PLU de Gaillac | rapport de présentation

intégrant la modification n°2 du 24 mars 2025

Rapport de présentation de la modification n°2	**p.2**
Rapport de présentation de la modification n°1	**p. 19**
Rapport de présentation de la révision allégée n°3	**p. 53**
Rapport de présentation de la révision allégée n°2	**p. 161**
Rapport de présentation de la révision allégée n°1	**p. 268**
Rapport de présentation de la modification simplifiée n°3	**p. 302**
Rapport de présentation de la modification simplifiée n°2	**p. 314**
Rapport de présentation de la modification simplifiée n°1	**p. 346**
Rapport de présentation initial	**p. 426**

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE GAILLAC



Approuvée en Conseil communautaire du 24 mars 2025

VILLE DE gaillac
ville-gaillac.fr

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

Objectifs de la modification :

- Zones agricoles (A et Ap) : rectification de la règle relative au recul des nouvelles constructions agricoles par rapport aux habitations voisines non-liées à l'exploitation qui bloque le développement et la diversification de plusieurs entreprises agricoles sur la Commune.
- OAP Flouriès : création d'un sous-secteur supplémentaire.
- Suppression des emplacements réservés ayant fait l'objet d'une demande de droit de délaissement.

Cadre règlementaire :

Modification de droit commun (Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme) : permet de faire évoluer les règlements écrit et graphique et les OAP (Orientations d'Aménagements et de Programmation) du PLU en vigueur.

Cette procédure s'impose lorsque la modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU),
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Soit, lorsque le PLU tenant lieu de programme local de l'habitat doit prendre en compte toute nouvelle obligation en matière de logements locatifs sociaux.

Justification des modifications envisagées :

REGLEMENT ZONES AGRICOLES (A et Ap) en ce qui concerne le recul de 100m imposé entre les bâtiments de l'exploitation agricole et les logements voisins non-liés à l'exploitation :

Le PLU en vigueur actuellement autorise, en zone agricole (A) et en zone agricole protégée (Ap) :

« La construction de nouveaux bâtiments techniques agricoles ou l'extension d'existants (hangar, grange, chais …) nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantés à une distance maximale de 50m des bâtiments existants de l'exploitation et à **une distance de 100m minimum des logements non liés à l'exploitation** ».

Ce recul a pour vocation de limiter les conflits de voisinage et d'usage entre secteurs résidentiels et zones agricoles. En effet, le maintien d'un espace de transition de 100m minimum entre habitations voisines et bâtiments agricoles permet de créer une interface entre différents usages qui peuvent générer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) à l'origine de situations conflictuelles.

Pour autant, au demeurant, la mise en application de cette règle a mis en exergue son incompatibilité avec la réalité du terrain. En effet, les exploitations existantes avant

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

la date d'approbation de la révision générale du PLU en 2019, dont les bâtiments existants n'ont pas été soumis à la règle de recul des 100m par rapport aux habitations voisines, se retrouvent aujourd'hui bloquées pour tout projet de développement de leur structure.

Par exemple, une exploitation implantée depuis des décennies au sein d'un hameau, dont les bâtiments techniques sont situés à moins de 100m des habitations voisines (non-liées à l'activité) ne peut aujourd'hui, envisager un projet d'extension ou de nouvelle construction au niveau des bâtiments existants. Ces nouveaux locaux doivent obligatoirement s'implanter à 100m de l'habitation voisine la plus proche. Ce contexte règlementaire engendre de nombreuses problématiques techniques et fonctionnelles.

Dans un contexte global de préservation des espaces naturels et agricoles, face à une urbanisation des territoires sans précédent, la Commune de Gaillac est marquée par une activité viticole et agricole notables qui participent à l'identité du territoire. Le PADD en vigueur, approuvé en décembre 2016, atteste de cet enjeu stratégique au travers de l'Axe n°2 qui stipule :

« Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la Commune »

Dont l'un des principaux enjeux identifiés concerne la pérennisation et la valorisation de l'agriculture sur le territoire en :

- Confirmant le territoire dans son usage agricole avec une multiplicité de terroirs (vigne, maraichage, vergers),
- Consolidant la présence de l'agriculture au plus près de la ville,
- Facilitant les déplacements agricoles.

C'est dans cette dynamique que la Commune de Gaillac, en lien avec l'Agglomération Gaillac-Graulhet compétente en matière de documents d'urbanisme, a souhaité retravailler les prescriptions du règlement de son PLU relatives aux constructions agricoles. Il en va de la pérennisation et du maintien de nombreuses exploitations agricoles et viticoles du territoire. La Commune souhaite ainsi pouvoir accompagner le développement de nouveaux projets agricoles ou la diversification d'exploitations agricoles existantes.

Il est ainsi proposé de faire évoluer cette règle de recul des 100m afin de permettre le développement de l'activité agricole tout en préservant une interface vis-à-vis des secteurs résidentiels. Pour ce faire, la règle évoluera de manière à permettre aux exploitations existantes implantées au niveau de bâtiments construits avant 2019, d'implanter leurs nouvelles annexes, extensions, ou autres bâtiments nécessaires à l'activité agricole, à une distance des habitations voisines qui ne peut être inférieure au recul existant à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour autant, concernant l'installation de nouvelles exploitations ex-nihilo (aucun bâtiment existant au préalable), le lieu d'implantation des bâtiments devra se situer à 100m de toutes habitations non-liées à cette exploitation.

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

Le règlement de la zone agricole et de la zone agricole protégée sera modifié comme suit :

AVANT MODIFICATION :

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (dont aires de lavage), dont les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 50m du ou des bâtiments initiaux de l'unité foncière et à une distance de 100m minimum des logements non liés à l'exploitation.
- […]

APRES MODIFICATION :

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole existante (dont aires de lavage), dont les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, **sous réserve d'être implantées à une distance qui ne peut être inférieure au recul existant à la date de dépôt de la demande d'autorisation entre les bâtiments agricoles existants de l'exploitation et les logements non liés à l'exploitation les plus proches (recul compté à partir des points les plus proches de chaque construction).**

⇨ *Le principe de cette règle étant de ne pas diminuer le recul existant avant le projet d'extension / agrandissement entre les bâtiments agricoles existants et les logements voisins non liés à l'exploitation. Si les bâtiments agricoles existants sont situés à 10m d'une habitation non liée à l'exploitation et qu'un projet d'extension et/ou de nouveau bâtiment est envisagé, la nouvelle construction liée à l'exploitation devra être implantée à au moins 10m de l'habitation voisine. Ce recul étant compté entre les points les plus proches des constructions.*

Ces nouvelles constructions devront également être implantées à une distance maximale de 50m du ou des bâtiments initiaux de l'unité foncière.

⇨ *Règle inchangée.*

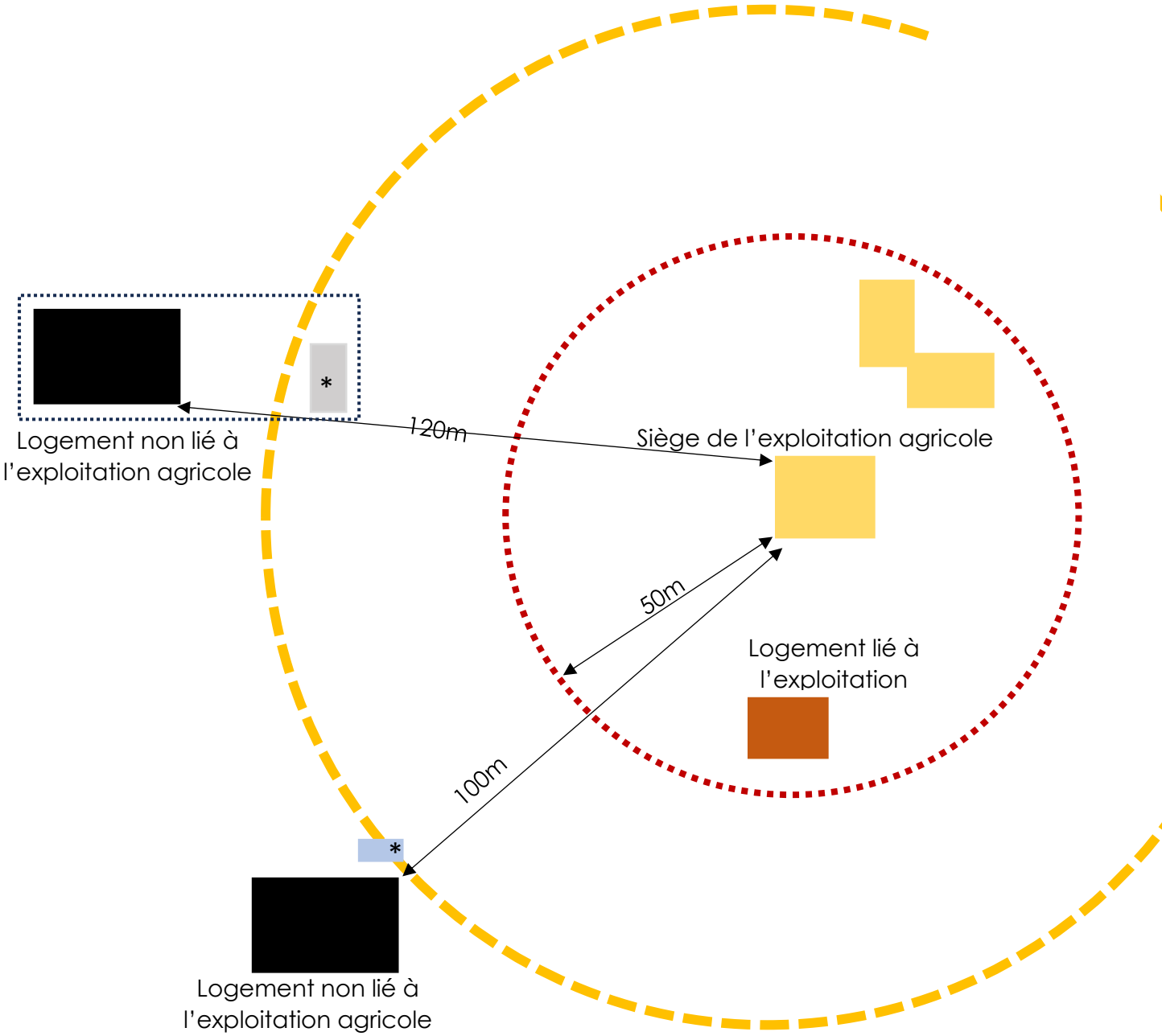
Dans le cas de l'installation d'une nouvelle exploitation ex-nihilo (sans aucun bâtiment agricole existant au préalable), un recul de 100m devra être respecté entre les bâtiments agricoles et les logements voisins non-liés à l'exploitation. Dans le cas de construction de logements liés à cette nouvelle activité une distance maximale de 50m devra être respectée entre les bâtiments techniques agricoles et les bâtiments d'habitation.

⇨ *Maintien du recul des 100m pour les exploitations s'installant ex-nihilo afin de limiter les éventuels conflits d'usage et de voisinage.*

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

SCHEMA DE PRINCIPE : Distances d'implantation à respecter dans le cadre de **l'installation d'une exploitation agricole ex-nihilo** (sans aucun bâtiment existant au préalable).

RECUL DE 100M A RESPECTER



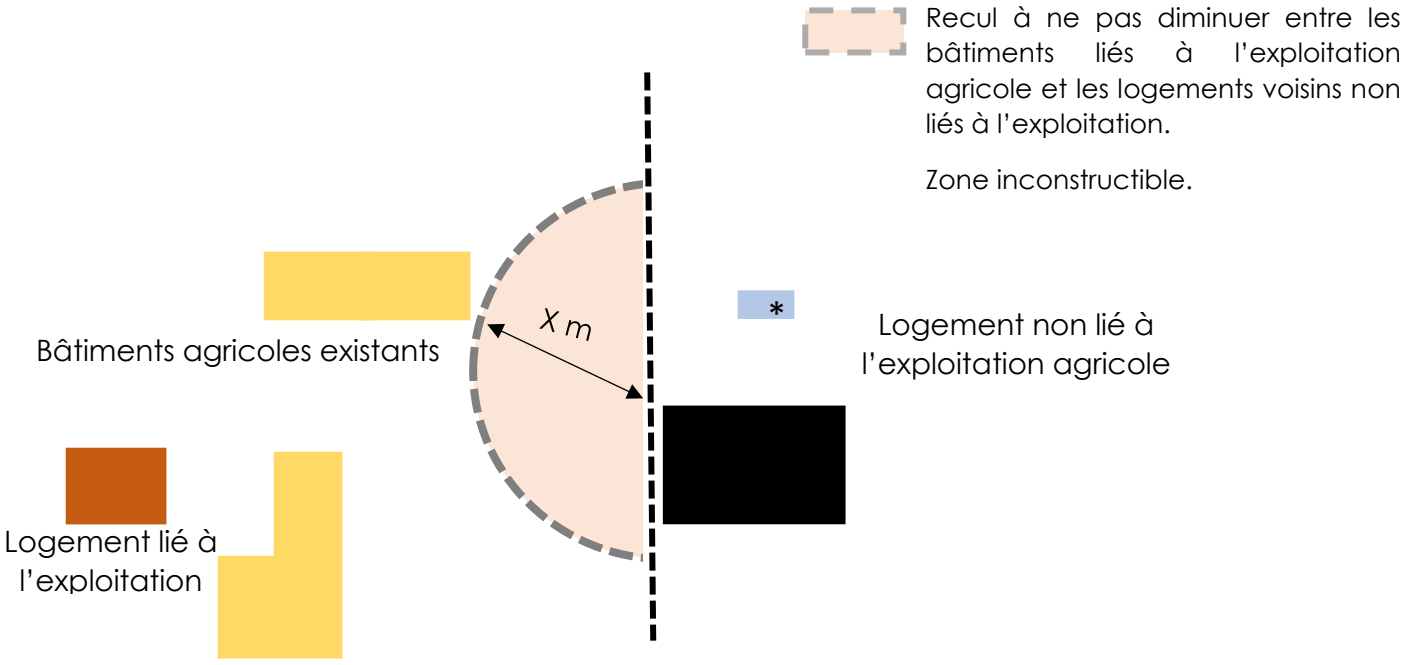
Les distances se calculent entre les points les plus proches des bâtiments

* Les piscines et annexes (garage, abri de jardin…) des habitations non liées à l'exploitation ne sont pas prises en compte dans le calcul du recul des 100m à respecter pour l'implantation des bâtiments agricoles.

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

SCHEMA DE PRINCIPE : Distances d'implantation à respecter dans le cadre du développement d'une **exploitation agricole disposant de bâtiments agricoles déjà existants**.

NE PAS REDUIRE LE RECUL EXISTANT



Les nouvelles constructions liées à une exploitation agricole disposant déjà de bâtiments agricoles existants ne devront pas être implantées à moins de X m du logement voisin non lié à l'exploitation. Les piscines et les annexes à l'habitation non liées à l'exploitation ne sont pas prises en compte pour le calcul de ce recul (recul calculé entre les points les plus proches des bâtiments).

Le principe de cette règle étant de ne pas diminuer le recul existant entre les bâtiments agricoles et les logements voisins non liés à l'exploitation avant le projet d'extension ou de nouvelle construction.

Par exemple, si les bâtiments agricoles existants sont situés à 10m d'une habitation non liée à l'exploitation et qu'un projet d'extension et/ou de nouveau bâtiment est envisagé, la nouvelle construction liée à l'exploitation devra être implantée à au moins 10m de l'habitation voisine. Ce recul étant compté entre les points les plus proches des constructions.

Afin de limiter le mitage des terres agricoles les bâtiments techniques agricoles et les logements liés à l'exploitation doivent se situer à une distance de 50m maximum les uns des autres 5maintien de la règle issue du PLU de 2019).

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

OAP SECTEUR FLOURIES : création d'un nouveau sous-secteur

L'OAP des Flouriès, située au niveau des quartiers Nord de la Commune de Gaillac est à vocation d'habitat. Ce secteur de 5.7 Ha urbanisables dispose d'une localisation stratégique en offrant un cadre environnant de qualité (trames viaire et naturelle notables) et une proximité à la gare ferroviaire d'environ 700m. Le schéma d'aménagement global du secteur prévoit la création de voies douces permettant d'assurer la connexion de ce secteur avec le centre-ville. Une voirie traversante, reliant le Chemin de Lapeyre au Chemin de Matens, est en cours d'aménagement par la Commune. Les travaux de l'Avenue Simone Veil, qui permettra de desservir la partie Nord de l'OAP, seront finalisés d'ici 2025.

Afin d'assurer un aménagement cohérent de cette OAP, cette dernière a été scindée en plusieurs sous-secteurs devant chacun faire l'objet d'un projet d'ensemble. L'OAP est à ce jour scindée en 7 sous-secteurs. Chaque sous-secteur doit faire l'objet d'une opération d'ensemble. Deux sous-secteurs ont déjà été ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit à présent d'assurer la densification du secteur, en lien avec les enjeux du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), tout en proposant des projets viables et qualitatifs. Un coefficient de mixité sociale a pour vocation d'assurer la production d'un certain nombre de logements sociaux dans ce secteur. Pour rappel, la Commune de Gaillac est soumise aux dispositions de la Loi SRU depuis 2017 et doit donc atteindre des objectifs de production de logements sociaux fixés par périodes triennales. Les OAP sont ainsi un outil opérationnel pour accompagner la Commune à atteindre les objectifs de production qui lui sont assignés.

Projets déjà engagés au niveau de l'OAP des Flouriès :

- Aménagement d'un lotissement de 6 lots au niveau du sous-secteur AU1c.
- Construction de 24 logements sociaux (maisons individuelles en R+1) au niveau du sous-secteur AU1e.

Le sous-secteur AU1a :

Un bailleur social a pris contact avec la Commune afin de présenter un projet d'aménagement au niveau du sous-secteur AU1a. Ce projet prévoit l'aménagement d'une cinquantaine de logements sociaux (collectifs R+1 et maisons individuelles) ainsi qu'une dizaine de lots à bâtir. Ce projet mixte est parfaitement compatible avec les objectifs fixés par l'OAP des Flouriès. Après plusieurs échanges avec le porteur de projet, les Elus ont souhaité accompagner la mise en œuvre de ce projet.

Le foncier du sous-secteur AU1a est en partie propriété communale (parcelles cadastrales MV205 (10 772m²) et MV211 (6 539m²). La parcelle MV220 (1 557m²) appartient quant à elle à un propriétaire privé.

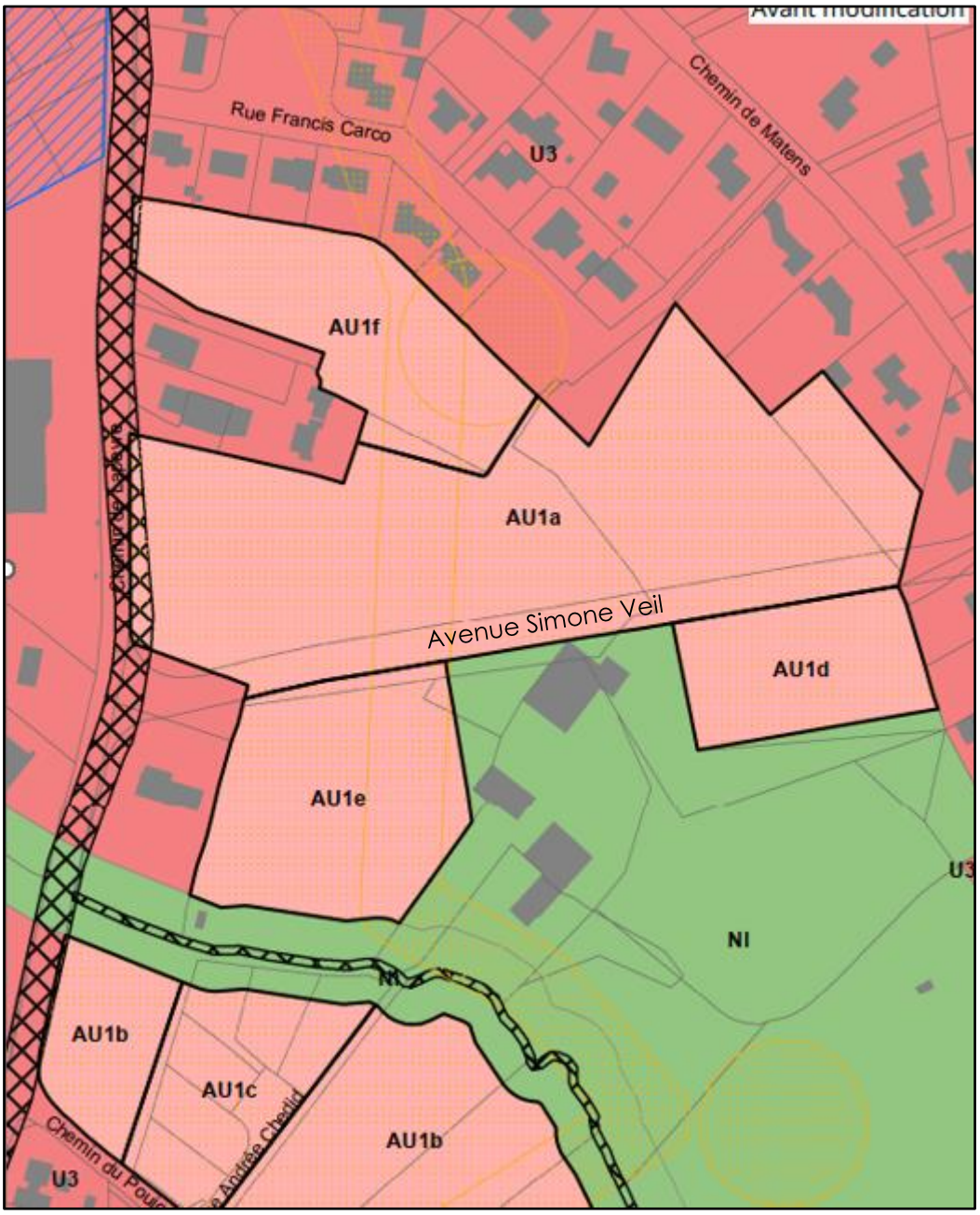
Il se trouve que le propriétaire de la parcelle MV220 n'a pas souhaité donner suite à la proposition d'achat du porteur de projet.

Ainsi, afin d'accompagner la concrétisation de ce projet, la Commune propose de procéder à la division du sous-secteur AU1a en deux sous-secteurs distincts. Il n'y aura, de fait, pas de nécessité d'intégrer la parcelle MV 220 dans le cadre du projet susvisé.

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

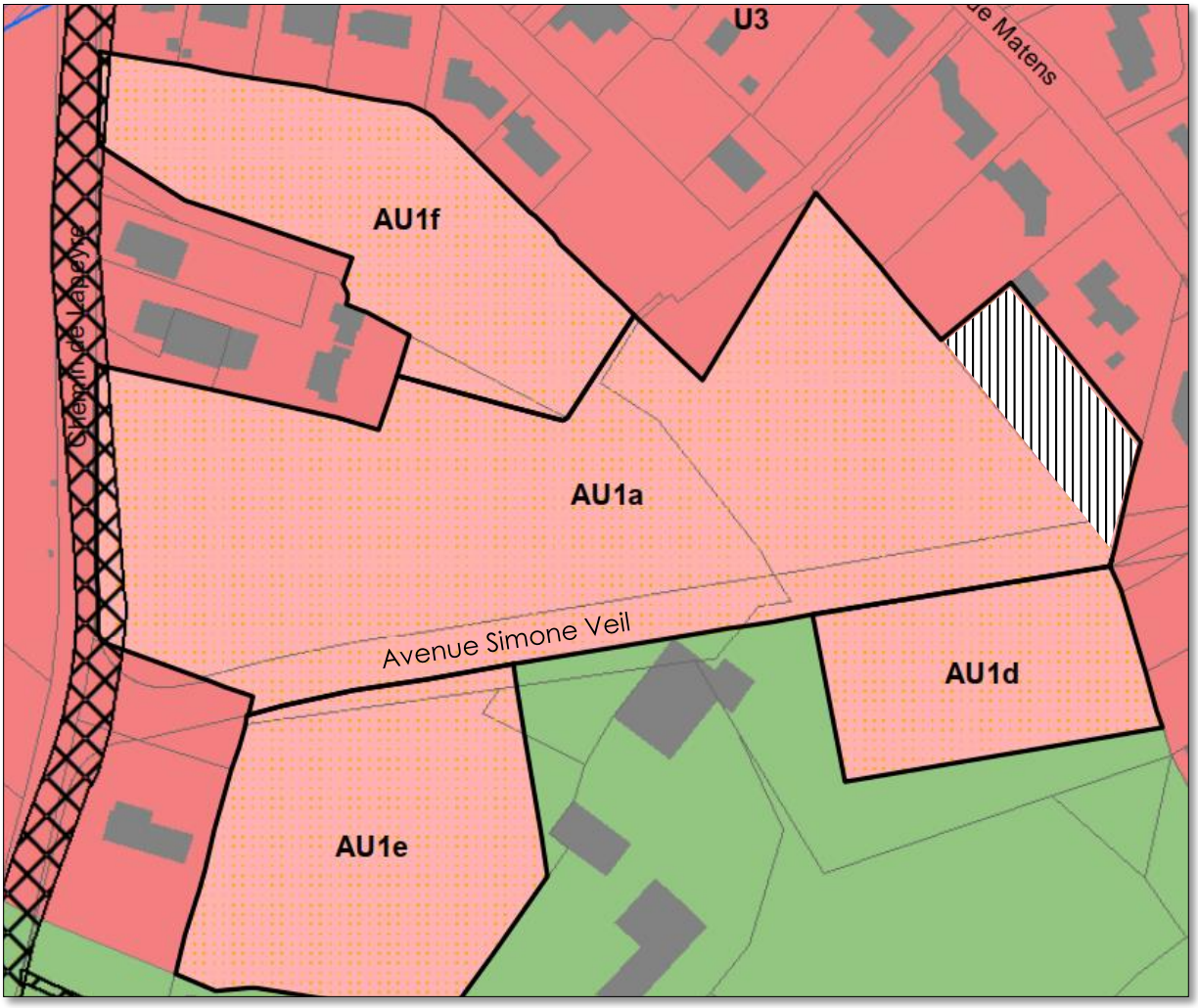
La parcelle MV220 constituera le sous-secteur AU1g est ne sera plus liée à l'aménagement du sous-secteur AU1a.

Découpage actuel de l'OAP :



Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

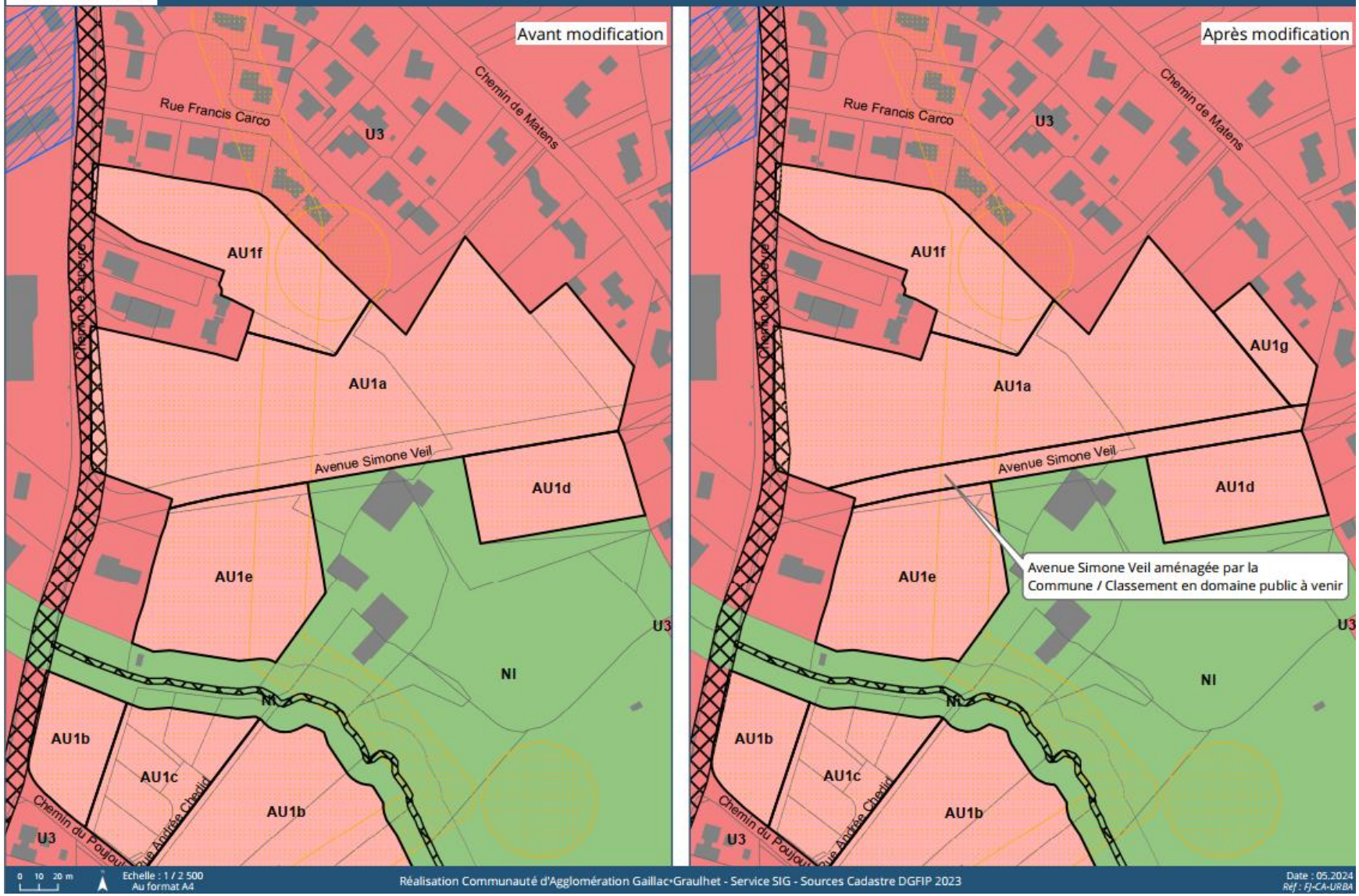
: parcelle MV 220 à scinder en un sous-secteur indépendant.



Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC (81) MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2:

OAP des Flouriès - création du sous-secteur AU1g



Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES SUITE A MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE DELAISSEMENT

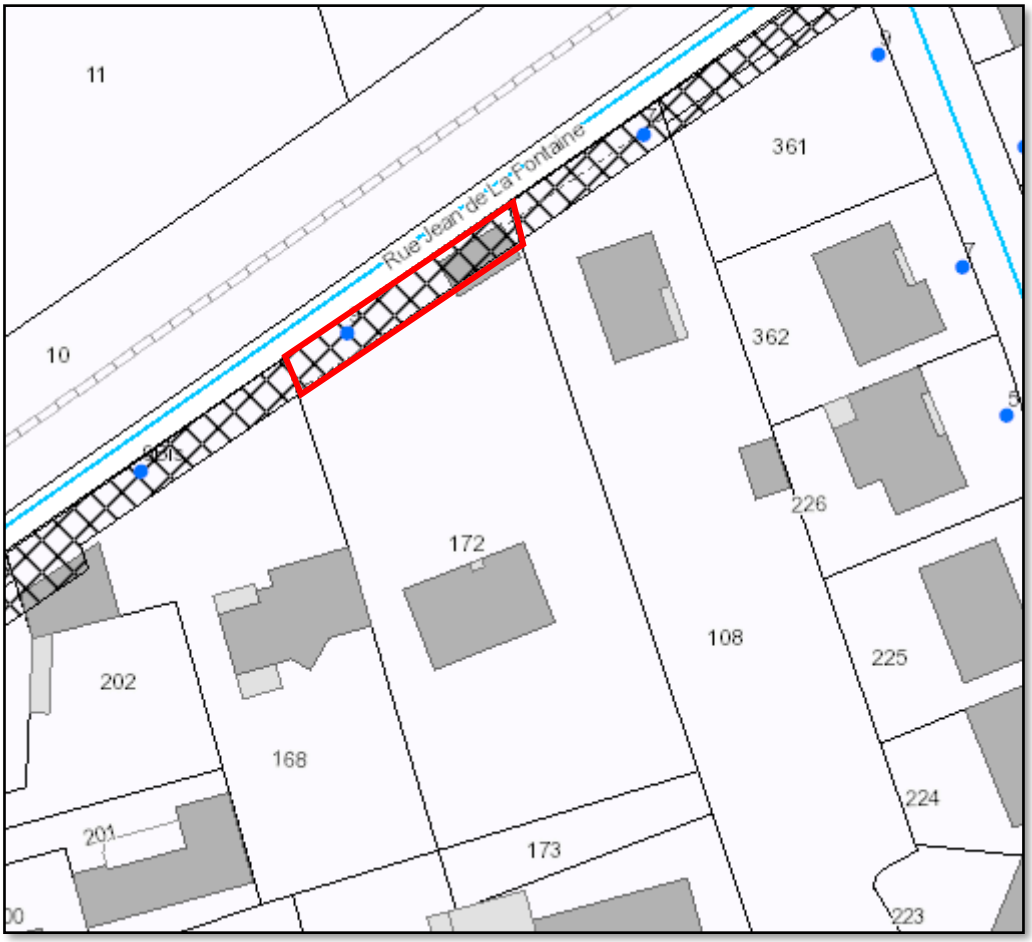
La Commune a été destinataire de plusieurs demandes d'acquisition de foncier concerné par différents emplacements réservés. Après étude de ces demandes, il a été décidé de ne pas mettre en œuvre les emplacements réservés suivants :

- ER 07 au niveau de la parcelle cadastrée section NO n°72.
- ER 57 au niveau de la parcelle cadastrée section LM n°14.
- ER 58 au niveau de la parcelle

De fait, les portions d'emplacements réservés concernés par ces délaissements n'ont plus d'existence juridique et il convient d'en supprimer leur emprise au niveau des documents d'urbanisme opposables.

La modification de ces emplacements réservés se justifie de la manière suivante :

ER 07 : **Elargissement de la Rue Jean de la Fontaine**



Un garage se situe au niveau de l'emprise de la parcelle NO172 concernée par l'ER n°7. Afin d'éviter la démolition et la reconstruction de cet ouvrage et au vu de la configuration de la Rue Jean de la Fontaine, il a été convenu de supprimer l'emprise de l'ER au niveau de cette parcelle et de prévoir un aménagement de type

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

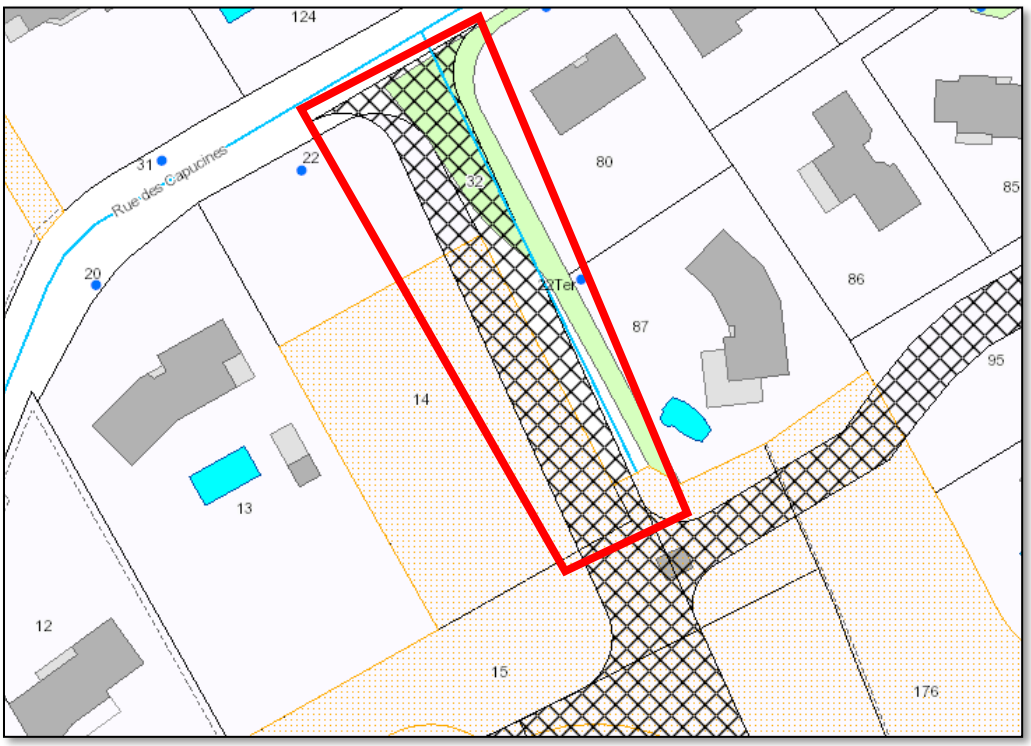
« chicane » dans la rue à ce niveau-là de manière à réduire la vitesse des véhicules sur cette portion rectiligne. Le reste de l'emplacement réservé est maintenu.



Modification suite à enquête publique :

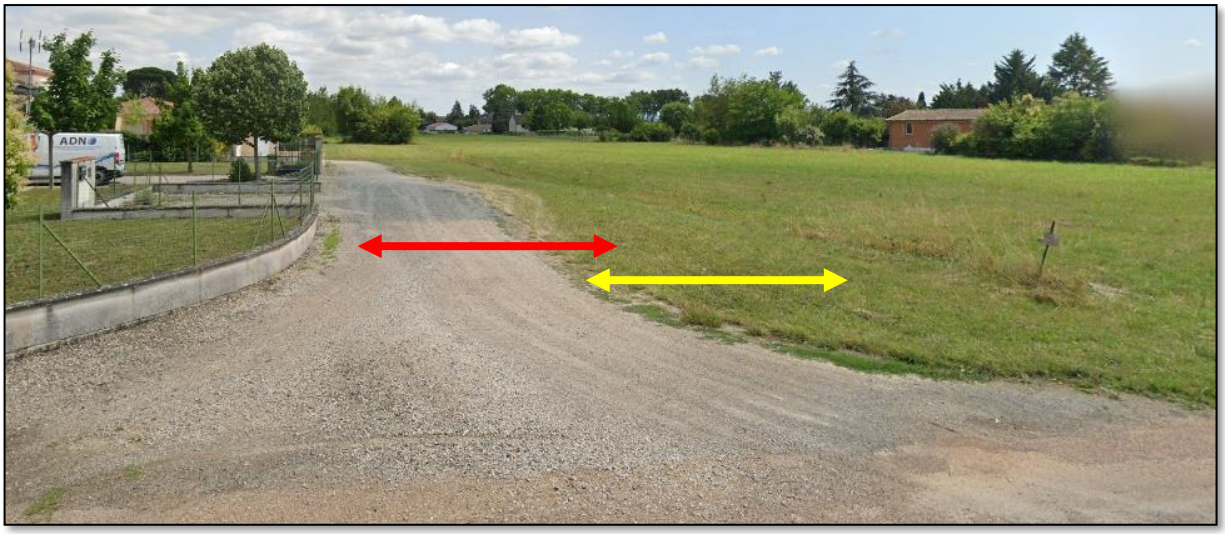
Suite à l'enquête publique, il a été convenu de supprimer l'intégralité de l'emprise de l'emplacement réservé. En effet, la première proposition de suppression partielle de l'ER n°7 au niveau de la parcelle NO 172 découle de la demande de délaissement qu'a fait valoir la propriétaire de ladite parcelle. Ce délaissement ne produit ses effets qu'à l'égard de la parcelle concernée par la demande de délaissement. Pour autant, la réalisation de l'élargissement de la Rue Jean de la Fontaine (justifiant la réserve foncière de l'ER n°7) n'étant pas prévue à court terme, il a été convenu de supprimer l'intégralité de cet emplacement réservé. Lors de l'élaboration du futur PLUi, une réflexion globale sera portée sur le véritable besoin de procéder à cet élargissement (phase de concertation lors de laquelle les riverains pourront donner leur avis).

ER 57 : création d'une voirie pour desservir le foncier concerné par l'OAP « Secteur Est »



Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

La demande de délaissement concerne la portion de l'emplacement réservé située au niveau de la parcelle LM14. Il se trouve que la Commune est déjà propriétaire d'une emprise de 10m de large à ce niveau-là, suffisante pour aménagement d'une future voirie. Il n'y a donc pas lieu d'acquérir du foncier supplémentaire à ce niveau-là. Le reste de l'emplacement réservé est quant à lui maintenu.

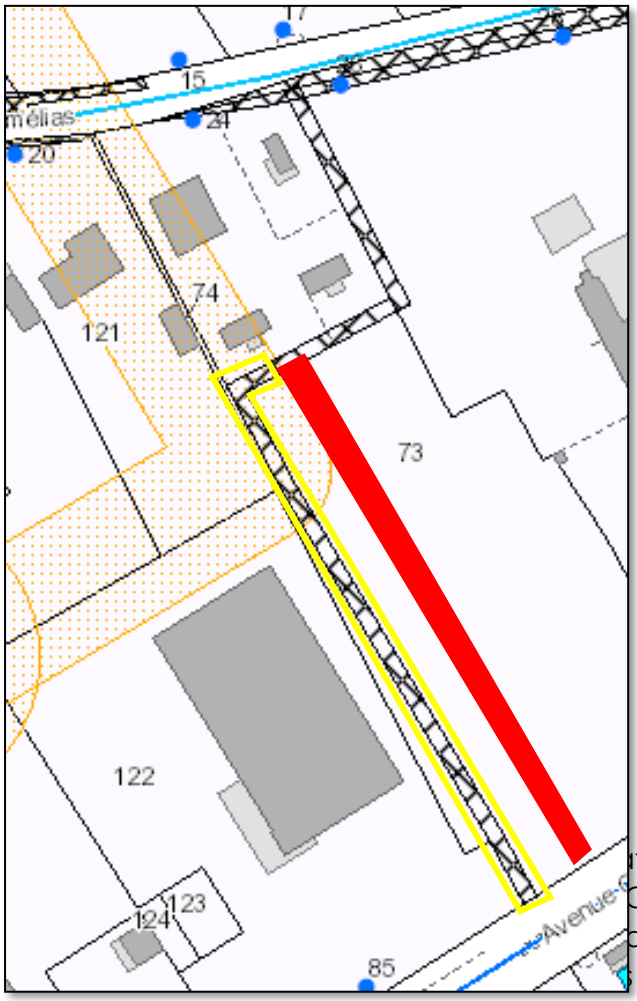


Foncier communal

Emprise emplacement réservé

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

ER 58 : création d'une voie douce entre l'Avenue Charles de Gaulle et la Rue des Camélias



Emprise ER à supprimer

Foncier cédé à la Commune

…tion de créer un maillage piéton entre …Camélias. La parcelle LM73 a fait l'objet …du projet commercial qui a concerné la …s ont eu entre le porteur de projet et la Commune afin de faire coïncider le projet de desserte piétonne et l'aménagement commercial prévu dans ce secteur. Ainsi, il a été convenu de supprimer la portion de l'ER n°58 grevant la parcelle LM73 afin de permettre – à terme – l'extension du commerce voisin (Lidl). En parallèle, il a été cédé à la Commune, pour un euro symbolique, un foncier équivalent à l'emprise initiale de l'ER mais à un endroit ne compromettant l'extension commerciale prévue. Il s'agit du foncier identifié en rouge sur la carte ci-dessus. Le reste de l'emplacement réservé est maintenu.

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC (81) MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2:

Modification de l'emplacement réservé n°7 après enquête publique - suppression de l'intégralité de l'emprise



0 10 20 m
Echelle : 1 / 2 000
Au format A4

Réalisation Communauté d'Agglomération Gaillac•Graulhet - Service SIG - Sources Cadastre DGFIP 2024

Date : 02.2025
Réf : FJ-CA-URBA

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC (81) MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2:

Modification de l'emplacement réservé n°57



0 10 20 m
Echelle : 1 / 2 000
Au format A4

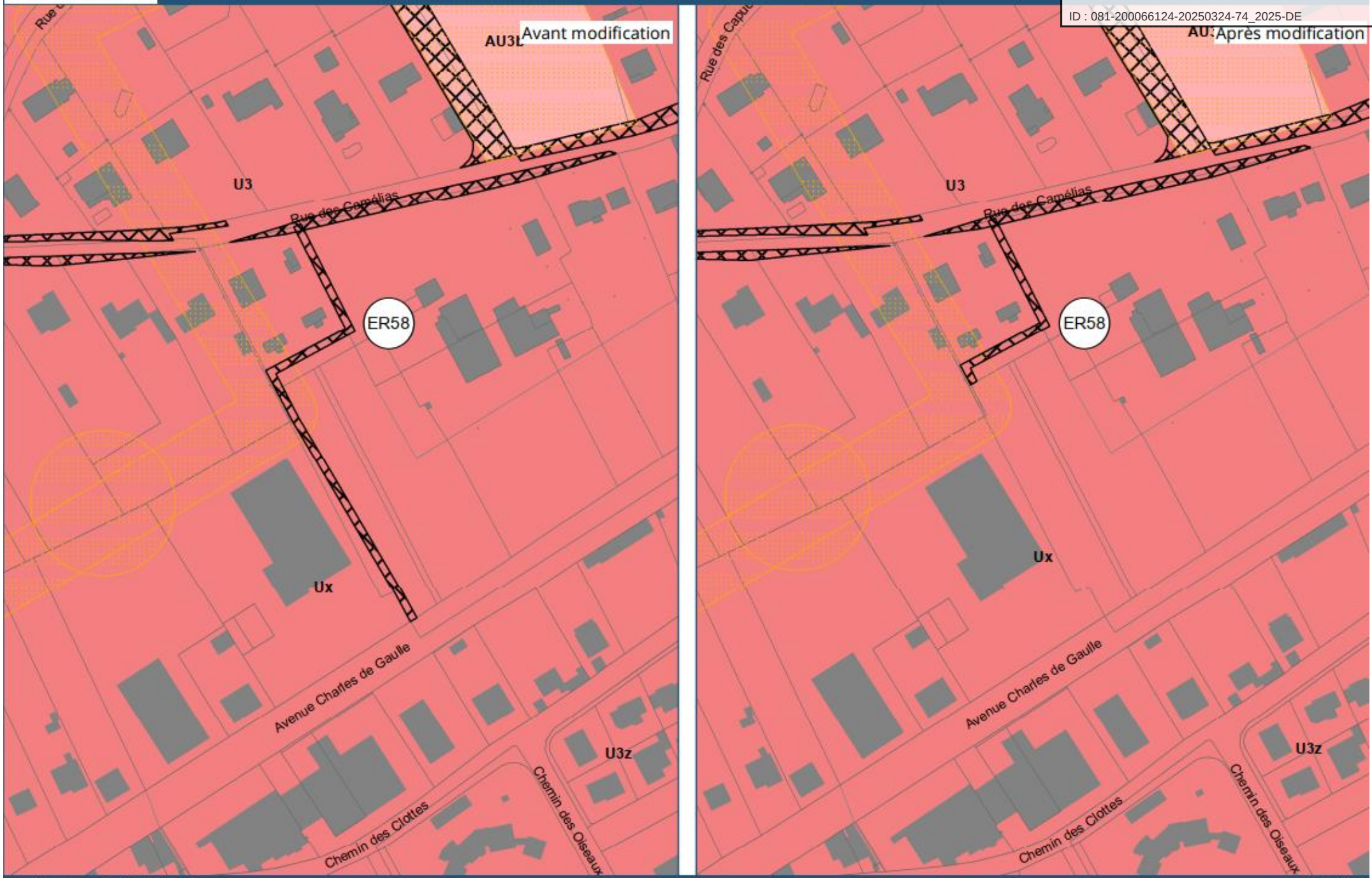
Réalisation Communauté d'Agglomération Gaillac•Graulhet - Service SIG - Sources Cadastre DGFIP 2023

Date : 05.2024
Réf : FJ-CA-URBA

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 081-200066124-20250324-74_2025-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC (81) MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2:

Modification de l'emplacement réservé n°58



0 10 20 m
Echelle : 1 / 2 000
Au format A4

Réalisation Communauté d'Agglomération Gaillac•Graulhet - Service SIG - Sources Cadastre DGFIP 2023

Date : 05.2024
Réf : FJ-CA-URBA

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION

P.L.U.

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gaillac

DOSSIER D'APPROBATION

1 – Notice explicative et étude entrée de ville

Modification du P.L.U :

Approuvée le le 11 décembre 2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

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

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

I. Préambule 2
1. Cadre règlementaire 2
2. Objet de l'étude 3
3. Présentation des procédures de révisions allégées n° et n°3 du PLU de Gaillac 5

II. Analyse du site 7
1. Périmètre d'étude 7
2. Dispositions réglementaires du PLU en vigueur 9

III. Etat des lieux 10
1. Contexte paysager 10
2. Les déplacements 19
3. Les risques et nuisances 23

IV. Principes d'aménagement 27

V. Traduction réglementaire 29

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

I. Préambule

1. Cadre règlementaire

Partant du constat d'une urbanisation anarchique en périphérie des agglomérations, d'une banalisation et d'une uniformisation des entrées de ville, le législateur a souhaité que les collectivités locales mènent une réflexion d'ensemble avant tout aménagement aux abords des axes routiers classés à grande circulation.

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. »

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 règlementaire dans les documents d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

2. Objet de l'étude

La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a engagé les procédures de révisions allégées n°2 et n°3 du PLU de Gaillac par délibérations en date du 11 juillet 2022 et du 17 janvier 2023. Les projets consistent en l'extension de la zone d'activités du Mas de Rest et la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) à vocation économique au nord du chemin Toulze, face à la zone d'activités économiques du Mas de Rest. Ces deux projets bordent la RD 18, route classée à grande circulation. Les projets envisagés prévoient des implantations dans la bande de retrait de 75m identifiée de part et d'autre de l'axe de la RD18 en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

La présente étude entrée de ville vise à justifier la possibilité de déroger aux dispositions des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme en proposant de réduire la limite d'inconstructibilité de la RD18 à 15 mètres de l'axe de la chaussée. Cette dérogation ne concernant que la zone Ux et le secteur Ax nouvellement créé, ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone A. Le périmètre d'étude prend appui sur une séquence couvrant la zone d'activités et les intersections qui la bordent jusqu'à l'entreprise « Modern Irrigation 81 » pour déroger au titre de l'article L 111.8 du CU aux dispositions du retrait d'implantation des constructions dans ce secteur en application de l'article L 111-6 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 RD18, 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 le formule l'article L 111-8 du CU.

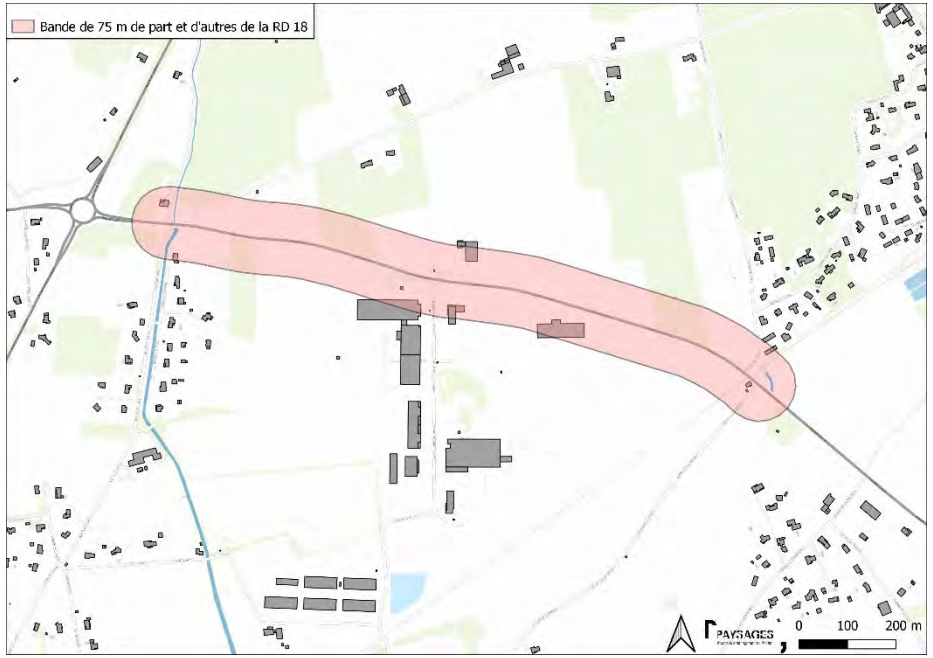


Figure 1 : Bande de 75 m de part et d'autre de la RD 18, réalisation : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

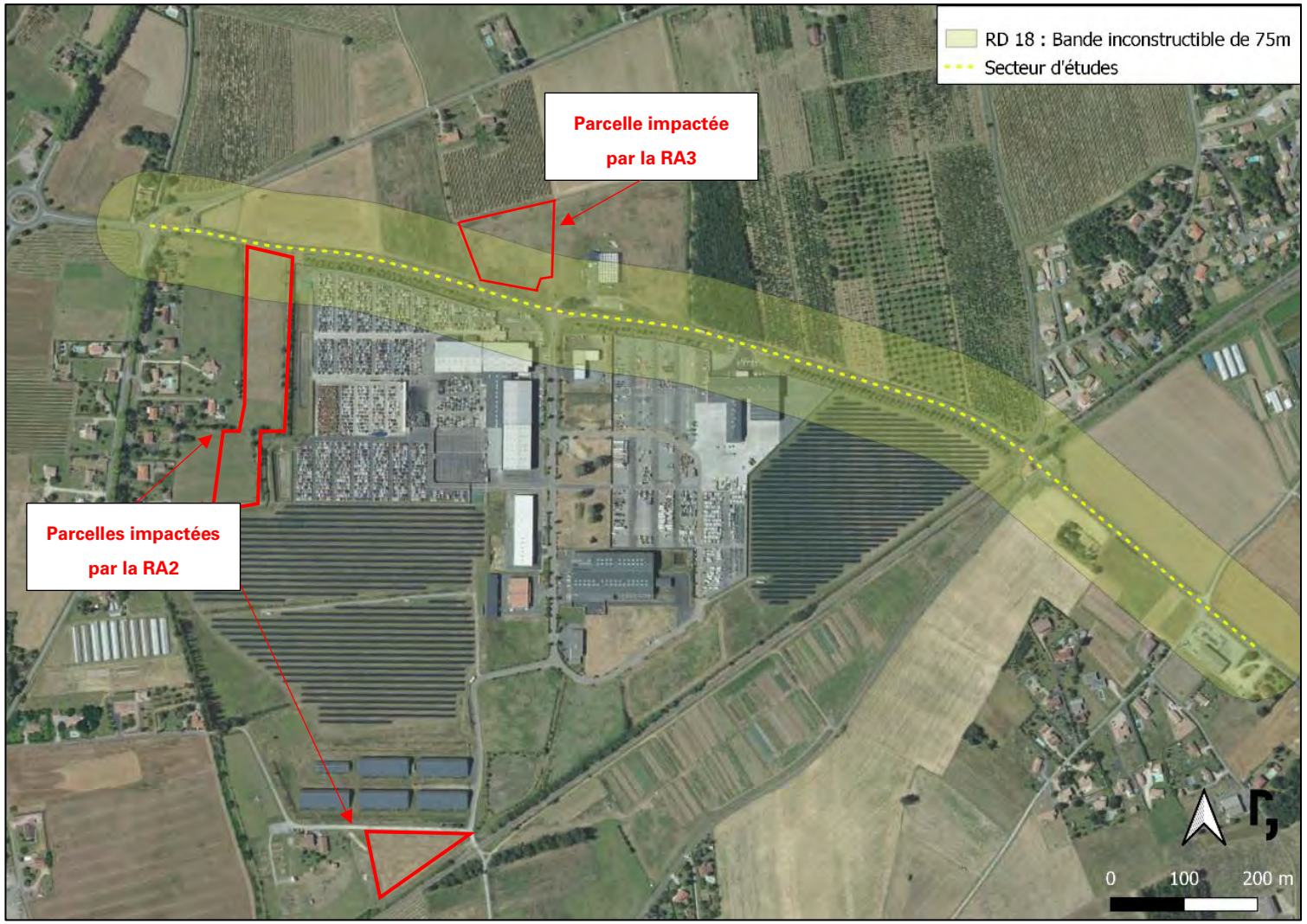


Figure 2 : Localisation du projet et application de l'article L111-6 du CU, réalisation : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

3. Présentation des procédures de révisions allégées n°2 et n°3 du PLU de Gaillac

L'objectif de la révision allégée n°2 du PLU réside dans une extension mesurée de la zone d'activités du Mas de Rest.

Cette extension porte sur 4 parcelles (MI 14 ; MI 07 en partie ; MI 61 ; MI 32) représentant une superficie de 3 Ha situées en zone agricole et attenantes à la zone d'activités afin d'accompagner le développement de l'entreprise SAS SURPLUS INDUSTRIES qui souhaite pouvoir étendre son activité déjà implantée au sein de la Zone d'intérêt Régional (ZIR) depuis plusieurs années. Les parcelles jouxtent les emprises bâties occupées par l'activité en place.

La capacité actuelle n'est plus suffisante. En effet, la société Surplus Autos nécessite de pouvoir s'étendre sur site : le développement de l'activité et de ses outils de production est indispensable pour permettre le stockage de véhicules, de pièces et de matières à recycler dont la demande est en forte évolution.

L'interface entre la zone d'activités et la zone résidentielle attenant sera amené à se réduite suite à ce projet. En ce sens, il sera demandé de fortes mesures de préservation des espaces naturels (haies et l'accent sera mis sur la qualité paysagère des aménagements réalisés.





Figures 3 et 4 : projet d'extension Surplus Auto, source Surplus Auto

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

La 3ème révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac permettra d'accompagner le développement de la coopérative d'achat agricole de Gaillac. La parcelle AX0464 concernée par ce projet est actuellement classée en zone A du PLU en vigueur et doit faire l'objet d'un classement en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour permettre la relocalisation de la coopérative au nord de la ZA du Mas de Rest.

Au regard du caractère exceptionnel du STECAL, le P.L.U. en vigueur ne contient pas de zone adaptée à sa mise en œuvre. La révision consiste ainsi à créer une zone AX, délimitée au plus près des besoins de construction exprimés et intégrant les accès jusqu'à la RD 18 qui dessert le site. Le foncier mobilisé s'étend sur une superficie de 11 274m². Il est actuellement en prairie fourragère.

Le choix d'implantation du STECAL sur la partie Ouest de la parcelle AX 0464 a été proposé afin de :

- Limiter l'imperméabilisation des surfaces vis-à-vis d'autres parcelles appartenant à la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet au nord de la RD18 ;
- Implanter le projet immobilier sur la parcelle AX0464 dans la continuité du précédent sur la parcelle AX0463 au nord de la RD18 ;
- Rationnaliser le projet en lien avec les accès à proximité de certains réseaux et bénéficier de l'embranchement du rondpoint existant permettant d'accéder à la RD 18 et la Zone d'Activité du Mas de Rest.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est réalisée pour garantir notamment l'insertion paysagère du STECAL. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettra aussi définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.



Figure 5 : Plan de masse du projet de STECAL, source : Coopérative

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

II. Analyse du site

1. Périmètre d'étude

a) Localisation de la commune

La commune de Gaillac est située à l'ouest du département du Tarn dans la plaine albigeoise, sur la rive droite du Tarn et à 20 km d'Albi, 55 km de Toulouse, 50 km de Montauban, 60 km de Castres.

La commune appartient à la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet qui regroupe 56 communes à l'Ouest du Tarn autour de Gaillac et Graulhet dans un territoire de 71 988 habitants entre la métropole toulousaine et l'agglomération d'Albi.

Gaillac est classé « pôle de moins de 50.000 habitants ». La zone d'influence urbaine de Toulouse s'est progressivement étendue le long de l'A68. Cette extension s'observe notamment sur les communes proches de Gaillac qui se situent désormais dans la couronne du grand pôle de Toulouse. Cette extension est contenue par le développement concomitant de l'aire urbaine d'Albi et des pôles d'emploi de Gaillac et Graulhet qui parviennent encore à capter une large part de leurs salariés résidents.

La zone d'influence de Gaillac s'est également étendue, passant de pôle rural en 1999 à pôle moyen en 2010, tout en augmentant son attractivité de pôle. Les communes de Lisle-sur-Tarn, Parisot et Rivières se retrouvent par exemple donc sous l'influence de la commune de Gaillac.

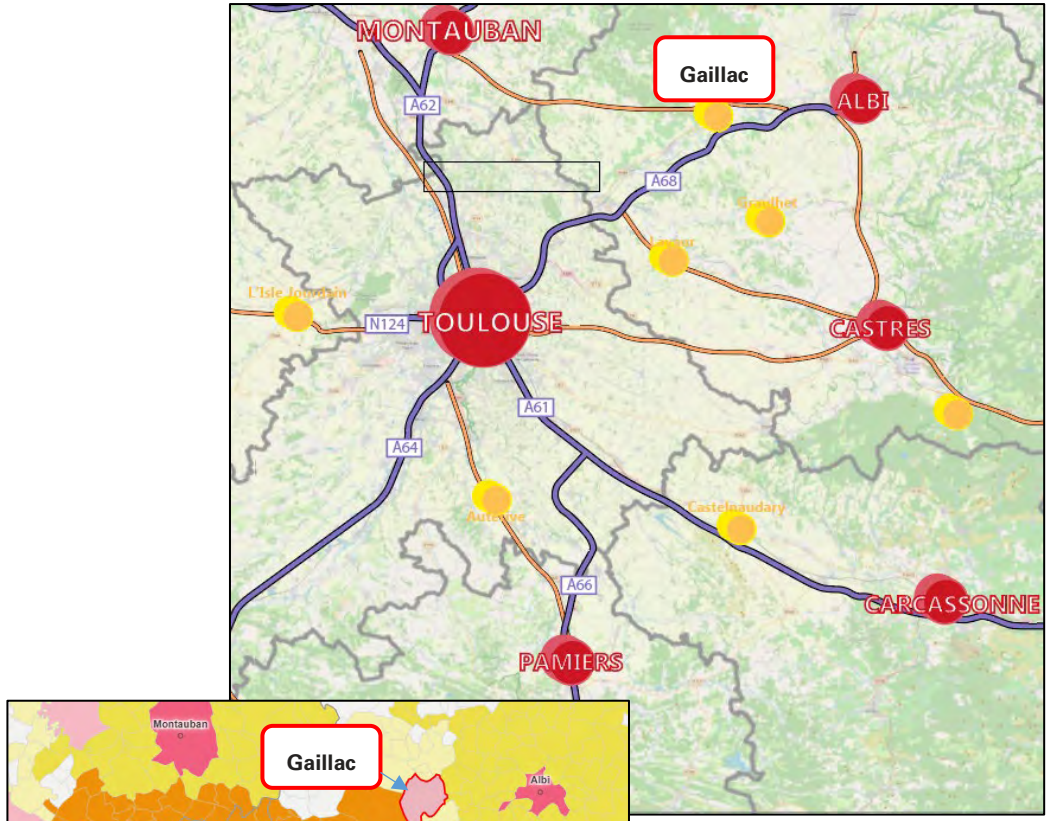


Figure 6 : Localisation du territoire, réalisation Paysages

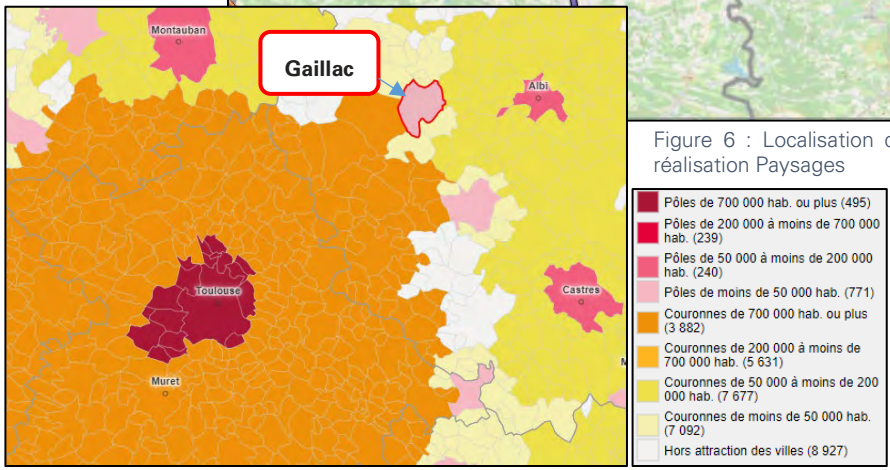


Figure 7 : Zonage des typologies communales en 2010, source : Géoclip

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

b) Localisation du site : Secteur entrée de ville Nord RD18

Ce secteur est situé au nord du centre-ville en continuité du tissu urbanisé et de ses extensions des dernières décennies mais également en articulation avec la zone d'activités des Clergous.

L'entrée de ville Nord depuis la RD18 avec notamment la zone économique d'intérêt régional du Mas de Rest figure comme l'un des axes les plus importants en matière de développement économique du territoire.

Les contraintes de recul impactent la qualité de l'entrée de ville et neutralisent du foncier qui pourrait jouer le double rôle de servir le développement économique et de qualifier l'entrée de ville.

La présente modification vise à fixer des règles de recul différentes des 75m imposés actuellement en compatibilité 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.

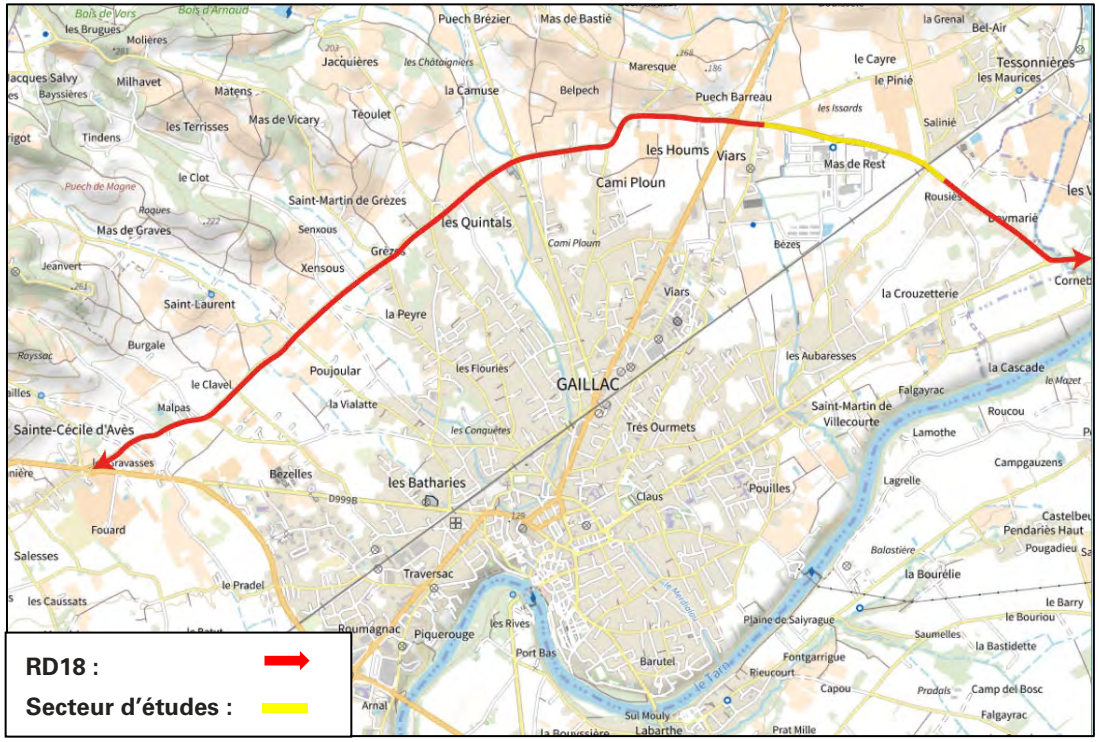


Figure 8 : Localisation du secteur d'études et de la RD18, réalisation : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

2. Dispositions réglementaires du PLU en vigueur

Le secteur d'étude est couvert par plusieurs zones :

- Le secteur concerné est classé en zone « A » et « Ap » au Nord et à l'Est, zone à vocation agricole,
- Le secteur concerné est classé en zone Ux au Sud dans le PLU en vigueur, ce qui correspond à la zone d'activité du Mas de Rest.

La révision allégée n°2 du PLU de Gaillac visera l'extension de la zone Ux des parcelles actuellement localisées en zone Agricole.

La révision allégée n°3 du PLU de Gaillac visera la création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dénommé Ax afin d'accompagner le développement d'une coopérative agricole sur la parcelle 464 actuellement localisée en zone Agricole.

Selon la loi Barnier (1995/L111-6 CU), l'implantation de constructions aux abords des routes classées à grande circulation, comme la RD18 classée par décret du 3 juin 2009, doit respecter un recul de 75 m pour les parties non agglomérées.

Cependant, dans l'objectif de promouvoir un urbanisme de qualité, une réflexion d'ensemble portée 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). 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 RD18.

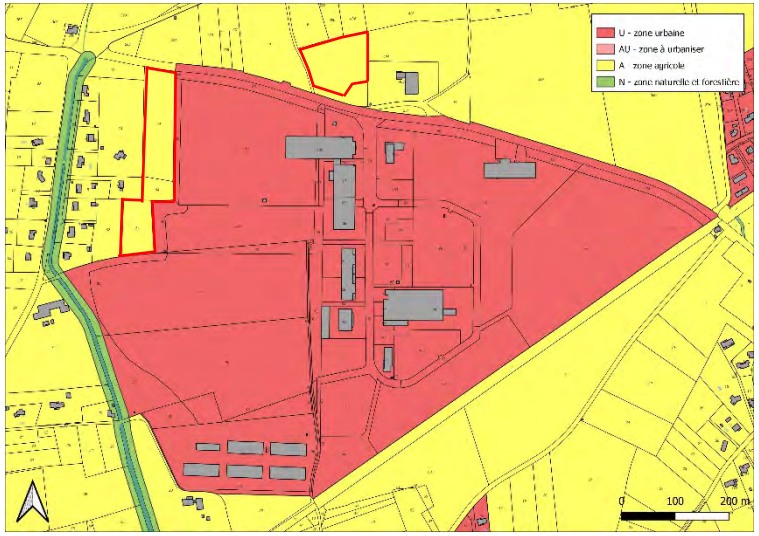


Figure 9 : Extrait du zonage du PLU de GAILLAC dont la dernière procédure a été approuvée le 10/10/2023, réalisation : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

III. Etat des lieux

1. Contexte paysager

a) Evolution de la zone du Mas de Rest

Le site s'inscrit historiquement dans un contexte agricole important, déconnecté du cœur de ville historique mais bordé par les RD 18 et 988 ; le secteur était néanmoins ponctué de quelques fermes.

Jusqu'au milieu du 20ème siècle, le contexte du site reste majoritairement très agricole, avec l'implantation d'une ferme au cœur du site.

Dans les années 2000, la zone d'activités du Mas de Rest est projetée en lien avec la proximité de Gaillac et de plusieurs axes structurants.

L'aménagement de la zone est mixte avec une part importante dédiée à de l'accueil d'activités économiques et une partie des espaces dédiée à de la production d'énergie photovoltaïque.

Aujourd'hui le site d'études est quasi intégralement occupé.

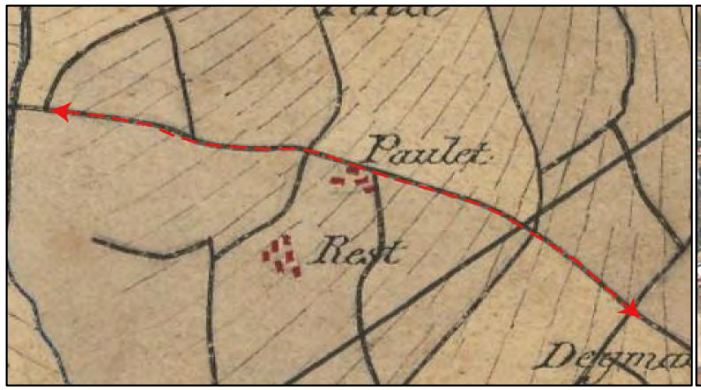


Figure 10 : Site de l'étude, carte de l'état-major, 19ème siècle, source Géoportail



Figure 11 : Site d'étude, vue aérienne (2000-2005), source Géoportail

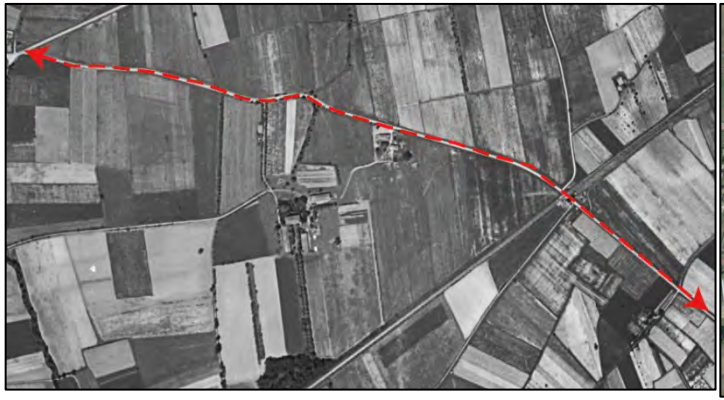


Figure 12 : Site d'étude, vue aérienne (1950-1965), source Géoportail



Figure 13 : Site d'étude, vue aérienne aujourd'hui, source Géoportail

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

b) La topographie

Le site d'étude se situe en pied de coteau sur la plaine du Tarn.

La topographie du secteur d'étude est relativement plane avec une pente moyenne de 1 à 2% propice à des opérations d'aménagement.

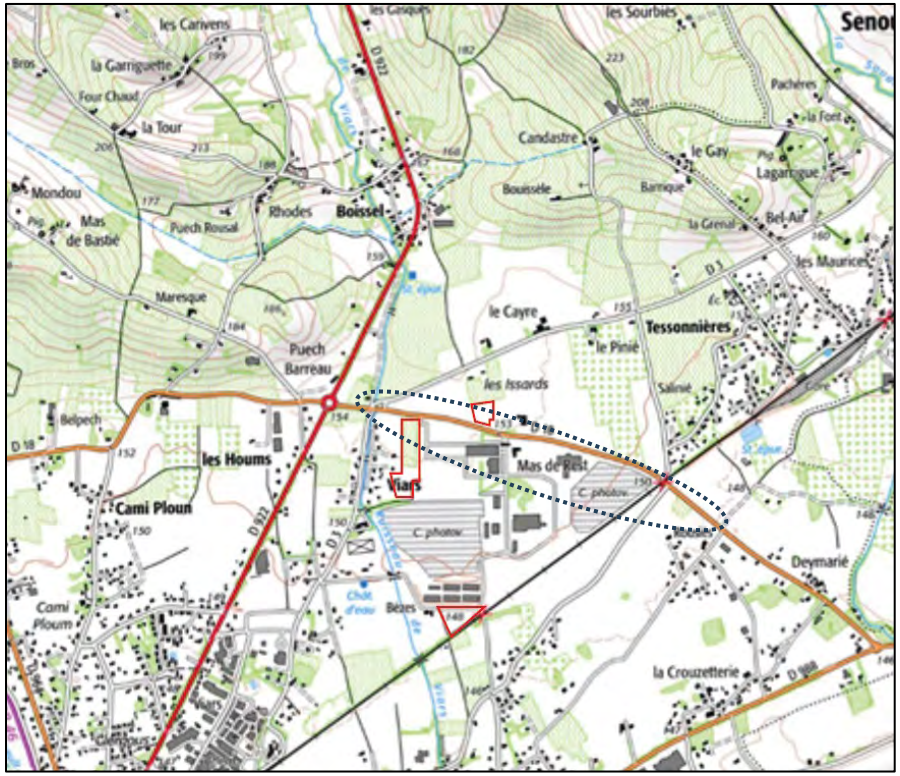


Figure 15 : Carte topographique du contexte du site d'étude, source Géoportail

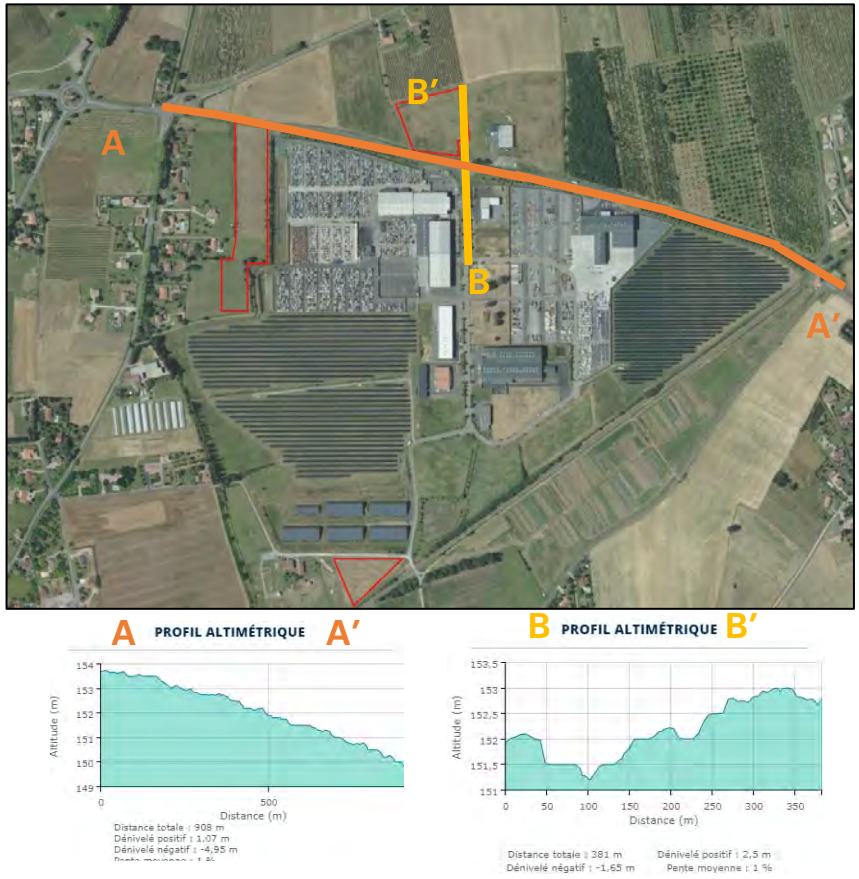


Figure 14 : Topographie du site, source : Géoportail

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

c) L'occupation du site et le contexte urbain

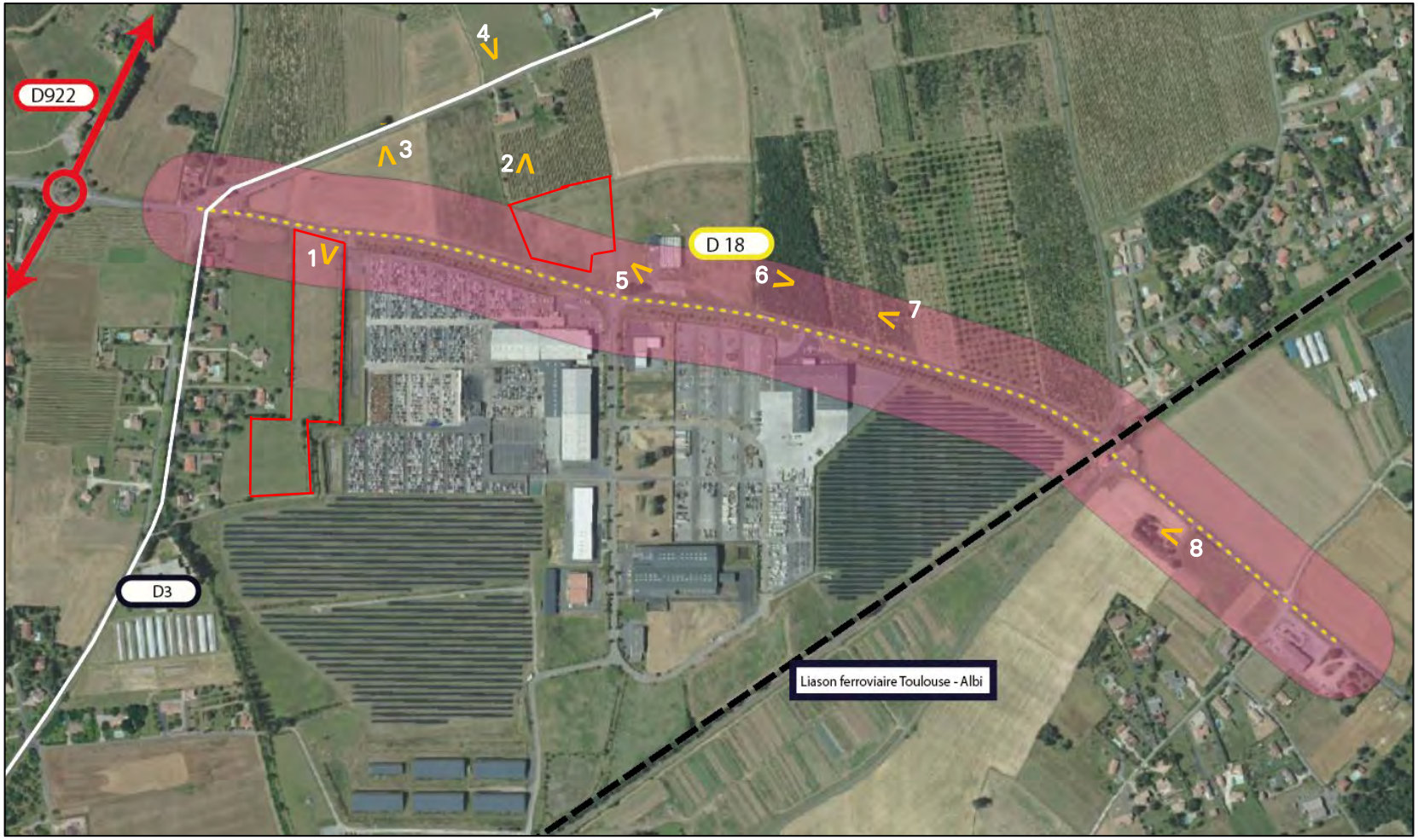


Figure 12 : Localisation des différentes vues de l'occupation du site, source : Géoportail

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

Afin de mieux comprendre le contexte paysager dans lequel s'insère la zone étudiée, le diagnostic paysager portera sur un secteur plus étendu : de la limite du rond-point avec la D922 jusqu'à l'entreprise Modern Irrigation 81 après la traversée de la ligne ferroviaire en entrée de ville.

La RD18 s'étend en quasi ligne droite sur environ 1.5 km. Les faibles variations de relief du secteur ainsi que l'occupation du sol, majoritairement agricole et urbanisée, ouvrent largement les paysages. Les espaces agricoles ouverts sont ponctués de végétation (bosquet, haies, alignement d'arbres…), particulièrement sur la droite de la RD18 (d'Est à l'Ouest).

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

- Au Nord-Ouest :

Un premier tissu d'habitat *(vue 1 et 3)*, venu s'implanter le long de la route de Viars de manière linéaire, est relativement peu visible depuis la RD18 et ne vient pas troubler la lecture de l'entrée de ville. Les parcelles sont marquées par l'implantation de haies monospécifiques qui forment des franges avec l'espace agricole.

Un second tissu compose l'essentiel des abords de la voie au Sud, la zone d'activités du Mas de Rest est dense et desservie par la RD18 et par un chemin de traverse au Sud, traversant la voie ferrée. Les panneaux solaires occupant une grande partie du secteur UX, viennent marquer une rupture forte avec le paysage bâti et les espaces agricoles.





Figure 16 et 17 : Localisation des différentes vues de l'occupation du site, source : Géoportail

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

- Au Nord (*vues 2, 4, 5 et 6*), le secteur d'étude borde des espaces agricoles, ainsi que des espaces naturels boisés, seule une serre vient troubler ce paysage non bâti.

- A l'Est, la voie ferrée bordée d'espaces agricoles vient marquer une rupture avec la linéarité constatée dans les autres espaces. De l'autre côté de la voie ferrée, plusieurs bâtisses sont implantées suivi d'un habitat implanté sous forme de lotissements plus denses et organisés, la RD18 est bordée ensuite par des parcelles agricoles. La limite du secteur d'études est marquée par la présence d'une activité économique en bordure de route (*vue 8*)

La végétation aux abords immédiats du site est matérialisée par des merlons plantés d'arbres le long de la RD18 (*vues 6 et 7*), ainsi que plusieurs plantations d'arbustes et de haies. Quelques clôtures végétalisées renforcent la qualité paysagère du site, notamment à l'entrée du parc d'activités, bordants les locaux d'activités.

Les caractéristiques paysagères principales de ce secteur d'entrée de ville permettent d'identifier différentes ambiances paysagères :

- Au Nord, les espaces agricoles ouverts et quelques poches plantées,
- Au Sud, les espaces d'activités de la ZAE du Mas du Rest et une urbanisation diffuse peu dense tournée sur la RD 922.

Le site d'étude se trouve sur les abords de la RD18. Il est donc encadré par ces deux ambiances paysagères.





Figure 18 et 19 : Localisation des différentes vues de l'occupation du site, source : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE









Figure 19, 20, 21 et 22 : Localisation des différentes vues de l'occupation du site, réalisation : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE



Figure 23 : Contexte urbain du site et de ses abords, réalisation Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

d) Les séquences paysagères

Le secteur étudié se trouve au Nord Est de la commune de Gaillac, le long de la RD18. Il correspond à plusieurs parcelles variées principalement localisées entre la RD922 et la voie ferrée (*vue 4*). Elles sont traversées par la RD18 sur un tronçon, entre la voie ferrée sur sa lisière Ouest et par la RD820(*vue 1 et 3*). Au nord, on observe plusieurs poches d'habitations isolées, ainsi que des espaces agricoles et quelques boisements préservés au Nord ponctués d'habitations diffuses (*vue 2*). Après la voie ferrée à l'est, le secteur d'études est marqué par des espaces agricoles, ainsi qu'une entreprise située en bordure de voie marquant la limite du secteur étudié.

Ce secteur, de par son caractère très ouvert, offre une fenêtre paysagère sur la plaine et les coteaux agricoles au Nord.

Néanmoins, elle ne fait pas réellement partie d'un ensemble agricole homogène d'un point de vue paysager, du fait de son organisation morcelée, que ce soit par les voies de communication ou le tissu urbain. En tant que tel, le secteur ne compte aucune composante paysagère particulière, mais seulement de la végétation spontanée. Ces éléments ne présentent pas de valeur paysagère particulière.



Figure 24 : Localisation des différentes séquences paysagères, réalisation : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

1



2



3



4



5



6



Figures,25, 26, 27, 28, 29 et 30 : Localisations des différentes séquences paysagères, réalisation : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

2. Les déplacements

a) Le réseau routier

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

Cette voie structurante est la RD 988, qui traverse la commune d'Ouest en Est et permet de relier Toulouse ou Albi. La RD922 traverse elle, la commune du Nord au Sud. Ces deux axes se croisant au centre de la commune. L'A68 passe proche des limites communales au sud après le Tarn. Plusieurs voies de plus faible importance irriguent le territoire communal notamment la D964.

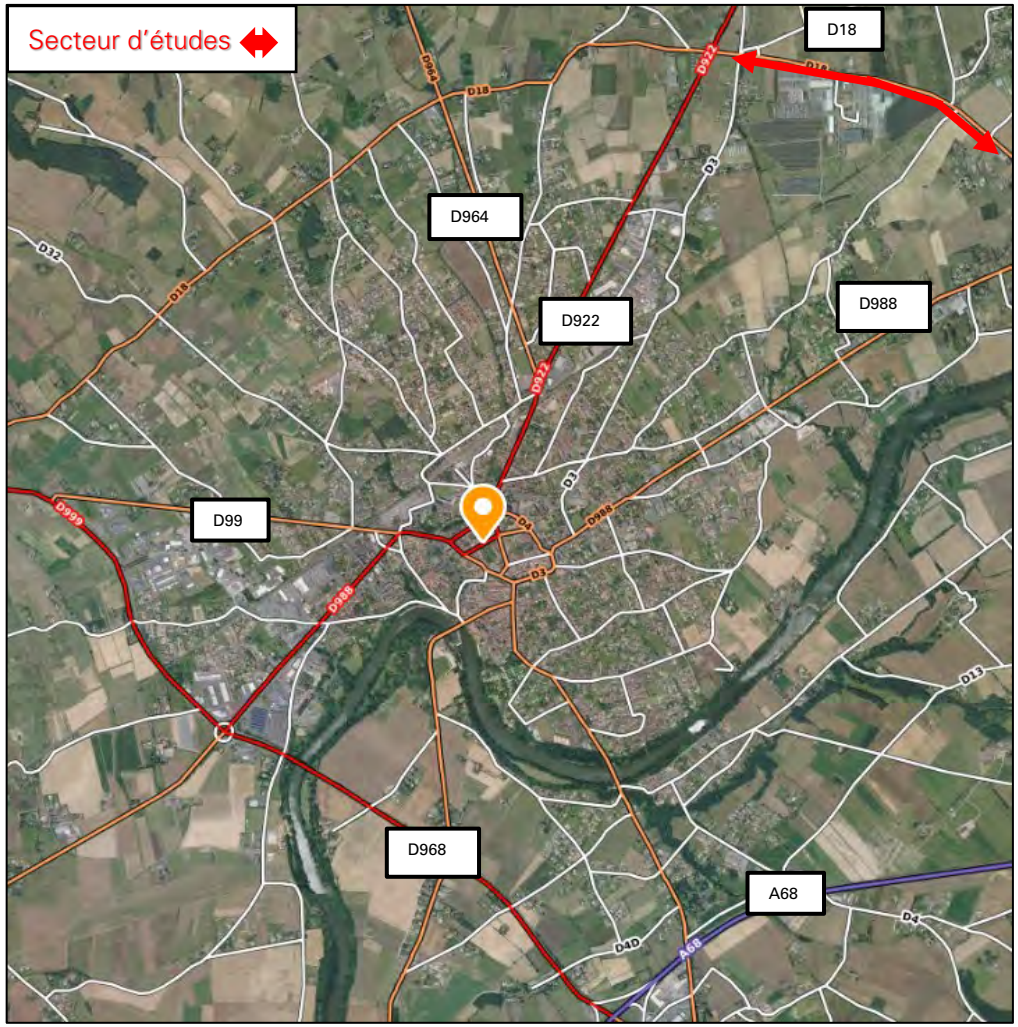


Figure 31 : Cartographie du réseau routier de Gaillac, source : PLU de Gaillac

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

Concernant le tronçon de la D18 étudié, il comporte différentes séquences de traitement dont certaines sont similaires :

- 1 : Chaussée à deux voies, en double sens, d'une emprise moyenne de 7 mètres. Son traitement est de type « routier » avec un enrobé noir, une ligne médiane unique et des lignes de rives blanches marquées au sol et des accotements enherbés,
- 2 : Chaussée à deux voies, en double sens, d'une emprise de 7 à 15 mètres. Son traitement est de type « routier » avec un enrobé noir, des lignes médianes doubles et des lignes de rives blanches marquées au sol ainsi que des accotements non enherbés. Cette séquence est liée à la ZIR du Mas de Rest est localisée aux abords du rond-point.



Figure 32 : séquence de traitement n°1, réalisation : Paysages



Figure 33 : séquence de traitement n°2, réalisation : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

b) Les accès au site

Le secteur d'études est perpendiculaire à un axe structurant : la RD922. Deux axes de moindre importance permettent un accès au site : la RD3 et le Chemin de la Mousse.

Les accès par la RD3 font l'objet d'un traitement et d'une sécurisation particulière avec la présence d'un carrefour.

L'accès par la RD18 au sud se fait après le rond-point de l'avenue Charles de Gaulle, en remontant vers le site d'étude du Mas de Rest, une traversée de la voie ferrée est nécessaire.

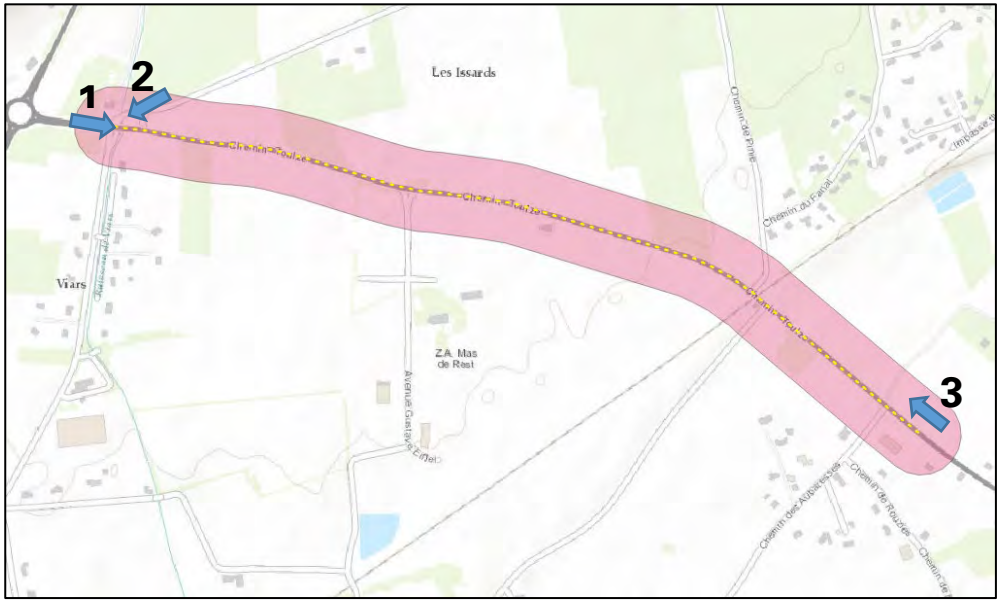


Figure 34 : Accès vers le site d'études, source : plan IGN, réalisation Paysages







Figures 35, 36 et 37 : Cartographie des accès vers le site d'études, réalisation : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

c) Les transports en commun et mobilités douces

La gare de Gaillac, desservie par des TER Occitanie qui la relient à Toulouse-Matabiau et à Carmaux ou à Rodez. La gare de Tessonnières, située également sur le territoire de la ville, est-elle aussi desservie par des TER Occitanie, elle est proche du secteur d'études. En lien avec la mobilité avec le train, une nouvelle gare routière a été créée en 2016, située au niveau de l'esplanade La Clavelle. Gaillac est desservie par son propre réseau de transports en commun. Il se compose de 5 lignes régulières qui traversent la ville et qui transitent toutes par la Place de la Libération, située en centre-ville.

La ville est également desservie par de nombreuses lignes régulières du réseau régional liO : la ligne 702 vers Albi ou Saint-Sulpice-la-Pointe ; la ligne 704 vers Castres ; la ligne express 709 vers Albi ou Saint-Sulpice-la-Pointe ; la ligne 710 vers Lavaur ; la ligne 712 vers Albi ; la ligne 721 vers Montauban ou Albi. Des aménagements sont déjà existants sur le site (arrêts de bus) mais aucune ligne de bus régulière ne dessert le site. Une réflexion est en cours à l'échelle communale sur la desserte globale de la zone.



Figure 38 : Cartographie des transports en commun et des mobilités douces, réalisation : Paysages



Figure 39 : Photographie des arrêts de bus localisés sur la RD18, réalisation : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

3. Les risques et nuisances

a) Les risques

La commune de Gaillac est concernée par les risques naturels suivants :

- Inondation et effondrement des berges
- Retrait et gonflement des argiles,

Risques liés aux inondations

Le territoire de la commune de Gaillac est composé d'un système hydrographique qui rassemble de nombreux ruisseaux et cours d'eau, ainsi qu'une rivière majeure : le Tarn. Cette configuration rend vulnérable en de nombreux points la ville face au risque d'inondation.

Les zones inondables se concentrent aux abords des ruisseaux de Viars et de Jeansault, situés au nord de la ville. Les aménagements jalonnant leurs parcours, qui ont été réalisés au cours du temps, limitent le bon écoulement des eaux lors des épisodes de fortes précipitations (obstacles liés à l'urbanisation, ligne SNCF, busage...). Le risque est également présent à proximité immédiate du lit du Tarn.

Celui-ci étant très encaissé, le risque d'inondation reste limité. La Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI) nous informe sur les zones à risques qu'il convient de prendre en compte pour assurer un développement de la commune limitant sa vulnérabilité.

La commune s'inscrit dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) du Tarn aval, suite à l'arrêté préfectoral du 18 août 2015.

Risques liés à l'effondrement des berges (PPR)

La commune dispose d'un Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain en raison d'un risque présent sur la quasi-totalité de la commune de retrait et gonflement des argiles. L'ensemble des communes du Département du Tarn est soumis à l'arrêté préfectoral de 2009 sur le risque retrait / gonflement des argiles.

La connaissance du risque s'appuie sur un repérage des zones exposées réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques (PPR) Effondrement des berges du Tarn en aval du barrage de Rivières, la révision générale a été approuvée le 14 décembre 2022.

Risques retrait et gonflement des argiles

Le phénomène de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Les zones soumises aux PPRN ne font pas l'objet d'interdictions de construire, mais sont soumises à des prescriptions de constructions (essentiellement pour les habitations futures).

Le non-respect du PPRN peut conduire à la perte du droit à l'indemnisation, malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Une fois approuvé, celui-ci constitue une servitude d'utilité publique opposable aux autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

Le risque de rupture de barrage

Une partie de Gaillac est concernée par le risque d'inondation en cas de rupture du barrage situé à Rivières.

Le risque d'accident de transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le risque d'accident de transport de matières dangereuses sur les principaux axes qui la traversent et notamment la RD999, la RD922, la RD964 et la RD988.

La commune de Gaillac compte huit Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. SURPLUS INDUSTRIES est la seule située dans la zone d'activité du Mas de Rest.

Aucune installation industrielle ne fait l'objet d'un plan de prévention des risques sur Gaillac (PPRT risque technologique).

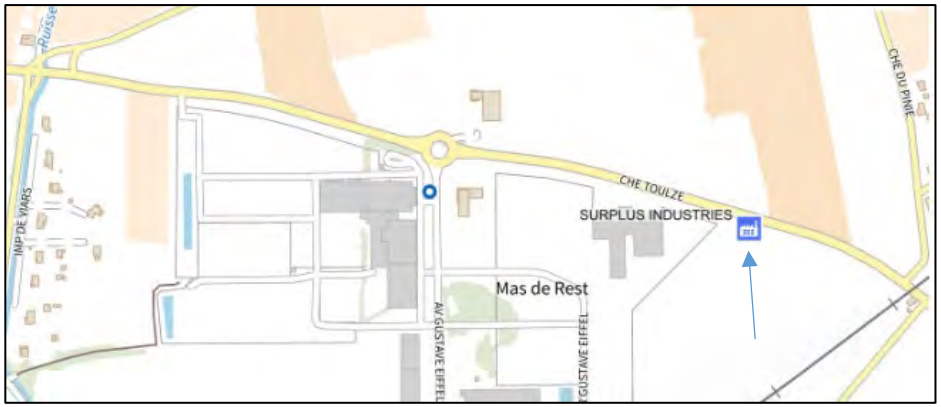




Figure 40 : Localisation de l'entreprise SURPLUS INDUSTRIE source : Géorisques

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

b) Les pollutions et nuisances

Plusieurs routes départementales (IRD999, RD968, RD964 et RD988) se croisent sur le territoire gaillacois et drainent des flux de véhicules importants à l'échelle départementale et locale. Les trafics journaliers sont importants avec entre 5000 et 7000 véhicules en moyenne et plus de 13 000 sur la RD968 (tronçon entre l'échangeur et le rond-point Est de Gaillac).

Sur la RD18, appelée aussi chemin de Toulze, circulent plus de 3.000 véhicules par jour, dont 300 poids lourds.

On ne relève pas de nuisances visuelles ou olfactives particulières sur le site en lui-même. Seule la présence de la voie ferrée, en limite est, reste propice à générer des nuisances sonores plus ou moins importantes en fonction du trafic.

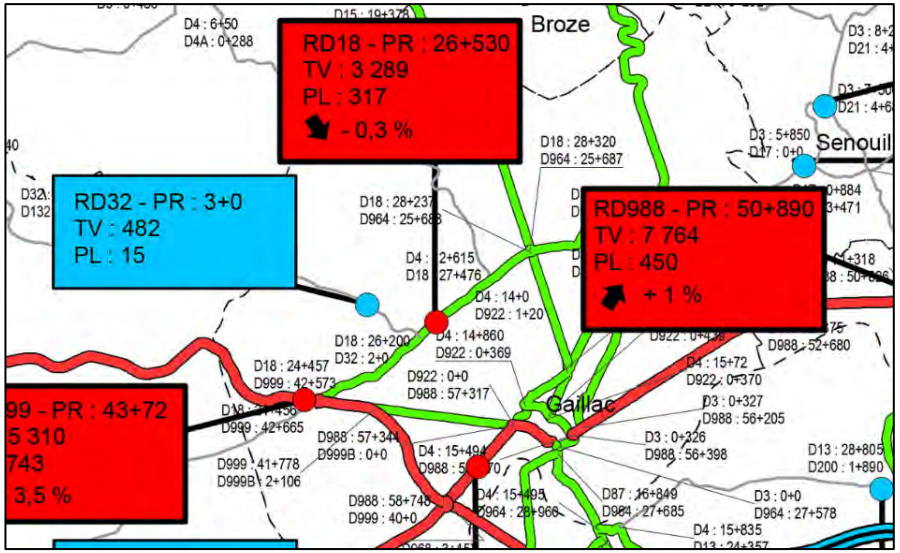


Figure 41 : Carte bilan du trafic routier en 2021 source : Département du Tarn

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

c) La sécurité des déplacements

Le secteur d'études est bordé par une départementale fortement fréquentée dont la vitesse est limitée à 70 km/h. Cependant, les caractéristiques de la RD 18 (traitement routier, lignes droites, visibilité large) entraînent une certaine insécurité routière liée à la vitesse. Cette insécurité est moins perceptible en direction de Gaillac en raison de l'aménagement du rond-point situé en entrée de ville qui favorise une diminution de la vitesse.

Les piétons disposent de peu de passages sécurisés à proximité de la zone d'activités, aucune piste cyclable n'est matérialisée le long de la RD18 au niveau du secteur étudié. Les abords de la voie aux accotements enherbés sont inadaptés à la circulation des piétons et dangereux, aucun dispositif sécurisant les déplacements n'est aménagé.

Moins passantes, les routes et chemins adjacents posent le même constat, les accotements ne sont pas aménagés et sécurisés pour les déplacements doux. Les nombreux virages sinueux qu'elles comportent sans visibilité rendent les déplacements piétons très dangereux.

Néanmoins, certains aménagements participent à la sécurisation des déplacements, notamment au niveau de l'entrée dans la zone d'activité du Mas de Rest avec la présence d'un giratoire et de plusieurs piétonniers assurant une sécurisation des usagers. La commune travaille actuellement sur un plan de déplacement doux à l'échelle communale. Ce secteur sera étudié dans le cadre de ces travaux. Concernant la sécurité des véhicules, le seul accès possible à ces 2 secteurs se fait via le rond-point. Il n'y a donc pas de problème de visibilité si on réduit le retrait des constructions.

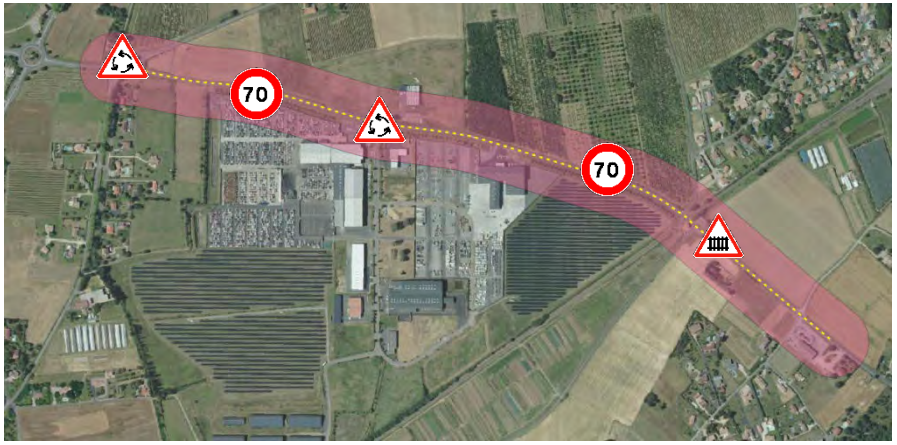


Figure 42 : Limitation de la vitesse, source : Relevé de terrain Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

IV. Principes d'aménagement

Selon la loi Barnier (L111-6 CU), l'implantation de constructions aux abords des routes classées à grande circulation, comme la D18, 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, une modification du PLU est engagée pour assurer la cohérence et la qualité de l'urbanisation future en lien avec les attendus de la commune de Gaillac et de l'Agglomération Gaillac/Graulhet.

La composition urbaine et paysagère vise à redonner de la lisibilité au site, en particulier sur le traitement paysager par une végétalisation importante du site et de ses limites : impact environnemental.

Cette zone a connu des aménagements successifs, la mise en place d'un traitement paysager homogène sur une bande de 15 mètres permettra une requalification progressive de ce secteur d'entrée de ville.

La végétalisation des abords de la voie est essentielle à la bonne intégration de la zone d'activités dans le paysage agricole permettant d'assurer la continuité avec les espaces naturels environnants.

L'impact visuel des bâtiments d'activités bordant la voie sera limité et mieux intégré par la mise en place d'une transition paysagère et végétale entre la voie et les espaces d'activités aménagés.





Figures 43 et 44 : Traitement paysager le long de la RD18, source : Relevé de terrain Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

PRINCIPES RETENUS SUR LA SEQUENCE QUI SERONT TRADUITS DE MANIERE REGLEMENTAIRE :

- Dérogation à l'article L 111-6 en instituant une limite de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18 (secteur Ax et zone Ux).

- Végétalisation des espaces bordant la RD18 pour matérialiser l'entrée de ville et mettre en place progressivement un écran paysager fonctionnel et qualitatif en transition entre activité et axe circulé.

- Eléments d'intégration paysagère développés dans les révisions allégées n°2 et n°3 du PLU de GAILLAC. Un merlon paysager vient intégrer le projet d'extension de la zone Ux, et une OAP viendra traiter l'aspect architectural qui assure l'intégration du site dans le secteur Ax.





Figures 45 et 46 : Traitement paysager le long de la RD18, source : Relevé de terrain Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

V. Traduction réglementaire

- Les mesures prises en matière de sécurité, de nuisance, de qualité architecturale, d'intégration paysagère urbaine conduisent à adapter le recul de 75 m dans la zone UX et la zone AX par rapport à la RD 18 (la zone AX est créée dans le cadre de la révision allégée n°3 du PLU en parallèle de la procédure de modification n°1). Ces conclusions amènent à appliquer aux abords de la RD 18 les mêmes dispositions qu'à proximité des autres voies départementales, avec une attention plus spécifique sur l'aménagement paysager à développer aux abords de l'axe pour poursuivre la qualification de l'entrée de ville.

La zone UX est donc modifiée comme suit pour la modification du recul par rapport à la RD 18 :

- *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux et en tout point de la construction (balcon, débord de toit…), avec un recul au moins égal à 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite de l'emplacement réservé s'il existe.

Pour les voies départementales de 2e et 3e catégories, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement.

Pour les voies départementales de 1ère catégorie (RD968, RD 988 et RD 999), le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 35m minimum hors agglomération.
Pour la RD 18, le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 15 m minimum.

Exception pour les ~~RD18~~, RD988, RD968 et RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés des communes (Article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme).

L'accompagnement paysager, déjà abordé dans le cadre de la zone Ux, est complété pour mieux traiter les abords de l'axe de la RD 18 :

- *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haute tige existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations devront se référer aux essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

L'accompagnement paysager sera compatible avec les dispositions figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue ».

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

Le long des voies et emprises publiques sur le terrain d'assiette du projet pour dissimuler les espaces extérieurs dédiés à l'entreposage de matériaux divers des plantations seront réalisées (haies et arbres de haute tige). L'aménagement de zones d'activité publiques ou privées au voisinage immédiat de secteurs d'habitat s'accompagnera de la réalisation

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

de merlons plantés d'une hauteur minimale de 2m en limite séparative.

Des plantations seront réalisées le long de la RD18, sur une bande de 15m comptée à partir de l'axe de la voie.

Lors de sa création dans le cadre de la révision allégée n°3 du PLU, la zone AX intègre les dispositions liées au traitement paysager des abords de la RD 18. Dans ce cadre la seule modification règlementaire de la zone AX relève de l'adaptation des dispositions d'implantation par rapport à la voie :

- *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de ~~75~~ 15 m par rapport à l'axe de la RD 18.

- *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations haute tige existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations devront se référer aux essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

L'accompagnement paysager sera compatible avec les dispositions figurant dans l'Orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue ».

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

Le long des voies et emprises publiques sur le terrain d'assiette du projet pour dissimuler les espaces extérieurs dédiés à l'entreposage de matériaux divers des plantations seront réalisées (haies et arbres de haute tige).

Le long de la RD18 des aménagements paysagers et plantés seront réalisés sur une bande de 15m comptée de l'axe de la voie.

L'intégration paysagère des bâtiments fera l'objet d'une palette chromatique précise dans le cadre de l'OAP.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

5 critères Loi Barnier	Outils / Règlementation mis en œuvre pour y répondre	
	RA2	RA3
Prise en compte des nuisances	Les nuisances, qu'elles soient sonores ou visuelles, seront atténuées par l'implantation de merlons en bordure de la zone Ux et la conservation de la végétation localement (haies) Pour les parcelles situées à proximité immédiate des zones résidentielles, les constructions à destination industrielle sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat.	Les nuisances, qu'elles soient sonores ou visuelles, seront atténuées par l'implantation de haies en bordure du STECAL
Sécurité	Sans impact sur la sécurité, pas de création de nouvel accès, extension du merlon entre la RD18 et la zone d'activité	Zone tampon entre la RD18 et le STECAL Accès sécurisé au site via le rond-point
Qualité architecturale	Absence de visibilité du bâti grâce à la présence de merlons végétalisés	Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui met en place des dispositions sur la qualité architecturale, du bâti et l'accompagnement paysager
Qualité de l'urbanisme et des paysages	Des plantations seront réalisées le long de la RD18, sur une bande de 15m comptée à partir de l'axe de la voie.	Les plantations haute tige existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.
Qualité environnementale	Végétalisation des espaces bordant la RD18 pour matérialiser l'entrée de ville et mettre en place progressivement un écran paysager fonctionnel et qualitatif en transition entre activité et axe circulé.	Le long de la RD18 des aménagements paysagers et plantés seront réalisés sur une bande de 15m comptée de l'axe de la voie. L'intégration paysagère des bâtiments fera l'objet d'une palette chromatique précise dans le cadre de l'OAP.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-258_2023-DE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMÉRATION

P.L.U.

3ème révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de GAILLAC

DOSSIER D'APPROBATION

1. Note de présentation

1.1 Notice explicative

Révision allégée du P.L.U :

Approuvée le 11 décembre 2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

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

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1.1

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

I. Préambule ____ 3
1. Document d'urbanisme en vigueur ____ 3
2. Cadre législatif de la révision allégée ____ 4
3. Une situation stratégique ____ 5
4. La structure économique locale ____ 6

II. L'objet de la procédure de révision allégée ____ 7
1. Objectifs poursuivis ____ 7
2. Présentation du contexte du projet ____ 8

III. Evolutions des pièces du PLU ____ 17
1. Le document graphique ____ 17
2. Le règlement écrit ____ 18
3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation ____ 21

IV. La compatibilité du projet avec les plans et programmes ____ 25
1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur ____ 25

V. Incidences de la modification sur l'environnement ____ 26

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

I. Préambule

1. Document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Gaillac a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 janvier 2019 et a fait l'objet de trois modifications simplifiées approuvées le 21 janvier 2020, le 14 décembre 2020 et le 13 décembre 2021 et la révision allégée n°1 approuvée le 12/06/2023.

A la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la CC Tarn et Dadou, dont Gaillac faisait partie, a fusionné avec la communauté de communes Pays Rabastinois et la communauté de communes Vère Grésigne-Pays Salvagnacois, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

La compétence des documents d'urbanisme est désormais exercée par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet depuis le 01er janvier 2017.

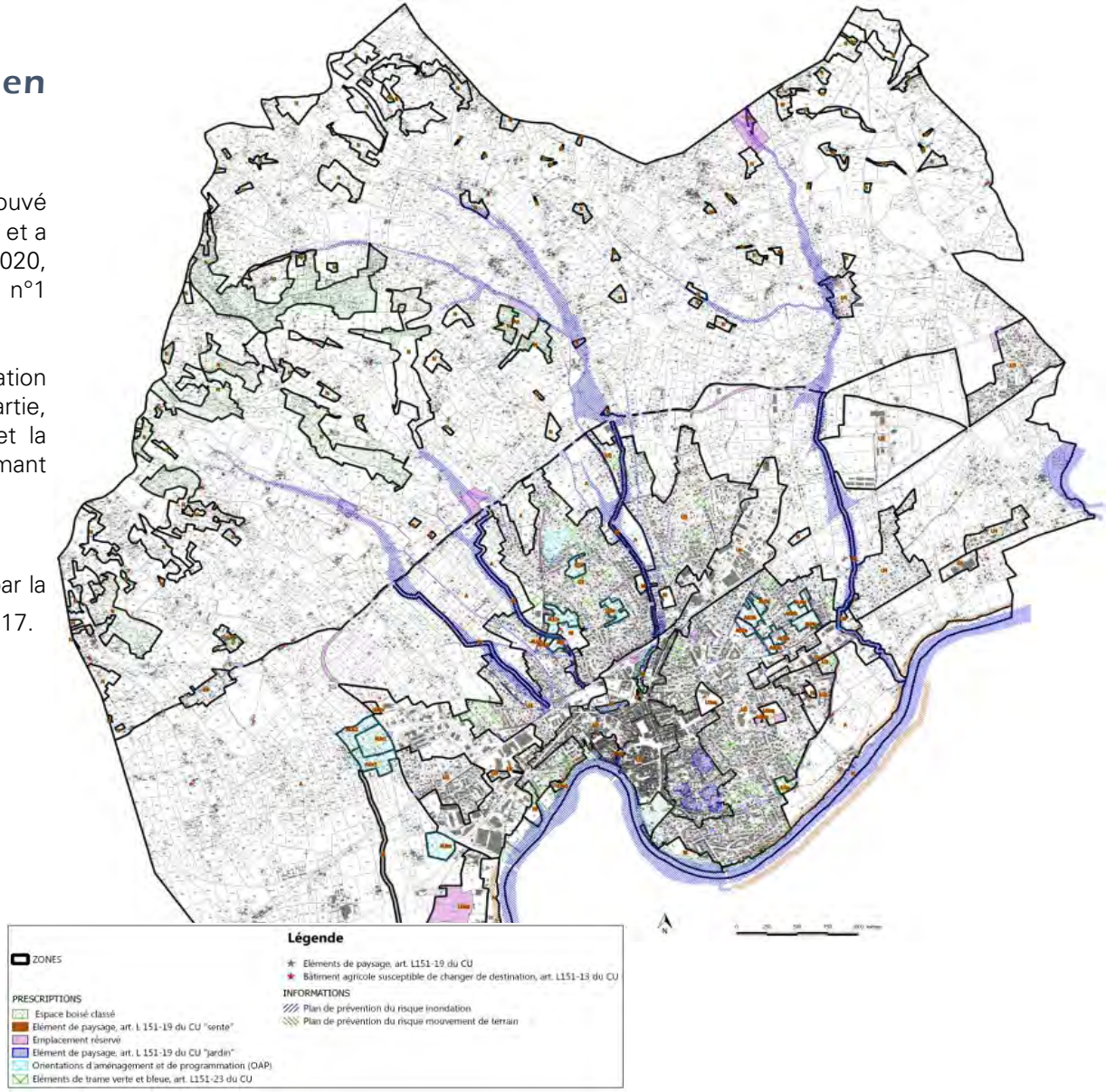


Figure 1 : Document graphique du PLU de Gaillac en vigueur, source : GGA

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

2. Cadre législatif de la révision allégée

Par délibération en date du 17/01/2023, le Conseil de communauté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit la 3ème révision allégée du PLU de Gaillac pour les motifs suivants :

« Engager une troisième révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Gaillac afin d'accompagner le développement de la coopérative d'achat agricole de Gaillac. La parcelle AX0464 concernée par ce projet est actuellement classée e zone agricole protégée du PLU en vigueur et doit faite l'objet d'un classement en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour permettre la relocalisation de la coopérative. »

La révision allégée a pour unique objet de procéder à une modification des règlements écrit et graphique car la parcelle est actuellement classée en zone agricole du PLU en vigueur et doivent être intégrées à un nouveau secteur Ax qui couvrira le site du projet.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du document. Par conséquent, il convient de mettre en œuvre le régime juridique lié à la révision allégée régie par l'article L. 153-34, à savoir :

« Article L153-34 du code de l'urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. ».

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

3. Une situation stratégique

La commune de Gaillac est située à l'ouest du département du Tarn dans la plaine albigeoise, sur la rive droite du Tarn et à 20 km d'Albi, 55 km de Toulouse, 50 km de Montauban, 60 km de Castres.

La commune appartient à la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet qui regroupe 56 communes à l'Ouest du Tarn autour de Gaillac et Graulhet dans un territoire de 71 988 habitants entre la métropole toulousaine et l'agglomération d'Albi.

Gaillac est classé « pôle de moins de 50.000 habitants ». La zone d'influence urbaine de Toulouse s'est progressivement étendue le long de l'A68. Cette extension s'observe notamment sur les communes proches de Gaillac qui se situent désormais dans la couronne du grand pôle de Toulouse. Cette extension est contenue par le développement concomitant de l'aire urbaine d'Albi et des pôles d'emploi de Gaillac et Graulhet qui parviennent encore à capter une large part de leurs salariés résidents.

La zone d'influence de Gaillac s'est également étendue, passant de pôle rural en 1999 à pôle moyen en 2010, tout en augmentant son attractivité de pôle. Les communes de Lisle-sur-Tarn, Parisot et Rivières se retrouvent par exemple donc sous l'influence des deux zones urbaines, et deviennent des communes multipolarisées en 2010.

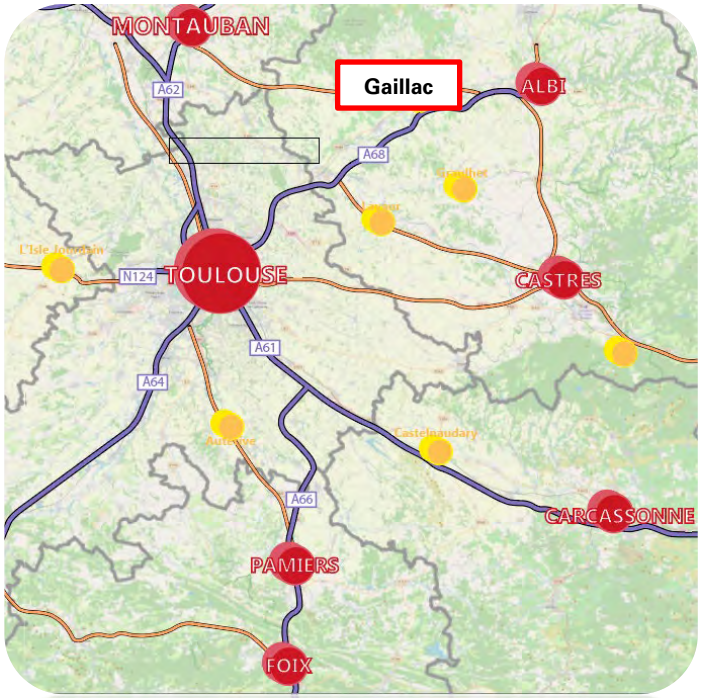


Figure 2 : Localisation du territoire, réalisation Paysages

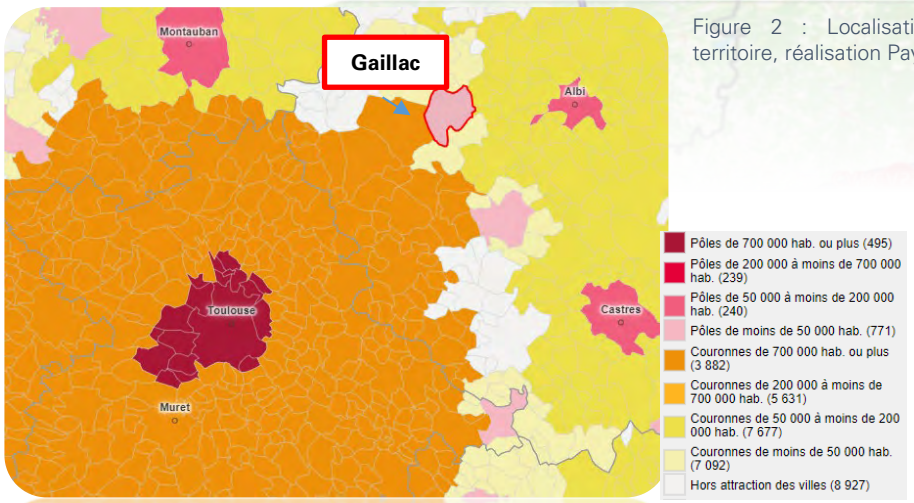


Figure 3 : Typologie communales des aires urbaines en 2010, source : Géoclip

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

4. La structure économique locale

La commune de Gaillac est intégrée au bassin d'emploi d'Albi. Néanmoins, la position de Gaillac avec d'autres pôles locaux notamment Rabastens, Graulhet et la proximité avec le bassin de Toulouse, nous indique que des interactions avec d'autres bassins d'emplois existent.

A Gaillac en 2019, on comptait 6490 emplois pour 5437 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Entre 2008 et 2019, le nombre d'emplois dans la zone a augmenté, témoignant de la dynamique favorable du tissu économique. L'indicateur de concentration d'emploi (égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone), augmente entre 2008 et 2013 mais diminue sur la période 2013 à 2019 du fait d'une plus forte augmentation d'actifs sur le territoire. Bien que le territoire dépende économiquement des pôles régionaux, on constate encore une autonomie économique importante sur le territoire.

La commune de Gaillac dispose d'un tissu économique diversifié avec 43% des salariés qui travaillent sur le territoire communal orientés vers le commerce et les transports, 35% dans l'administration, l'enseignement et la santé, et 12% dans l'industrie.

De plus, depuis 2017, la courbe de l'évolution de la création d'entreprises présente une croissance continue pour toutes les typologies d'entreprises. Cet indicateur démontre une dynamique communale et intercommunale autour de la ville de Gaillac, et la présence d'un réseau économique dense pour accompagner la création d'entreprises.



Figure 4 : Zones d'emplois en 2020, source RP INSEE, réalisation Paysages

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	5 939	6 299	6 490
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	4 994	5 155	5 437
Indicateur de concentration d'emploi	118,9	122,2	119,4

Figure 5 : Evolution du nombre d'emplois et d'actifs à Gaillac, source RP INSEE, réalisation Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

II. L'objet de la procédure de révision allégée

1. Objectifs poursuivis

Cette 3ème révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac permettra d'accompagner le développement de la coopérative d'achat agricole de Gaillac. La parcelle AX0464 concernée par ce projet est actuellement classée en zone A du PLU en vigueur et doit faire l'objet d'un classement en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour permettre la relocalisation de la coopérative au nord de la ZA du Mas de Rest. La présente procédure de révision allégée concerne le document graphique, le règlement écrit et les OAP du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac. Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

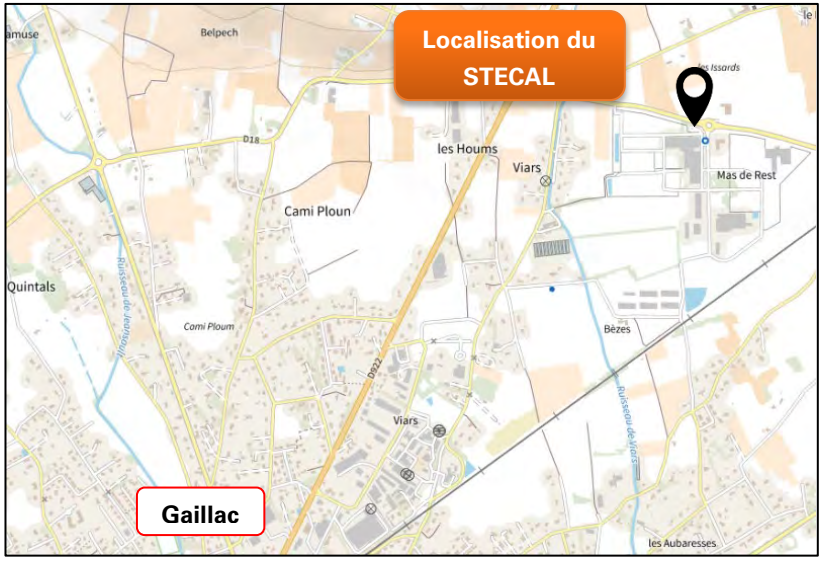


Figure 8 : Extrait cadastre et photo aérienne) (site Géoportail), réalisation Paysages





Figure 6 et 7 : Situation géographique du STECAL, réalisation : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

2. Présentation du contexte du projet

La Coopérative d'achat de Gaillac est une société coopérative agricole inscrite au registre des Coopérative Agricoles depuis 1945 sous le numéro 81-61. La coopérative est depuis sa création située à Gaillac. De ses débuts dans le centre-ville, elle était spécialisée dans la vente de produits à usage quasi exclusif de la vigne (engrais, et produits de traitement).

En 2009, la coopérative comptait 4 salariés, 300 adhérents actifs et un chiffre d'affaires de 2 000 000 €, sur la zone de chalandise suivante : le canton de Gaillac et les cantons limitrophes. Dès 2009, le conseil d'administration décide de passer un cap en changeant de locaux, en faisant construire un bâtiment de 1000 m² mieux dimensionné (nouveaux bureaux, locaux de stockage aux normes plus grands, une aire de déchargement adaptée). Son siège social est donc passé au 380 Avenue Gustave Eiffel (Mas de Rest) à Gaillac en 2010.

Le nouveau bâtiment fraîchement construit s'est rapidement retrouvé sous-dimensionné à cause de l'augmentation d'activité. Un permis de construire complémentaire a donc été posé pour faire un bâtiment de stockage supplémentaire. Celui-ci est arrivé en production en 2012.

La coopérative a très rapidement connu une extension de zone de chalandise à l'ensemble du département du Tarn ainsi qu'aux cantons limitrophes fin 2012. Aujourd'hui, la coopérative compte huit salariés, plus de 500 adhérents actifs et réalise un chiffre d'affaires 5 400 000 €. Les locaux sont utilisés au maximum de leur capacité.



Figure 8 : Locaux actuels de la CAG et projet d'implantation, réalisation Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

La Coopérative d'achat de Gaillac est depuis 2010 adhérente à Agridis (Actura maintenant). Il s'agit d'un des plus gros acteurs français de l'agrofourniture (139 entreprises adhérentes, 431 M€ de CA et 135 collaborateurs). Les activités actuelles sont réparties de la façon suivante: 60 % du CA avec les céréaliers et les éleveurs et 40 % du CA avec les viticulteurs Gaillacois. La coopérative reste donc un acteur important dans le vignoble gaillacois (40 % des surfaces). Elle est également spécialisée dans le palissage des vignes depuis 2012.

Dans le vignoble de Gaillac, 80 % des entreprises viticoles sont maintenant certifiées HVE3. Et même plus, la coopérative compte dans ses adhérents viticulteurs entre 20 et 30 % d'exploitations déclarées en Agriculture Biologique. Les produits de protection des plantes utilisés majoritairement sont soit des produits de biocontrôle, soit des produits Utilisables en Agriculture Biologique, soit des substances de base.

Ce sont des produits beaucoup plus techniques, qu'il faut appliquer beaucoup plus souvent, à des périodes précises. Les volumes vendus sont donc plus importants (soufre mouillable et l'argile qu'il faut notamment pulvériser très régulièrement). Cela implique pour la coopérative d'avoir un stock de produits plus important, de par leur nature. Par ailleurs, ces produits nécessitent la mise en place de temps d'information à destination des utilisateurs pour les sensibiliser à ces nouvelles techniques. La fertilisation des cultures (vigne et grandes cultures) va aussi vers plus de produits organiques. Ces produits-là sont moins riches que les produits chimiques conventionnels. Les quantités nécessaires aux agriculteurs sont beaucoup plus importantes. Il va falloir aussi plus de place de stockage pour ces engrais.

Le siège social actuel de la coopérative est parfaitement aux normes : installation avec contrôles périodiques et vérifications annuelles, aucun défaut critique n'a été constaté jusqu'à présent. Malgré cela, la coopérative a été contrôlée l'an dernier par la DIRECCTE, qui conseille fortement de modifier les habitudes de stockage des engrais : stocker 100% de la marchandise reçue à l'abri dans des bâtiments.

En ce sens, le siège social actuel de la CAG ne lui permet pas de mettre en place cette préconisation tout au long de l'année. La coopérative a pour projet le changement de ses locaux. Les bâtiments envisagés respecteront les normes liées à cette activité. En lien avec une création d'emplois, la coopérative souhaite aussi des bureaux plus nombreux, adaptés à des perspectives d'évolution. Le nouveau siège social sera idéalement situé au centre du vignoble, juste à côté des autres acteurs de la filière agricole.

Sa situation permettra aussi très facilement l'accès aux poids lourds pour les livraisons, ainsi que pour permettre aux agriculteurs de venir régulièrement chercher de la marchandise. Un aménagement paysager sera réalisé sur le terrain avec la plantation de haie paysagère d'essence locale (Eleagnus, Photinia, forsythia) sur la périphérie de la parcelle ainsi que la mise en place d'arbres de hautes tiges. Un Engazonnement est prévu sur la parcelle.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

Au regard du caractère exceptionnel du STECAL, le P.L.U. en vigueur ne contient pas de zone adaptée à sa mise en œuvre.

La révision consiste ainsi à créer une zone AX, délimitée au plus près des besoins de construction exprimés et intégrant les accès jusqu'à la RD 18 qui dessert le site.

Le foncier mobilisé s'étend sur une superficie d'environ 11 274 m².



Figure 9 : Plan de masse du projet de la CAG, source : CAG

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

Justification du site choisi

La Zone d'Activité du Mas de Rest où sont positionnés les bâtiments actuels de la coopérative d'achat n'offre plus d'emprise foncière disponible équivalente en surface qui aurait pu être proposée à la structure pour se développer. La zone d'activités du Mas de Rest est en cours d'extension sur les terrains résiduels en bordure de la zone Ux (procédure de révision allégée n°2).

Au terme de cette procédure menée en parallèle, la zone d'activités du Mas de Rest ne disposera plus de terrain à proximité immédiate répondant aux besoins de la CAG en termes de surface. En effet, la zones d'activités est contraintes par des limites physiques telles que la voie ferrée, les zones résidentielles et les cours d'eau

La coopérative a mis en avant l'importance du maintien de son implantation historique sur la commune de Gaillac datant de sa création en 1945 et dans la continuité de son installation en 2010 sur la Zone d'Activités du Mas de Rest pour assurer son développement.

Elle se positionne dans un environnement économique d'intérêt régional labellisé OZE (Occitanie Zones Economiques) en lien avec l'accessibilité, la présence des confrères à proximité pour assurer une offre complémentaire à leurs clients exploitants agricoles communs (AGRIPARTNER, CUMA ŒNOLOGIQUE, MODERN IRRIGATION) et la proximité de nombreuses exploitations viticoles présentes sur le bassin nord de la commune de Gaillac.

Dans le cadre du projet il a été évoqué par les parties d'assurer une végétalisation dès la réflexion initiale sur le projet d'implantation du STECAL. Il a été demandé et pris en compte un aménagement paysagé en périphérie du projet et une traduction par la mise en place d'une OAP. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettra aussi définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

L'implantation de cette activité sur le pourtour nord de Gaillac dans la continuité de son implantation historique permet d'assurer une gestion plus sereine pour préserver la facilité d'accès aux poids lourds, aux moyens de locomotion des clients sans nécessité de s'enfoncer au cœur de la commune avec tracteurs, remorques.

Le choix d'implantation du STECAL sur la partie Ouest de la parcelle AX 0464 a été proposé afin de :

- Limiter l'imperméabilisation des surfaces vis-à-vis d'autres parcelles appartenant à la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet au nord de la RD18 ;
- Implanter le projet immobilier sur la parcelle AX0464 dans la continuité du précédent sur la parcelle AX0463 au nord de la RD18 ;
- Rationnaliser le projet en lien avec les accès à proximité de certains réseaux et bénéficier de l'embranchement du rondpoint existant permettant d'accéder à la RD 18 et la Zone d'Activités du Mas de Rest.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

En lien avec les besoins immobiliers à court terme vis-à-vis du projet de la Coopérative d'Achat et de l'évolution des volumes nécessaire au stockage de produits, du nombre de références et de son développement (> 3 000 m² de bâti, les zones de circulation et de stationnement nécessaire à l'activité), il n'y avait pas de solution disponible à moyen terme (< 5 ans) sur les ZA de la commune de Gaillac. Concernant la zone tampon résiduelle entre les habitations et la zone d'extension de la ZA Mas du Rest à l'Ouest, cette dernière nécessiterait la création d'un accès sur la RD 18 à proximité d'un carrefour et entre 2 aménagements routiers (question de sécurité). De plus la présence en limite de propriété d'habitations n'est pas adaptée aux flux de PL et véhicules clients et fournisseurs en rapport avec les nuisances engendrées.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

L'environnement immédiat du site :

- Au Nord : Le site est bordé par des espaces ouverts dédiés à l'agriculture.

- A l'Ouest : le site est entouré d'espaces cultivés.
- A l'Est : La parcelle donne sur d'anciennes serres abandonnées, ainsi qu'un espace boisé.
- Au sud : l'entrée de la parcelle donne sur la RD18, ainsi qu'un rond-point. Derrière la voie, le paysage est occupé par la ZIR du Mas de Rest.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager des futurs aménagements et constructions édifiés dans la zone afin d'assurer leur parfaite intégration au sein du site environnant (zone riveraine et zone AOC à proximité ...)

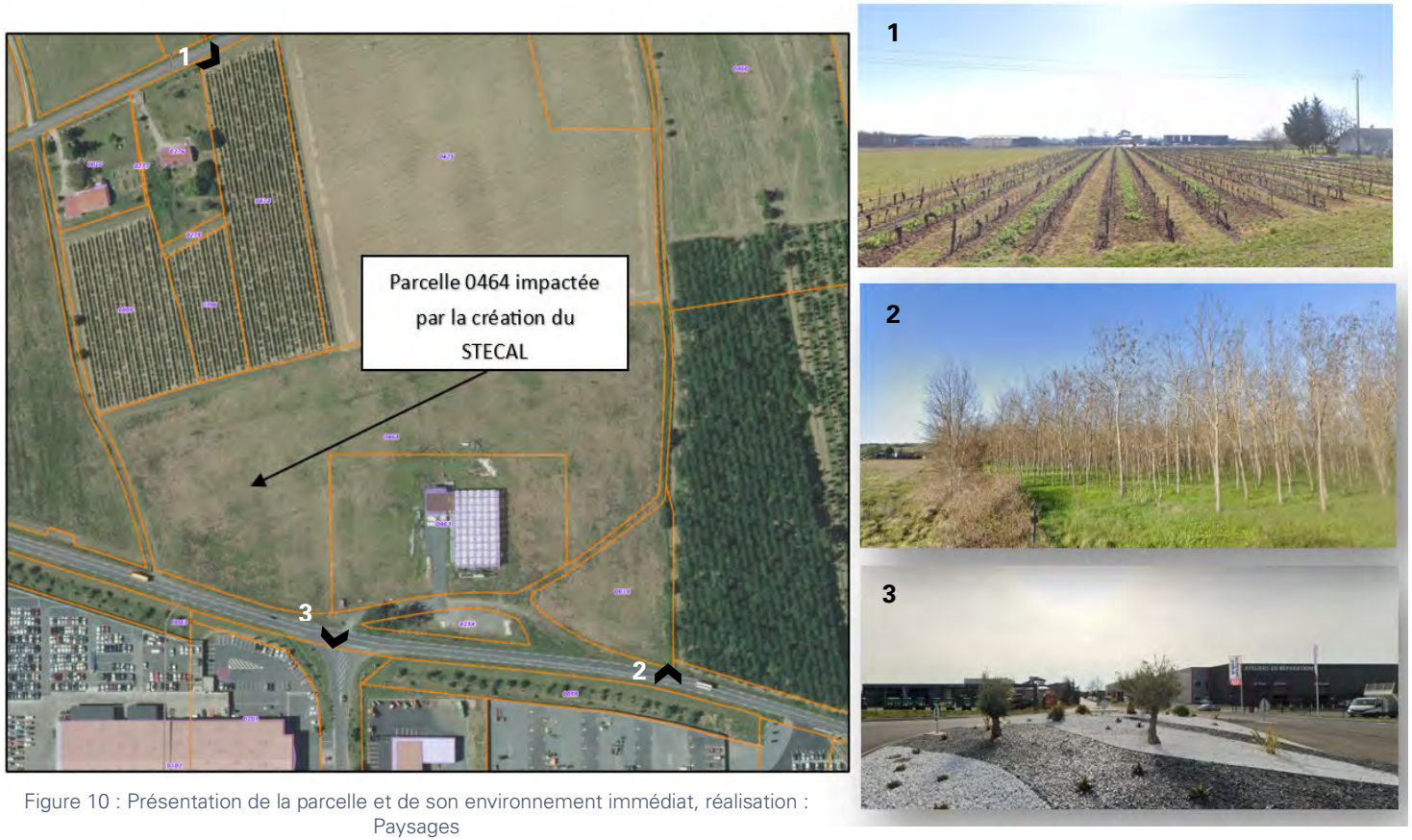


Figure 10 : Présentation de la parcelle et de son environnement immédiat, réalisation : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

a) L'identification foncière et la consommation d'espaces

Le projet impacte en partie la parcelle suivante :

- La parcelle 464 pour une superficie de 28 750 m²

L'ensemble foncier du STECAL concerné atteint 11 274 m² dont environ 4200 m² d'emprise au sol.

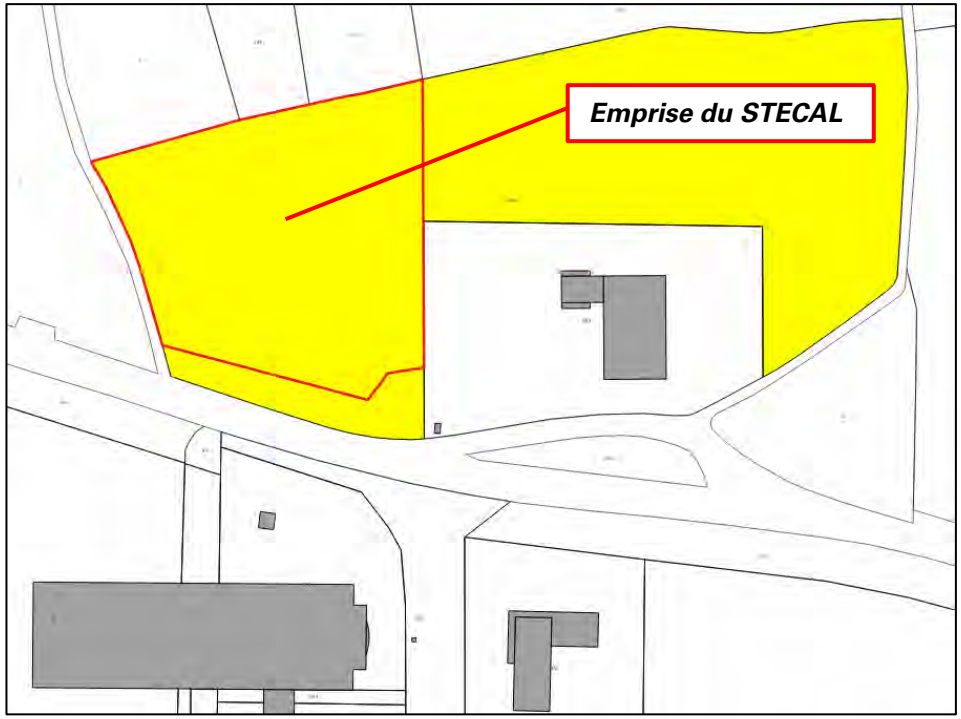


Figure 11 : identification des parcelles impactées par le projet, réalisation Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

b) L'activité agricole

Bien qu'inscrit dans un contexte historiquement très agricole le site d'étude n'a pas fait l'objet d'une déclaration dans le cadre du RPG de 2021. La dernière déclaration remonte à 2017 sur une culture de tournesol.



Figure 13 : vue aérienne du site d'études en 1957, source Géoportail, réalisation Paysages

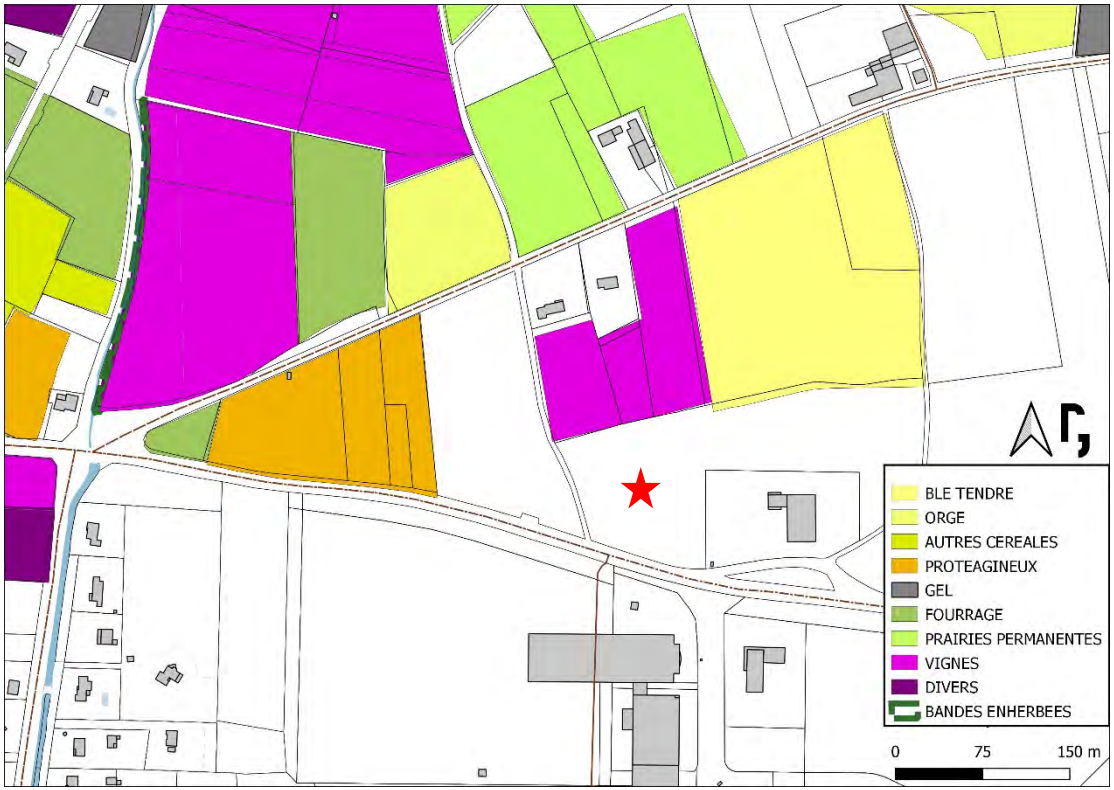


Figure 12 : RPG 2021 et les parcelles impactées, réalisation Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

c) Les milieux naturels

La superposition du périmètre du projet et des enjeux environnementaux fait apparaître que :

- Le territoire de Gaillac comporte une seule ZNIEFF : La ZNIEFF type 2 « Basse vallée du Tarn » (Z1PZ2214)
- Qu'aucun zonage règlementaire d'inventaire n'est identifié sur le site ou à proximité.

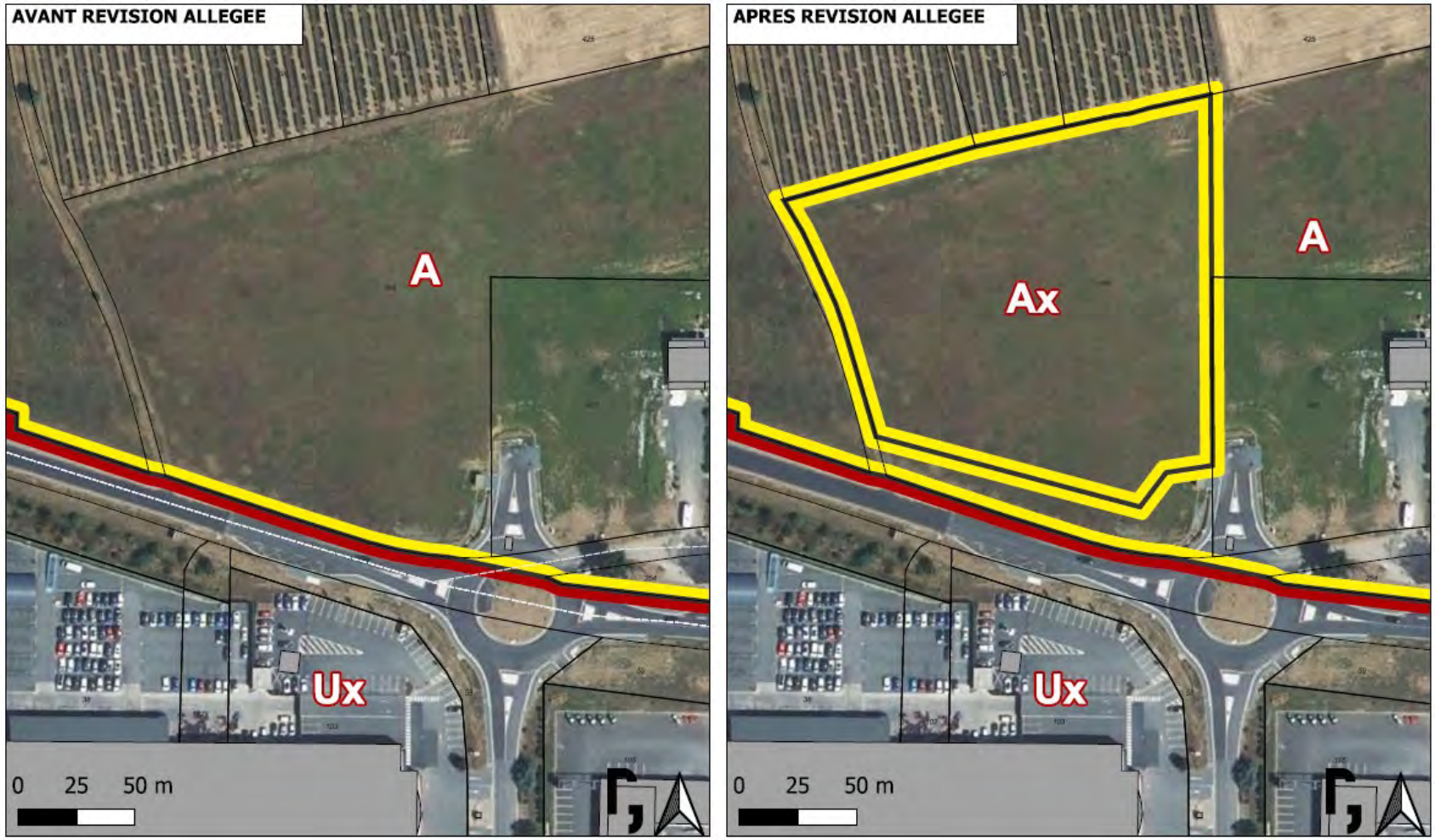


Figure 14 : localisation du projet au regard des zonages environnementaux, source Géoportail, réalisation Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

III. Evolutions des pièces du PLU

1. Le document graphique



Figures 15 et 16 : Secteur concerné avant et après la révision allégée n°3 du PLU de Gaillac, réalisation Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

2. Le règlement écrit

Pour une meilleure compréhension du règlement, il a été décidé de créer une zone AX qui correspond à cet unique STECAL. Elle fait partie de la zone agricole et constitue une déclinaison de la zone UX qui correspond aux espaces d'activités pour afficher une cohérence avec les dispositions de la zone du Mas de Rest qui jouxte le projet au sud.

Les caractéristiques principales sont liées au fait que ne sont autorisées que les activités liées à ce projet spécifique, sans changement de destination ultérieur vers d'autres activités :

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Ne sont autorisées que les constructions mentionnées à l'article I.2 suivant.

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Sont autorisées les constructions à destination de commerce et de services liées à la valorisation des produits de la filière agricole et viticole.

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Les affouillements ou les exhaussements du sol liés à une opération ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

I.4 Changement de destination

Les changements de destination sont interdits.

L'implantation des constructions est conforme aux dispositions liées au classement à grande circulation de la RD 18. Une modification du PLU est réalisée en parallèle de cette procédure pour justifier d'une implantation différente (15 m de l'axe) dans le cadre d'une étude entrée de ville.

I.4.a Recul et implantation des constructions

- *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de 75 m par rapport à l'axe de la RD 18.

Des implantations différentes seront admises :

- *Pour les constructions ou installation liées aux infrastructures routières,*

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

- *Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- *Pour les réseaux d'intérêt public,*

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m de l'axe.

- *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :*

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment avec un minimum de 4m.

La hauteur des constructions et l'emprise au sol sont adaptées aux besoins du projet anticipant une évolution mineure du bâti :

II.1.b Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 m au faîtage pour des toitures en pente et 9m à la partie supérieure de l'acrotère.

II.1.c Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 4 200 m².

Pour assurer la cohérence avec les dispositions règlementaires appliquées à la zone du Mas de Rest, les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale et paysagère sont déclinées depuis celles de la zone UX.

La zone de transition depuis la RD 18 est ici traitée de façon paysagère pour accompagner l'intégration du projet dans son environnement.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage urbain.

Les teintes sombres, excepté le noir, seront privilégiées pour limiter l'impact paysager y compris en toiture. Les couleurs claires, dont le blanc, sont interdites.

La simplicité des formes architecturales sera recherchée, formes géométriques simples : rectangle, carré...

Les éléments techniques (antennes, enseignes...) seront intégrés en façade ou en toiture.

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- *Toitures :*

Les éléments techniques positionnés en toiture (pompes à chaleur, dispositifs de ventilation...) devront être masqués afin de limiter l'impact depuis les vues lointaines.

- *Façades :*

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

- *Clôtures :*

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative.

Une hauteur supérieure à 2 m pourra être autorisée en cas d'impératif technique.

- *Divers*

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont permises.

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique. [..]

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations haute tige existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations devront se référer aux essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

L'accompagnement paysager sera compatible avec les dispositions figurant dans l'Orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue ».

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

Le long des voies et emprises publiques sur le terrain d'assiette du projet pour dissimuler les espaces extérieurs dédiés à l'entreposage de matériaux divers des plantations seront réalisées (haies et arbres de haute tige).

Le long de la RD18 des aménagements paysagers et plantés seront réalisés sur une bande de 15m comptée de l'axe de la voie. [..].

L'intégration paysagère des bâtiments fera l'objet d'une palette chromatique précise dans le cadre de l'OAP

I.1 Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins du projet : employés, clientèle, visiteurs.

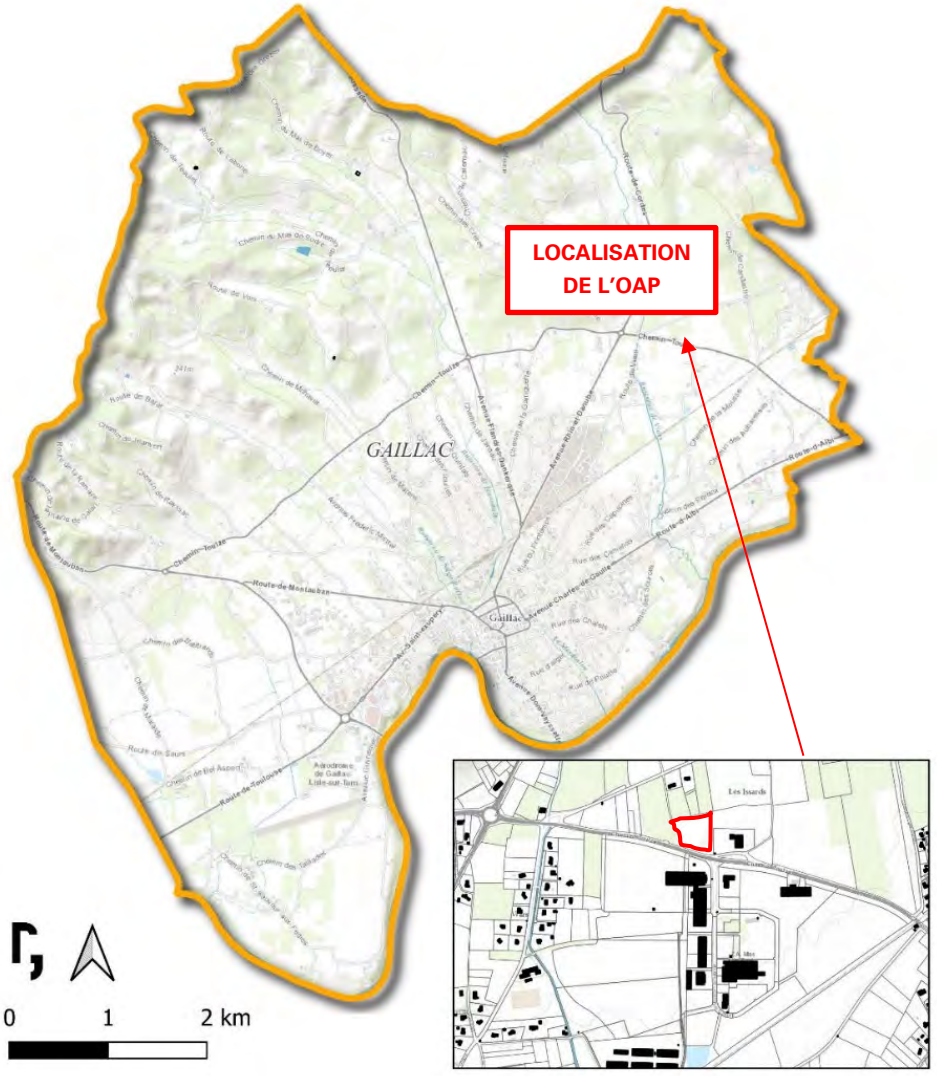
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est réalisée pour garantir notamment l'insertion paysagère du STECAL. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettra aussi définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.







Figures 17, 18 et 19 : Localisation et photographies du site, source : Paysages et Google Satellite

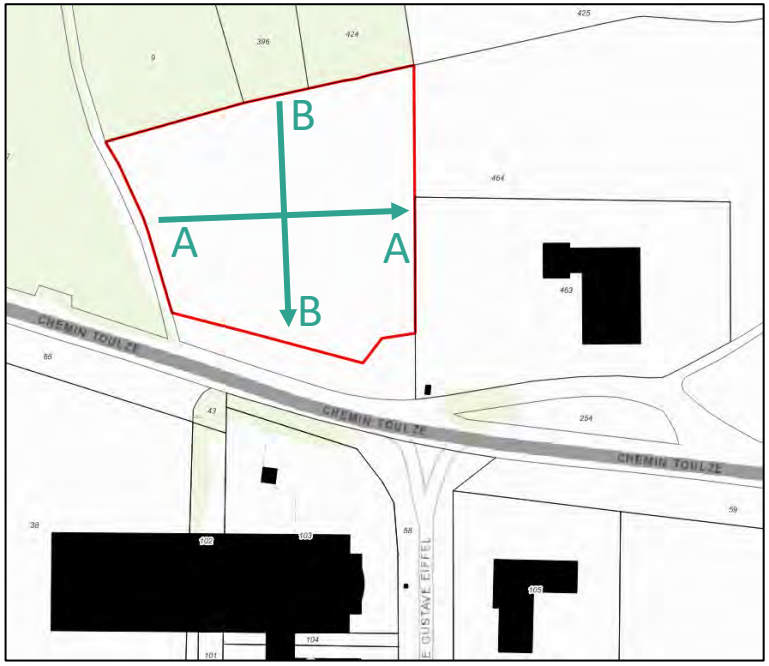
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

Etat des lieux :

- ⇨ Parcelle située actuellement en zone agricole du PLU en vigueur,
- ⇨ Dans le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU en 2019, les parcelles sont exploitées pour production céréalière,
- ⇨ Proximité de la Zone d'Activités Economique du Mas de Rest,
- ⇨ Desserte par le Chemin Toulze (RD18), voie classée à Grande Circulation (arrêté préfectoral),
- ⇨ Parcelle concernée par le projet de STECAL : AX 0464 (28 750m²),
- ⇨ Le STECAL ne concerne que 11 274 m² de cette dernière.

Objectifs :

- ⇨ Accompagner le développement et la relocalisation d'une entreprise gaillacoise spécialisée dans le négoce de produits agricoles et viticoles.
- ⇨ Au vu des réserves foncières disponibles et en lien avec les besoins de l'entreprise, permettre à l'entreprise de se développer dans un secteur accessible et pertinent au vu de son activité liée au vignoble gaillacois et au secteur agricole.
- ⇨ Maintenir le caractère agricole de la zone située au Nord du Chemin Toulze en cohérence avec le PADD : l'activité de la Coopérative d'Achat est liée et nécessaire à l'activité agricole locale.
- ⇨ Acter règlementairement que le Nord du Chemin Toulze restera à vocation agricole à travers un Projet de Zone Agricole Protégée (servitude d'utilité publique)

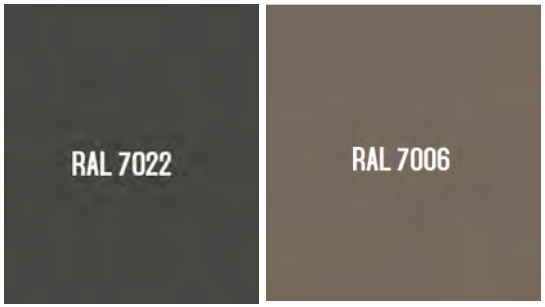


Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

Principe d'aménagement :

- ⇨ L'accès sera adapté aux besoins du projet, notamment pour la desserte de camions et de tracteurs,
- ⇨ Une lisière multi strates (herbacée et arbustive) sera plantée marquera la transition entre espace urbain et espace agro-naturel,
- ⇨ Dans un souci d'intégration paysagère, la frange nord de l'espace anthropisé au contact de l'espace agricole, sera aménagée avec une haie bocagère ayant vocation à jouer un rôle « d'écran » paysager. La haie bocagère se composera d'essences à feuillage haut issus de la palette végétale annexée au règlement écrit
- ⇨ La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention. Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au projet.
- ⇨ Une priorisation sera donnée à l'usage de matériaux perméables pour les zones de stationnement, de circulation et de stockage, pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, en fonction des normes et besoins liés au projet.
- ⇨ Les espaces destinés aux emplacements de stationnement, devront prévoir un accompagnement paysager qui pourra notamment se traduire par la plantation d'arbres de haut jet et d'arbustes. Des essences locales seront utilisées.
- ⇨ L'intégration paysagère des bâtiments fera l'objet d'une palette chromatique précise dans le cadre de l'OAP (RAL 7022 et RAL 7006). Le code RAL 7022 correspond à la référence couleur Gris terre d'ombre dans le nuancier RAL et Le code RAL 7006 correspond à la référence couleur Gris beige dans le nuancier RAL. (Illustrations ci-dessous)

Extrait de la palette chromatique :



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT INDICATIFS :

Eléments de contexte

Desserte routière existante

Cheminements doux (positionnement indicatif)

Le projet :

Périmètre de l'OAP

Accès principal « indicatif » à aménager

Lisière agro-paysagère multi strates à planter

Emplacement bâti et stationnements

Espaces verts paysagers (positionnement indicatif)

Espaces gestion des eaux pluviales à paysager

Haie bocagère composée d'essences locales à feuillage haut jouant un rôle d'écran paysager



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

IV. La compatibilité du projet avec les plans et programmes

1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

La commune de Gaillac dispose d'un PLU approuvé en 2019. La révision allégée du PLU ne peut porter atteinte aux orientations définies dans le PADD (art. L 153-34 du CU). Le PADD de Gaillac s'articule autour de 4 grandes orientations qui sont chacune composée de plusieurs objectifs :

1. Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois

2. Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle

3. Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture

4. Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune

Les modifications apportées au secteur ont pour objet de permettre la réalisation rapide du projet de relocalisation. La procédure s'inscrit dans les obligations législatives actuelles en termes d'urbanisme, en plus d'être en phase avec le PADD dans le cadre du PLU.

Le PADD encourage la croissance économique sur le territoire. L'objectif étant de la consolidation de son pôle d'emploi au sein de l'aire urbaine de Gaillac pour répondre aux besoins des entreprises et faire face à l'accélération des mobilités entre Toulouse et Albi qui risque de fragiliser son ancrage économique, ainsi que la préservation de son attractivité économique et le maintien de l'équilibre entre l'accueil démographique et économique (1 emploi pour 2,2 habitants) en étant en mesure d' accueillir, à court et moyen terme, les entreprises locales qui veulent s'étendre et travailler en réseau ainsi que de nouvelles entreprises.

En l'espèce, la procédure envisagée s'intègre dans le cadre de l'Axe 2 et de l'Axe 4 du PADD, qui stipulent :

« Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle ».

En effet il s'agit d'une relocalisation de la coopérative agricole de Gaillac, une entreprise déjà bien implantée historiquement, afin de maintenir l'activité en place et de pouvoir continuer à se développer sur le territoire.

Cette procédure de révision allégée permet de répondre à un besoin ponctuel, en compatibilité avec le PADD, afin de maintenir une activité importante sur le territoire.

« Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune ».

L'activité de la Coopérative d'Achat est liée et nécessaire à l'activité agricole locale.

La RD18 est identifiée comme la limite de l'urbanisation dans le PADD du PLU en vigueur. En ce sens, ce STECAL revêt un caractère exceptionnel à travers l'utilité de cette activité pour le monde agricole, des infrastructures étant déjà présentes et un projet de zone agricole protégée (ZAP) à venir pour conforter le positionnement et assurer que le Nord d la zone d'activités du Mas de Rest restera à vocation agricole.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

V. Incidences de la modification sur l'environnement

Voir évaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMÉRATION

P.L.U.

3ème révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de GAILLAC

DOSSIER D'APPROBATION

1. Note de présentation

1.2 Evaluation environnementale

Révision allégée du P.L.U :

Approuvée le 11 décembre 2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

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

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1.2

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION

P.L.U.

Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Gaillac

DOSSIER D'APPROBATION

1.2 Evaluation Environnementale

14 chemin Michoun

31500 TOULOUSE

06 08 17 91 84

cyril.soler@orange.fr

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

TABLE DES MATIERES

A. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 6

I. Eléments de contexte 7
II. Etat initial de l'environnement 9
III. Compatibilité avec les plans et programmes de niveau supérieur 13
IV. Incidence de la modification du PLU sur l'environnement .14

B. ELEMENTS DE CONTEXTE 18

I. Objectifs poursuivis dans cette révision allégée du PLU ...19
II. Localisations des objets de la révision du PLU 19
III. Les effets de la 3ème révision sur le PLU en vigueur 20
IV. Présentation du projet d'extension de la coopérative d'achat de Gaillac 22
V. Principaux enjeux territoriaux.....23
VI. Contexte règlementaire.....24
A. CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 24
B. EFFETS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 25

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 26

I. Le milieu physique 27
A. CONTEXTE GEOMORPHOLOGIQUE & HYDROGEOLOGIQUE 27
B. CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE 28
C. CONTEXTE CLIMATIQUE 29

II. Les milieux naturels 31
A. APPROCHE BIBLIOGRAPHIQUE 31
B. HABITATS NATURELS SELON LA NOMENCLATURE EUNIS 32
C. RECHERCHE DE ZONES HUMIDES 37
D. FLORE LOCALE 39
E. ELEMENTS DE FAUNE LOCALE 41
F. FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE 49

III. Paysage et patrimoine 51
A. LE GRAND PAYSAGE 51
B. SITUATION DE L'OBJET ETUDIE 52
C. PATRIMOINE & MONUMENTS HISTORIQUES 52

IV. Disponibilité des ressources naturelles 54
A. RESSOURCE EN EAU 54
B. ENERGIES RENOUVELABLES 55

V. Exposition aux risques 59
A. RISQUE INONDATION 59
B. MOUVEMENTS DE TERRAIN 59
C. CAVITES SOUTERRAINES 59
D. RISQUE RUPTURE DE BARRAGE 60
E. RISQUES INDUSTRIELS 60
F. TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSE 61

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

VI. Exposition aux nuisances 62
A. SITES ET SOLS POLLUES.....62
B. BRUITS 62
C. INSTALLATIONS CLASSEES.....62
D. EAUX USEES.....63
E. DECHETS 63

D. DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN & MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER CES INCIDENCES 64

I. Préambule 65
II. Articulation de la carte communale avec les autres plans et programmes 66
A. LE SDAGE ADOUR GARONNE 66
B. LE SRCE 68
III. Enjeux climatiques.....69
IV. Natura 2000.....71
V. Consommation d'espace, incidences sur l'activité agricole72
VI. Habitats naturels et biodiversité 72
VII. Paysage, patrimoine et cadre de vie 73
VIII. Incidences attendues sur la ressource en eau potable.....74
IX. Gestion des risques 75
A. RISQUE INONDATION 75
B. RISQUE MOUVEMENTS DE SOL 75

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

X. Gestion des nuisances.....76
A. SITES ET SOLS POLLUES.....76
B. BRUITS 76
C. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.....76
D. ASSAINISSEMENT PLUVIAL 76
E. COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS.....76

E. ELEMENTS ANNEXES 78

I. Eléments de la démarche 79
II. Données bibliographiques 80

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

A. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

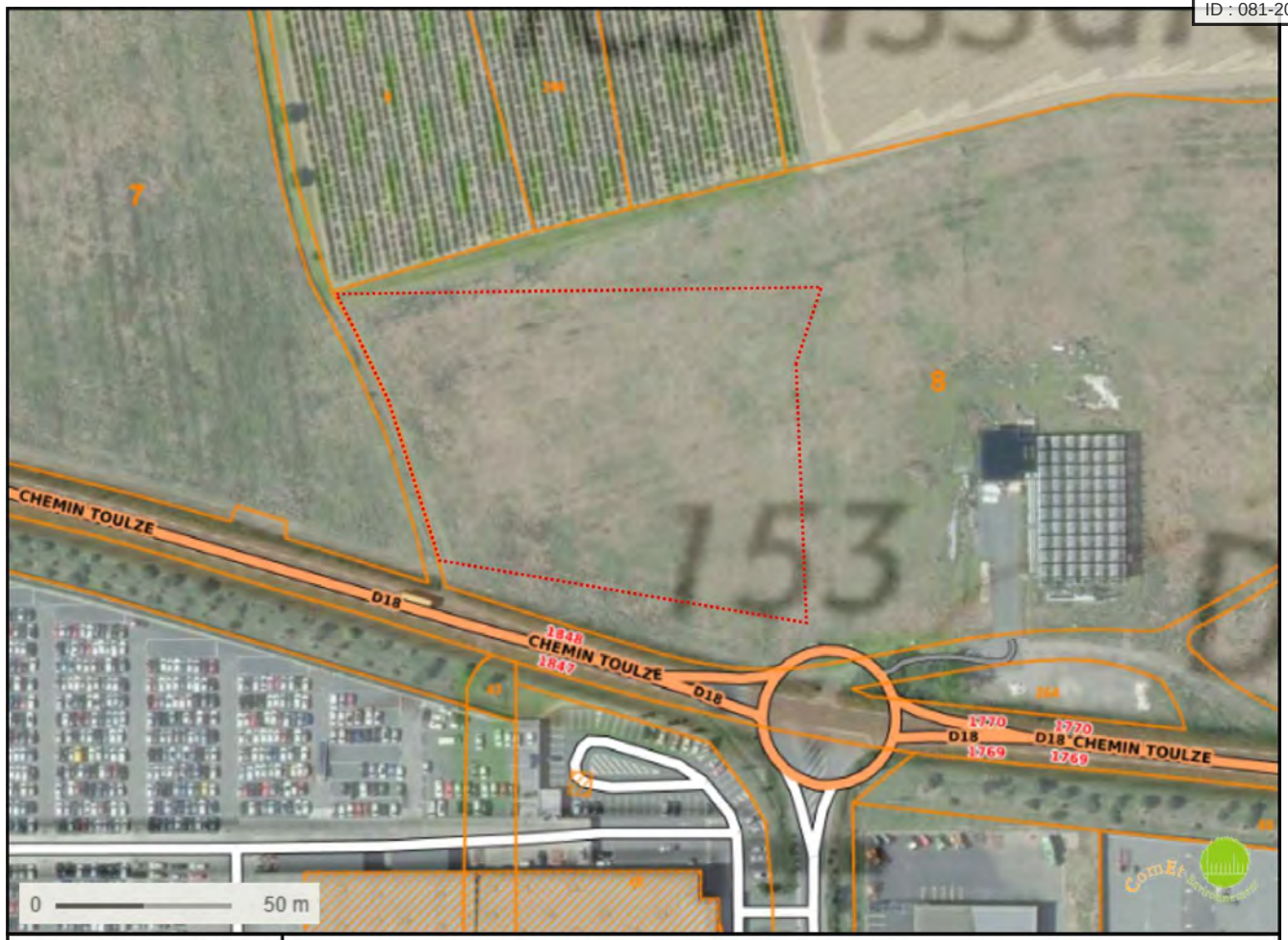
I. Eléments de contexte

Dans sa délibération du 25 janvier 2023, le Conseil de Communauté de L'Agglomération Gaillac-Graulhet a décidé de prescrire la 3ème révision allégée du PLU de Gaillac, en vue de la création d'un STECAL à vocation économique au nord du chemin de Toulze, face à la zone d'activités économiques du Mas de Rest.

L'objet de cette révision du PLU se situe au nord-est de la ville de Gaillac, à proximité de la ZA du Mas de Rest (nord de la RD18).



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

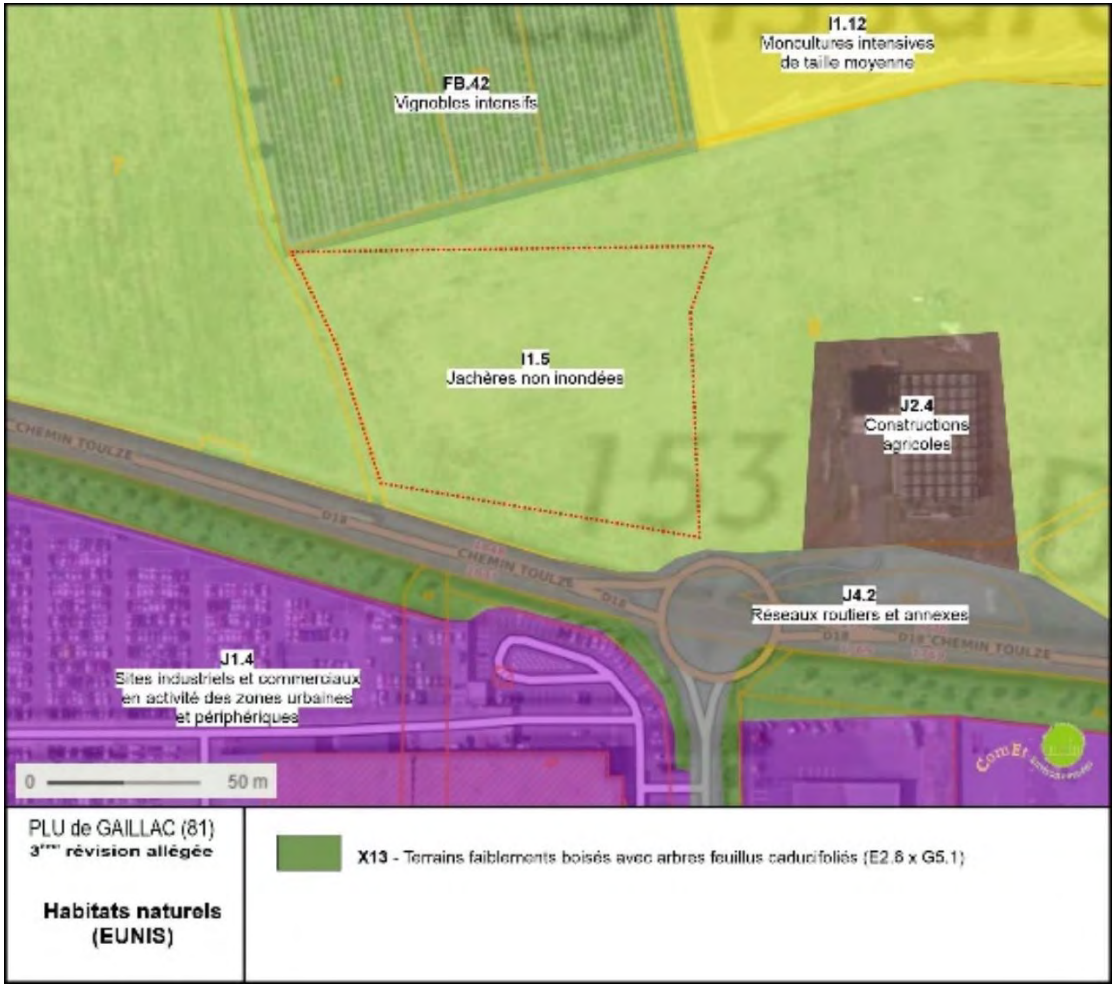


PLU de GAILLAC (81)
3ème révision allégée

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

ANALYSE DU TERRITOIRE	TYPE D'ENJEU
ELEMENTS NATURELS REMARQUABLES Aucun élément de nature remarquable n'est situé à proximité immédiates de l'objet de la révision du PLU (ZNIEFF type II Basse vallée du Tarn N° FR730030121 à plus de 2km au sud). Ils n'intersectent aucune **zone NATURA 2000**, les plus proches se situant à plus de 10 km : • ZPS FR312011 – Forêt de Grésigne et environs (N° FR7312014). • SIC FR300951 – Forêt de la Grésigne.  	Aucun

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

ANALYSE DU TERRITOIRE	TYPE D'ENJEU
NATURE ORDINAIRE Le secteur est occupé par une jachère (parcelle non cultivée depuis une vingtaine d'années).  	Local / Faible

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

ANALYSE DU TERRITOIRE	TYPE D'ENJEU
PATRIMOINE, PAYSAGE & CADRE DE VIE L'objet de la modification du PLU se situe à la marge des **unités paysagères** « **Plaine du Tarn** » et « **Coteaux du Gaillacois** ». La parcelle faisant l'objet de la révision du PLU appartient à l'ensemble « **Plaine du Tarn** » et illustre la dynamique de développement économique locale qui se traduit par une mutation des terres agricoles vers des espaces urbanisés (localement ZA du Mas de Rest)  Aucun **monument historique** à proximité du site.	Local / modéré
RESSOUCES **Ressource en eau** fragile **Ressources en énergies renouvelables** intéressantes (solaire : centrale photovoltaïque importante au Mas de Rest / géothermie / biomasse)	Régional / Faible
RISQUES **Risque inondation** pas PPRi sur le site. **Risque mouvements de terrain** reconnus sur la commune (PPR argile approuvé en janvier 2009) en superposition avec le site.	Local / Faible

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

ANALYSE DU TERRITOIRE	TYPE D'ENJEU
NUISANCES • Aucune nuisance notable à proximité du site	Aucun

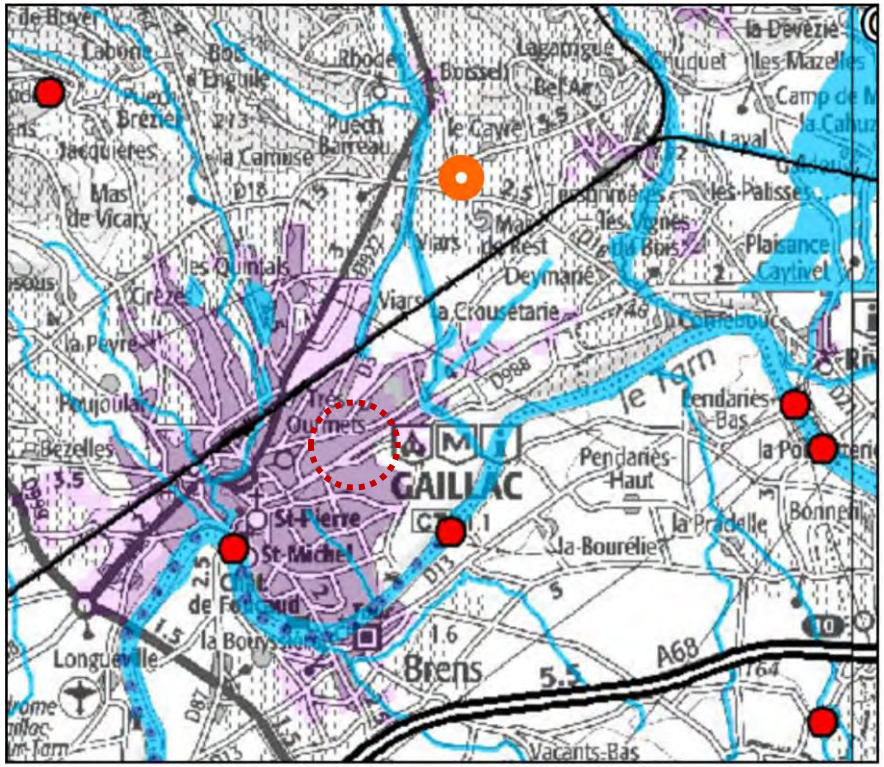
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

III. Compatibilité avec les plans et programmes de niveau supérieur

SDAGE ADOUR GARONNE : approuvé le 10 mars 2022 → la révision du PLU de Gaillac intègre les objectifs du SDAGE :

- En mettant en évidence, dans le cadre du diagnostic, les enjeux liés aux eaux de surfaces et aux eaux souterraines.
- En vérifiant que les secteurs d'urbanisation future sont éloignés, des zones humides connues.
- En traitant le rapport aux risques de pollutions des eaux dans un chapitre dédié de l'évaluation environnementale

SRCE : soumis à l'enquête publique à l'automne 2014 → la révision du PLU de Gaillac prend en compte le SRCE de Midi Pyrénées. L'urbanisation du site se situant en dehors des éléments de la trame verte et bleue, elle n'aura aucune incidence sur la fonctionnalité des corridors écologiques ou des réservoirs de biodiversité.



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

IV. Incidence de la modification du PLU sur l'environnement

INCIDENCES	MESURES
ENJEUX CLIMATIQUES **Les émissions liées aux déplacements** sont, en l'état actuel de la démarche, difficiles à quantifier. **Le changement d'affectation des sols** : on peut considérer que le bilan CO_2 de la mise en œuvre du projet de modification du PLU sera de (relargage brut de CO_2 lié à l'imperméabilisation des sols) : • Jachère (prairie) : 50%x1hax190 = 95T CO_2 • ☹ TOTAL : 95T CO_2 émises	
NATURA 2000 😐 La commune n'est concernée par aucune zone NATURA 2000. Nous affirmons donc que la mise en œuvre de la révision du PLU sera sans incidence sur le réseau NATURA 2000 car Gaillac se trouve suffisamment éloigné de ces espaces (la plus proche se situe à plus de 10 km)	
CONSOMMATION D'ESPACE & INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE La parcelle qui doit être urbanisée (1ha) est en jachère. depuis une vingtaine d'années. Elle est régulièrement fauchée, mais non utilisée à des fins agricoles (production végétale). 😐 Nous considérons donc que l'urbanisation de ce secteur n'est pas de nature à avoir une incidence notable sur l'activité agricole.	

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

INCIDENCES	MESURES
HABITATS NATURELS & BIODIVERSITE Nous avons vu dans l'état initial de l'environnement que les espaces destinés à l'urbanisation étaient éloignés des espaces naturels remarquables, et ne présentaient qu'un faible intérêt au regard des enjeux de biodiversité. Nous considérons donc que l'urbanisation de ce secteur n'est pas de nature à avoir une incidence notable sur les habitats naturels et la biodiversité locale.	
PAYSAGES L'urbanisation de la parcelle proposée dans la révision du PLU vient en continuité immédiate de la zone d'activité du Mas de Rest. Elle se situe toutefois au nord de la RD18, dans un espace ouvert, à proximité d'un giratoire. Ainsi, nous considérons que l'urbanisation de ce secteur aura une incidence sur les enjeux de paysage en créant une amorce d'urbanisation au nord de la RD18. Toutefois, la création d'un bâtiment à vocation agricole, s'il intègre correctement les caractéristiques du bâti local (conformément aux obligations règlementaires du PLU) aura un impact limité.	**Il appartient au porteur du projet de démontrer, dans le cadre du permis de construire qui sera déposé, de démontrer les efforts d'intégration architecturaux mis en œuvre.**
RESSOURCE EN EAU POTABLE La création du STECAL est lié à l'installation d'une activité économique dont le projet prévoit la réalisation : d'un bâtiment comprenant des hangars de stockage et des bureaux, d'un auvent de stockage, de voiries de circulation et un parking Une partie de l'activité de la coopérative est susceptible d'avoir une incidence indirecte sur les enjeux de la ressource en eau : stockage de produits phytopharmaceutiques et d'engrais (déversements accidentels).	**Il appartient au porteur du projet de démontrer, dans le cadre des démarches ICPE, l'innocuité des produits stockés ou la mise en place d'aménagements, d'équipements ou de procédures visant à éviter les déversements accidentels de ces produits.**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

INCIDENCES	MESURES
RISQUES **Risque inondation** : les espaces faisant l'objet de la révision du PLU sont actuellement des espaces de pleine terre qui vont être, en partie, imperméabilisés. La gestion du ruissellement, le stockage des eaux de pluies et son évacuation vers le milieu naturel font l'objet d'une proposition (création d'un bassin de rétention dont le volume est calé sur un évènement pluviométrique de récurrence décennale avec rejet au fossé en bordure de la RD18) dans le projet de la CAG. Ces propositions seront affinées et conformes aux obligations règlementaires. 😐 Ainsi au regard des aménagements existants et de la nature du projet de la CAG, nous considérons que la révision du PLU n'est pas de nature avoir une incidence notable sur les ALEAS liés au risque inondation. 😐 Par ailleurs cet espace étant situé dans une zone non inondable, les futures populations ne constituent pas un nouvel ENJEU. **Risque mouvements de sol** : ce risque est connu sur l'ensemble de la commune et fait l'objet d'un plan de prévention (PPR Argile). 😐 Concernant l'ALEA « retraits et gonflements des argiles », aucun élément du projet n'est susceptible d'augmenter un évènement générateur de risques. 😐 Par ailleurs, la mise en œuvre des préconisations détaillées dans les plans de prévention est de nature à limiter les ENJEUX.	

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

INCIDENCES	MESURES
NUISANCES 😐 L'activité envisagée n'est pas de nature à produire des quantités d'**eaux usées** particulièrement importantes ; de plus leur prise en charge et leur acheminement vers la station d'épuration ne mettra pas en péril la capacité de dépollution de l'unité qui dispose d'une marge suffisante pour leur traitement. Nous considérons donc que la mise en œuvre de la deuxième modification du PLU n'est pas de nature avoir une incidence notable sur l'enjeu de l'assainissement des eaux usées. 😐 L'**assainissement pluvial** du secteur est assuré par un réseau de fossés qui récupèrent les eaux de ruissellement et les acheminent vers l'exutoire : ruisseau de Viars puis rivière Tarn. Par ailleurs la modestie du projet nous amène à considérer que la mise en œuvre de la 3ème révision allégée du PLU n'est pas de nature avoir une incidence notable sur l'enjeu de l'assainissement pluvial. 😐 L'objet de la 3ème révision du PLU n'est pas de nature à avoir une incidence sur la **gestion des déchets** des ménages à l'échelle du syndicat départemental compétant (TRIFYL).	

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

B. ELEMENTS DE CONTEXTE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

I. Objectifs poursuivis dans cette révision allégée du PLU

Dans sa délibération du 25 janvier 2023, le Conseil de Communauté de L'Agglomération Gaillac-Graulhet a décidé de prescrire la 3ème révision allégée du PLU de Gaillac, en vue de la création d'un STECAL à vocation économique au nord du chemin de Toulze, face à la zone d'activités économiques du Mas de Rest.

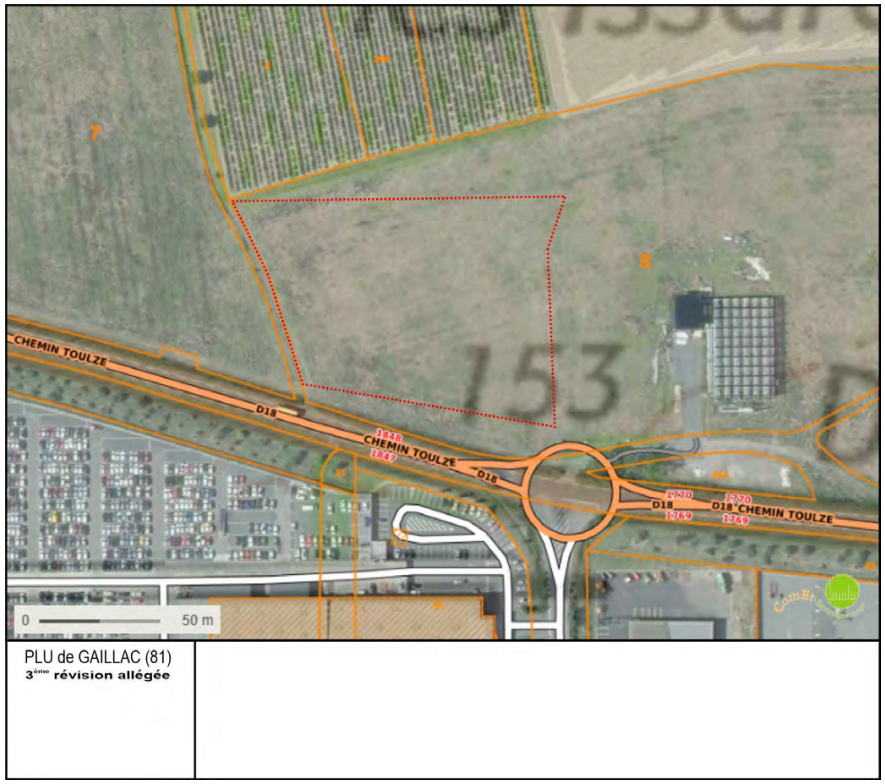
II. Localisations des objets de la révision du PLU

L'objet de cette révision du PLU se situe au nord-est de la ville de Gaillac, à proximité de la ZA du Mas de Rest (nord de la RD18).

La parcelle AX0464 concernée par ce projet est actuellement classée en zone agricole protégée du PLU en vigueur



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE



III. Les effets de la 3ème révision sur le PLU en vigueur

L'activité de la coopérative d'achat de Gaillac nécessite un agrandissement pour faire face au développement de son activité. Or, le PLU en vigueur ne contient pas de zone adaptée à sa mise en œuvre. Ainsi, la révision consiste à créer un secteur ad hoc, à proximité des installations existantes, au sein de la zone agricole, dénommé secteur Ax, délimité au plus près des besoins de construction exprimés.

La démarche concerne le document graphique et le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE



Evolution du document graphique du PLU

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

IV. Présentation du projet d'extension de la coopérative d'achat de Gaillac

Située sur la commune de Gaillac depuis sa création, en 1945, la Coopérative d'Achat de Gaillac est une société coopérative implantée sur le site depuis plus de 10 ans. Le développement de l'activité est tel qu'aujourd'hui, les locaux existants ne suffisent plus à son bon fonctionnement. Le projet d'extension vise à répondre aux ambitions de développement actuel et futur.

D'une superficie d'environ 10 000 m², il englobe ainsi la bâtisse existante, les emprises destinées à son extension et aux auvents ainsi qu'une bande libre autour des bâtiments existants et projetés. Les espaces de circulation et de stationnement associés au fonctionnement de l'entreprise restent exclus du périmètre afin d'y éviter toute construction.



Plan de masse du projet de la CAG

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

V. Principaux enjeux territoriaux

L'objet de cette révision du PLU se situe à proximité de la ZA du Mas de Rest ; sur un foncier appartenant à la collectivité, au nord de la RD18, limite entre la zone urbanisée et la zone agricole

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

VI. Contexte règlementaire

a. *Contenu de l'évaluation environnementale*

L'article L104-4 du code de l'urbanisme précise que « Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :

1- Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

2- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3- Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

R104-18 : « Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1- Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2- Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3- Une analyse exposant :
   a. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
   b. Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4- L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6- La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7- Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L104-5 : « Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

R104-19 : « Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée […] »

b. Effets de l'évaluation environnementale

R104-23 et suivants : « L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable. Elle est consultée sur l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme. » […]

L'autorité environnementale formule un avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

L'avis est, dès son adoption, mis en ligne et transmis à la personne publique responsable. Lorsqu'il est rendu par la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, il est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets de départements concernés dans les autres cas. Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué au premier alinéa, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'avis figure sur son site internet. »

A partir de l'avis de l'Autorité Environnementale, il appartient à la collectivité de réaliser un mémoire en réponse présentant les éventuels ajustements réalisés sur le document d'urbanisme ou les justifications des choix réalisés.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

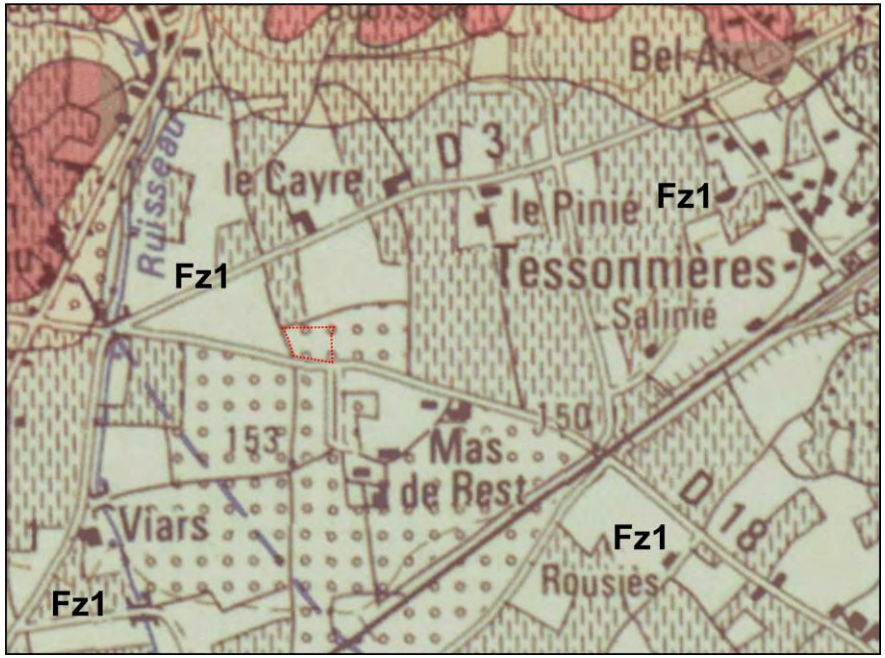
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

I. Le milieu physique

a. *Contexte géomorphologique & hydrogéologique*

Localement, la **topographie** est régulière, avec un relief nul (altitude moyenne de 153 m NGF).

L'objet de la modification du PLU est au cœur d'une **formation géologique** composée d'alluvions d'un palier supérieur de la basse plaine du Tarn (Fz1)



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

Du point de vue **hydrogéologique**, les principales masses d'eau concernant l'environnement du projet sont (données SDAGE) :

Etat quantitatif	*Objectif d'état quantitatif*	*Etat chimique*	*Objectif d'état chimique*	*Principales pressions significatives*
• ***Alluvions du Tarn, du Dadou, de l'Agout et du Thoré / FRFG021***				
Bon	*Bon en 2015*	*Mauvais*	*Objectif moins strict*	*Pression de Pollution Diffuse-Nitrates d'origine agricole*
• ***Sables et argiles à graviers de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Sud-Est du Bassin aquitain / FRFG082D***				
Mauvais	*Objectif moins strict*	*Bon*	*Bon en 2015*	*Pression liée aux prélèvements d'eau*
• ***Molasses et formations peu perméables du bassin du Tarn / FRFG089***				
Bon	*Bon en 2015*	*Bon*	*Bon en 2021*	*Pression de Pollution Diffuse-Nitrates d'origine agricole*

b. *Contexte hydrographique*

D'un point de vue **hydrologique**, la zone d'étude fait partie du bassin versant du Tarn (distance d'environ 2 km au sud), mais il se situe à proximité d'un petit affluent : le ruisseau de Viars (un peu plus de 500 mètres à l'ouest). Les caractéristiques de ces cours d'eau sont résumées dans le SDAGE :

Potentiel écologique	*Objectif d'état écologique*	*Etat chimique (sans ubiquiste)*	*Objectif d'état chimique*	*Principales pressions significatives*
• ***Le Tarn du confluent du Sarlan (inclus) au confluent du Mérigot (inclus) / FRFR314B***				
Moyen	*Bon en 2027*	*Mauvais*	*Bon en 2037*	*Azote diffus agricole & Pesticides* *Altération de la continuité & de la morphologie*

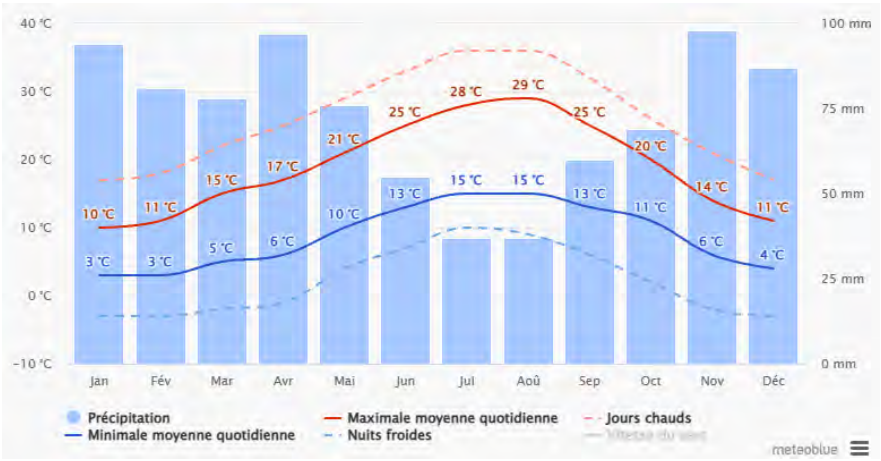
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

Potentiel écologique	*Objectif d'état écologique*	*Etat chimique (sans ubiquiste)*	*Objectif d'état chimique*	*Principales pressions significatives*
• ***Ruisseau de Viars / FRFRR314B_14***				
Moyen	*Objectif moins strict*	*Bon*	*Bon en 2015*	*Rejets STEP* *Azote diffus agricole & Pesticides* *Altération de la morphologie*

c. Contexte climatique

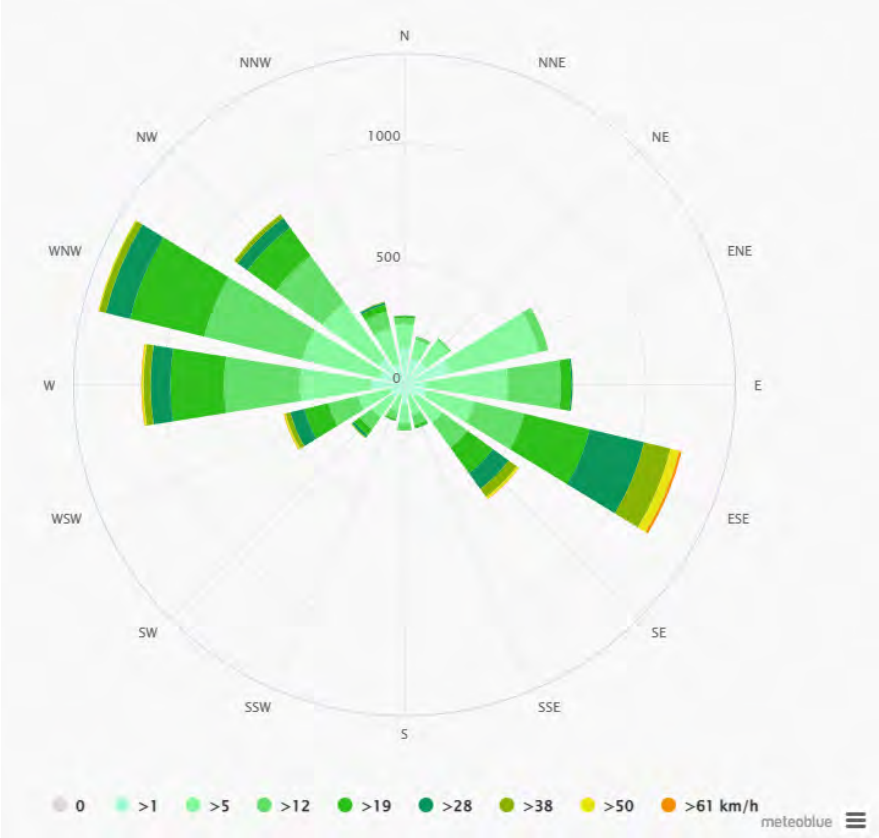
Le climat local est caractéristique « climat océanique altéré ». Il s'agit donc d'une zone de transition entre le climat océanique et les climats de montagne et le climat semi-continental. Les paramètres climatiques communaux sur la période 1971-2000 sont

- Moyenne annuelle de température :13,3°C
- 1,7 jours avec une température inférieure à −5°C°
- 12,4 jours avec une température supérieure à 30°C
- Amplitude thermique annuelle : 16 C
- Cumuls annuels de précipitation : 731 mm
- Nombre de jours de précipitation en janvier : 10,7 j
- Nombre de jours de précipitation en juillet : 5,2 j



Températures et précipitations à Gaillac

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE



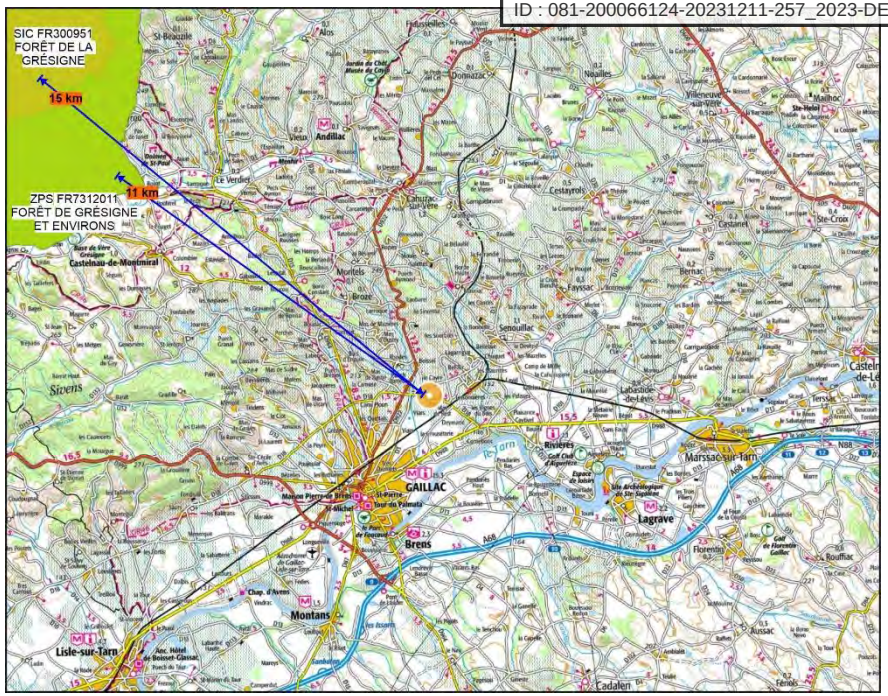
Rose des vents pour Gaillac

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

II. Les milieux naturels

a. *Approche bibliographique*

Les objets de cette 3ème révision allégée du PLU n'intersectent aucune **ZNIEFF**. L'espace de ce type le plus proches est la ZNIEFF type II Basse vallée du Tarn (N° FR730030121) à plus de 2km au sud.



Aucun **Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope** ne se situe à proximité immédiate des objets de cette révision du PLU.

L'inventaire des **zones humides** du Tarn ne fait état d'aucune zone patrimoniale de ce type à proximité immédiate du projet.

La base de données du Conseil Départemental 81 ne fait état d'aucun **Espace Naturel Sensible** à proximité du site du projet.

Les objets de cette 3ème révision simplifiée du PLU n'intersectent aucune **zone NATURA 2000**, les plus proches se situant à plus de 10 km :

- ZPS FR312011 – Forêt de Grésigne et environs (N° FR7312014).
- SIC FR300951 – Forêt de la Grésigne.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

b. *Habitats naturels selon la nomenclature EUNIS*

Plusieurs types d'habitats sont présents sur l'aire d'étude. L'objet de ce chapitre est de faire une présentation de ces habitats de la façon suivante :

(1) dans un premier temps nous donnons une série de documents cartographiques permettant de localiser les habitats naturels dans les périmètres resserré et local.

(2) Ensuite, nous présentons la liste de ces habitats (classées par ordre de codes dans la classification EUNIS). Nous évaluons leur intérêt écologique (au regard de la directive Habitats, de leur richesse en biodiversité et de leur participation à la dynamique écologique locale), ainsi que leur état de conservation général :

- Equivalence de l'habitats naturel dans la nomenclature CORINE BIOTOPE
- Présence éventuelle de zones humides au sens de la règlementation (L214-7-1 et R 211-108 du Code de l'Environnement) dans cet habitats (selon nomenclatures EUNIS : OUI/NON et CORINE : OUI/pro parte/NON)
- Protection au sens de la Directive Habitat 97/62/CE : OUI / NON
- Vulnérabilité selon la liste rouge des habitats européens
- Intérêt écologique local, au regard du contexte territorial :

NUL	FAIBLE	MODERE	FORT

- Etat de conservation de l'habitat :

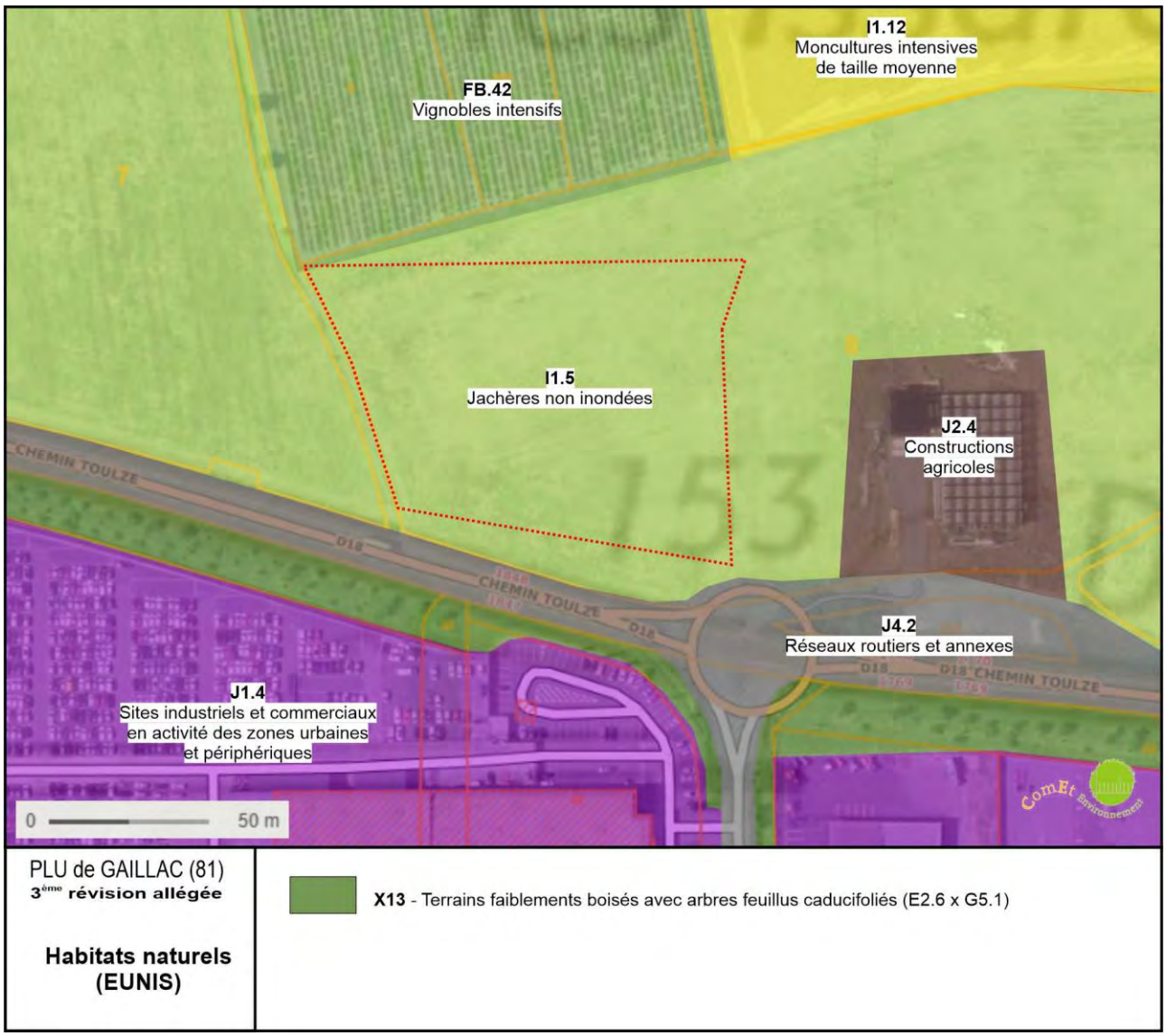
DEGRADE	MOYEN	BON

(3) Enfin, nous proposons une description des habitats observés illustrée de photographies.

L'ensemble de ces données est présenté dans les pages qui suivent.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

Cartographie des habitats naturels rencontrés sur le site



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

Liste et intérêt des habitats rencontrés dans le périmètre

HABITATS (EUNIS et équivalence CORINNE)		Présence de zones humides EUNIS : selon annexe guide de détermination CORINE : selon annexe arrêté du 24 06 2008	PROTECTION Directive habitat 97/62/CE	VUNERABILITE Liste rouge des habitats européens	INTERÊT ECOLOGIQUE LOCAL	ETAT DE CONSERVATION
EUNIS	I1.5 - Jachère non inondée	NON	NON	AUCUNE	MODERE	BON
CORINE	*87 – Terrains en friche*	*p.*				

Ce sont des champs abandonnés ou en jachère. On y rencontre habituellement des communautés rudérales, pionnières, introduites ou nitrophiles colonisant les friches, les cultures abandonnées, les vignobles, les parterres floraux négligés et les jardins abandonnés. Ces espaces fournissent parfois des habitats qui peuvent être utilisés par des animaux des espaces ouverts.

Dans le cas présent, la parcelle concernée était occupée par de la vigne jusqu'en 1997. Comme en atteste la photographie aérienne, la vigne avait été arrachée en 2003. Aujourd'hui, elle se présente comme une partie d'un vaste espace ouvert, régulièrement fauché (1 à 2 passages par an), sans grand intérêt écologique.



Vue d'ensemble de la parcelle

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE



Bâtiment agricole à proximité de la parcelle



ZA du Mas de Rest (de l'autre côté de la RD18)

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE





Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

c. *Recherche de zones humides*

La **base de données des zones humides** de département du Tarn ne fait état d'aucune zone humide sur ce site ou dans le secteur.

Afin de vérifier la présence éventuelle d'une zone humide dans le périmètre étudié, nous avons réalisé un **sondage pédologique** à la tarière manuelle. L'hydromorphie des sols résulte de la présence qu'un gradient d'humidité minimale ou périodique. Il faut que les terrains en question soient en contact avec l'eau : rentrent ainsi dans la définition, les terrains « habituellement inondés ou gorgés d'eau (…) de façon permanente ou temporaire » (Art. L.211-1 du code de l'environnement). Le critère retenu est celui de la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle (Art. R.211-108 du code de l'environnement). L'engorgement des sols par l'eau peut se révéler dans la morphologie des sols sous forme de traits appelés « traits d'hydromorphie ». Les sols de zones humides se caractérisent généralement ainsi par la présence d'un ou plusieurs traits d'hydromorphie suivants :

- des horizons histiques, notés H
- des horizons rédoxiques : notés G
- des horizons réductiques : horizons notés (g) lorsque les traits sont discrets ou g lorsqu'ils sont bien marqués.

Les éléments qui suivent présentent ce travail d'inventaire (cartographie des sondages / Analyse des carottes / Conclusions).



Le sondage réalisé n'est pas révélateur de la présence d'une éventuelle zone humide (voir page suivante)**.**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

POINT DE SONDAGE **01**	43.92701 N 01.92120 E	**Description du site :** Jachère	**Verdict ZH** **NEGATIF**
			
Aucun marqueur		Compact	
TYPE DE SOL : fluvisol			

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

d. *Flore locale*

Un inventaire floristique a été réalisé sur le site de la révision du PLU. Le résultat de ce travail est présenté dans les tableaux qui suivent. Pour chacune des espèces repérées, nous avons donné les précisions suivantes :

- Nom commun et *nom latin*
- Lieu de l'observation avec référence aux zones d'inventaires identifiées dans le périmètre d'étude sur le projet
- Le statut de l'espèce : protection et/ou déterminance ZNIEFF
- Pour les espèces à statut particulier, le niveau de préoccupation à l'échelle européenne, nationale et régionale

LC	NT	VU	EN	CR
Préoccupation mineure	Quasi menacée	Vulnérable	En danger	En danger critique

- Pour les espèces à statut particulier, un code couleur est donné en fonction du niveau d'enjeu :

FAIBLE	MOYEN	ELEVE

- Pour terminer, nous avons présenté une cartographie précisant les lieux de contacts pour les espèces ayant un niveau d'enjeux moyens à élevés.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

STRATE HERBACEE		JACHERE	STATUT
Oseille crépue	*Rumex crispus*	X	
Pissenlit	*Taraxacum officinale*	X	
Plantain (grand)	*Plantago major*	X	
Plantain lancéolé	*Plantago lanceolata*	X	
Potentille rampant	*Potentilla reptans*	X	
Ronce bleuâtre	*Rubus caesius*	X	
Salsifis à feuilles de poireaux	*Tragopogon porrifolius*	X	**Espèce déterminante en MP**
Séneçon de Jacob	*Jacobaea vulgaris*	X	
Sérapias à labelle allongé	*Serapias vomeracea*	X	**Espèce déterminante en MP**
Vesce cultivée	*Vicia sativa*	X	

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

e. *Eléments de faune locale*

Quelques espèces ont été directement observées ou ont laissé des traces (empreintes, reliefs alimentaires, excréments…) La prospection s'est faite par cheminements à l'intérieur du périmètre resserré. Plusieurs espèces animales ont été identifiées, ce qui démontre l'intérêt écologique du site. Chaque espèce présente est indiquée à l'aide d'une croix (**X**), et pour certaines d'entre-elles la localisation (selon les zones) est précisée.

Les espèces animales identifiées ont été listées par ordre alphabétique des noms communs dans un tableau donnant les précisions suivantes :

- Nom commun et *nom latin*
- Lieu de l'observation avec référence aux zones d'inventaires identifiées dans le périmètre d'étude sur le projet
- Type d'observation (contact visuel / contact sonore– avec un indicateur de probabilité exprimé en % / traces / indices type nid, terrier, frottis…) et activité des individus si contact visuel
- Statut de l'espèce, c'est-à-dire niveau de protection (européen / national / régional / local), les niveaux de menace (…)

LC	**NT**	**VU**	**EN**	**CR**
Préoccup. mineure	Quasi menacée	Vulnérable	En danger	En danger critique

- Pour les espèces à statut particulier, le type d'habitat indispensable à l'espèce est détaillé, avec une explication relative à l'enjeu. Ce dernier est considéré au moins de niveau moyen si l'espèce considérée est protégée, au moins en situation vulnérable et/ou déterminante ZNIEFF dans la région concernée par le projet. Un code couleur est donné en fonction du niveau d'enjeu :

FAIBLE	**MOYEN**	**ELEVE**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

► ***OISEAUX***

ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
Aigrette garzette *Egretta garzetta*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / **LC** en Fr / **LC** en Languedoc R. / **NT** en Midi Pyrénées Déterminante (Aq & MP) Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface continentales, boisements** Les populations d'aigrette garzettes sont en progression dans notre région.
Alouette des champs *Alauda arvensis*	Fréquent dans la jachère	VISU & SON	**LC** en UE / **LC** en Fr / **LC** en Languedoc R Protect° nationale art.3	**HABITAT : espaces agricoles, prairies** Cette espèce est en déclin sur l'ensemble de son aire de répartition (pressions liées aux pratiques agricoles intensives). Dans notre région, c'est le recul des surfaces enherbées (enfrichements) qui contribue également au déclin des populations.
Bergeronnette grise *Motacilla alba*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en UE / FR / LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : bocages, zones bâties, proximité de l'eau** Cette espèce ne subit, dans notre région, aucune pression particulière
Bergeronnette des ruisseaux *Motacilla cinerea*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / FR / LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface continentales** Dans notre région, les populations semblent stables.
Bouscarle de Cetti *Cettia cetti*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / Lang. Rouss. Protect° nationale art.3	**HABITAT : forêts riveraines, fourrés ripicoles.** Dans notre région, cette espèce ne semble pas menacées tant que les ripisylves sont encore nombreuses.
Buse variable *Buteo buteo*	Atlas SINP Occitanie		**LC** en UE / France / Lang. Rouss. Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements divers, bocages, complexe d'habitats**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
				Ce rapace, assez bien représenté dans la région, ne semble pas menacé.
Chardonneret élégant *Carduelis carduelis*	Atlas SINP Occitanie		**LC** en UE / **VU** en France / **VU** en Aquitaine Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements, fourrés landes, haies, bocages, grands parcs** Dans notre région, les pratiques agricoles (intensification, utilisation de produits phytosanitaires) fragilisent les populations.
Cincle plongeur *Cinclus cinclus*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / **LC** en France / **LC** en Languedoc R. Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface, rivières à débit rapide** Les populations de cincle semblent stables dans notre région. Toutefois ces oiseaux restent exigeants quant à la qualité de leur habitat.
Corneille noire *Corvus corone*	Atlas SINP Occitanie		**LC** en UE, Fr & LR	**HABITAT : boisements, bocages, parcs…** Les populations de corneilles sont stables à l'échelle nationale.
Etourneau sansonnet *Sturnus vulgaris*	Atlas SINP Occitanie		**LC** en UE, Fr & LR	**HABITAT : boisements, bocages, parcs… Espaces urbains** Les populations de corneilles sont stables à l'échelle nationale.
Faucon crécerelle *Falco tinnunculus*	Atlas SINP Occitanie		**LC** en UE / **NT** en France / **LC** en Languedoc R. Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements, espaces agricoles, bocages, parcs, zones bâties à faible densité** Cette espèce est largement présente dans notre région et ne semble pas souffrir d'une menace à court terme.
Faucon hobereau *Falco subbuteo*	Atlas SINP Occitanie		**LC** en UE et en France / **NT** en Languedoc R. & Midi-Pyrénées Espèce déterminante en Aquitaine	**HABITATS : boisements, bocages, forêts riveraines** Espèce en déclin au niveau national. Toutefois, elle ne semble pas menacée dans notre région.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
			Protect° nationale art.3	
Fauvette à tête noire *Sylvia atricapilla*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / France Protect° nationale art. 3	**HABITAT : boisements, landes & fourrés, cultures ombragées bocages, parcs & jardins** Cette espèce courante bénéficie localement d'excellentes conditions d'installation. Elle n'est actuellement pas menacée dans notre région.
Galinule poule d'eau *Gallinula chloropus*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, FR (nicheurs), LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface, cultures inondées, jardins maraîchers** Les populations sont stables à l'échelle nationale. Cette espèce n'est pas menacée dans notre région.
Geai des chênes *Garrulus glandarius*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, FR, LR	**HABITAT : Boisements, grands parcs** Espèce dont les populations se développent à l'échelle nationale
Grande aigrette *Ardea alba*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / **NT** en France (nicheurs) / **VU** en Languedoc R. Espèce déterminante en Languedoc R., en Midi Pyrénées Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface, zones littorales** Cet oiseau est principalement hivernant dans notre région
Grand cormoran *Phalacrocorax carbo*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, en France (nicheurs) Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface, boisements, rivages** Les populations de grands cormorans sont stables à l'échelle nationale.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
Héron cendré *Adrea cinerea*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en UE, France et LR Protect° nationale art.3 Déterminante (MP)	**HABITAT : boisements, zones littorales, eaux de surface, grands parcs.** Les effectifs des différentes populations semblent en amélioration en France. Cette espèce est sensible aux dérangements.
Héron garde-bœuf *Bubulcus ibis*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en France et LR Protect° nationale art.3 Déterminante (Aq, MP & LR)	**HABITAT : eaux de surface continentales.** L'espèce, en expansion, ne semble pas menacée dans la région.
Hirondelle des rochers *Ptyonoprogne rupestris*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France et LR Espèce déterminante en Aquitaine Protect° nationale art.3	**HABITATS : zones bâties, falaises continentales.** Au niveau national, les effectifs sont stables. A l'échelle régionale, les populations semblent en expansion.
Martin-pêcheur d'Europe *Alcedo atthis*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**VU** en UE, Fr / **NT** en LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface continentales, zones bâties.** C'est une espèce bien représentée dans notre région. La préservation des berges des cours d'eau est indispensable pour le maintien des populations
Merle noir *Turdus merula*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en UE, France & en LR	**HABITAT : boisements, landes & fourrés, bocages, terrains faiblement boisés, parcs & jardins.** Cet oiseau, courant dans notre région, affectionne les paysages bocagers, avec des peuplements ligneux (haies, bosquets) multi strates et riches en arbustes à fruits.
Mésange bleue *Cyanistes caerulus*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France et LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements divers (prédilection pour les chênaies), haies, parcs et jardins, landes.** La mésange bleue ne semble pas menacée dans notre région.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
Mésange charbonnière *Parus major*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France et LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : terrains dégagés avec boisements mixtes plutôt dégagés, alignements d'arbres, haies, grands parcs, landes et taillis, bocages.** La mésange charbonnière est un oiseau très courant qui n'est pas menacé dans notre région.
Moineau domestique *Passer domesticus*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en France et LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : zones bâties (villes, villages, sites industriels…)** Cette espèce, très liée à la présence humaine, n'est pas menacée dans notre région.
Orite à longue queue *Aegithalos caudatus*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France & LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements feuillus et conifères, landes & fourrés, bocages, grands parcs.** Peu de menaces concernent cette espèce. Cependant, localement, la dégradation du réseau de haies, des friches arbustives, des ripisylves (…) peut lui porter préjudice.
Pic épeiche *Dendrocopos major*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, FR & LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : landes, haies, boisements, bocages, complexes d'habitats.** Avec une grande capacité d'adaptation, ce pic ne semble pas menacé dans notre région. S'il y a une menace, c'est au niveau de la gestion sylvicole (coupes rases)
Pic épeichette	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE & LR / **VU** en France & LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : landes, haies, boisements, bocages, complexes d'habitats**
Pic vert *Picus viridis*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France & LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements, haies, landes & fourrés, bocages, alignement d'arbres, complexes d'habitats**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
				Espèce en progression partout en France. Une bonne gestion sylvicole et le maintien d'un paysage bocager, de vergers et de vieux arbres (même morts) lui sont favorables.
Pie bavarde *Pica pica*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en UE, France & LR	**HABITAT : bois, landes, fourrés, bocages, grands parcs, jardins.**
Pigeon ramier *Columba palumbus*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en UE, France & LR	**HABITAT : bois, landes, fourrés, bocages, grands parcs.**
Pinson des arbres *Fringilla coelebs*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France & LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : landes, fourrés, boisements, haies, bocages, grands parcs** Cette espèce est très repandue, non menacée dans notre région.
Rougegorge *Erithacus rubecula*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / France / en LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements mixtes, alignements d'arbres, haies, parcs et jardins, landes et taillis.** Le rougegorge est une espèce très courante qui ne semble pas menacée. Il s'accommode assez bien de la proximité humaine.
Rouge-queue noir *Phoenicurus ochruros*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / France / en LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : zones à végétation clairsemée, éboulis, falaises, zones bâties** Espèce très commune, non menacée en France.
Serin cini *Serinus serinus*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / **VU** en France (nicheurs) / **LC** en LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements variés, parcs & jardins, bocages, alignements d'arbres** Cet oiseau est assez commun dans notre région. Il est sensible à la fermeture des paysages et à l'intensification des pratiques agricoles
Sitelle torchepot *Sitta europaea*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France, LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements mixtes, parcs, vergers, bocages.** La sitelle affectionne les grands et vieux arbres. Elle est sédentaire et s'éloigne peu de son territoire.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

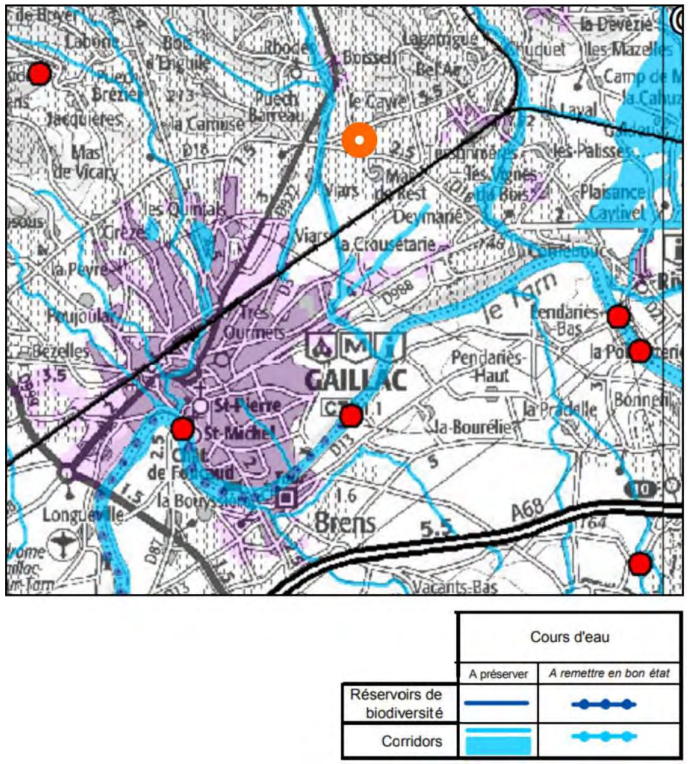
ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
Tourterelle turque *Streptopelia decaocto*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en UE / France (nicheurs) / en LR	**HABITAT : bois, landes, fourrés, haies, zones urbaines, parcs et jardins…**
Verdier d'Europe *Chloris chloris*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / **VU** en France / **NT** en LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : forêts diverses, grands parcs, jardins, landes et fourrés, haies, bocages** Les populations sont en déclin dans notre pays.

Aucune autre espèce (autre que les oiseaux) n'a été ni observée sur le terrain, ni listée dans la base de données de l'Atlas SINP de l'Occitanie (quadrant lié au secteur de la révision, pour les 100 dernières observations).

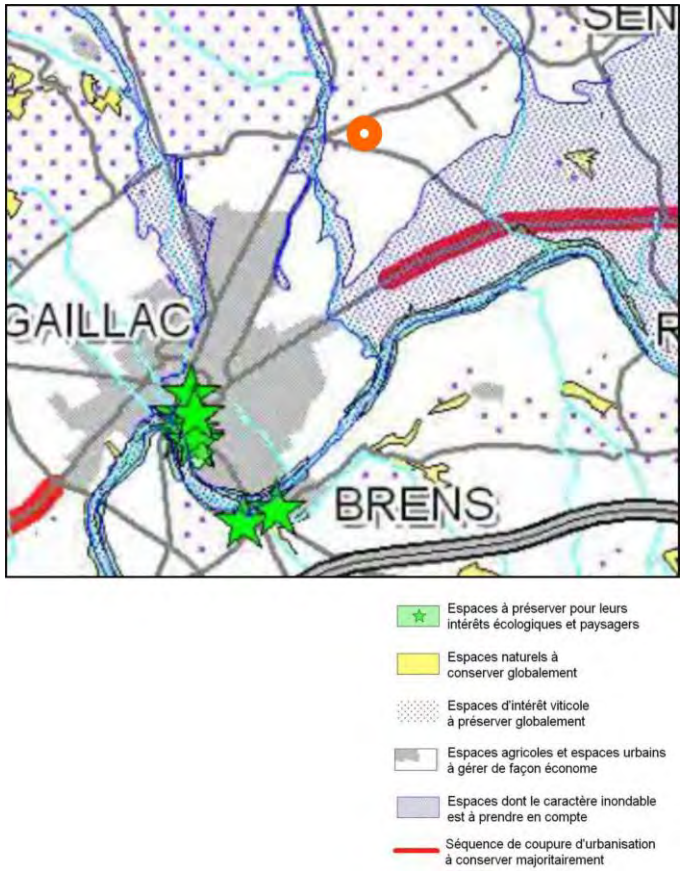
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

f. Fonctionnement écologique

Les apports du SRCE : ce document, approuvé en mars 2015, ne met en évidence aucune sensibilité du secteur vis-à-vis des enjeux régionaux.



Les apports du SCOT du Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou : ce document, approuvé en mai 2009 (en cours de révision depuis novembre 2021), ne met en évidence aucune sensibilité du secteur vis-à-vis des enjeux locaux.



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

Le fonctionnement écologique local : l'analyse écologique du site ne met en évidence aucun élément structurant lié au fonctionnement écologique local (pas de boisements, de haies, d'arbres isolés, de cours d'eau ou de zones humides). La parcelle concernée par la révision du PLU appartient à un vaste ensemble agricole (de type intensif : grandes cultures céréalières, vignobles, et peupleraie plus à l'est). Localement, les parcelles sont aujourd'hui occupées par une friche.



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

III. Paysage et patrimoine

a. *Le Grand Paysage*

Gaillac se situe à l'interface de deux grandes unités paysagères du Tarn : la plaine du Tarn (à laquelle appartient la partie urbanisée de la commune) et le Gaillacois, zone de collines au nord de la commune. Le chemin Toulze (RD18) constitue un repère qui, intuitivement matérialise la limite entre ces deux entités.

Dans **la plaine du Tarn**, le cours de la rivière s'est encaissé de plusieurs mètres dans les alluvions, le rendant souvent absent des regards. A la différence de la vallée du Tarn en amont, son accessibilité et son usage sont plus limités. Le parcellaire agricole crée une coupure qui empêche l'accès à la rivière. Ce dernier est d'autant plus malaisé que les berges sont abruptes et souvent garnies d'une végétation anarchique. Dans ce vaste espace ouvert et plat, les réseaux de circulation se sont implantés avec chacun une logique différente :

- L'autoroute, récemment ouverte, file librement sur la rive gauche au contact des premières terrasses alluviales. Son implantation, légèrement en surplomb par rapport à la plaine, permet de découvrir les vastes étendues et l'organisation rigoureuse de la vallée.
- La route nationale, au tracé moins rectiligne s'inscrit dans l'organisation du fond de plaine. Encadrée de part et d'autre de son tracé par les platanes, elle saute le Tarn à deux reprises et dessert finement, tout le long de son tracé, les multiples villes qui la jalonnent.
- La voie ferrée se fait discrète, composée d'une voie unique, non électrifiée, son emprise est faible. Elle s'insère sans heurt dans les espaces agricoles. En enjambant trois fois le Tarn, elle a nécessité la construction d'élégants ponts de briques aux formes majestueuses.
- Les chemins et petites routes sont très nombreux. Intercalés dans le tissu agricole, leurs tracés épousent la forme du parcellaire en décrivant une succession d'angles droits après de courtes lignes droites. Ce réseau secondaire a été souvent perturbé par la surimposition de l'autoroute qui en a parfois arrêté la continuité.

Ces diverses infrastructures, par les lignes qu'elles dessinent dans les paysages (tendues ou sinueuses) constituent des éléments structurants primordiaux. Suivant leur logique, elles cloisonnent les espaces et les paysages ou bien irriguent finement les fermes et les villages. Les villes sont nombreuses et ponctuent le parcours dans la plaine (Saint Sulpice, Rabastens, Lisle sur Tarn, Gaillac, Marssac sur Tarn, Albi). Toutes ces villes, installées en bordure du Tarn connaissent aujourd'hui un développement rapide. Ne rencontrant pas de contraintes physiques, elles tendent à s'étaler largement dans la plaine en ruban de bâtiments commerciaux, le long des axes, et en zones pavillonnaires qui gagnent sur les espaces agricoles. Malgré la multiplication des infrastructures et la

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

croissance urbaine soutenue, l'agriculture reste très présente et très dynamique sur cette zone. Elle dessine des paysages organisés en raison d'un parcellaire aux formes géométriques et ordonnées. La céréaliculture, et notamment la production du maïs, est importante. A proximité des agglomérations, elle laisse la place à la culture maraîchère ou à la culture fruitière au niveau de Gaillac. Dans ces paysages agricoles marqués par l'intensivité des pratiques, les fermes sont isolées et forment des îlots bien marqués.

Les côteaux du gaillacois se situent sur la rive droite de la plaine du Tarn. Les collines mollassiques, bien exposées au Sud, ont été favorables à l'implantation ancienne du vignoble du gaillacois. Le paysage du gaillacois se distingue immédiatement par son unité et sa spécialisation. Structurés et dessinés par les vignes, les paysages se composent à petite échelle. Le bâti, plutôt isolé, se situe en général à mi-pente. Exposée vers le Sud, la maison de maître contemple son vignoble et regarde vers la plaine du Tarn. Ces grandes bâtisses sont facilement repérables grâce aux cyprés et aux pins parasols plantés à proximité ou signalant leur entrée. La maison traditionnelle de briques est solidement accrochée à son terroir. La multitude de propriétaires viticoles engendre un paysage morcellé composé de nombreuses parcelles. Tout le territoire est finement irrigué par un réseau dense de chemins et petites routes. Les bosquets apportent par petites touches de la diversité dans ces paysages uniformes. Dès l'Antiquité, le vignoble est présent sur les côteaux. C'est une vieille tradition qui perdure toujours au prix de nombreuses évolutions, de restructuration et en faisant appel, de nos jours, à la mécanisation qui redessine alors la géométrie du vignoble. Dans le Tarn, le gaillacois est une entité largement reconnue grâce aux éléments qui forgent son image (unité viticole sur un relief vallonné). Toutefois, ces paysages ne correspondent pas toujours au découpage qui ne prend en compte que des critères liés à la production

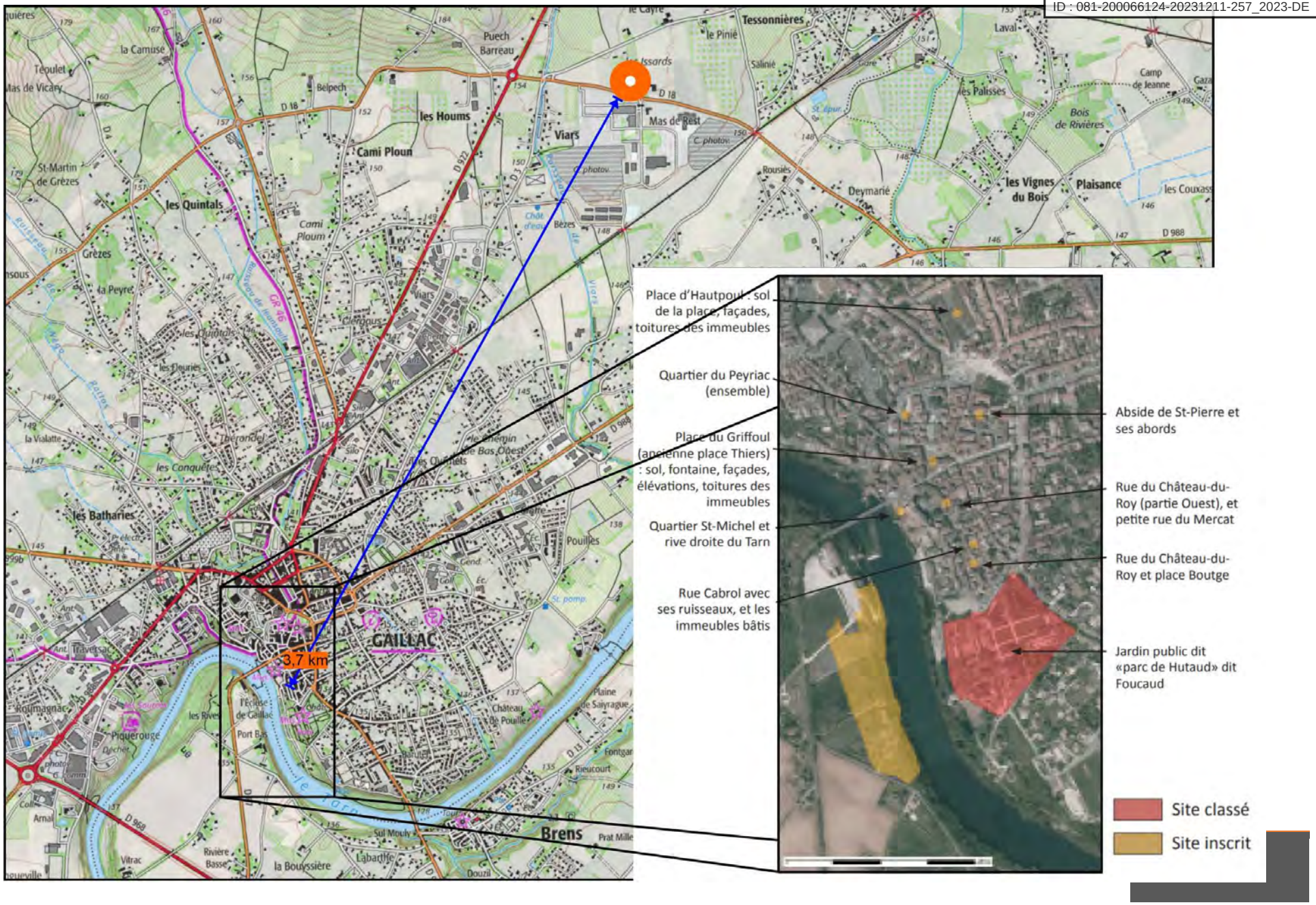
b. *Situation de l'objet étudié*

L'objet de la révision du PLU se situe en limite d'un espace agricole très ouvert, au pied des coteaux du gaillacois (les premiers reliefs sont à 700m au nord du site). Bien qu'un contact direct de la zone d'activités du Mas de Rest, la parcelle est immédiatement au nord de la RD18 qui fait office de coupure entre des espaces bâtis et la zone agricole.

c. *Patrimoine & monuments historiques*

Plusieurs éléments de patrimoine sont recensés sur la commune de Gaillac. Les PLU en vigueur en dresse une liste, ainsi qu'une cartographie présentée plus bas. L'objet de la troisième révision du PLU n'est en co-visibilité avec aucun de ces éléments (distance supérieure à 3,5 km)

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

IV. Disponibilité des ressources naturelles

a. Ressource en eau

Le SDAGE Adour Garonne et le programme de mesure 2022-2027 ont été approuvés le 10 mars 2022. Le SDAGE définit pour 6 ans les priorités de la politique de l'eau dans le bassin Adour Garonne ; Le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Le SDAGE propose 4 orientations :

A. CRÉER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE pour une politique de l'eau cohérente et menée à la bonne échelle.

B. RÉDUIRE LES POLLUTIONS qui compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages : l'alimentation en eau potable, les loisirs nautiques, la pêche, l'aquaculture…

C. AGIR POUR ASSURER L'EQUILIBRE QUANTITATIF DE LA RESSOURCE EN EAU ; maintenir une quantité d'eau suffisante dans les rivières est primordial pour l'alimentation en eau potable, le développement des activités économiques ou de loisirs et le bon état des milieux aquatiques.

D. PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES ; le bassin Adour-Garonne abrite des milieux aquatiques et humides d'un grand intérêt écologique qui jouent un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité, dans l'épuration et la régulation des eaux.

Il intègre et complète, sous forme de principes fondamentaux d'action, les mesures issues du plan d'adaptation au changement climatique du bassin Adour-Garonne validé en 2018.

Concernant la **SENSIBILITE DE LA RESSOURCE**, le Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour Garonne donne les précisions suivantes :

- La commune est incluse dans la zone de répartition des eaux (ZRE) définie par l'arrêté préfectoral du 04 novembre 1994 et le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003 portant sur l'extension desdites zones. Les ZRE sont des zones comprenant des bassins, sous bassins, fractions de sous bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau.
- La commune est totalement classée en zone vulnérable. Il s'agit de secteurs où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

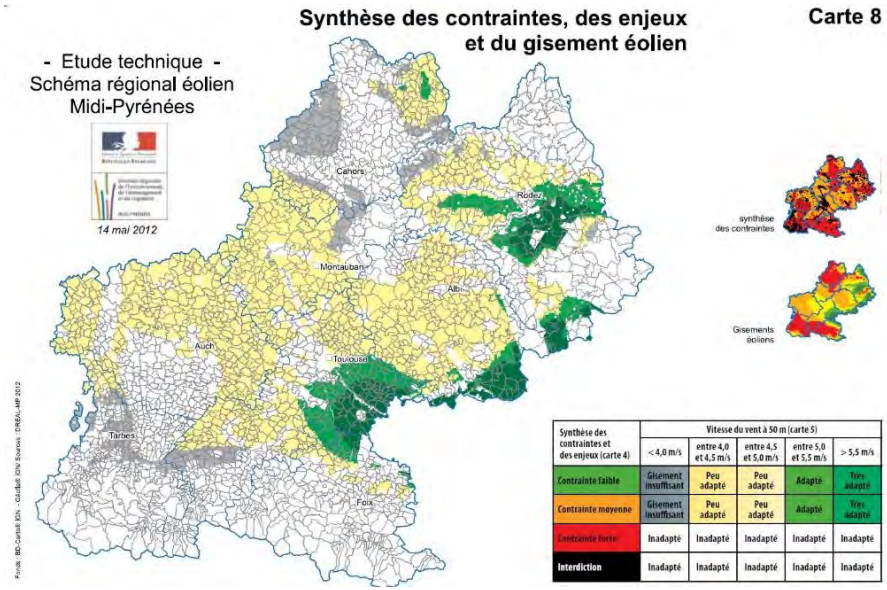
- Enfin la commune est concernée par un classement en zone sensible sur 100% de sa surface. Ce sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive "eaux brutes", "baignade" ou "conchyliculture"). Ce classement s'appuie sur les références règlementaires suivantes : Arrêté du 23 novembre 1994 modifié portant délimitation des zones sensibles pris en application du décret no 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées / Arrêté du 31 août 1999 modifiant l'arrêté du 23 novembre 1994 / Arrêté du 8 janvier 2001 modifiant l'arrêté du 23 novembre 1994 / Arrêté du 29 décembre 2009 portant révision des zones sensibles à l'eutrophisation dans le bassin Adour-Garonne.

La gestion du service **eau potable** a été déléguée à Veolia Eau pour une grande partie de la commune. Le point de captage de Veolia est situé sur le Tarn, dans le quartier Saint-Roch. Une partie de la distribution est assurée par le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable du Gaillacois (SIAEP), au Nord de la commune. Le point de captage du SIAEP est situé sur la commune de Rivières, à Lieurac.

b. Energies renouvelables

L'ENERGIE EOLIENNE : le Schéma Régional Eolien annexé au SRCAE (approuvé par l'assemblée plénière du conseil régional le 28 juin 2012 et arrêté par le préfet de région le 29 juin 2012) ne fait état d'aucune installation éolienne dans ce secteur du département et ne recense aucune zone de développement autorisée. La commune est située dans une zone peu adaptée au développement de cette énergie, du fait d'un potentiel éolien moyen.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

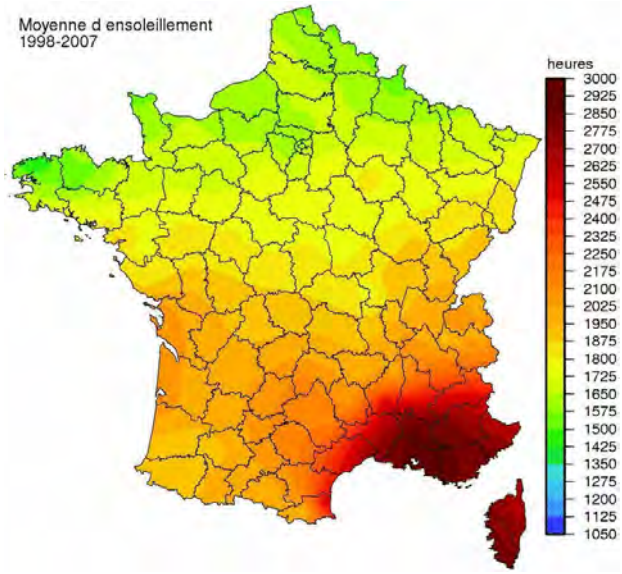


Synthèse des contraintes et des enjeux (carte 4)	Vitesse du vent à 50 m (carte 5)				
	< 4,0 m/s	entre 4,0 et 4,5 m/s	entre 4,5 et 5,0 m/s	entre 5,0 et 5,5 m/s	> 5,5 m/s
Contrainte faible	Gisement insuffisant	Peu adapté	Peu adapté	Adapté	Très adapté
Contrainte moyenne	Gisement insuffisant	Peu adapté	Peu adapté	Adapté	Très adapté
Contrainte forte	Inadapté	Inadapté	Inadapté	Inadapté	Inadapté
Interdiction	Inadapté	Inadapté	Inadapté	Inadapté	Inadapté

Potentiel énergie éolienne

L'ENERGIE HYDRAULIQUE : seule le Tarn (2 km au sud), présente les caractéristiques requises pour être équipée d'installations hydro-électriques. Plusieurs barrages sont installés sur la rivière dans le secteur de Gaillac.

L'ENERGIE SOLAIRE : le Tarn bénéficie d'un ensoleillement intéressant. Sur la commune, le potentiel est assez favorable aux installations photovoltaïques et thermiques.



Potentiel énergie solaire

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

L'exploitation de cette ressource est bien développée sur Gaillac : une centrale photovoltaïque est en fonction sur la ZA du Mas de Rest (près de 20 ha de panneaux solaires photovoltaïques pour une capacité de plus de 10 mégawatts). Par ailleurs, plusieurs bâtiments agricoles sont également équipés sur la commune.



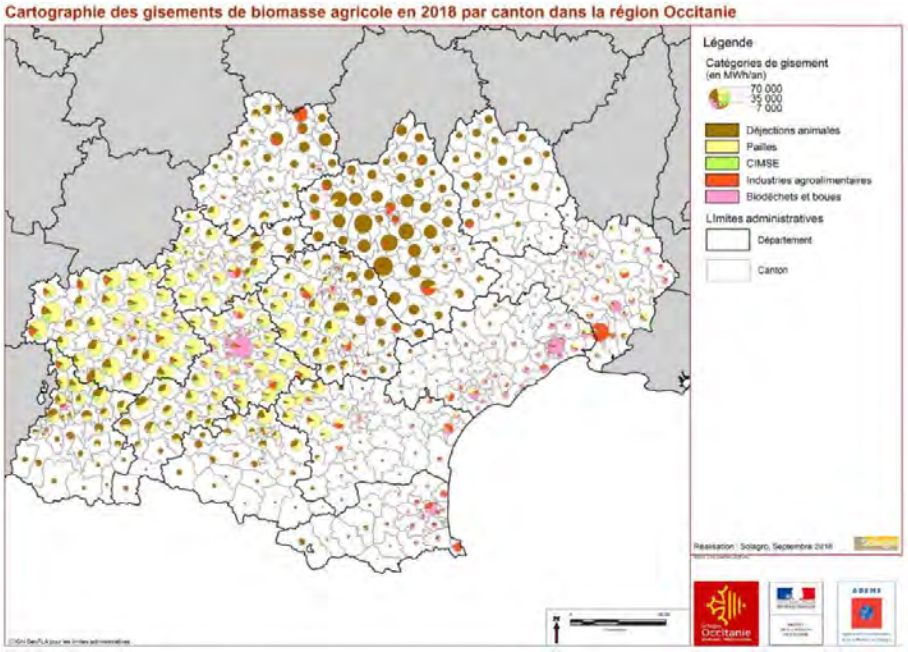
Centrale photovoltaïque du Mas de Rest

L'ENERGIE GEOTHERMIQUE : il existe un potentiel géothermique fort dans ce secteur du département. Les ressources à considérer sont exploitable par système PAC :

- Une géothermie de surface sur système ouvert (nappe alluviale), bien adaptée aux installations particulières (système horizontal ou par forage vertical).
- une géothermie profonde sur système ouvert (nappe des Sables Infra Molassiques), bien adaptée aux opérations
- collectives avec réseaux de chaleur.

LA BIOMASSE : le potentiel local est significatif, notamment en ce qui concerne la biomasse agricole (méthanisation des pailles, des déchets agroalimentaires – résidus de l'industrie du vin, des déjections animales). Toutefois, aucune unité de méthanisation n'est recensée à proximité du site.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE



Potentiel énergie biomasse

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

V. Exposition aux risques

a. *Risque inondation*

La commune est intéressée par le risque inondation (PPRi approuvé le 18/08/2015).

Toutefois, le secteur concerné par la révision du PLU n'est pas exposée à ce risque. Les zones inondables connues se situant aux abords immédiats du ruisseau de Viars (près de 500 mètres à l'ouest du site).



Par ailleurs, le secteur objet de la révision allégée est inclus dans l'enveloppe des zones sensibles aux remontées de nappes, au titre des zones sujettes aux inondations de cave (niveau de fiabilité faible).

b. *Mouvements de terrain*

La commune est intéressée par les PPR suivants :

- Mouvements Berges du Tarn prescrit le 13/09/2017. Ce risque concerne exclusivement les berges du Tarn, situées à 2 km au sud du site.
- Argile départemental approuvé le 12/01/2009. Le site est concerné par des phénomènes de retraits gonflements des sols à un niveau moyen.

c. *Cavités souterraines*

Aucune cavité souterraine connue dans le secteur immédiat de l'objet de la révision du PLU.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

d. *Risque rupture de barrage*

La commune est exposée à ce type de risque. Toutefois, ce sont uniquement les secteurs proches du Tarn (à 2 km au sud du site objet de la révision) qui sont exposés.

e. *Risques industriels*

Plusieurs sites industriels sont générateurs de risques sur la commune. Les plus proches du site objet de la révision du PLU sont :

- Surplus Industries, avenue Gustave Eiffel - ZIR du Mas de Rest (300 mètres à l'est du site). Activité principale soumise à enregistrement (non Seveso) : commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles. Les rubriques concernées par le classement sont :

Code rubrique	Alinéa	Libellé rubrique	Régime autorisé (3)	Volume
2925	1	Charge d'accumulateurs dégageant de l'hydrogène	Déclaration	25.000 kW
4734	2	Produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution		
2663	2	Stockage de pneumatiques		200.000
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	63929.000 m2
2714		Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux de papiers/cartons, plastiques, caoutchouc, textiles, bois		60.000

- SAS Surplus Auto, à proximité immédiate du site (au sud de la RD18. Activité principale soumise à enregistrement (non Seveso) : commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles.

Code rubrique	Alinéa	Libellé rubrique	Régime autorisé (3)	Volume
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	99552.000 m2

- SAS Surplus Motos. à proximité immédiate du site (au sud de la RD18. Activité principale soumise à enregistrement (non Seveso) : commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles.

Code rubrique	Alinéa	Libellé rubrique	Régime autorisé (3)	Volume
2663	2	Stockage de pneumatiques		250.000
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	5329.000
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	7500.000 m2
2714		Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux de papiers/cartons, plastiques, caoutchouc, textiles, bois		60.000

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE



f. Transport de matières dangereuse

Aucune canalisation de transport de matières dangereuses ne se situe à proximité du site objet de la révision du PLU.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

VI. Exposition aux nuisances

a. *Sites et sols pollués*

Selon la base de données Géorisque, plusieurs sites (ou sols) pollués se situe sur la commune.

Toutefois, aucun de ces sites n'intéresse pas l'objet de la révision du PLU.

b. *Bruits*

La commune est concernée par l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'objet de la révision du PLU ne se situe à proximité d'aucune des infrastructures listées dans ce document.

c. *Installations classées*

Plusieurs installations classées au titre de la protection de l'environnement se situent à proximité de l'objet de la modification du PLU :

Plusieurs sites industriels sont générateurs de risques sur la commune. Les plus proches du site objet de la révision du PLU sont :

- Surplus Industries, avenue Gustave Eiffel - ZIR du Mas de Rest (300 mètres à l'est du site). Activité principale soumise à enregistrement (non Seveso) : commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles. Les rubriques concernées par le classement sont :

Code rubrique	Alinéa	Libellé rubrique	Régime autorisé (3)	Volume
2925	1	Charge d'accumulateurs dégageant de l'hydrogène	Déclaration	25.000 kW
4734	2	Produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution		
2663	2	Stockage de pneumatiques		200.000
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	63929.000 m2
2714		Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux de papiers/cartons, plastiques, caoutchouc, textiles, bois		60.000

- SAS Surplus Auto, à proximité immédiate du site (au sud de la RD18. Activité principale soumise à enregistrement (non Seveso) : commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles.

Code rubrique	Alinéa	Libellé rubrique	Régime autorisé (3)	Volume
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	99552.000 m2

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

- SAS Surplus Motos. à proximité immédiate du site (au sud de la RD18. Activité principale soumise à enregistrement (non Seveso) : commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles.

Code rubrique	Alinéa	Libellé rubrique	Régime autorisé (3)	Volume
2663	2	Stockage de pneumatiques		250.000
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	5329.000
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	7500.000 m2
2714		Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux de papiers/cartons, plastiques, caoutchouc, textiles, bois		60.000

d. *Eaux usées*

La commune fait l'objet d'un zonage d'assainissement approuvé en 2012. Les réseaux d'assainissement qui desservent la commune de Gaillac sont actuellement exploités par la Société concessionnaire Véolia qui opère dans le cadre d'un contrat d'affermage du service public d'assainissement. L'assainissement de la zone agglomérée est assuré par un réseau séparatif.

Les communes de Gaillac et Brens sont dotées d'une usine d'épuration des eaux usées d'une capacité de 30 000 équivalents habitants. Cette station est implantée au Sud de Gaillac, au lieu-dit «Longueville», à proximité de l'aérodrome de Gaillac - Lisle-sur-Tarn. Une seconde station collecte les eaux du hameau de Boissel.

Que ce soit pour le réseau des eaux usées domestiques ou le réseau de collecte des eaux pluviales, l'exutoire est le Tarn.

e. *Déchets*

La collecte des **DECHETS MENAGERS** sur la commune est assurée en collecte de proximité ou en porte-à-porte. La collectivité compétente est le syndicat Tryfil. Ce syndicat regroupe 358 communes (328 000 habitants en 2021). Ce sont environ 300 000 tonnes par an de déchets qui sont collectés, traités, valorisés et recyclés.

Les **ENCOMBRANTS** sont collectés via une déchèterie située avenue Guynemer (Gaillac). L'accès est règlementé et payant pour les professionnels.

Plusieurs points d'apports volontaires sont répartis sur le territoire communal afin de collecter le verre, les textiles et les piles.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

D. DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN & MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER CES INCIDENCES

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

I. Préambule

Nous avons rédigé l'évaluation environnementale du document d'urbanisme dans un souci de simplification de la lecture. Les différentes incidences décrites sont accompagnées d'une icône permettant de visualiser rapidement si l'incidence est positive (), neutre () ou négative ().

Nous avons également pris le parti de fusionner le chapitre « Description des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan » avec le chapitre « Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences » traditionnellement rédigé de manière distincte. Ce choix permet une lecture rapide du document, et la corrélation directe entre les incidences notables et les mesures de suppression, réduction ou de compensation prises en guise de « réponse ».

Les thématiques abordées sont celles attendues dans une évaluation environnementale de document d'urbanisme. Nous avons considéré les enjeux « globaux » (changements climatiques, Natura 2000), et les « enjeux locaux » (consommation d'espace, risques, eaux usées, biodiversité locale, déplacements, santé…)

Chacune de ces thématiques a été traité de manière proportionnelle aux enjeux du territoire.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

II. Articulation de la carte communale avec les autres plans et programmes

Le code de l'urbanisme prévoit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme ayant un impact sur l'aménagement du territoire, un rapport de compatibilité en découle.

Ainsi, la révision du PLU de Gaillac devra prendre en compte ou être compatible avec certains documents de portée supra communale.

a. Le SDAGE Adour Garonne

Le **SDAGE 2022-2027 du bassin Adour-Garonne**, approuvé le 10 mars 2022, est un document de planification, résumant l'état des ressources en eau et décrivant les orientations de gestion et de politique générale. Il se traduit par un ensemble de mesures définissant les objectifs à atteindre, pour l'ensemble des milieux aquatiques et les orientations fondamentales pour la gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Adour-Garonne :

I. **DÉVELOPPER UNE GESTION DE L'EAU ET DES MILIEUX RENFORCANT LA RÉSILIENCE FACE AUX CHANGEMENTS MAJEURS** Pour mener à bien une politique de l'eau cohérente et à la bonne échelle, 6 principes fondamentaux sont prévus :

- Sensibiliser sur les risques encourus, former et mobiliser les acteurs de territoires
- Renforcer la connaissance pour réduire les marges d'incertitudes, permettre l'anticipation et l'innovation
- Développer les démarches prospectives, territoriales et économiques
- Développer des plans d'actions basés sur la diversité et la complémentarité des mesures
- Mettre en œuvre des actions flexibles, progressives, si possible réversibles et résilientes face au temps long
- Agir de façon équitable, solidaire et concertée pour prévenir et gérer les conflits d'usages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

II. **GARANTIR LA NON-DÉTÉRIORATION DE L'ÉTAT DES EAUX.** Les pollutions compromettent le bon état des milieux aquatiques, mais aussi les différents usages : l'alimentation en eau potable, les loisirs nautiques, la pêche, l'aquaculture. Afin de réduire ces pollutions, le SDAGE demande de :

- Appliquer le principe de non-détérioration de l'état des eaux

III. **RÉDUIRE L'IMPACT DES INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS (IOTA) PAR LEUR CONCEPTION.** Les études d'impact, études d'incidence environnementale et documents d'incidence définis aux articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement comportent : les éléments relatifs à la justification technique et économique des projets, les propositions de solutions alternatives, les mesures correctives afin de réduire les impacts, les éventuelles mesures compensatoires. L'évitement, la réduction ou la compensation des impacts sur les milieux aquatiques contribuent à l'objectif de non-détérioration des masses d'eau ainsi qu'à celui d'atteinte du bon état :

- Limiter et compenser l'impact des projets

IV. **AGIR EN PRIORITÉ POUR ATTEINDRE LE BON ÉTAT**

- Prioriser et mettre en œuvre les actions pour atteindre le bon état

La révision du PLU vise à permettre l'installation d'une activité économique dans une zone pointée comme STECAL. Nous avons donc interrogé la compatibilité des éléments de la révision du PLU et du SDAGE, ce qui nous a amené à :

- Mettre en évidence, dans le cadre du diagnostic, les enjeux liés aux eaux de surfaces et aux eaux souterraines
- Vérifier que les secteurs d'urbanisation future sont éloignés, des zones humides connues
- Traiter le rapport aux risques de pollutions des eaux dans un chapitre dédié de l'évaluation environnementale

Ainsi, il nous est possible d'affirmer que les éléments de cette 3ème révision du PLU sont compatible avec le SDAGE Adour Garonne en vigueur.

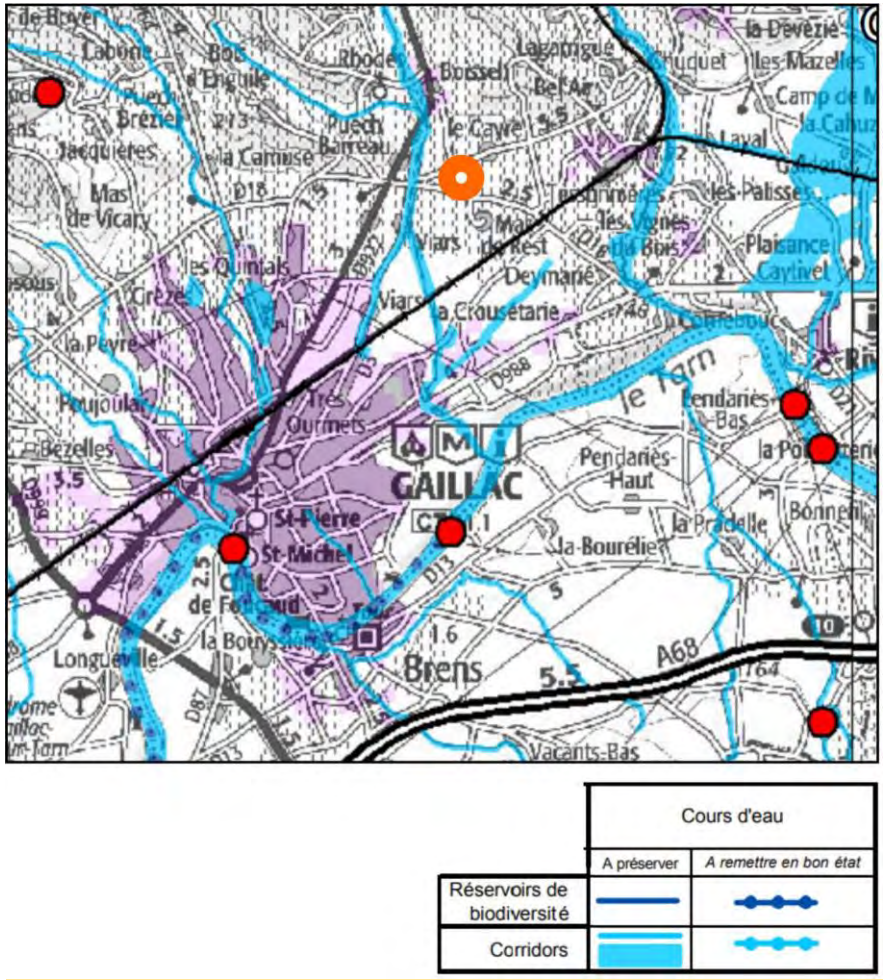
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

b. *Le SRCE*

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est un document cadre élaboré dans chaque région, mis à jour et suivi conjointement par la région (Conseil régional) et l'État (préfet de région) en association avec un comité régional Trame verte et bleue.

En Midi-Pyrénées, plus de 230 structures ont été associées à la co-élaboration du SRCE. Le document a ensuite été soumis à l'enquête publique à l'automne 2014. Les collectivités doivent prendre en compte le SRCE dans leurs documents d'urbanisme dans un délai maximum de trois ans.

L'objet de la révision du PLU n'étant concerné par aucun élément structurant du SRCE, nous affirmons que cette dernière n'aura aucune incidence sur les grandes fonctionnalités écologiques régionales.



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

III. Enjeux climatiques

La contribution de la modification du PLU aux changements climatiques est principalement liée :

- Aux déplacements réalisés par les populations qui viendront travailler sur le site (émissions de GES).
- Aux changements d'affectation des sols qui seront urbanisés (émissions de GES).

Les déplacements des futures populations

L'ouverture à l'urbanisation des parcelles concernées par ce STECAL a pour but de permettre l'installation de la coopérative d'achat de Gaillac. Les personnes qui viendront travailler sur le site seront amenées à se déplacer sur des trajets domicile travail et des trajets professionnels qui sont, en l'état actuel de la démarche, difficiles à quantifier.

Le changement d'affectation des sols

L'évaluation des incidences du projet de révision du PLU sur les émissions de GES s'appuie sur les données de l'ADEME relative à la compatibilité carbone ("*Stocker du carbone dans les sols agricoles de France ?*" d'octobre 2002)

Changement d'affectation des sols	*Relargage direct de CO_2 (T/ha)*	*Potentiel d'émission ou de captation de CO_2 (T/ha/an)*
Forêt → *prairie*	*0*	*+0.37*
Forêt → *culture*	*0*	*+2.75*
Forêt → *sol imperméable*	*290 (+-120)*	
Prairie → *forêt*	*0*	*-0.37*
Prairie → *culture*	*0*	*+0.95*
Prairie → *sol imperméable*	*290 (+-120)*	
Culture → *forêt*	*0*	*-1.61*
Culture → *prairie*	*0*	*-1.80*
Culture → *sol imperméable*	*190 (+-80)*	

En considérant que les espaces actuellement non imperméabilisés destinés à être urbanisées (après révision du PLU) sont des terres en jachères, ce sont 1 Ha de pleines terres qui vont muter.

D'autre part, en partant du principe que les surfaces urbanisées ne seront pas totalement imperméabilisées et que le taux d'imperméabilisation est fixé à 50% (évaluation à partir du plan de masse du projet de la CAG), nous pouvons raisonnablement faire les calculs suivants :

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

On peut considérer que le bilan CO_2 de la mise en œuvre du projet de modification du PLU sera de (relargage brut de CO_2 lié à l'imperméabilisation des sols) :

- Jachère (prairie) : 50%x1hax190 = 95T CO_2
- ☹ TOTAL : 95T CO_2 émises

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

IV. Natura 2000

Nous avons vu dans l'état initial de l'environnement que la commune n'est concernée par aucune NATURA 2000. Nous affirmons ici que la mise en œuvre de la 3ème révision du PLU de Gaillac sera sans incidence sur le réseau NATURA 2000 car la commune se trouve suffisamment éloigné de ces espaces :



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

V. Consommation d'espace, incidences sur l'activité agricole

La parcelle qui doit être urbanisée (1ha) est en jachère. depuis une vingtaine d'années. Elle est régulièrement fauchée, mais non utilisée à des fins agricoles (production végétale)

Nous considérons donc que l'urbanisation de ce secteur n'est pas de nature à avoir une incidence notable sur l'activité agricole.

VI. Habitats naturels et biodiversité

Nous avons vu dans l'état initial de l'environnement que les espaces destinés à l'urbanisation étaient éloignés des espaces naturels remarquables, et ne présentaient qu'un faible intérêt au regard des enjeux de biodiversité.

Nous considérons donc que l'urbanisation de ce secteur n'est pas de nature à avoir une incidence notable sur les habitats naturels et la biodiversité locale.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

VII. Paysage, patrimoine et cadre de vie

L'urbanisation de la parcelle proposée dans la révision du PLU vient en continuité immédiate de la zone d'activité du Mas de Rest. Elle se situe toutefois au nord de la RD18, dans un espace ouvert, à proximité d'un giratoire.

Les prescriptions règlementaires du PLU modifié viennent imposer une bonne intégration des bâtiments dans le tissu existant :

- aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages)
- les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat et au site
- est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings…)
- pour les bâtiments techniques agricoles, commerciaux ou artisanaux d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition de choisir des teintes sombres ou en harmonie avec les matériaux traditionnels (terre cuite, bois).
- les façades des constructions doivent être recouvertes : • Pour les bâtiments d'habitation : d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. La tôle ondulée en façade est interdite.

☹ Ainsi, nous considérons que l'urbanisation de ce secteur aura une incidence sur les enjeux de paysage en créant une amorce d'urbanisation au nord de la RD18. Toutefois, la création d'un bâtiment à vocation agricole, s'il intègre correctement les caractéristiques du bâti local (conformément aux obligations règlementaires du PLU) aura un impact limité.

Il appartient au porteur du projet de démontrer, dans le cadre du permis de construire qui sera déposé, de démontrer les efforts d'intégration architecturaux mis en œuvre.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

VIII. Incidences attendues sur la ressource en eau potable

La création du STECAL est lié à l'installation d'une activité économique dont le projet prévoit la réalisation :

- d'un bâtiment comprenant des hangars de stockage (semences et produits phytosanitaires) et des bureaux.
- d'un auvent de stockage
- de voiries de circulation et un parking

Une partie de l'activité de la coopérative est susceptible d'avoir une incidence indirecte sur les enjeux de la ressource en eau : stockage de produits phytopharmaceutiques et d'engrais (déversements accidentels).

Il appartient au porteur du projet de démontrer, dans le cadre des démarches ICPE, l'innocuité des produits stockés ou la mise en place d'aménagements, d'équipements ou de procédures visant à éviter les déversements accidentels de ces produits.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

IX. Gestion des risques

a. *Risque inondation*

Les espaces faisant l'objet de la révision du PLU sont actuellement des espaces de pleine terre qui vont être, en partie, imperméabilisés. La gestion du ruissellement, le stockage des eaux de pluies et son évacuation vers le milieu naturel font l'objet d'une proposition (création d'un bassin de rétention dont le volume est calé sur un évènement pluviométrique de récurrence décennale avec rejet au fossé en bordure de la RD18) dans le projet de la CAG. Ces propositions seront affinées et conformes aux obligations règlementaires.

😐 Ainsi au regard des aménagements existants et de la nature du projet de la CAG, nous considérons que la révision du PLU n'est pas de nature avoir une incidence notable sur les ALEAS liés au risque inondation.

😐 Par ailleurs cet espace étant situé dans une zone non inondable, les futures populations ne constituent pas un nouvel ENJEU.

b. *Risque mouvements de sol*

Ce risque est connu sur l'ensemble de la commune et fait l'objet d'un plan de prévention (PPR Argile)

😐 Concernant l'ALEA « retraits et gonflements des argiles », aucun élément du projet n'est susceptible d'augmenter un évènement générateur de risques.

😐 Par ailleurs, la mise en œuvre des préconisations détaillées dans les plans de prévention est de nature à limiter les ENJEUX.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

X. Gestion des nuisances

a. Sites et sols pollués

Nous avons vu dans l'état initial de l'environnement qu'**aucun site ou sols pollués n'étaient connus sur le site**. 😐 Nous en concluons que la mise en œuvre de la révision du PLU n'est pas de nature à exposer des populations à un tel enjeu.

b. Bruits

Nous avons vu dans l'état initial de l'environnement que le secteur n'était pas exposé à ce type de nuisances. 😐 Nous en concluons que la mise en œuvre de la révision du PLU n'est pas de nature à exposer des populations à un tel enjeu. 😐 Par ailleurs, le type d'activité envisagé (négoce de produits agricoles) pas de nature à créer des émissions sonores locales (activités tertiaires).

c. Assainissement des eaux usées

La création du STECAL est liée à un projet qui prévoit la réalisation de deux bâtiments de stockage et des bureaux.

L'activité envisagée n'est pas de nature à produire des quantités d'eaux usées particulièrement importantes ; de plus leur prise en charge et leur acheminement vers la station d'épuration ne mettra pas en péril la capacité de dépollution de l'unité qui dispose d'une marge suffisante pour leur traitement.

😐 Nous considérons que la mise en œuvre de la 3ème révision du PLU n'est pas de nature avoir une incidence notable sur l'enjeu de l'assainissement des eaux usées.

d. Assainissement pluvial

L'assainissement pluvial du secteur est assuré par un réseau de fossés, en bordure de la RD18, qui récupèrent les eaux de ruissellement et les acheminent vers l'exutoire : ruisseau de Viars

De plus, le projet d'installation de la coopérative d'achat propose la création d'un bassin de rétention avec régulation du rejet.

😐 Nous considérons que la mise en œuvre de la troisième révision du PLU n'est pas de nature avoir une incidence notable sur l'enjeu de l'assainissement pluvial.

e. Collecte et traitement des déchets

L'objet de la révision vise à créer un STECAL pour l'implantation de la coopérative d'achat de Gaillac. Les déchets produits par l'entreprises qui viendra s'installer sur le site seront sous la

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

responsabilité des producteurs finaux qui auront l'obligation réglementaire (et financière) d'en assurer la collecte et l'élimination.

L'objet de la 3ème révision simplifiée du PLU n'est donc pas de nature à avoir une incidence sur la gestion des déchets des ménages à l'échelle du territoire de l'agglomération.

Par ailleurs, la nature des déchets produits sera intimement liée à l'activité de la coopérative, point, qui à ce niveau de la démarche, n'est pas connu.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

E. ELEMENTS ANNEXES

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

I. Eléments de la démarche

L'état initial de l'environnement constitue un élément de support au dossier d'élaboration de la 3ème révision du PLU. Il vient mettre à jour et compléter les éléments du document en vigueur. Le travail présenté dans le document résulte de :

- L'analyse approfondie d'une base bibliographique dont les sources sont indiquées en suivant.
- Un travail de terrain (site objet de la modification du PLU) a également été réalisé le 12 mai 2023 (Température : 12°C / Ciel couvert / Vent modéré est) afin d'inventorier les habitats naturels (y compris sondage zones humides), la faune et la flore présentes sur le site.

Concernant l'**analyse des incidences** de la révision du PLU, afin de simplifier la lecture du document, nous avons pris le parti de faire une présentation en 3 temps :

1. La compatibilité du document d'urbanisme avec les documents de planification « supra ».

2. Les incidences du document sur les enjeux globaux définis par les lois Grenelles (effet de serre & changement climatiques / biodiversité & continuités écologiques) et ALUR (étalement urbain / consommation de l'espace).

3. Les incidences du document sur les (autres) enjeux.

Le niveau d'analyse des différentes thématiques est proportionné aux enjeux du territoire et à l'ampleur du projet de révision du PLU. (localisation et surface des zones urbanisables, objectifs d'accueil des activités).

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

II. Données bibliographiques

Les éléments de bibliographie mobilisés ont été les suivants :

- Projet de 3ème révision du PLU rédigé par le BE PAYSAGES

- PLU en vigueur de la commune de Gaillac
- Site Internet du CD 81
- Site Internet Géoportail : http://www.geoportail.fr/
- Google Earth
- Site Internet de la DREAL Occitanie : http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/
- Site Internet de l'INPN : http://inpn.mnhn.fr/
- Base de données Agreste du Ministère de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche : http://agreste.agriculture.gouv.fr/reperes/communes/
- Base de données primnet du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire : http://cartorisque.prim.net/index.html
- Base de données des installations classées du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire : http://installationsclassees.ecologie.gouv.fr/
- Base de données sur les risques : http://georisques.gouv.fr/
- Code de l'urbanisme / Code de l'environnement / Code forestier

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-257_2023-DE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMÉRATION

P.L.U.

2ème révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de GAILLAC

DOSSIER D'APPROBATION

1. Note de présentation

1.1 Notice explicative

Révision allégée du P.L.U :

Approuvée le 11 décembre 2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

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

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1.1

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

I. Préambule ____ 2
1. Document d'urbanisme en vigueur ____ 2
2. Cadre législatif de la révision allégée ____ 3

II. Le contexte communal ____ 4
1. Une situation stratégique ____ 4
2. La structure économique locale ____ 5

III. L'objet de la procédure de révision allégée ____ 6
1. Objectif poursuivi ____ 6
2. Présentation des parcelles impactées ____ 8

IV. Evolutions des pièces du PLU ____ 14
1. Le document graphique (extrait) ____ 14
2. Le règlement écrit (extrait) ____ 17

V. La compatibilité du projet avec les plans et programmes ____ 18
1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur ____ 18

VI. Incidences de la modification sur l'environnement ____ 20

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

I. Préambule

1. Document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Gaillac a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 janvier 2019 et a fait l'objet de trois modifications simplifiées approuvées le 21 janvier 2020, le 14 décembre 2020 et le 13 décembre 2021 et la révision allégée n°1 approuvée le 12/06/2023.

A la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la CC Tarn et Dadou, dont Gaillac faisait partie, fusionne avec la communauté de communes Pays Rabastinois et la communauté de communes Vère Grésigne-Pays Salvagnacois, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

La compétence des documents d'urbanisme est désormais exercée depuis le 1er janvier 2017 par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

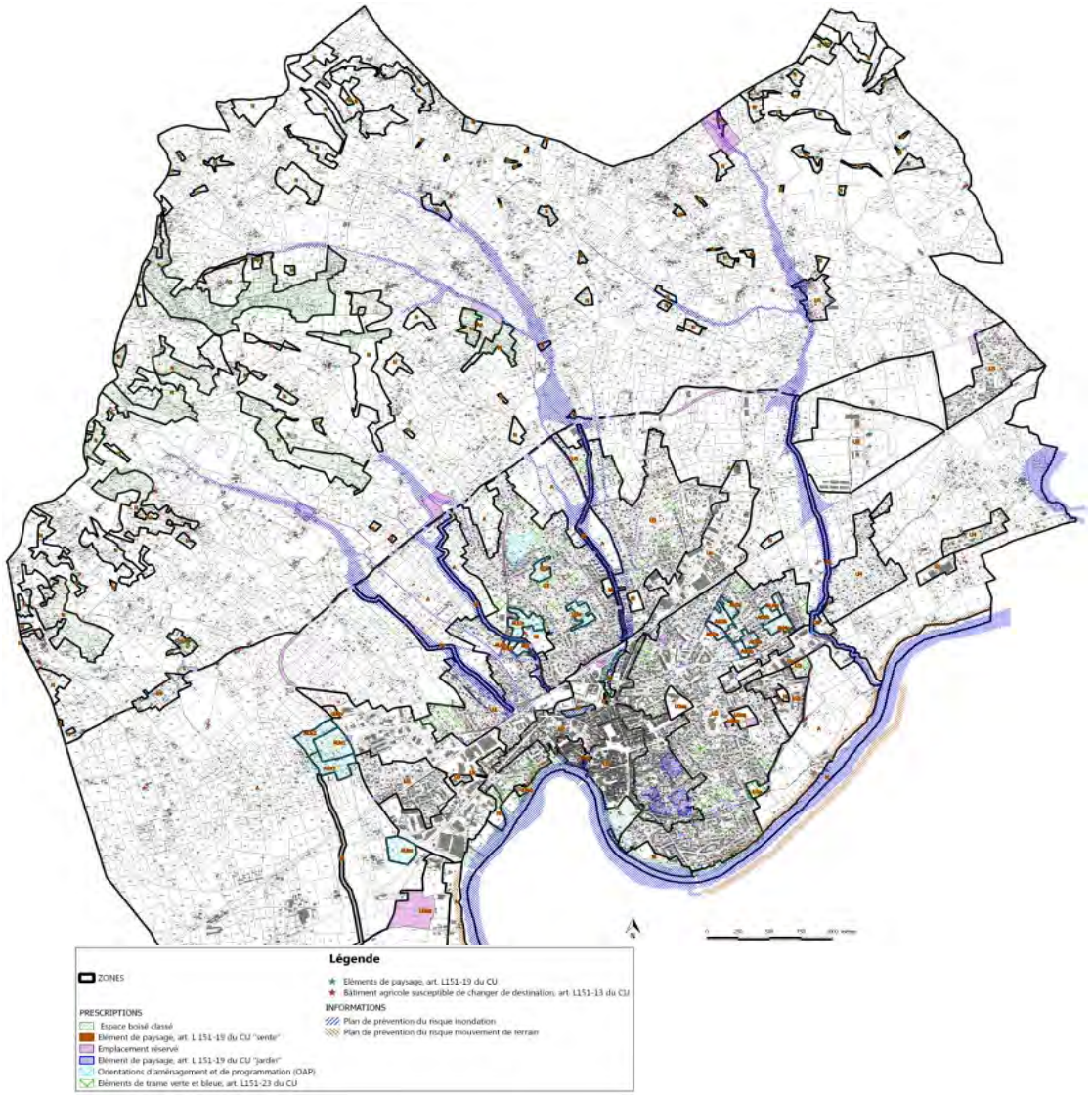


Figure 1 : Document graphique actuel du PLU de Gaillac, source : Géoportail de l'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

2. Cadre législatif de la révision allégée

Par délibération en date du 11/07/2022, le Conseil de communauté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit la 2ème révision allégée du PLU de Gaillac pour les motifs suivants :

« Accompagner le développement de l'entreprise SAS SURPLUS INDUSTRIES qui souhaite pouvoir étendre son activité déjà implantée au sein de la Zone d'intérêt Régional (ZIR) depuis plusieurs années. Les parcelles concernées par ce projet de révision allégée (MI 14; MI 07 en partie; MI 61 ; MI 32) sont actuellement classées en zone agricole du PLU en vigueur et doivent être intégrées à la zone Ux (zones d'activités) afin de permettre leur urbanisation. La parcelle MI 32 accueillera un bassin de rétention afin de respecter les normes imposées par la Loi sur l'Eau. Ces modifications doivent faire l'objet d'une procédure de révision du PLU afin de justifier de leur pertinence au regard du contexte local et de la règlementation en vigueur. »

La révision allégée a pour unique objet de procéder à une modification du règlement graphique car les parcelles sont actuellement classées en zone agricole du PLU en vigueur et doivent être intégrées à la zone Ux qui couvrira le site du projet.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du document. Par conséquent, il convient de mettre en œuvre le régime juridique lié à la révision allégée régie par l'article L. 153-34, à savoir :

« Article L153-34 du code de l'urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, ***sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :***

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.».

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

II. Le contexte communal

1. Une situation stratégique

La commune de Gaillac est située à l'ouest du département du Tarn dans la plaine albigeoise, sur la rive droite du Tarn et à 20 km d'Albi, 55 km de Toulouse, 50 km de Montauban, 60 km de Castres.

La commune appartient à la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet qui regroupe 56 communes à l'Ouest du Tarn autour de Gaillac et Graulhet dans un territoire de 71 988 habitants entre la métropole toulousaine et l'agglomération d'Albi.

Gaillac est classé « pôle de moins de 50.000 habitants ». La zone d'influence urbaine de Toulouse s'est progressivement étendue le long de l'A68. Cette extension s'observe notamment sur les communes proches de Gaillac qui se situent désormais dans la couronne du grand pôle de Toulouse. Cette extension est contenue par le développement concomitant de l'aire urbaine d'Albi et des pôles d'emploi de Gaillac et Graulhet qui parviennent encore à capter une large part de leurs salariés résidents.

La zone d'influence de Gaillac s'est également étendue, passant de pôle rural en 1999 à pôle moyen en 2010, tout en augmentant son attractivité de pôle. Les communes de Lisle-sur-Tarn, Parisot et Rivières se retrouvent par exemple donc sous l'influence des deux zones urbaines, et deviennent des communes multipolarisées en 2010.

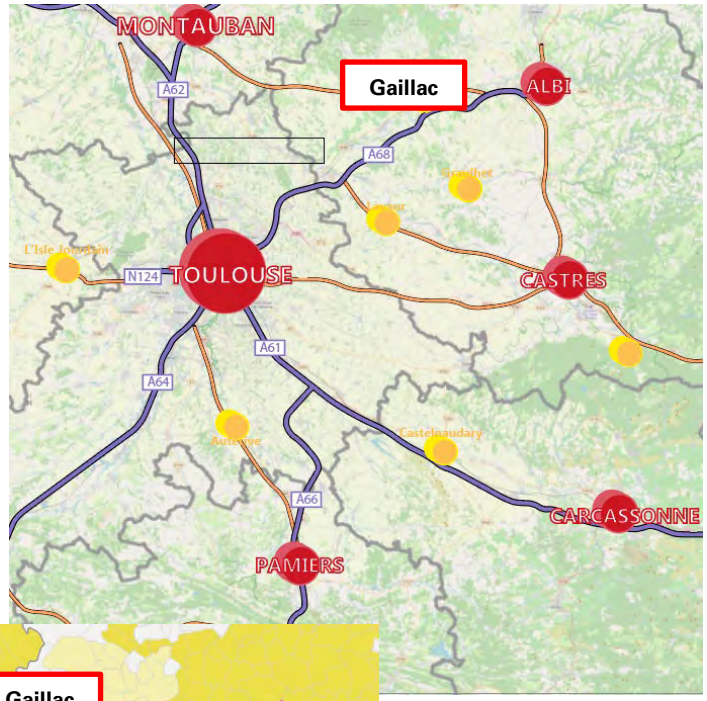


Figure 2 : Localisation du territoire, réalisation Paysages

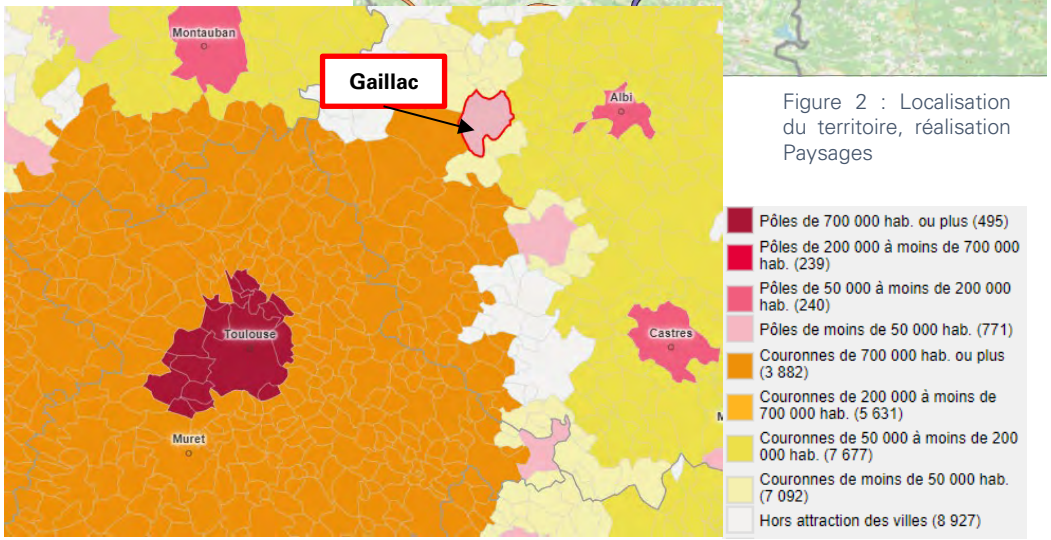


Figure 3 : Zonage des typologies communales en 2010, source : Géoclip

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

2. La structure économique locale

La commune de Gaillac est intégrée au bassin d'emploi d'Albi. Néanmoins, la position de Gaillac avec d'autres pôles locaux notamment Rabastens, Graulhet et la proximité avec le bassin de Toulouse, nous indique que des interactions avec d'autres bassins d'emplois existent.

A Gaillac en 2019, on comptait 6490 emplois pour 5437 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone. Entre 2008 et 2019, le nombre d'emplois dans la zone a augmenté, témoignant de la dynamique favorable du tissu économique. L'indicateur de concentration d'emploi (égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone), augmente entre 2008 et 2013 mais diminue sur la période 2013 à 2019 du fait d'une plus forte augmentation d'actifs sur le territoire. Bien que le territoire dépende économiquement des pôles régionaux, on constate encore une autonomie économique importante sur le territoire.

La commune de Gaillac dispose d'un tissu économique diversifié avec 43% des salariés qui travaillent sur le territoire communal orientés vers le commerce et les transports, 35% dans l'administration, l'enseignement et la santé, et 12% dans l'industrie.

De plus, depuis 2017, la courbe de l'évolution de la création d'entreprises présente une croissance continue pour toutes les typologies d'entreprises. Cet indicateur démontre une dynamique communale et intercommunale autour de la ville de Gaillac, et la présence d'un réseau économique dense pour accompagner la création d'entreprises.

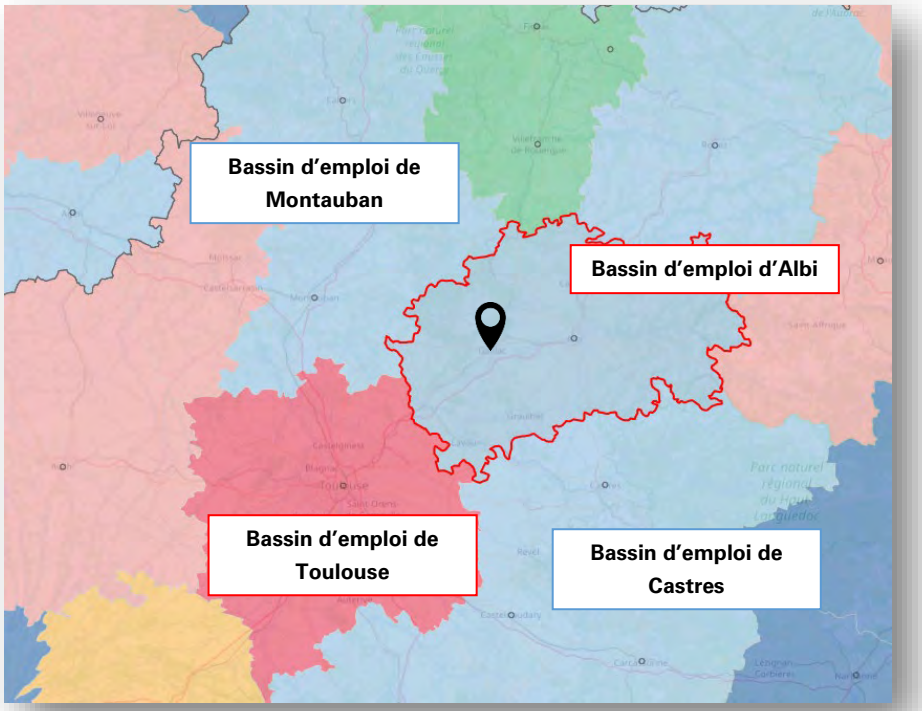


Figure 4 : Zones d'emplois en 2020, source RP INSEE, réalisation Paysages

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	5 939	6 299	6 490
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	4 994	5 155	5 437
Indicateur de concentration d'emploi	118,9	122,2	119,4

Figure 5 : Evolution du nombre d'emplois et d'actifs à Gaillac, source RP INSEE, réalisation Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

III. L'objet de la procédure de révision allégée

1. Objectif poursuivi

L'objectif de la révision allégée du PLU réside dans une extension mesurée de la zone d'activités du Mas de Rest. Cette extension porte sur 4 parcelles représentant une superficie de 3 Ha situées en zone agricole et attenantes à la zone d'activités.

Il est question d'engager une deuxième révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de Gaillac afin d'accompagner le développement de l'entreprise SAS SURPLUS INDUSTRIES qui souhaite pouvoir étendre son activité déjà implantée au sein de la Zone d'intérêt Régional (ZIR) depuis plusieurs années. Les parcelles concernées par ce projet de révision allégée (MI 14; MI 07 en partie; MI 61 ; MI 32) sont actuellement classées en zone agricole du PLU en vigueur et doivent être intégrées à la zone Ux (zones d'activités) afin de permettre leur urbanisation.

La parcelle MI 32 accueillera un bassin de rétention afin de respecter les normes imposées par la Loi sur l'Eau. Ces modifications doivent faire l'objet d'une procédure de révision allégée du PLU afin de justifier de leur pertinence au regard du contexte local et de la règlementation en vigueur.

Cette évolution du PLU est souhaitée de manière à le rendre plus cohérent avec les réalités foncières et de développement économique de l'entreprise, de la Ville de Gaillac et de son bassin d'emploi.

Cette procédure se déroule en parallèle d'une modification du PLU de Gaillac qui a pour objectif de traiter les évolutions du PLU en lien avec l'entrée de ville sur la RD 18 sur le secteur de la zone du Mas de Rest.

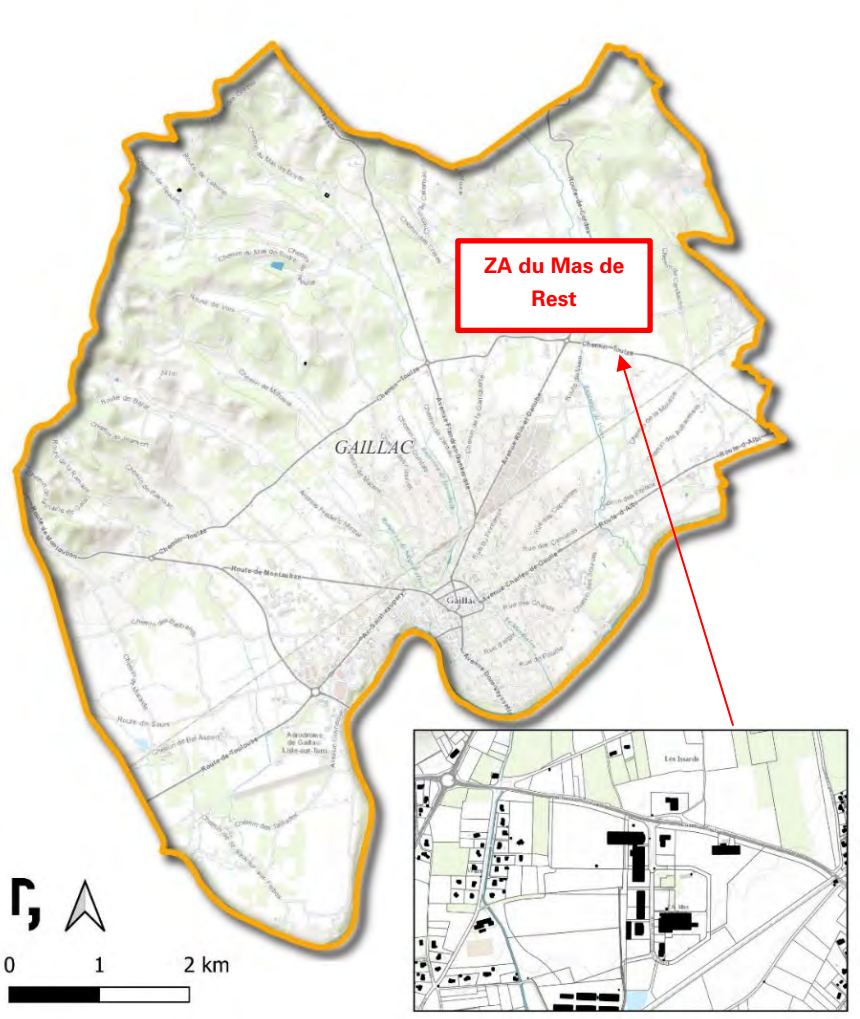


Figure 6 : localisation du site du projet, réalisation : Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

Les parcelles se situent en continuité directe de la zone Ux puisqu'il s'agit de l'agrandissement de la base logistique de l'activité en place, de fait elles jouxtent les emprises bâties occupées par l'activité en place. La capacité actuelle n'est plus suffisante.

En effet, la société Surplus Autos nécessite de pouvoir s'étendre sur site : le développement de l'activité et de ses outils de production est indispensable pour permettre le stockage de véhicules, de pièces et de matières à recycler dont la demande est en forte évolution, et notamment avec l'arrivée de véhicules de nouvelle génération comme les véhicules électriques, autonomes, à hydrogène, carburants de synthèse…

Ces évolutions vont permettre la création d'emplois supplémentaires non délocalisables, dont l'objectif est de 20 sur les 5 années à venir.

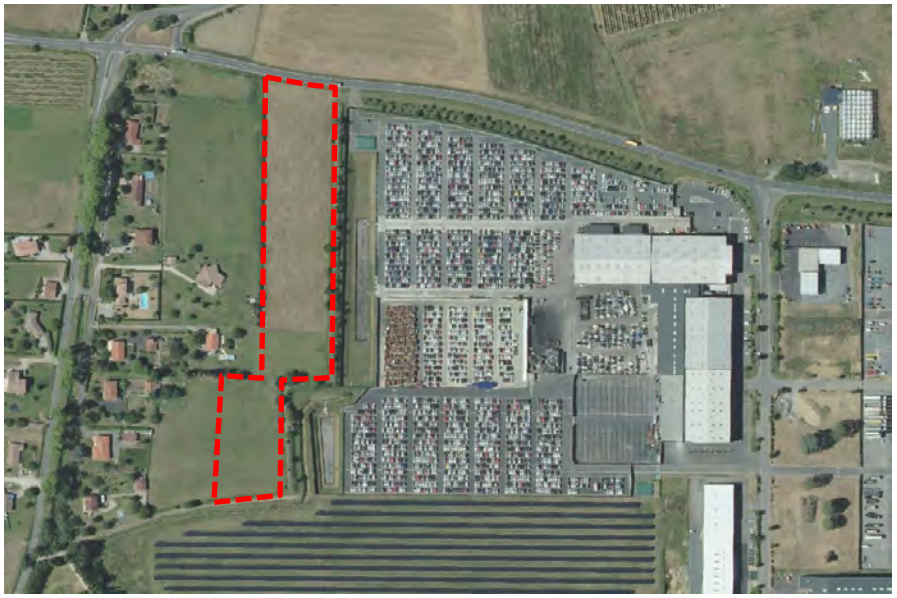


Figure 2 : extension projetée du site Surplus Auto, réalisation Paysages

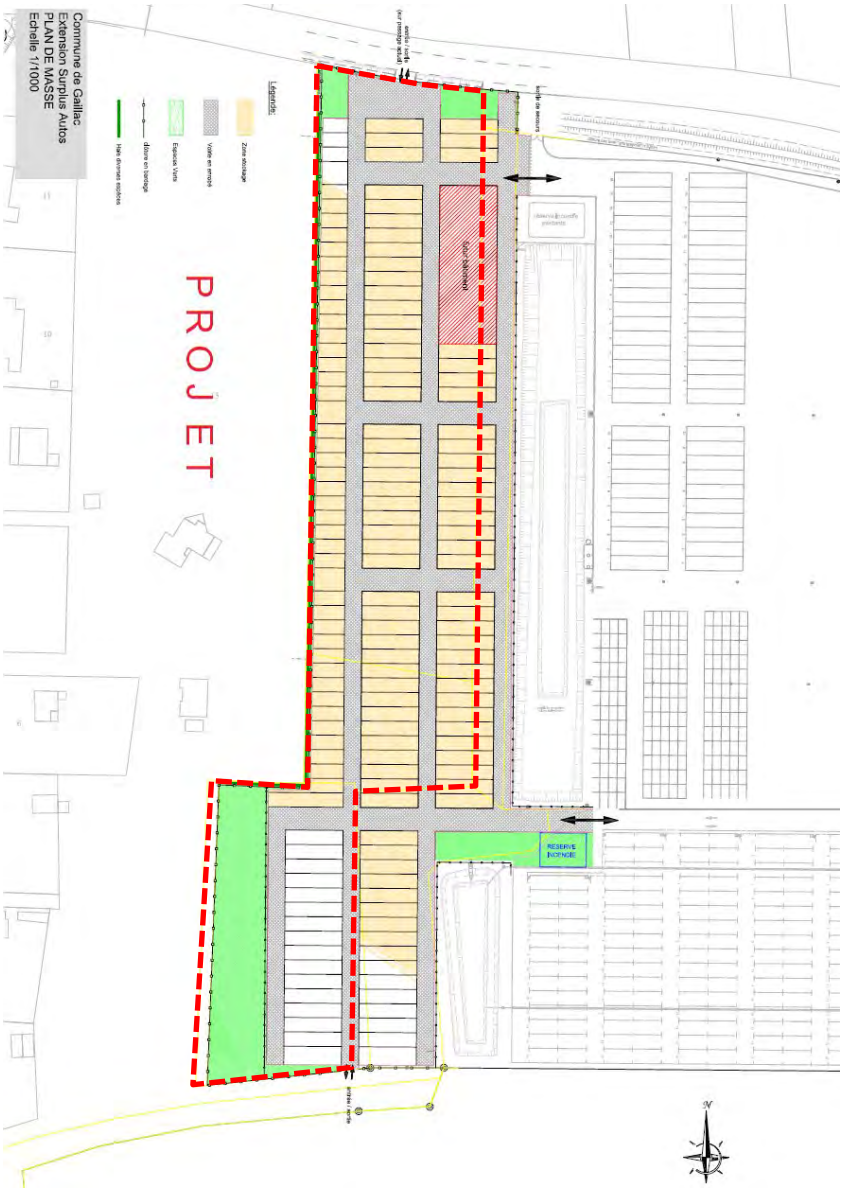


Figure 1 : projet d'extension Surplus Auto, source Surplus Auto

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

2. Présentation des parcelles impactées

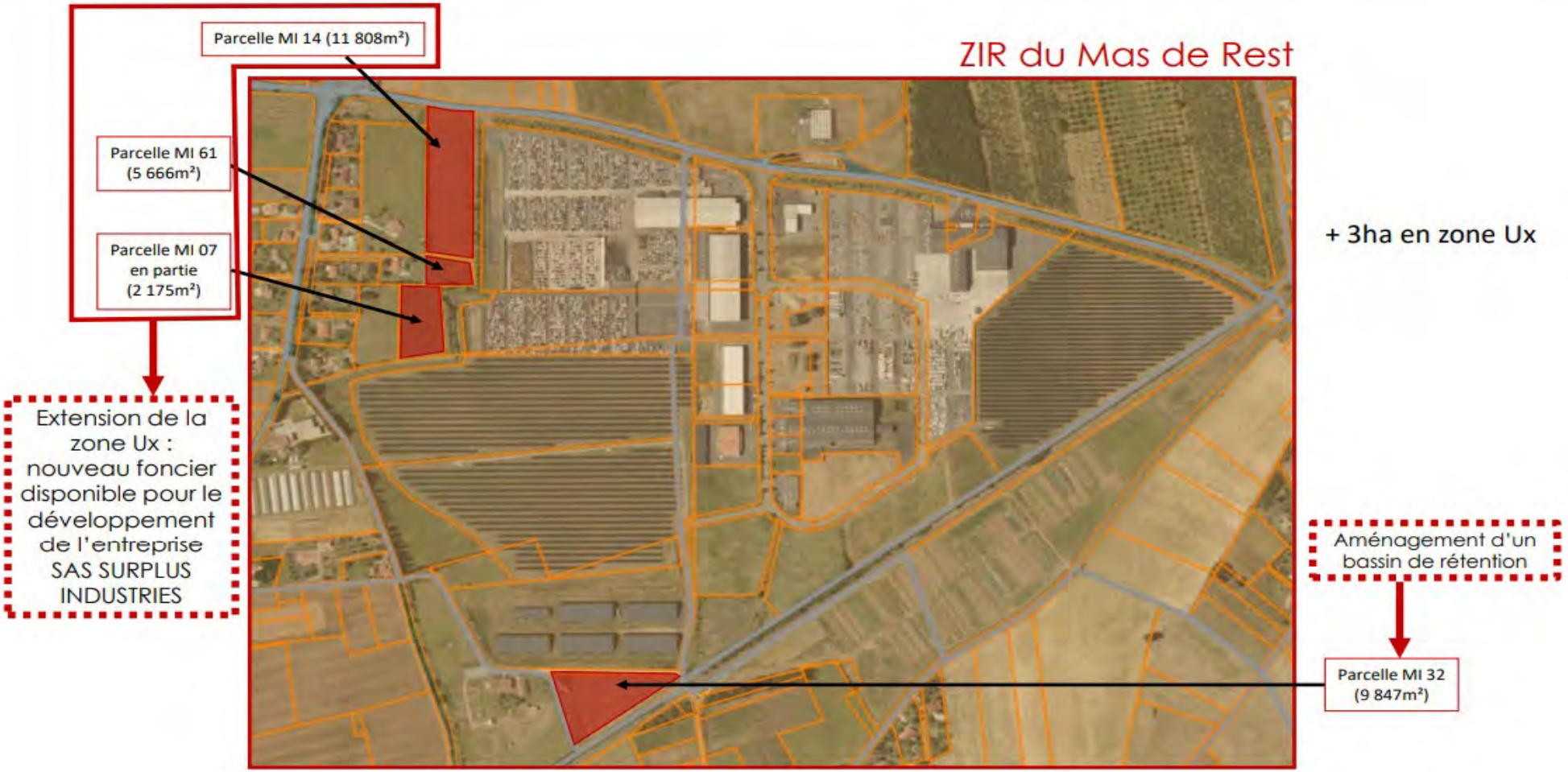


Figure 7 : localisation des parcelles concernées, source : GGA

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

L'environnement immédiat du site est constitué par :

• Au Nord : Le site est bordé par des espaces ouverts dédiés à l'agriculture.

• A l'Ouest : Des habitations pavillonnaires se situent à proximité

• A l'Est et au Sud : Le entreprises de la zone d'activité du Mas de Rest ainsi que des installations photovoltaïques.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager des futurs aménagements et constructions édifiés dans la zone afin d'assurer leur parfaite intégration au sein du site environnant (zone riveraine et zone AOC à proximité ...) par la création de merlons, de haies conformément au règlement du PLU.

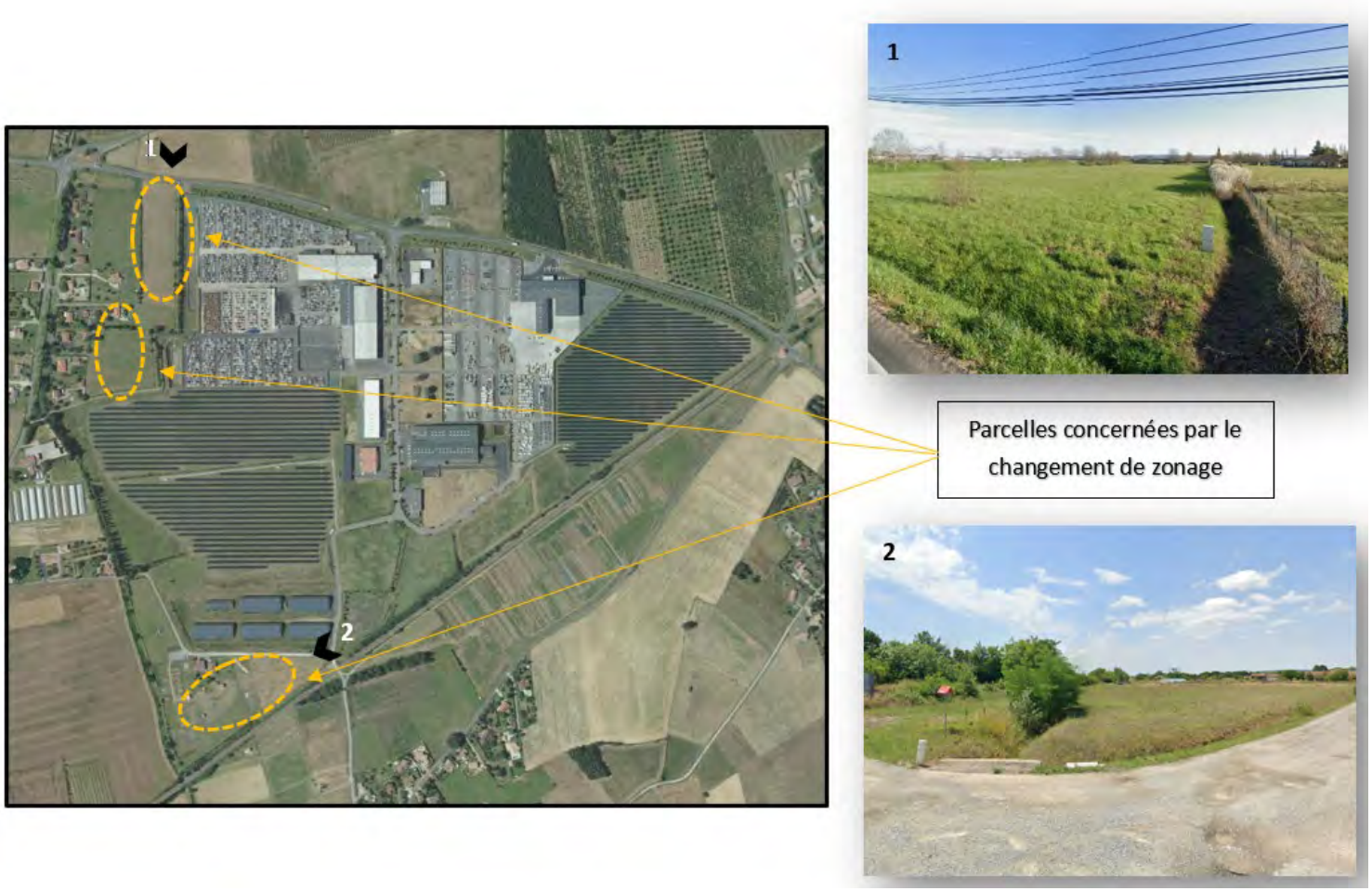


Figure 8 : localisation des parcelles MI 14, MI 61 et 07 et la parcelle MI 32, réalisation Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

a) L'identification foncière et la consommation d'espaces

Le projet d'extension du zonage Ux impacte les parcelles suivantes :

- La parcelle MI 14 pour une superficie de 11 808 m²,
- La parcelle MI 61 pour une superficie de 5 666 m²,
- La parcelle MI 07 pour une superficie de 2175m²,
- La parcelle MI 32 pour une superficie de 9847m².

L'ensemble foncier concerné atteint 29 496 m².

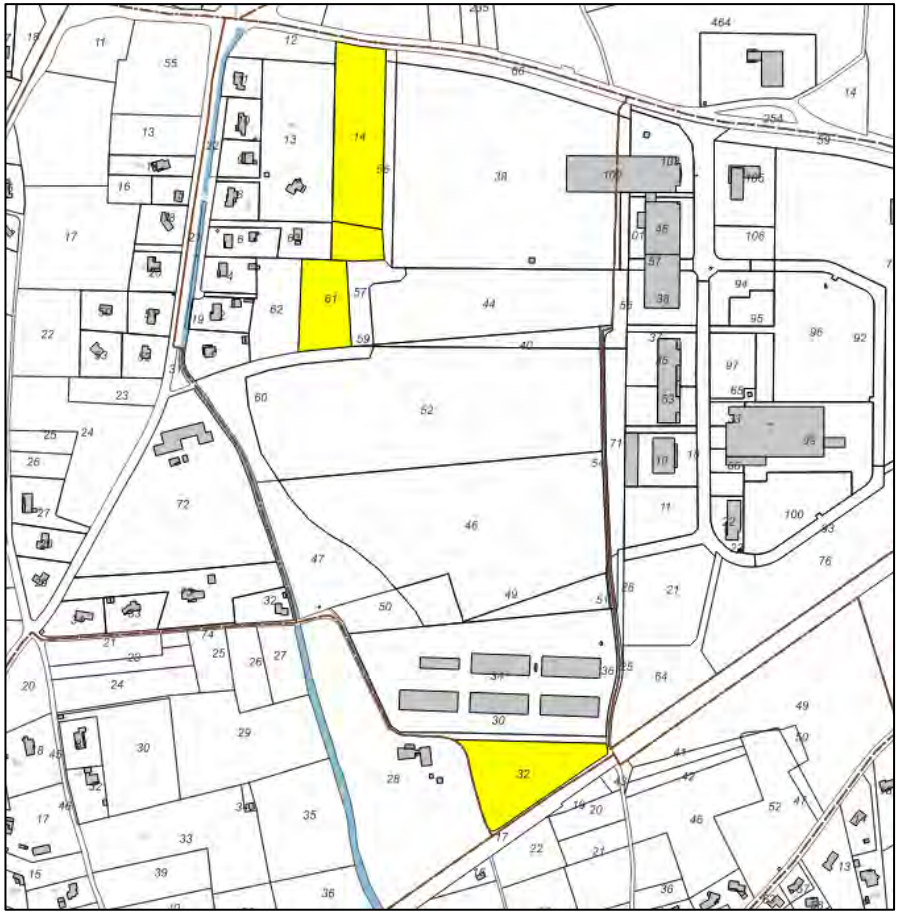


Figure 9 : identification des parcelles impactées par le projet, réalisation Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

b) L'impact sur l'activité agricole

Bien qu'inscrit dans un contexte historiquement très agricole comme en témoigne la vue aérienne de 1957, le site d'étude n'a pas fait l'objet d'une déclaration dans le cadre du RPG de 2021.

Le développement de l'urbanisation et des activités économiques ont progressivement rendu difficilement exploitables ces espaces fragmentés et de taille limitée.

Le contact avec l'agriculture n'est identifié qu'au-delà des voies qui bordent les 4 parcelles. On peut présumer que l'extension économique n'aura pas d'impact sur l'activité agricole.



Figure 11 : vue aérienne du site d'études en 1957, source Géoportail, réalisation Paysages

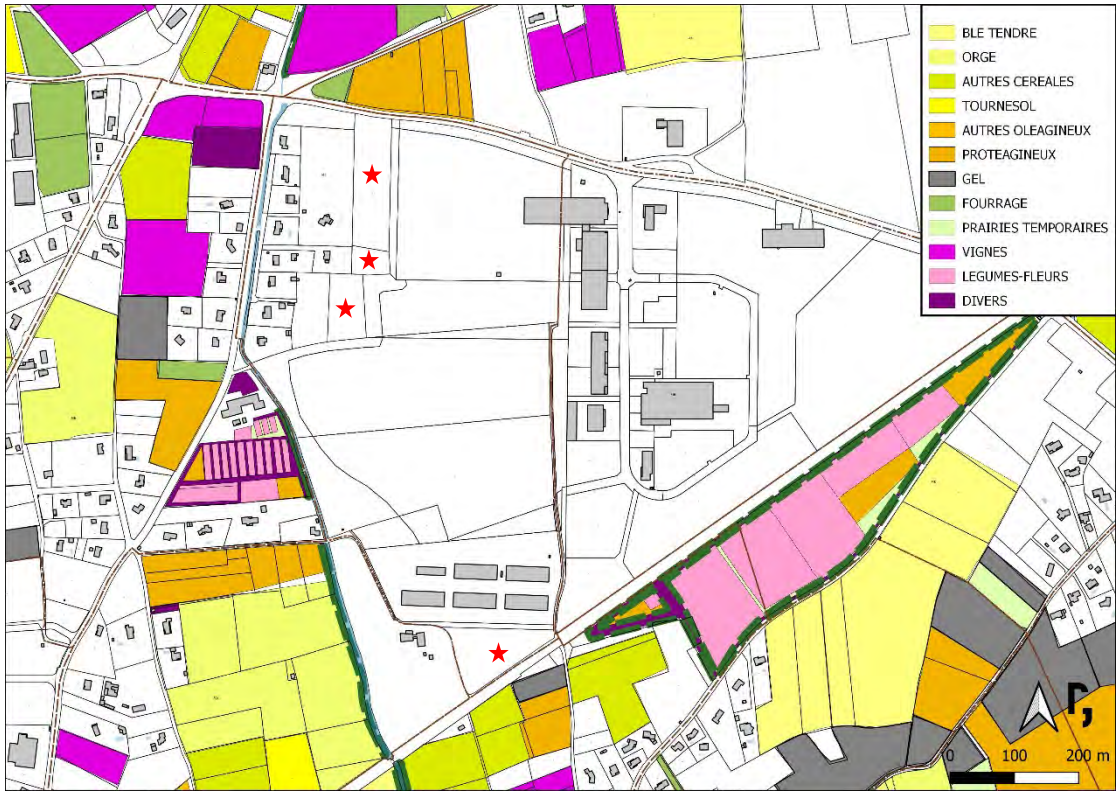


Figure 10 : RPG 2021 et les parcelles impactées, réalisation Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

c) L'impact sur les milieux naturels

La superposition du périmètre du projet et des enjeux environnementaux fait apparaître que :

- Le territoire de Gaillac comporte une seule ZNIEFF : La ZNIEFF type 2 « Basse vallée du Tarn » (Z1PZ2214)
- Qu'aucun zonage règlementaire d'inventaire n'est identifié sur le site ou à proximité.



Figure 12 : localisation du projet au regard des zonages environnementaux, source Géoportail, réalisation Paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

d) L'impact sur les nuisances

Le projet se situe à proximité d'espaces résidentiels, en ce sens il est possible qu'il entraine des nuisances sonores, olfactive ou visuelles.

Plusieurs aménagements sont prévus pour rendre l'activité compatible avec la présence de secteurs résidentiels attenants.

Des mesures permettront de limiter les nuisances vis-à-vis de la zone résidentielle (à l'exception des nuisances sonores) :

- Aménagement de merlons plantés pour assurer la préservation du cadre de vie des riverains
- Maintien d'une interface entre la zone d'activités et le secteur résidentiel, plusieurs aménagements devront être précisés dans la demande de permis de construire. Les haies présentes en bordure du site devront être sauvegardés (éléments de paysage à préserve pour motifs d'ordre écologique (L 151-23).
- Lien avec l'OAP TVB dans le PLU de Gaillac en vigueur et le maintien de corridors écologiques entre les coteaux et la plaine du Tarn.

Une réunion d'information s'est tenue à la Mairie de Gaillac le mercredi 26 avril 2023 à 19H en présence du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet et du maire de Gaillac. Les habitants vivant à proximité de la ZA Mas de Rest s'y sont rendus et ont été informés des projets de révision et modification du PLU.

Suite à cette réunion, une visite du site de la SAS SURPLUS INDUSTRIES a été organisée par son directeur le samedi 1er juillet 2023 afin de permettre au voisinage de voir le processus de déconstruction et appréhender les mesures prises pour réduire les diverses nuisances.

Les autorisations d'urbanisme devront se conformer aux règles inscrites dans le règlement du PLU : « *Pour les constructions limitrophes de zones résidentielles, des aménagements permettant de limiter l'impact visuel et acoustique devront être réalisés (merlons, panneaux spécifiques, ...). L'aménagement de zones d'activités publiques ou privées au voisinage immédiat de secteurs d'habitat s'accompagnera de la réalisation de merlons plantés d'une hauteur minimale de 2m en limite séparative. Les plantations devront se référer aux essences présentes dans la palette végétale* »

L'aménageur devra assurer une délimitation constante pour limiter toute nuisance visuelle, en utilisant par exemple des feuillages persistants. Il est important d'également préciser qu'une palette végétale est annexé au PLU de Gaillac. Cette palette doit donc être respectée dans le choix du traitement paysager du site.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

IV. Evolutions des pièces du PLU

1. Le document graphique (extrait)

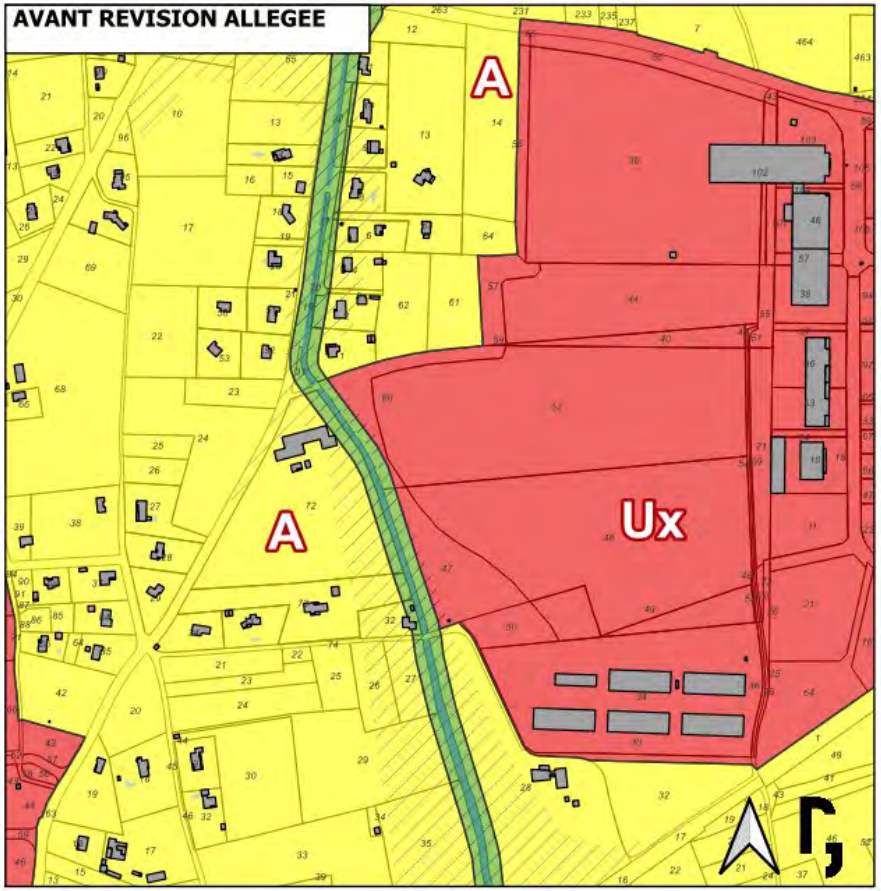


Figure 13 : document graphique du PLU avant révision allégée.

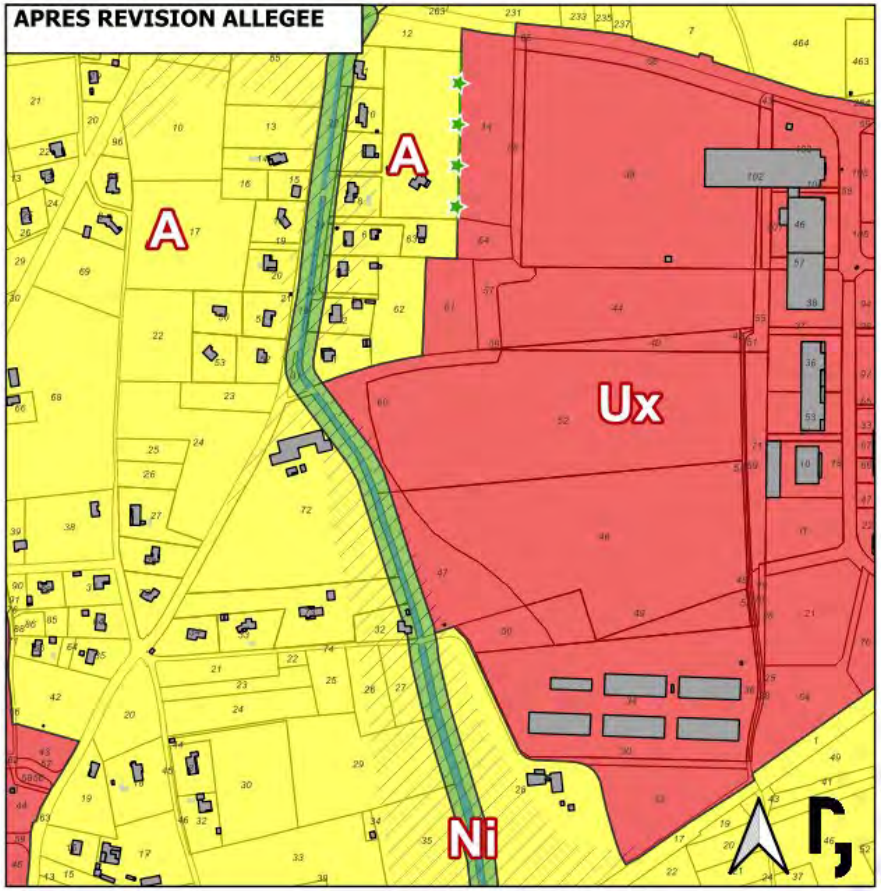


Figure 14 : document graphique du PLU avant révision allégée.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE



Figure 15 : document graphique du PLU avant révision allégée



Figure 16 : document graphique du PLU après révision allégée.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

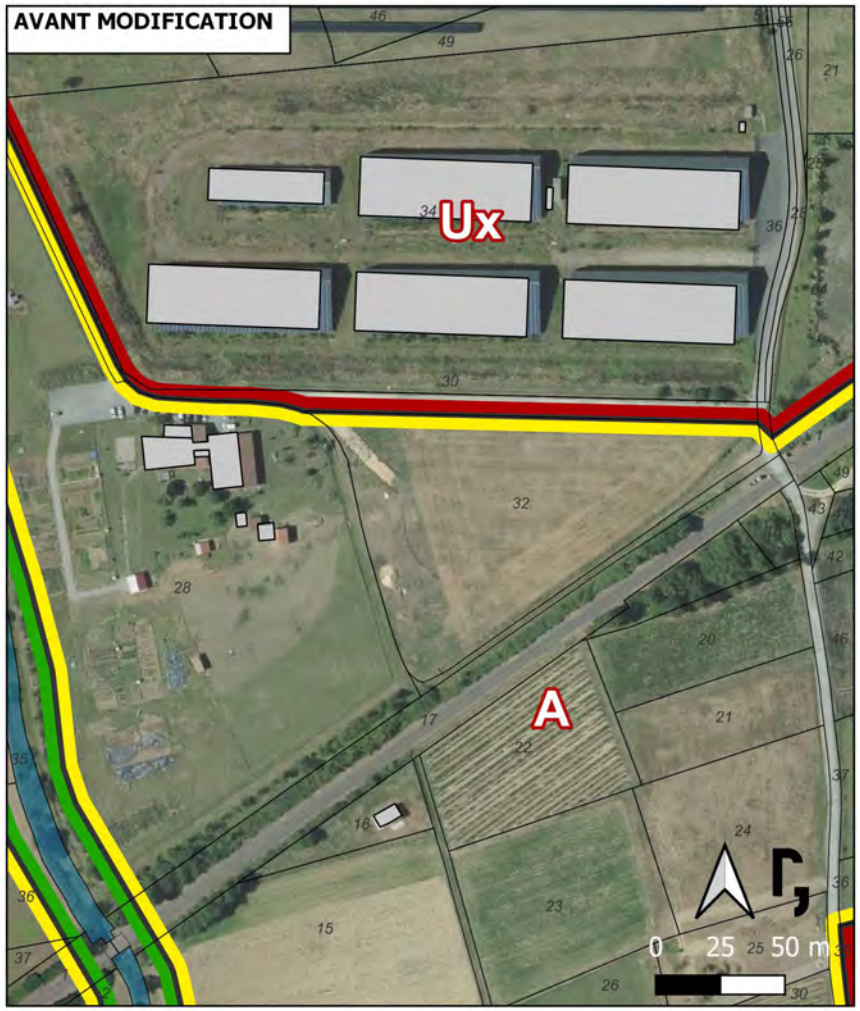


Figure 17 : document graphique du PLU avant révision allégée.

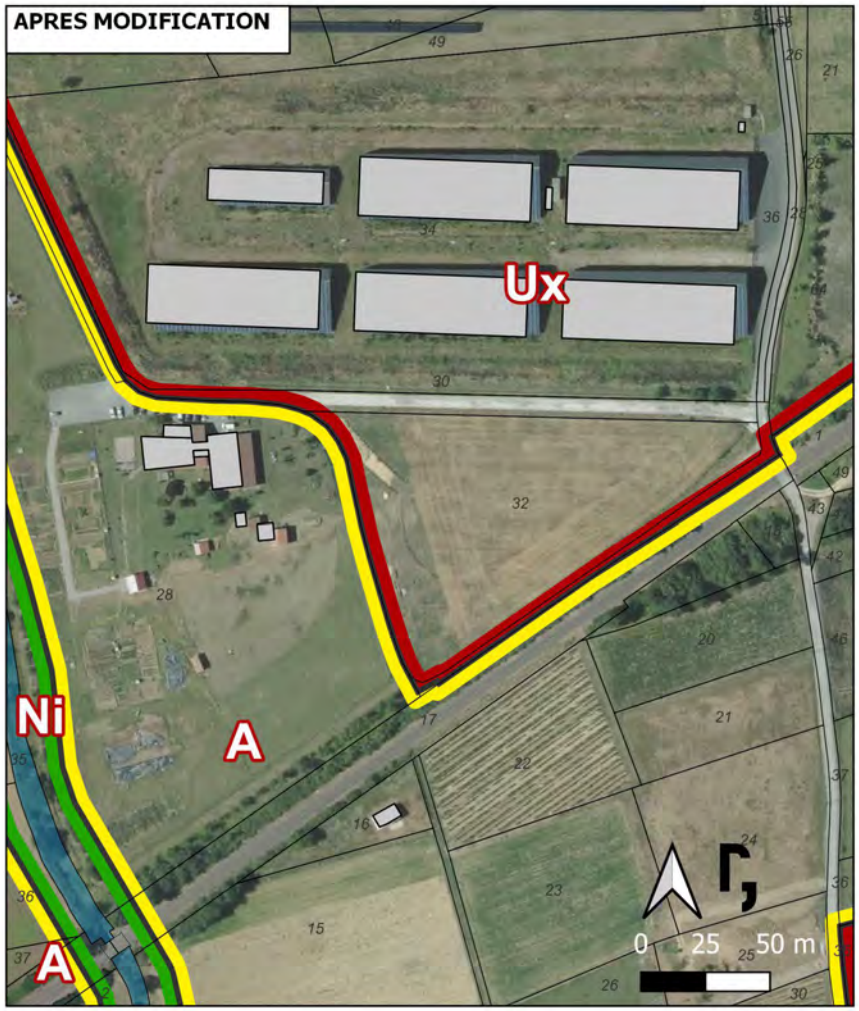


Figure 18 : document graphique du PLU après révision allégée.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

2. Le règlement écrit (extrait)

➢ Justification : La MRAe recommande de reprendre le règlement écrit afin de garantir l'absence de nuisances sonores à proximité des habitations. Il est choisi d'intégrer une mention en Zone UX afin de ne pas entrainer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Zone UX

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

[…]

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles soient compatibles avec la réglementation de la zone :

- artisanat et commerce de détail,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- bureau,
- industrie.

L'évolution des logements existants (extensions et annexes cumulées) à condition :

- qu'elle n'excède pas 30 m² de surface de plancher,
- que l'emprise au sol de la construction initiale et ses annexes n'excède pas 250 m² d'emprise

au sol.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux…) à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou autorisée.

Les bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne devront subir aucune modification.

Aménagement de logements liés à l'activité de l'unité foncière pour la surveillance ou le bon fonctionnement de l'activité.

Pour les parcelles situées à proximité immédiate des zones résidentielles, les constructions à destination industrielle sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat.

[…]

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

V. La compatibilité du projet avec les plans et programmes

1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

La commune de Gaillac dispose d'un PLU approuvé en 2019. La révision allégée du PLU ne peut porter atteinte aux orientations définies dans le PADD (art. L 153-34 du CU). Le PADD de Gaillac s'articule autour de 4 grandes orientations qui sont chacune composées de plusieurs objectifs :

1. Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidien des Gaillacois

2. Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle

3. Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture

4. Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune

Les modifications apportées au secteur ont pour objet de permettre la réalisation rapide du projet d'extension. La procédure s'inscrit dans les obligations législatives actuelles en termes d'urbanisme, en plus d'être en phase avec le PADD dans le cadre du PLU.

Le PADD encourage la croissance économique sur le territoire. L'objectif étant d'une part de consolider le pôle d'emploi Gaillacois au sein de l'aire urbaine de Gaillac pour répondre aux besoins des entreprises mais également de faire face à l'accélération des mobilités entre Toulouse et Albi. Cette dernière risquant de fragiliser son ancrage économique. Il s'agit aussi de préserver son attractivité économique et le maintien de l'équilibre entre l'accueil démographique et économique (1 emploi pour 2,2 habitants) en étant en mesure d'accueillir, à court et moyen terme, les entreprises locales qui veulent s'étendre et travailler en réseau ainsi que de nouvelles entreprises.

En l'espèce, la procédure envisagée s'intègre dans le cadre de l'Axe 2 du PADD, qui stipule :

« Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle ».

En effet il s'agit d'une extension mesurée de la zone Ux correspondant à la ZIR du Mas de Rest, afin de maintenir l'activité en place et créer des emplois supplémentaires sur le territoire. Deux orientations concernent plus particulièrement cette zone dans le PADD :

« Valoriser la zone d'intérêt régional du Mas de Rest à l'est de la ville pour répondre aux besoins des entreprises ayant un besoin de foncier important et porteuses de développement (entreprises spécialisées dans le e-commerce avec leurs besoins logistiques, dans le développement des énergies renouvelables et dans l'agroalimentaire...) »

Cette procédure de révision allégée permet de répondre à un besoin spécifique, en compatibilité avec le PADD, afin de maintenir une activité économique importante sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

A l'échelle de la ville

Les espaces pour les activités économiques

Orientations

Etendre la zone d'activité de Roumagnac à l'ouest de la ville (effet vitrine), pour répondre aux besoins des entreprises notamment artisanales et optimiser les services déjà existants pour les entreprises

Renforcer et valoriser les deux zones d'activités existantes dans le tissu urbain (les Clottes le long de la RD 988 et les Clergous)

Valoriser la zone d'intérêt régional du Mas de Rest à l'est de la ville pour répondre aux besoins des entreprises ayant un besoin de foncier important et porteuses de développement (entreprises spécialisées dans le e.commerce avec leurs besoins logistiques, dans le développement des énergies renouvelables et dans l'agro alimentaire...)

Améliorer l'attractivité de la ZIR du Mas de Rest en permettant la réalisation d'une liaison adaptée avec l'A68

Légende

Tarn et vallons liés aux ruisseaux

Espaces non urbanisés

Chemin Toulze

Voie ferrée

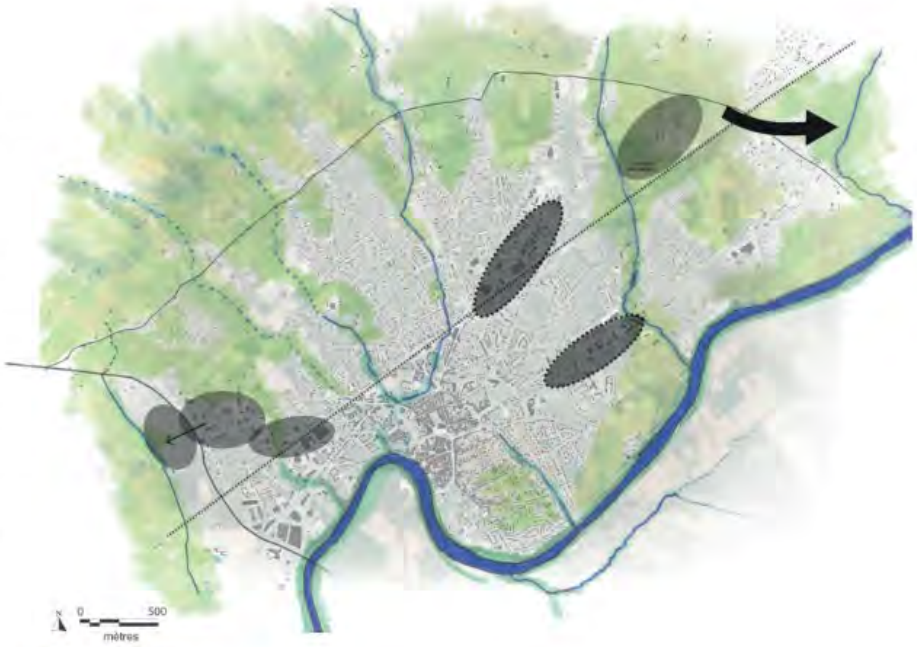


Schéma illustratif

Figure 13 : PADD en vigueur du PLU de Gaillac approuvé le 21 janvier 2019, source : GGA

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

VI. Incidences de la modification sur l'environnement

Voir évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMÉRATION

P.L.U.

2ème révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de GAILLAC

DOSSIER D'APPROBATION

1. Note de présentation

1.2 Evaluation environnementale

Révision allégée du P.L.U :

Approuvée le 11 décembre 2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

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

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1.2

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION

P.L.U.

Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Gaillac

DOSSIER D'APPROBATION

Evaluation Environnementale

14 chemin Michoun

31500 TOULOUSE

06 08 17 91 84

cyril.soler@orange.fr

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

TABLE DES MATIERES

A. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 6

I. Eléments de contexte 7
II. Etat initial de l'environnement 9
III. Compatibilité avec les plans et programmes de niveau supérieur 12
IV. Incidence de la modification du PLU sur l'environnement .13

B. ELEMENTS DE CONTEXTE 19

I. Objectifs poursuivis dans cette révision allégée du PLU ...20
II. Localisations des objets de la révision du PLU 20
III. Les effets de la 2ème révision sur le PLU en vigueur 21
IV. Présentation du projet d'extension de l'entreprise SURPLUS INDUSTRIES 24
V. Principaux enjeux territoriaux.....25
VI. Contexte règlementaire.....26
A. CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 26
B. EFFETS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 27

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 28

I. Le milieu physique 29
A. CONTEXTE GEOMORPHOLOGIQUE & HYDROGEOLOGIQUE 29
B. CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE 30
C. CONTEXTE CLIMATIQUE 31

II. Les milieux naturels 33
A. APPROCHE BIBLIOGRAPHIQUE 33
B. HABITATS NATURELS SELON LA NOMENCLATURE EUNIS 34
C. RECHERCHE DE ZONES HUMIDES 42
D. FLORE LOCALE 44
E. ELEMENTS DE FAUNE LOCALE 47
F. FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE 55

III. Paysage et patrimoine 56
A. LE GRAND PAYSAGE 56
B. SITUATION DE L'OBJET ETUDIE 57
C. PATRIMOINE & MONUMENTS HISTORIQUES 57

IV. Disponibilité des ressources naturelles 59
A. RESSOURCE EN EAU 59
B. ENERGIES RENOUVELABLES 60

V. Exposition aux risques 64
A. RISQUE INONDATION 64
B. MOUVEMENTS DE TERRAIN 64
C. CAVITES SOUTERRAINES 64
D. RISQUE RUPTURE DE BARRAGE 65
E. RISQUES INDUSTRIELS 65
F. TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES 66

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

VI. Exposition aux nuisances 67
A. SITES ET SOLS POLLUES.....67
B. BRUITS 67
C. INSTALLATIONS CLASSEES.....67
D. EAUX USEES.....68
E. DECHETS 68

D. DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN & MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER CES INCIDENCES 69

I. Préambule 70
II. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes 71
A. LE SDAGE ADOUR GARONNE.....71
B. LE SRCE.....73
III. Enjeux climatiques.....74
IV. Natura 2000.....76
V. Consommation d'espace, incidences sur l'activité agricole77
VI. Habitats naturels et biodiversité 78
VII. Paysage, patrimoine et cadre de vie 78
VIII. Incidences attendues sur la ressource en eau potable.....79
IX. Gestion des risques 80
A. RISQUE INONDATION 80
B. RISQUE MOUVEMENTS DE SOL 80

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

X. Gestion des nuisances.....81
A. SITES ET SOLS POLLUES.....81
B. BRUITS 81
C. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.....81
D. ASSAINISSEMENT PLUVIAL 81
E. COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS.....82

E. ELEMENTS ANNEXES 83

I. Eléments de la démarche 84
II. Données bibliographiques 85

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

A. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

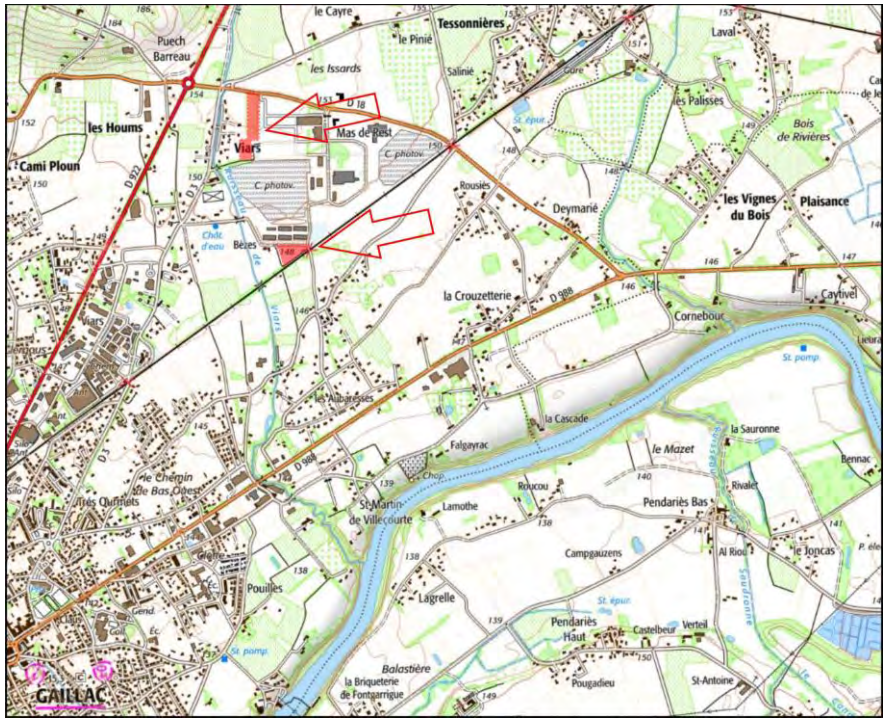
I. Eléments de contexte

L'objectif de la révision allégée du PLU réside dans une extension mesurée de la zone d'activités du Mas de Rest. Cette extension porte sur 4 parcelles représentant une superficie de 3 Ha situées en zone agricole et attenantes à la zone d'activités :

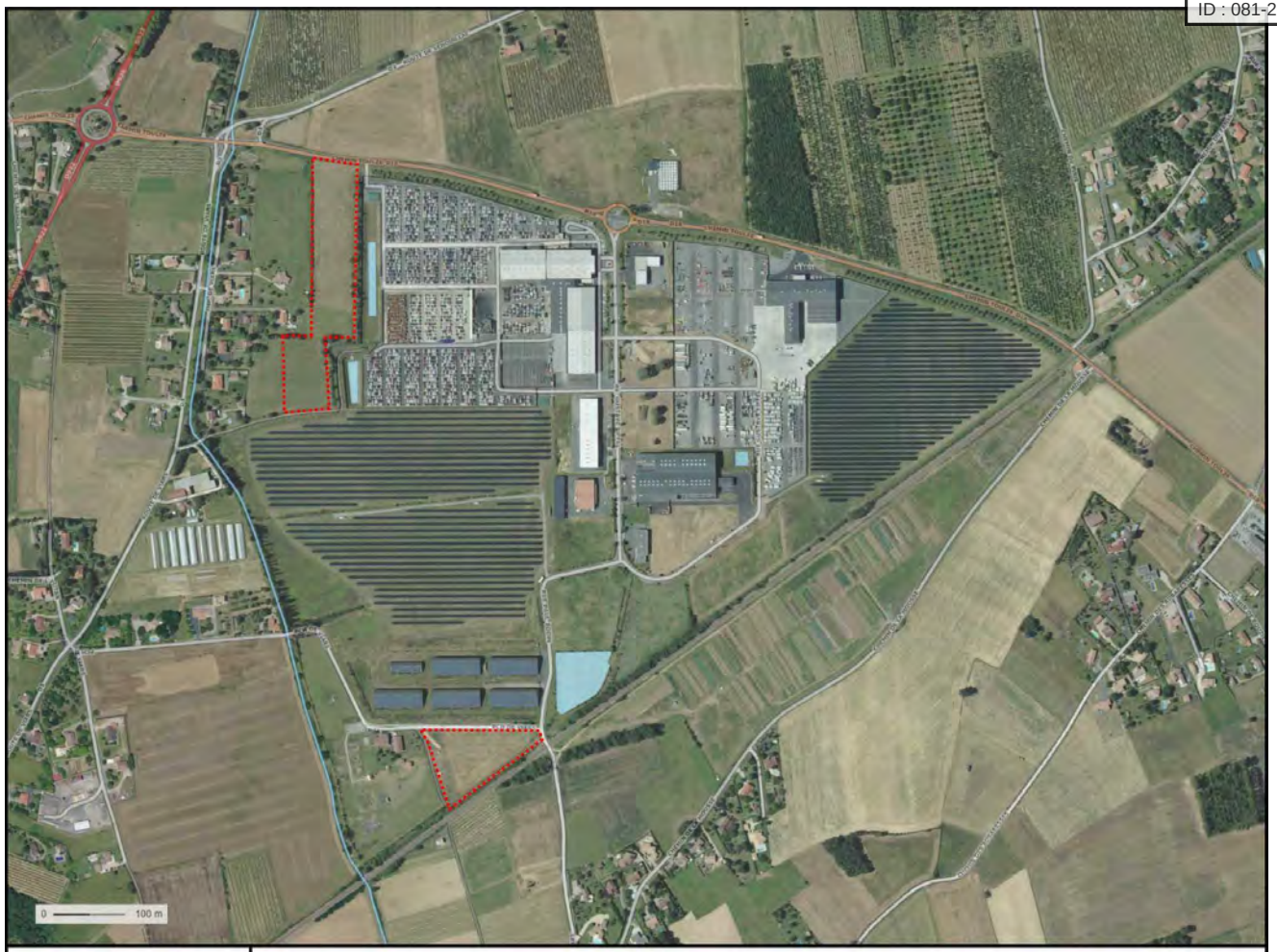
- Les parcelles MI14; MI07 en partie; MI64 seront directement aménagées pour permettre l'extension de l'activité de l'entreprise SURPLUS AUTO.
- La parcelle MI 32 accueillera un bassin de rétention afin de respecter les normes imposées par la Loi sur l'Eau.

.

Les objets de cette révision du PLU se situe au nord-est de la ville de Gaillac, dans le périmètre immédiat de la ZA du Mas de Rest.



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE



PLU de GAILLAC (81)
2ème révision allégée

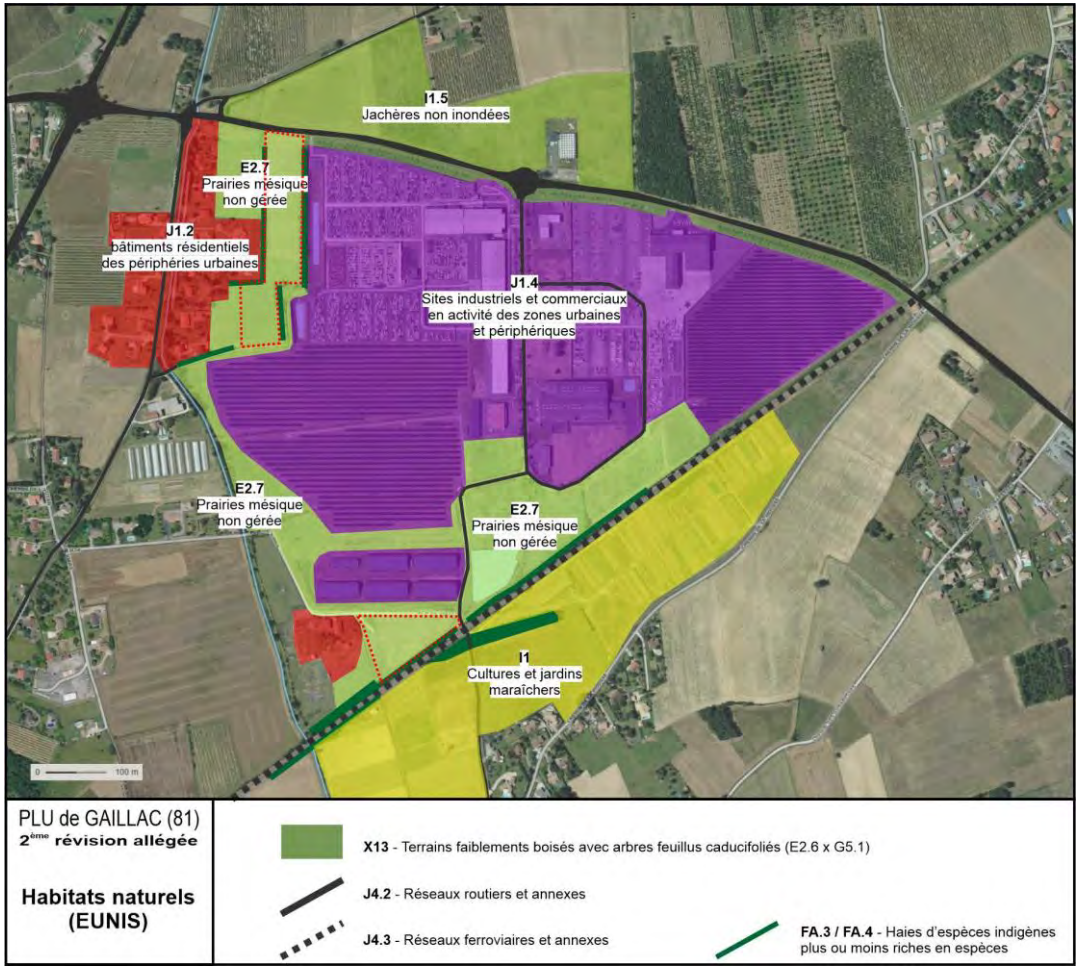
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

II. Etat initial de l'environnement

ANALYSE DU TERRITOIRE	TYPE D'ENJEU
ELEMENTS NATURELS REMARQUABLES Aucun élément de nature remarquable n'est situé à proximité immédiate des objest de la révision du PLU (ZNIEFF type II Basse vallée du Tarn N° FR730030121 à plus de 1,5km au sud). Ils n'intersectent aucune **zone NATURA 2000**, les plus proches se situant à plus de 10 km : • ZPS FR312011 – Forêt de Grésigne et environs (N° FR7312014). • SIC FR300951 – Forêt de la Grésigne.  	Aucun

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

ANALYSE DU TERRITOIRE	TYPE D'ENJEU
NATURE ORDINAIRE Ces parcelles sont actuellement occupées par des prairies, et sont bordées de haies plus ou moins bien conservées.	Local / Faible



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

ANALYSE DU TERRITOIRE	TYPE D'ENJEU
PATRIMOINE, PAYSAGE & CADRE DE VIE Les parcelle faisant l'objet de la révision du PLU appartient à l'ensemble « **Plaine du Tarn** » et illustrent la dynamique de développement économique locale qui se traduit par une mutation des terres agricoles vers des espaces urbanisés (localement ZA du Mas de Rest). Les objets de la révision du PLU se situent à l'intérieur de la ZA du Mas de Rest, sur des parcelles encore occupées par des prairies. Ces parcelles sont actuellement enclavées (Za du Mas de Rest, zones d'habitat et infrastructures routières et ferroviaires). Aucun **monument historique** à proximité du site.	Local / modéré
RESSOURCES **Ressource en eau** fragile **Ressources en énergies renouvelables** intéressantes (solaire : centrale photovoltaïque importante au Mas de Rest / géothermie / biomasse)	Régional / Faible
RISQUES **Risque inondation** pas PPRi sur le site / Une partie de la parcelle MI32 (destinée à recevoir un bassin de rétention) est inondable. **Risque mouvements de terrain** reconnus sur la commune (PPR argile approuvé en janvier 2009) en superposition avec le site.	Local / Faible
NUISANCES Aucune nuisance notable à proximité du site	Aucun

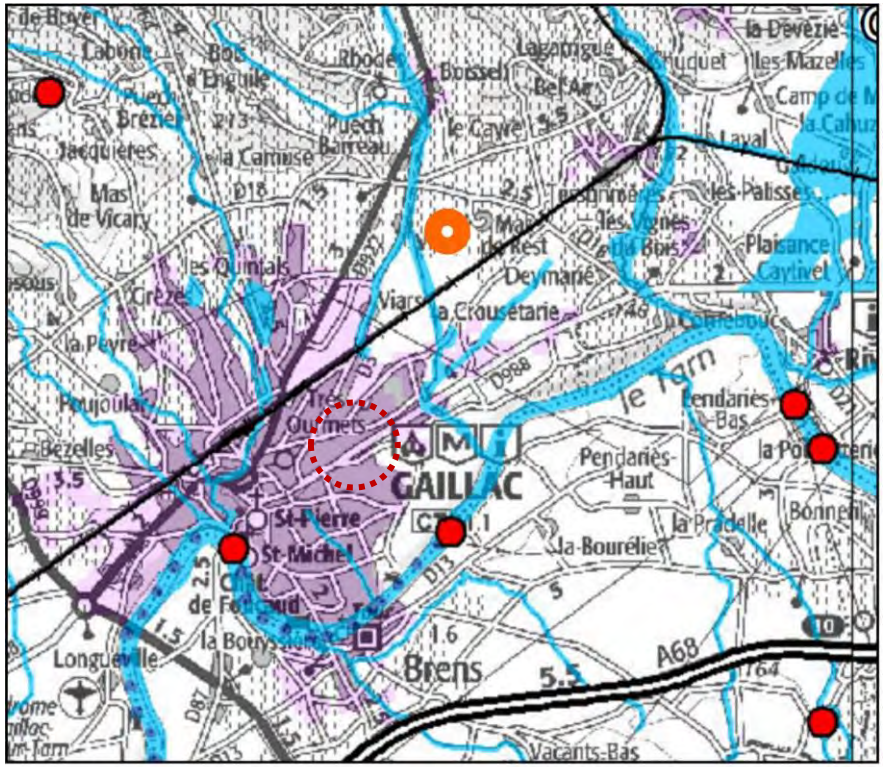
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

III. Compatibilité avec les plans et programmes de niveau supérieur

SDAGE ADOUR GARONNE : approuvé le 10 mars 2022 → la révision du PLU de Gaillac intègre les objectifs du SDAGE :

- En mettant en évidence, dans le cadre du diagnostic, les enjeux liés aux eaux de surfaces et aux eaux souterraines.
- En vérifiant que les secteurs d'urbanisation future sont éloignés, des zones humides connues.
- En traitant le rapport aux risques de pollutions des eaux dans un chapitre dédié de l'évaluation environnementale

SRCE : soumis à l'enquête publique à l'automne 2014 → la révision du PLU de Gaillac prend en compte le SRCE de Midi Pyrénées. L'urbanisation du site se situant en dehors des éléments de la trame verte et bleue, elle n'aura aucune incidence sur la fonctionnalité des corridors écologiques ou des réservoirs de biodiversité.



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

IV. Incidence de la modification du PLU sur l'environnement

INCIDENCES	MESURES
ENJEUX CLIMATIQUES **Les émissions liées aux déplacements** sont, en l'état actuel de la démarche, difficiles à quantifier. **Le changement d'affectation des sols** : On peut considérer que le bilan CO_2 de la mise en œuvre du projet de révision du PLU sera de (relargage brut de CO_2 lié à l'imperméabilisation des sols) : • Parcelles MI 14, 61 & 07 : 2ha x 290 = 580 T CO_2 • Parcelle MI32 : 1ha x 0 = 0 T CO_2 • ☹ TOTAL : 580T CO_2 émises	
NATURA 2000 😐 La commune n'est concernée par aucune zone NATURA 2000. Nous affirmons donc que la mise en œuvre de la révision du PLU sera sans incidence sur le réseau NATURA 2000 car Gaillac se trouve suffisamment éloigné de ces espaces (la plus proche se situe à plus de 10 km)	
CONSOMMATION D'ESPACE & INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE Les parcelles objet de la révision du PLU sont occupées par de la prairie. Elles sont régulièrement fauchées, mais non utilisée à des fins de foin. Par ailleurs, elles sont aujourd'hui enclavées : • Parcelles MI14, MI61 et MI07 (2 ha pour l'extension de l'activité de l'entreprise SURPLUS AUTO) entre la RD 18 au nord, la ZA du MAS de REST à l'est, la	

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

INCIDENCES	MESURES
centrale photovoltaïque au sud, et une série de parcelles construites (habitations) à l'ouest.  • Parcelle MI32 (1 ha pour la création d'un bassin de rétention) : centrale photovoltaïque au nord, chemin de fer au et habitat à l'ouest.	

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

INCIDENCES	MESURES
 Nous considérons donc que la mutation de ce secteur n'est pas de nature à avoir une incidence notable sur l'activité agricole.	

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

INCIDENCES	MESURES
HABITATS NATURELS & BIODIVERSITE Nous avons vu dans l'état initial de l'environnement que les espaces concernés par la révision du PLU étaient éloignés des espaces naturels remarquables, et ne présentaient qu'un intérêt limité et lié aux périphéries arborées (haies, arbres isolés) des parcelles. Nous considérons donc que la mutation de ce secteur est de nature à avoir une incidence sur les habitats naturels et la biodiversité locale, plus particulièrement au niveau des parcelles MI14, MI 61 et MI 07 (extension de l'industriel)	Cet impact pourra être réduit si les franges arborées (arbres isolés, haies) sont conservées, et étendues tout autour du site. **Il appartient au porteur du projet de démontrer, dans le des demandes d'autorisation de démontrer sa volonté de consolider ces trames arborées.**
PAYSAGES La mutation des parcelles proposée dans la révision du PLU vient en continuité immédiate de la zone d'activité du Mas de Rest, dans des espaces de prairies enclavés et peu visibles depuis les voies de communication (RD 18). Ainsi, nous considérons que la mutation de ce secteur aura une incidence très limitée sur les enjeux de paysage.	
RESSOURCE EN EAU POTABLE L'extension de la zone Ux doit permettre le développement de l'activité de l'industriel, et plus particulièrement le stockage de véhicules destinés au démantèlement et au recyclage. Cette activité est susceptible d'avoir une incidence indirecte sur les enjeux de la ressource en eau : déversement d'hydrocarbure sur les sols.	**Il appartient au porteur du projet de démontrer, dans le cadre des démarches ICPE, la mise en œuvre d'aménagements, d'équipements ou de procédures visant à éviter ce risque de pollutions.**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

INCIDENCES	MESURES
RISQUES **Risque inondation** : les espaces faisant l'objet de la révision du PLU sont actuellement des espaces de pleine terre qui vont être, en partie, imperméabilisés (parcelles MI14, MI61 et MI07). La gestion du ruissellement, le stockage des eaux de pluies et leur évacuation vers le milieu naturel font l'objet d'une proposition de création d'un bassin de rétention en limite sud de la zone d'activité (parcelle MI32). Ces propositions seront affinées et conformes aux obligations règlementaires. 😐 Ainsi au regard des aménagements existants et de la nature du projet d'extension de la ZA, nous considérons que la révision du PLU n'est pas de nature avoir une incidence notable sur les ALEAS liés au risque inondation. 😐 Par ailleurs cet espace étant situé dans une zone non inondable (parcelles MI14, MI61 et MI07), les futures populations ne constituent pas un nouvel ENJEU. **Risque mouvements de sol** : ce risque est connu sur l'ensemble de la commune et fait l'objet d'un plan de prévention (PPR Argile). 😐 Concernant l'ALEA « retraits et gonflements des argiles », aucun élément du projet n'est susceptible d'augmenter un évènement générateur de risques. 😐 Par ailleurs, la mise en œuvre des préconisations détaillées dans les plans de prévention est de nature à limiter les ENJEUX.	

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

INCIDENCES	MESURES
NUISANCES La révision du PLU est liée à un projet d'augmentation des surfaces de stockage des véhicules de l'entreprise SURPLUS AUTO (parcelles MI14, MI 61 et MI07) et à la création d'un bassin de rétention (parcelle MI32). Ces projets ne sont pas de nature à faire augmenter les **rejets d'eau usées**. 😐 Nous considérons que la mise en œuvre de la 2ème révision du PLU n'est pas de nature avoir une incidence notable sur l'enjeu de l'assainissement des eaux usées. Ces deux projets sont complémentaires (augmentation des surfaces imperméabilisées et des capacités de rétention des eaux de ruissellement). 😐 Nous considérons que la mise en œuvre de la 2ème révision du PLU n'est pas de nature avoir une incidence notable sur la gestion des eaux pluviales et leur rejet au milieu naturel. 😐 L'objet de la 3ème révision du PLU n'est pas de nature à avoir une incidence sur la **gestion des déchets** des ménages à l'échelle du syndicat départemental compétant (TRIFYL).	**Il appartiendra toutefois aux porteurs de ces projets de démontrer, dans le cadre des démarches liées au DLE, le bon dimensionnement des différents ouvrages.**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

B. ELEMENTS DE CONTEXTE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

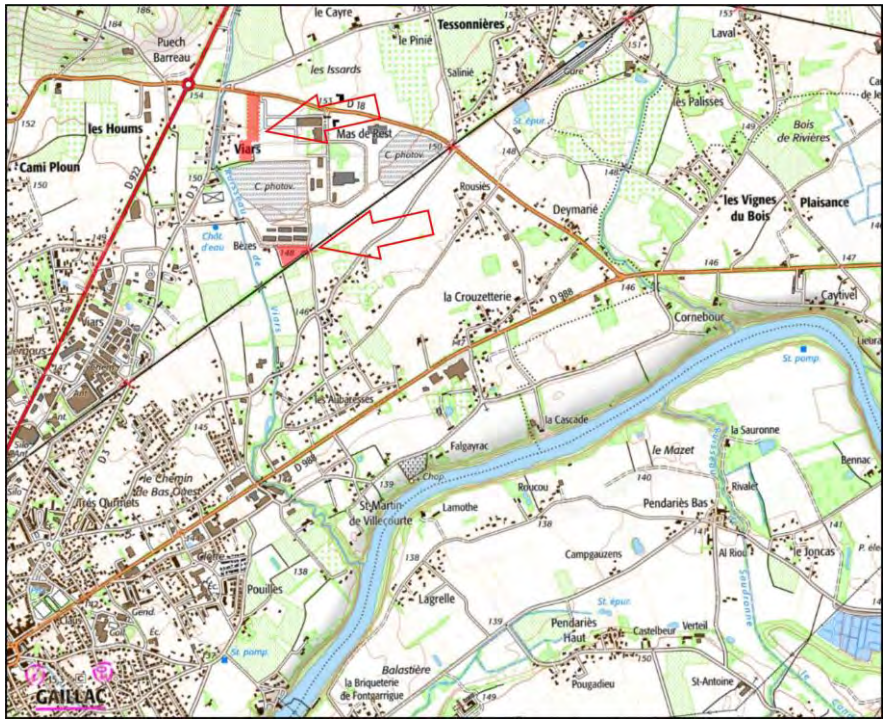
I. Objectifs poursuivis dans cette révision allégée du PLU

L'objectif de la révision allégée du PLU réside dans une extension mesurée de la zone d'activités du Mas de Rest. Cette extension porte sur 4 parcelles représentant une superficie de 3 Ha situées en zone agricole et attenantes à la zone d'activités.

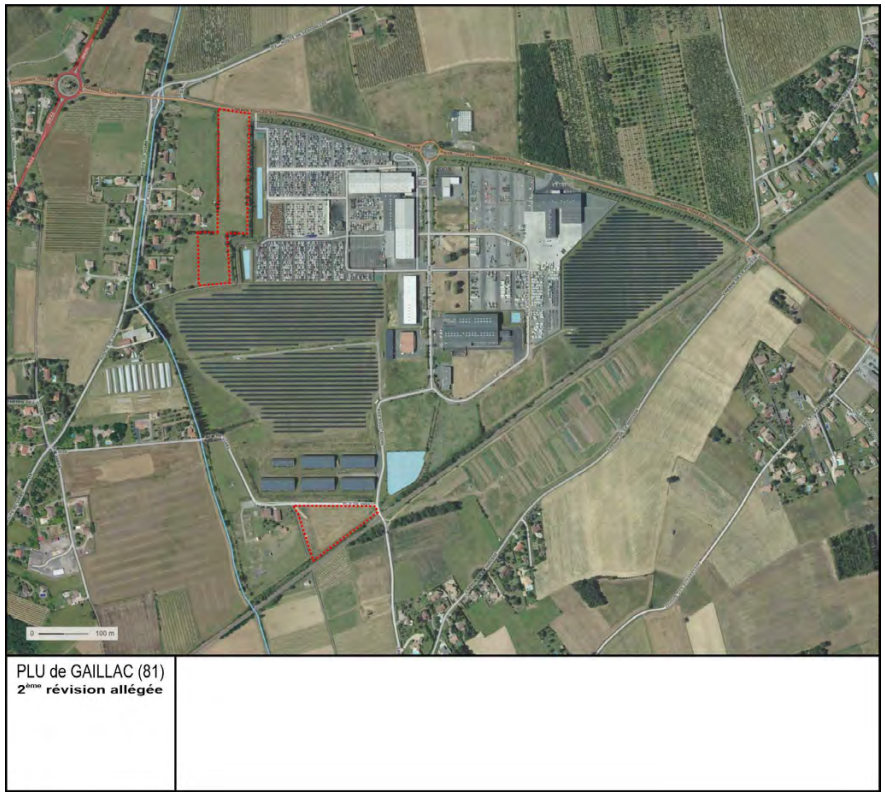
Les parcelles concernées par ce projet de révision allégée (MI14; MI07 en partie; MI61 ; MI32) sont actuellement classées en zone agricole du PLU en vigueur et doivent être intégrées à la zone Ux (zones d'activités) afin de permettre leur urbanisation

II. Localisations des objets de la révision du PLU

Les objets de cette révision du PLU se situe au nord-est de la ville de Gaillac, dans le périmètre immédiat de la ZA du Mas de Rest.



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE



III. Les effets de la 2ème révision sur le PLU en vigueur

Il est question d'engager une deuxième révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de Gaillac afin d'accompagner le développement de l'entreprise SAS SURPLUS INDUSTRIES qui souhaite pouvoir étendre son activité déjà implantée au sein de la Zone d'intérêt Régional (ZIR) depuis plusieurs années.

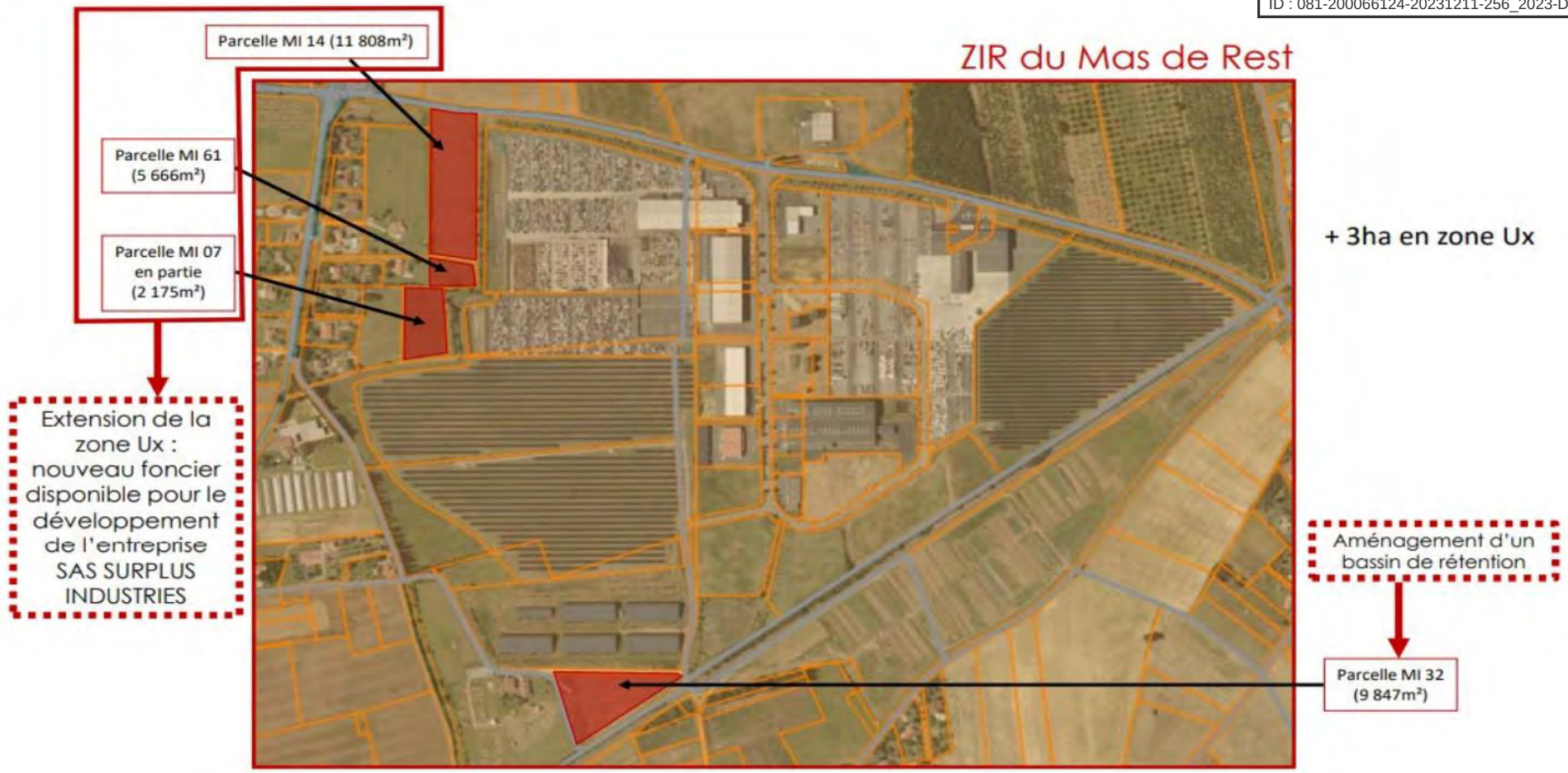
Ces modifications doivent faire l'objet d'une procédure de révision allégée du PLU afin de justifier de leur pertinence au regard du contexte local et de la règlementation en vigueur. Cette évolution du PLU est souhaitée de manière à le rendre plus cohérent avec les réalités foncières et de développement économique de l'entreprise, de la Ville de Gaillac et de son bassin d'emploi. Cette procédure se déroule en parallèle d'une modification du PLU de Gaillac qui a pour objectif de traiter les évolutions du PLU en lien avec l'entrée de ville sur la RD 18 sur le secteur de la zone du Mas de Rest.

Les parcelles MI14; MI07 en partie; MI64 seront directement aménagées pour permettre l'extension de l'activité de l'entreprise SURPLUS AUTO.

La parcelle MI 32 accueillera un bassin de rétention afin de respecter les normes imposées par la Loi sur l'Eau.

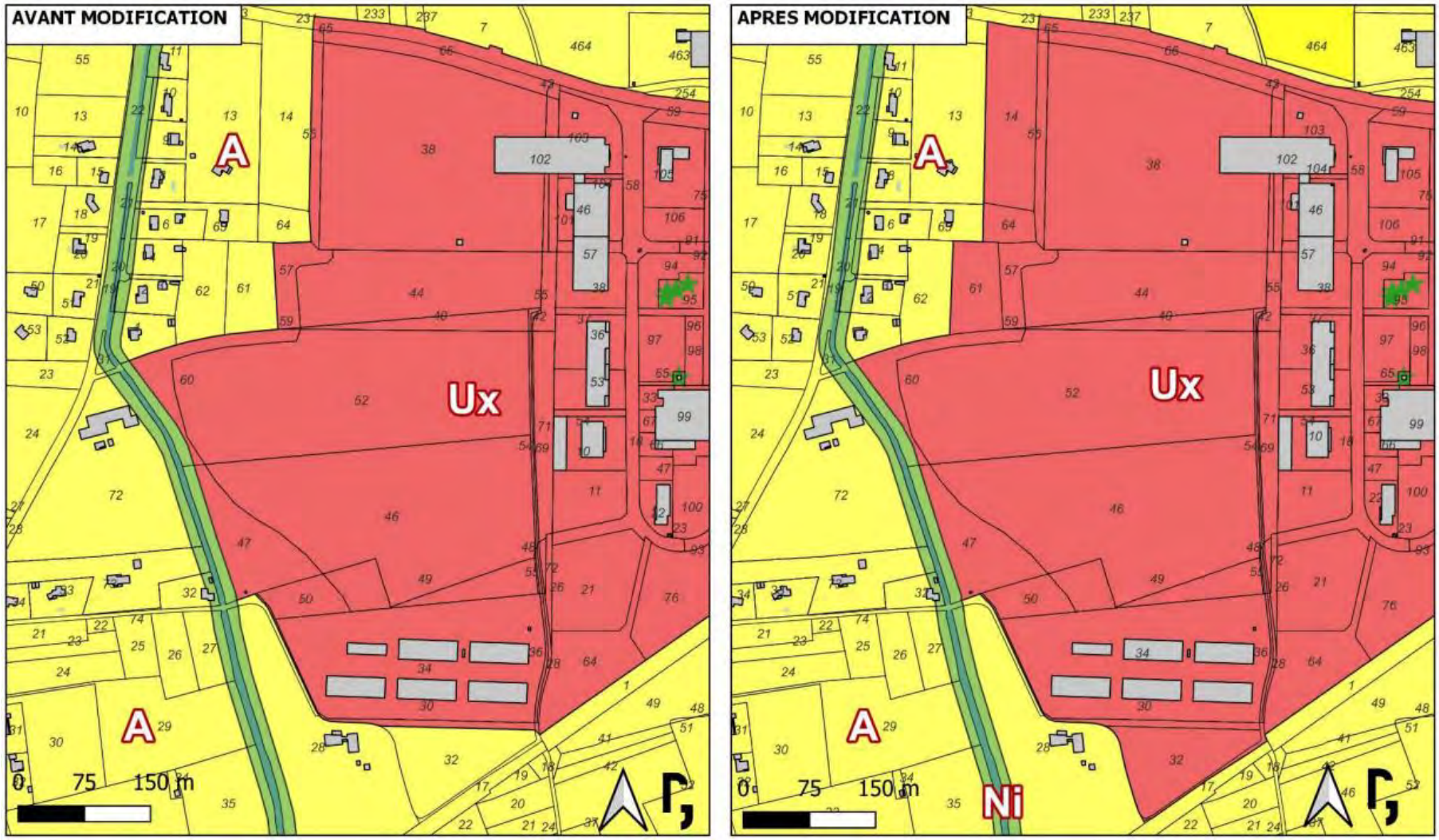
La démarche concerne exclusivement le document graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE



Zones impactées par la révision du PLU (source GGA)

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE



Evolution du document graphique du PLU

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

IV. Présentation du projet d'extension de l'entreprise SURPLUS INDUSTRIES

Les parcelles se situent en continuité directe de la zone Ux puisqu'il s'agit de l'agrandissement de la base logistique de l'activité en place, de fait elles jouxtent les emprises bâties occupées par l'activité en place. La capacité actuelle n'est plus suffisante. En effet, la société Surplus Autos nécessite de pouvoir s'étendre sur site : le développement de l'activité et de ses outils de production est indispensable pour permettre le stockage de véhicules, de pièces et de matières à recycler dont la demande est en forte évolution, et notamment avec l'arrivée de véhicules de nouvelle génération comme les véhicules électriques, autonomes, à hydrogène, carburants de synthèse… Ces évolutions vont permettre la création d'emplois supplémentaires non délocalisables, dont l'objectif est de 20 sur les 5 années à venir.



Plan de masse du projet de l'entreprise

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

V. Principaux enjeux territoriaux

Les objets de cette révision du PLU se situent en périphérie immédiate de la ZA du Mas de Rest, sur des parcelles non cultivées (prairies) aujourd'hui enclavées dans un tissu urbanisé ou dédié aux infrastructures (chemin de fer au sud).

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

VI. Contexte règlementaire

a. *Contenu de l'évaluation environnementale*

L'article L104-4 du code de l'urbanisme précise que « Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :

1- Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

2- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3- Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

R104-18 : « Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1- Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2- Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3- Une analyse exposant :
   a. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
   b. Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4- L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6- La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7- Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L104-5 : « Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

R104-19 : « Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée […] »

b. Effets de l'évaluation environnementale

R104-23 et suivants : « L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable. Elle est consultée sur l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme. » […]

L'autorité environnementale formule un avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

L'avis est, dès son adoption, mis en ligne et transmis à la personne publique responsable. Lorsqu'il est rendu par la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, il est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets de départements concernés dans les autres cas. Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué au premier alinéa, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'avis figure sur son site internet. »

A partir de l'avis de l'Autorité Environnementale, il appartient à la collectivité de réaliser un mémoire en réponse présentant les éventuels ajustements réalisés sur le document d'urbanisme ou les justifications des choix réalisés.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

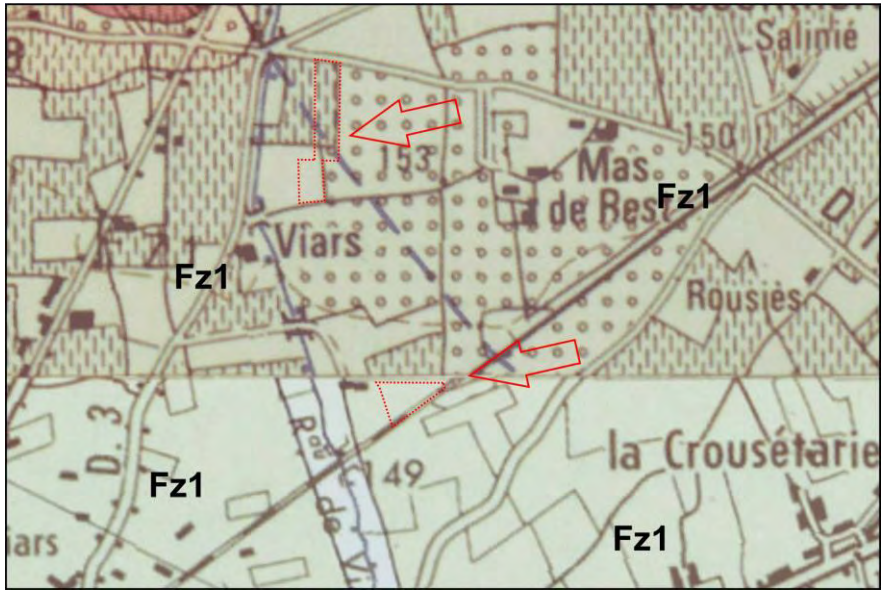
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

I. Le milieu physique

a. *Contexte géomorphologique & hydrogéologique*

Localement, la **topographie** est régulière, avec un relief nul (altitude moyenne autour de 150 m NGF).

L'objet de la révision du PLU est au cœur d'une **formation géologique** composée d'alluvions d'un palier supérieur de la basse plaine du Tarn (Fz1)



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

Du point de vue **hydrogéologique**, les principales masses d'eau concernant l'environnement du projet sont (données SDAGE) :

Etat quantitatif	*Objectif d'état quantitatif*	*Etat chimique*	*Objectif d'état chimique*	*Principales pressions significatives*
• ***Alluvions du Tarn, du Dadou, de l'Agout et du Thoré / FRFG021***				
Bon	*Bon en 2015*	*Mauvais*	*Objectif moins strict*	*Pression de Pollution Diffuse-Nitrates d'origine agricole*
• ***Sables et argiles à graviers de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Sud-Est du Bassin aquitain / FRFG082D***				
Mauvais	*Objectif moins strict*	*Bon*	*Bon en 2015*	*Pression liée aux prélèvements d'eau*
• ***Molasses et formations peu perméables du bassin du Tarn / FRFG089***				
Bon	*Bon en 2015*	*Bon*	*Bon en 2021*	*Pression de Pollution Diffuse-Nitrates d'origine agricole*

b. Contexte hydrographique

D'un point de vue **hydrologique**, la zone d'étude fait partie du bassin versant du Tarn (distance d'environ 1.5 km au sud), mais il se situe à proximité d'un petit affluent : le ruisseau de Viars (un peu plus de 150 mètres à l'ouest). Les caractéristiques de ces cours d'eau sont résumées dans le SDAGE :

Potentiel écologique	*Objectif d'état écologique*	*Etat chimique (sans ubiquiste)*	*Objectif d'état chimique*	*Principales pressions significatives*
• ***Le Tarn du confluent du Sarlan (inclus) au confluent du Mérigot (inclus) / FRFR314B***				
Moyen	*Bon en 2027*	*Mauvais*	*Bon en 2037*	*Azote diffus agricole & Pesticides* *Altération de la continuité & de la morphologie*

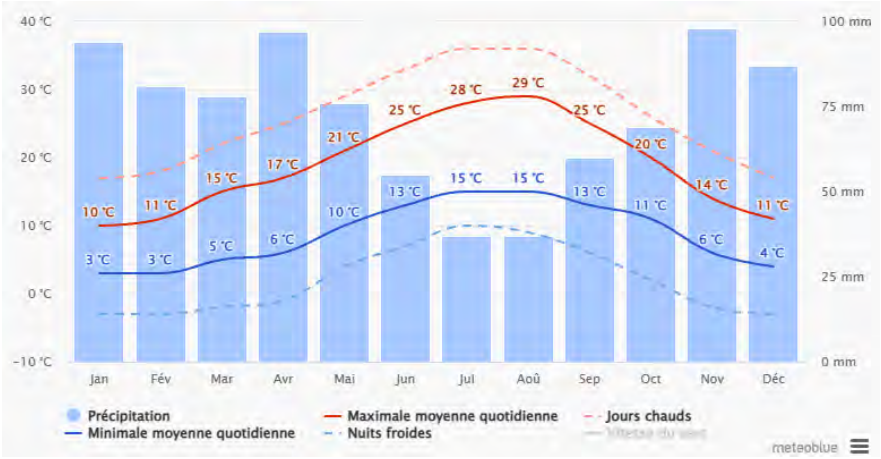
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

Potentiel écologique	*Objectif d'état écologique*	*Etat chimique (sans ubiquiste)*	*Objectif d'état chimique*	*Principales pressions significatives*
• ***Ruisseau de Viars / FRFRR314B_14***				
Moyen	*Objectif moins strict*	*Bon*	*Bon en 2015*	*Rejets STEP* *Azote diffus agricole & Pesticides* *Altération de la morphologie*

c. *Contexte climatique*

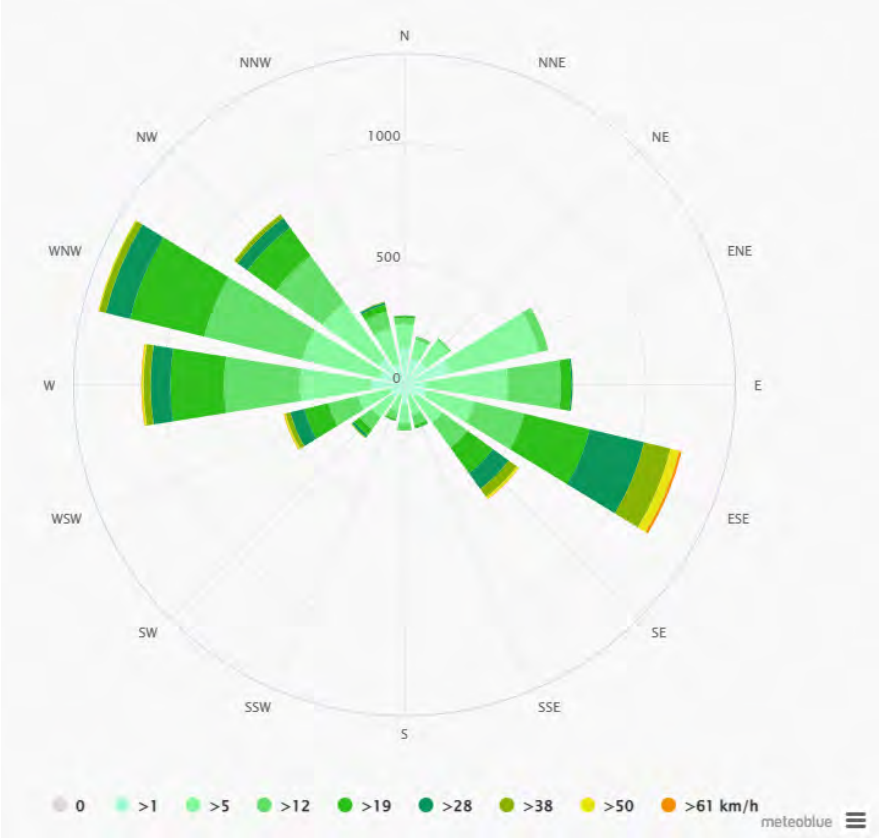
Le climat local est caractéristique « climat océanique altéré ». Il s'agit donc d'une zone de transition entre le climat océanique et les climats de montagne et le climat semi-continental. Les paramètres climatiques communaux sur la période 1971-2000 sont

- Moyenne annuelle de température :13,3°C
- 1,7 jours avec une température inférieure à −5°C°
- 12,4 jours avec une température supérieure à 30°C
- Amplitude thermique annuelle : 16 C
- Cumuls annuels de précipitation : 731 mm
- Nombre de jours de précipitation en janvier : 10,7 j
- Nombre de jours de précipitation en juillet : 5,2 j



Températures et précipitations à Gaillac

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE



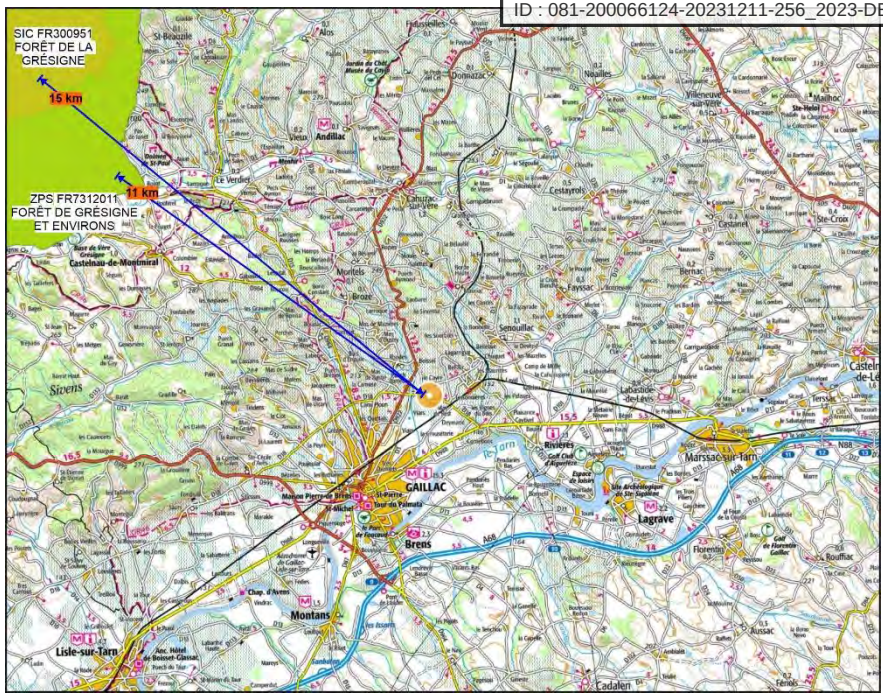
Rose des vents pour Gaillac

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

II. Les milieux naturels

a. *Approche bibliographique*

Les objets de cette 2ème révision allégée du PLU n'intersectent aucune **ZNIEFF**. L'espace de ce type le plus proches est la ZNIEFF type II Basse vallée du Tarn (N° FR730030121) à environ 1,5 km au sud.



Aucun **Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope** ne se situe à proximité immédiate des objets de cette révision du PLU.

L'inventaire des **zones humides** du Tarn ne fait état d'aucune zone patrimoniale de ce type à proximité immédiate du projet.

La base de données du Conseil Départemental 81 ne fait état d'aucun **Espace Naturel Sensible** à proximité du site du projet.

Les objets de cette 2ème révision simplifiée du PLU n'intersectent aucune **zone NATURA 2000**, les plus proches se situant à plus de 10 km :

- ZPS FR312011 – Forêt de Grésigne et environs.
- SIC FR300951 – Forêt de la Grésigne.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

b. *Habitats naturels selon la nomenclature EUNIS*

Plusieurs types d'habitats sont présents sur l'aire d'étude. L'objet de ce chapitre est de faire une présentation de ces habitats de la façon suivante :

(1) dans un premier temps nous donnons une série de documents cartographiques permettant de localiser les habitats naturels dans les périmètres resserré et local.

(2) Ensuite, nous présentons la liste de ces habitats (classées par ordre de codes dans la classification EUNIS). Nous évaluons leur intérêt écologique (au regard de la directive Habitats, de leur richesse en biodiversité et de leur participation à la dynamique écologique locale), ainsi que leur état de conservation général :

- Equivalence de l'habitats naturel dans la nomenclature CORINE BIOTOPE
- Présence éventuelle de zones humides au sens de la règlementation (L214-7-1 et R 211-108 du Code de l'Environnement) dans cet habitats (selon nomenclatures EUNIS : OUI/NON et CORINE : OUI/pro parte/NON)
- Protection au sens de la Directive Habitat 97/62/CE : OUI / NON
- Vulnérabilité selon la liste rouge des habitats européens
- Intérêt écologique local, au regard du contexte territorial :

NUL	FAIBLE	MODERE	FORT

- Etat de conservation de l'habitat :

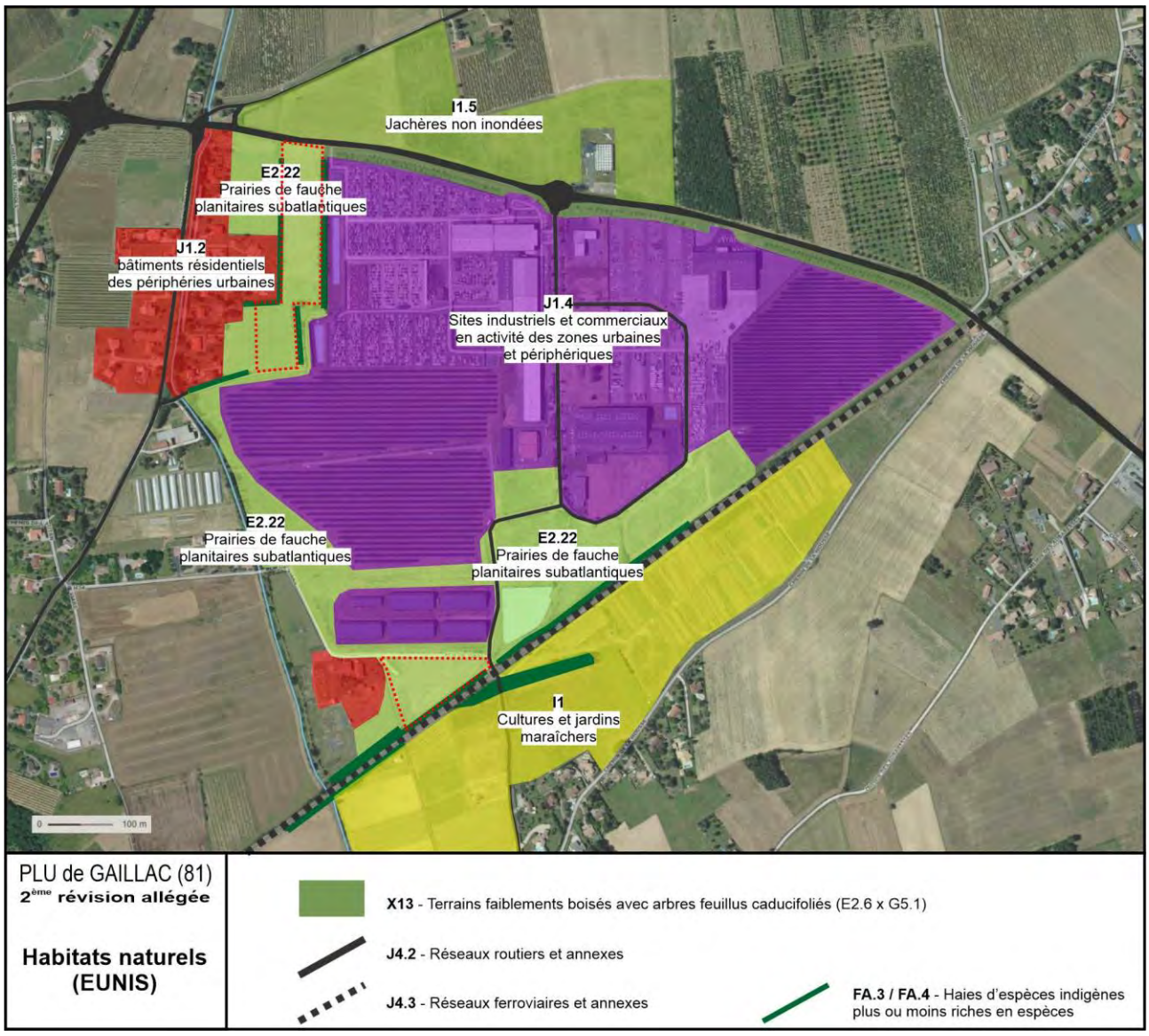
DEGRADE	MOYEN	BON

(3) Enfin, nous proposons une description des habitats observés illustrée de photographies.

L'ensemble de ces données est présenté dans les pages qui suivent.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

Cartographie des habitats naturels rencontrés sur le site



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

Liste et intérêt des habitats rencontrés dans le périmètre

HABITATS (EUNIS et équivalence CORINNE)		Présence de zones humides EUNIS : selon annexe guide de détermination CORINE : selon annexe arrêté du 24 06 2008	PROTECTION Directive habitat 97/62/CE	VUNERABILITE Liste rouge des habitats européens	INTERÊT ECOLOGIQUE LOCAL	ETAT DE CONSERVATION
EUNIS	E2.7 - Prairies mésique non gérée	NON	NON	AUCUNE	**MODERE**	**MOYEN à BON**
CORINE	*38 – Prairie mésophile*	*p.*				

Il s'agit de prairies ; bien que n'étant pas abandonnées, elles ne sont ni utilisées pour le pâturage ni fauchées à des fins spécifiques de production de foin. Les opérations de fauchage sont effectuées dans le but d'entretenir les espaces et de conserver leur caractère ouvert.

Enclavés dans un tissu urbain constitué de zone d'activités, d'habitat et d'infrastructures (RD18, chemin de fer), ces espaces ont un intérêt écologique local modéré et sont dans un état de conservation plutôt intéressant.



Parcelles MI14 et M61I, enclavée entre la ZA du Mas de Rest et une zone d'habitat.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE



Parcelle MI07, enclavée entre la ZA du Mas de Rest et une zone d'habitat.



Parcelle MI32, en bordure de chemin de fer. Elle est bordée par la centrale photovoltaïque et une zone d'habitat.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

HABITATS (EUNIS et équivalence CORINNE)		Présence de zones humides EUNIS : selon annexe guide de détermination CORINE : selon annexe arrêté du 24 06 2008	PROTECTION Directive habitat 97/62/CE	VUNERABILITE Liste rouge des habitats européens	INTERÊT ECOLOGIQUE LOCAL	ETAT DE CONSERVATION
EUNIS	FA.3 & FA.4 – Haies d'espèces indigènes	NON	NON	AUCUNE	**MODERE**	**MOYEN à BON**
CORINE	*84.2 – Bordures de haies*	*p.*				

Ce sont des haies d'espèces indigènes, peu ou pas entretenues et comprenant un nombre variable d'espèces ligneuses : moins de 5 espèces : FA.3 ; au moins 5 espèces ligneuses : FA.4.

Parcelles MI14 et MI61 : une première haie, en limite ouest, récemment plantées, borde la zone d'habitat. Elle est composée de cornouillers sanguins et de prunelliers. Ces arbustes sont jeunes, vigoureux (bon état de conservation). Son intérêt écologique est modéré (faible épaisseur de l'habitat et pauvreté en espèces).



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

Parcelles MI14 et MI61 : en limite est, sur un haut merlon de terre constitué pour isoler le parc auto de l'entreprise SURPLUS AUTO, plusieurs arbres constituent une sorte de haie (ou alignement discontinu) intercalés d'une strate arbustive elle-même discontinue. L'intérêt écologique de cet habitat est modéré (discontinuité).





Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

Parcelle MI07, en limite est, on retrouve la continuité de la haie des parcelle MI14 et Mi 61, mais le merlon de terre a disparu.





Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

Parcelle MI32, en limite sud, un épais cordon arboré accompagne le chemin de fer et un profond fossé qui sépare ce dernier de la parcelle. Arbres et arbustes variés constituent un épais corridor écologique dont l'intérêt écologique st plutôt important et l'état de conservation bon.



Le profond fossé qui longe la parcelle



La haie entre le chemin de fer et la parcelle

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

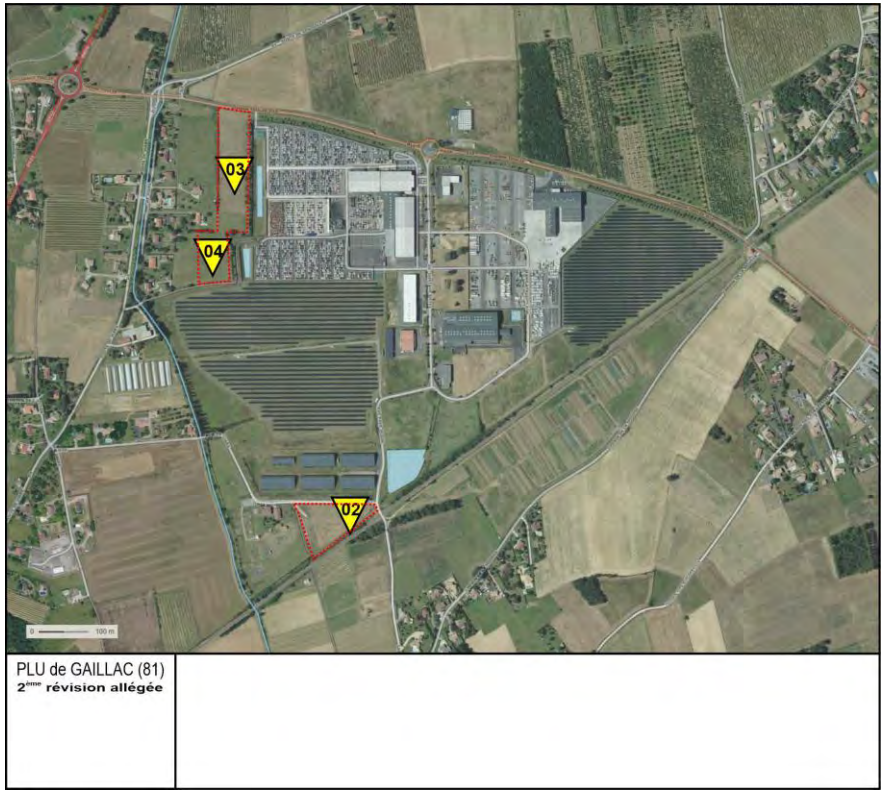
c. *Recherche de zones humides*

La **base de données des zones humides** de département du Tarn ne fait état d'aucune zone humide sur ce site ou dans le secteur.

Afin de vérifier la présence éventuelle d'une zone humide dans le périmètre étudié, nous avons réalisé un **sondage pédologique** à la tarière manuelle. L'hydromorphie des sols résulte de la présence qu'un gradient d'humidité minimale ou périodique. Il faut que les terrains en question soient en contact avec l'eau : rentrent ainsi dans la définition, les terrains « habituellement inondés ou gorgés d'eau (…) de façon permanente ou temporaire » (Art. L.211-1 du code de l'environnement). Le critère retenu est celui de la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle (Art. R.211-108 du code de l'environnement). L'engorgement des sols par l'eau peut se révéler dans la morphologie des sols sous forme de traits appelés « traits d'hydromorphie ». Les sols de zones humides se caractérisent généralement ainsi par la présence d'un ou plusieurs traits d'hydromorphie suivants :

- des horizons histiques, notés H
- des horizons rédoxiques : notés G
- des horizons réductiques : horizons notés (g) lorsque les traits sont discrets ou g lorsqu'ils sont bien marqués.

Les éléments qui suivent présentent ce travail d'inventaire (cartographie des sondages / Analyse des carottes / Conclusions).



Les sondages réalisés ne sont pas révélateurs de la présence d'une éventuelle zone humide (voir page suivante)**.**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

POINT DE SONDAGE **02**	43.91975 N 01.91996 E	**Description du site :** prairie	**Verdict ZH NEGATIF**



Aucun marqueur	Compact

TYPE DE SOL : néoluvisol / brunisol

POINT DE SONDAGE **03**	43.92578 N 01.91960 E	**Description du site :** prairie	**Verdict ZH NEGATIF**



Aucun marqueur	**(g)**	**g**	Compact

TYPE DE SOL : néoluvisol / brunisol

POINT DE SONDAGE **04**	43.92439 N 01.91640 E	**Description du site :** prairie	**Verdict ZH NEGATIF**



Aucun marqueur	**(g)**	Compact

TYPE DE SOL : néoluvisol / brunisol

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

d. *Flore locale*

Un inventaire floristique a été réalisé sur le site de la révision du PLU. Le résultat de ce travail est présenté dans les tableaux qui suivent. Pour chacune des espèces repérées, nous avons donné les précisions suivantes :

- Nom commun et *nom latin*
- Lieu de l'observation avec référence aux zones d'inventaires identifiées dans le périmètre d'étude sur le projet
- Le statut de l'espèce : protection et/ou déterminance ZNIEFF
- Pour les espèces à statut particulier, le niveau de préoccupation à l'échelle européenne, nationale et régionale

LC	NT	VU	EN	CR
Préoccupation mineure	Quasi menacée	Vulnérable	En danger	En danger critique

- Pour les espèces à statut particulier, un code couleur est donné en fonction du niveau d'enjeu :

FAIBLE	MOYEN	ELEVE

- Pour terminer, nous avons présenté une cartographie précisant les lieux de contacts pour les espèces ayant un niveau d'enjeux moyens à élevés.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

STRATE LIGNEUSE (ARBRES ET ARBUSTES)		PARCELLES MI 14 ET MI 61	PARCELLE MI 07	PARCELLE MI 32	STATUT
Ailante	*Ailanthus altissima*	Isolé en limite de la ZA (limite E parcelles)			
Aubépine	*Crataegus monogyna*			Boisement en limite sud	
Chêne	*Quercus sp.*	Isolé en limite de la ZA (limite E parcelles)		Boisement en limite sud	
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Haie limite W parcelle		Boisement en limite sud	
Peuplier noir	*Populus nigra*			Boisement en limite sud	
Prunelier	*Prunus spinosa*	Haie limite W parcelle		Boisement en limite sud	
Robinier	*Robinia pseudoacacia*	Isolé en limite de la ZA (limite E parcelles)		Boisement en limite sud	

LIANES		PARCELLES MI 14 ET MI 61	PARCELLE MI 07	PARCELLE MI 32	STATUT
Ronces	*Rubus sp.*	Haie limite W parcelle		Boisement en limite sud	

STRATE HERBACEE		PARCELLES MI 14 ET MI 61	PARCELLE MI 07	PARCELLE MI 32	STATUT
Ambrette	*Abelmoschus moschatus*		X		
Dactyle aggloméré	*Dactylis glomerata*	X	X		
Euphorbe verruqueuse	*Euphorbia verrucosa*	X		X	
Folle avoine	*Avena fatua*	X	X		
Géranium à feuilles découpées	*Geranium dissectum*		X		
Gesse des prés	*Lathyrus pratensis*	X	X		
Lin cultivé	*Linum usitatissimum*		X		
Luzerne d'Arabie	*Medicago arabica*	X		X	
Luzerne cultivée	*Medicago sativa*	X			
Luzerne polymorphe	*Medicago polymorpha*			X	

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

STRATE HERBACEE		PARCELLES MI 14 ET MI 61	PARCELLE MI 07	PARCELLE MI 32	STATUT
Marguerite commune	*Leucanthemum vulgare*	X	X		
Orchis bouffon	*Anacamptis morio*		X		
Oseille crépue	*Rumex crispus*	X	X	X	
Petite pimprenelle	*Sanguisorba minor*		X		
Piloselle	*Pilosella officinarum*		X		
Pissenlit	*Taraxacum officinale*	X	X	X	
Plantain (grand)	*Plantago major*	X	X	X	
Plantain lancéolé	*Plantago lanceolata*	X	X	X	
Porcelle enracinée	*Hypochaeris radicata*	X		X	
Potentille rampant	*Potentilla reptans*			X	
Renoncule	*Ranunculus sp.*		X		
Salsifis à feuilles de poireaux	*Tragopogon porrifolius*			Ponctuel	**Espèce déterminante en MP**
Salsifis des prés	*Tragopogon pratensis*	X	X		
Séneçon de Jacob	*Jacobaea vulgaris*		X	X	
Sérapias à labelle allongé	*Serapias vomeracea*	X	X	Ponctuel	**Espèce déterminante en MP**
Trèfle blanc	*Trifolium repens*	X	X		
Trèfle des prés	*Trifolium pratense*	X	X		
Vesce cultivée	*Vicia sativa*			X	

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

e. *Eléments de faune locale*

Quelques espèces ont été directement observées ou ont laissé des traces (empreintes, reliefs alimentaires, excréments…) La prospection s'est faite par cheminements à l'intérieur du périmètre resserré. Plusieurs espèces animales ont été identifiées, ce qui démontre l'intérêt écologique du site. Chaque espèce présente est indiquée à l'aide d'une croix (**X**), et pour certaines d'entre-elles la localisation (selon les zones) est précisée.

Les espèces animales identifiées ont été listées par ordre alphabétique des noms communs dans un tableau donnant les précisions suivantes :

- Nom commun et *nom latin*
- Lieu de l'observation avec référence aux zones d'inventaires identifiées dans le périmètre d'étude sur le projet
- Type d'observation (contact visuel / contact sonore– avec un indicateur de probabilité exprimé en % / traces / indices type nid, terrier, frottis…) et activité des individus si contact visuel
- Statut de l'espèce, c'est-à-dire niveau de protection (européen / national / régional / local), les niveaux de menace (…)

LC	**NT**	**VU**	**EN**	**CR**
Préoccup. mineure	Quasi menacée	Vulnérable	En danger	En danger critique

- Pour les espèces à statut particulier, le type d'habitat indispensable à l'espèce est détaillé, avec une explication relative à l'enjeu. Ce dernier est considéré au moins de niveau moyen si l'espèce considérée est protégée, au moins en situation vulnérable et/ou déterminante ZNIEFF dans la région concernée par le projet. Un code couleur est donné en fonction du niveau d'enjeu :

FAIBLE	**MOYEN**	**ELEVE**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

► ***OISEAUX***

ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
Aigrette garzette *Egretta garzetta*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / **LC** en Fr / **LC** en Languedoc R. / **NT** en Midi Pyrénées Déterminante (Aq & MP) Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface continentales, boisements** Les populations d'aigrette garzettes sont en progression dans notre région.
Alouette des champs *Alauda arvensis*	Parcelle MI32 (sud ZA) Parcelles MI 14, 61, 07	VISU & SON	**LC** en UE / **LC** en Fr / **LC** en Languedoc R Protect° nationale art.3	**HABITAT : espaces agricoles, prairies** Cette espèce est en déclin sur l'ensemble de son aire de répartition (pressions liées aux pratiques agricoles intensives). Dans notre région, c'est le recul des surfaces enherbées (enfrichements) qui contribue également au déclin des populations.
Alouette lulu *Lullula arborea*	Parcelle MI32 (sud ZA) dans les fourrés autour du chemin de fer	VISU & SON (100%)	**LC** en UE / FR / LR Déterminante (Aq & MP) Protect° nationale art.3	**HABITAT : landes & fourrés, prairies** L'espèce est considérée comme en déclin en France
Bergeronnette grise *Motacilla alba*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en UE / FR / LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : bocages, zones bâties, proximité de l'eau** Cette espèce ne subit, dans notre région, aucune pression particulière
Bergeronnette des ruisseaux *Motacilla cinerea*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / FR / LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface continentales** Dans notre région, les populations semblent stables.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
Bouscarle de Cetti *Cettia cetti*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / Lang. Rouss. Protect° nationale art.3	**HABITAT : forêts riveraines, fourrés ripicoles.** Dans notre région, cette espèce ne semble pas menacées tant que les ripisylves sont encore nombreuses.
Bruant proyer *Emberiza calandra*	Arbres le long de la ZA (limite E de la parcelle MI 14	SON (100%)	**LC** en UE, en France, en Languedoc R. / **NT** en Midi Pyrénées Déterminante en Aquitaine Protect° nationale art.3	**HABITAT : zones agricoles, prairies, landes, fourrés** Cette espèce de bruant ne semble pas particulièrement menacé dans notre région. Il est sensible aux pratiques agricoles (trop intensives, elles sont néfastes) et peut être menacé par l'enfrichement et la fermeture de certains milieux.
Buse variable *Buteo buteo*	Atlas SINP Occitanie		**LC** en UE / France / Lang. Rouss. Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements divers, bocages, complexe d'habitats** Ce rapace, assez bien représenté dans la région, ne semble pas menacé.
Chardonneret élégant *Carduelis carduelis*	Atlas SINP Occitanie		**LC** en UE / **VU** en France / **VU** en Aquitaine Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements, fourrés landes, haies, bocages, grands parcs** Dans notre région, les pratiques agricoles (intensification, utilisation de produits phytosanitaires) fragilisent les populations.
Cincle plongeur *Cinclus cinclus*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / **LC** en France / **LC** en Languedoc R. Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface, rivières à débit rapide** Les populations de cincle semblent stables dans notre région. Toutefois ces oiseaux restent exigeants quant à la qualité de leur habitat.
Corneille noire *Corvus corone*	Atlas SINP Occitanie		**LC** en UE, Fr & LR	**HABITAT : boisements, bocages, parcs…** Les populations de corneilles sont stables à l'échelle nationale.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
Etourneau sansonnet *Sturnus vulgaris*	Atlas SINP Occitanie		**LC** en UE, Fr & LR	**HABITAT : boisements, bocages, parcs… Espaces urbains** Les populations de corneilles sont stables à l'échelle nationale.
Faucon crécerelle *Falco tinnunculus*	Atlas SINP Occitanie		**LC** en UE / **NT** en France / **LC** en Languedoc R. Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements, espaces agricoles, bocages, parcs, zones bâties à faible densité** Cette espèce est largement présente dans notre région et ne semble pas souffrir d'une menace à court terme.
Faucon hobereau *Falco subbuteo*	Atlas SINP Occitanie		**LC** en UE et en France / **NT** en Languedoc R. & Midi-Pyrénées Espèce déterminante en Aquitaine Protect° nationale art.3	**HABITATS : boisements, bocages, forêts riveraines** Espèce en déclin au niveau national. Toutefois, elle ne semble pas menacée dans notre région.
Fauvette à tête noire *Sylvia atricapilla*	Parcelle MI32 (sud ZA)	SON (132)	**LC** en UE / France Protect° nationale art. 3	**HABITAT : boisements, landes & fourrés, cultures ombragées bocages, parcs & jardins** Cette espèce courante bénéficie localement d'excellentes conditions d'installation. Elle n'est actuellement pas menacée dans notre région.
Galinule poule d'eau *Gallinula chloropus*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, FR (nicheurs), LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface, cultures inondées, jardins maraîchers** Les populations sont stables à l'échelle nationale. Cette espèce n'est pas menacée dans notre région.
Geai des chênes *Garrulus glandarius*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, FR, LR	**HABITAT : Boisements, grands parcs** Espèce dont les populations se développent à l'échelle nationale

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
Grande aigrette *Ardea alba*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / **NT** en France (nicheurs) / **VU** en Languedoc R. Espèce déterminante en Languedoc R., en Midi Pyrénées Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface, zones littorales** Cet oiseau est principalement hivernant dans notre région
Grand cormoran *Phalacrocorax carbo*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, en France (nicheurs) Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface, boisements, rivages** Les populations de grands cormorans sont stables à l'échelle nationale.
Héron cendré *Adrea cinerea*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en UE, France et LR Protect° nationale art.3 Déterminante (MP)	**HABITAT : boisements, zones littorales, eaux de surface, grands parcs.** Les effectifs des différentes populations semblent en amélioration en France. Cette espèce est sensible aux dérangements.
Héron garde-bœuf *Bubulcus ibis*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en France et LR Protect° nationale art.3 Déterminante (Aq, MP & LR)	**HABITAT : eaux de surface continentales.** L'espèce, en expansion, ne semble pas menacée dans la région.
Hirondelle des rochers *Ptyonoprogne rupestris*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France et LR Espèce déterminante en Aquitaine Protect° nationale art.3	**HABITATS : zones bâties, falaises continentales.** Au niveau national, les effectifs sont stables. A l'échelle régionale, les populations semblent en expansion.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
Martin-pêcheur d'Europe *Alcedo atthis*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**VU** en UE, Fr / **NT** en LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : eaux de surface continentales, zones bâties.** C'est une espèce bien représentée dans notre région. La préservation des berges des cours d'eau est indispensable pour le maintien des populations
Merle noir *Turdus merula*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en UE, France & en LR	**HABITAT : boisements, landes & fourrés, bocages, terrains faiblement boisés, parcs & jardins.** Cet oiseau, courant dans notre région, affectionne les paysages bocagers, avec des peuplements ligneux (haies, bosquets) multi strates et riches en arbustes à fruits.
Mésange bleue *Cyanistes caerulus*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France et LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements divers (prédilection pour les chênaies), haies, parcs et jardins, landes.** La mésange bleue ne semble pas menacée dans notre région.
Mésange charbonnière *Parus major*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France et LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : terrains dégagés avec boisements mixtes plutôt dégagés, alignements d'arbres, haies, grands parcs, landes et taillis, bocages.** La mésange charbonnière est un oiseau très courant qui n'est pas menacé dans notre région.
Moineau domestique *Passer domesticus*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en France et LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : zones bâties (villes, villages, sites industriels…)** Cette espèce, très liée à la présence humaine, n'est pas menacée dans notre région.
Orite à longue queue *Aegithalos caudatus*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France & LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements feuillus et conifères, landes & fourrés, bocages, grands parcs.** Peu de menaces concernent cette espèce. Cependant, localement, la dégradation du réseau de haies, des friches arbustives, des ripisylves (…) peut lui porter préjudice.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
Pic épeiche *Dendrocopos major*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, FR & LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : landes, haies, boisements, bocages, complexes d'habitats.** Avec une grande capacité d'adaptation, ce pic ne semble pas menacé dans notre région. S'il y a une menace, c'est au niveau de la gestion sylvicole (coupes rases)
Pic épeichette	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE & LR / **VU** en France & LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : landes, haies, boisements, bocages, complexes d'habitats**
Pic vert *Picus viridis*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France & LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements, haies, landes & fourrés, bocages, alignement d'arbres, complexes d'habitats** Espèce en progression partout en France. Une bonne gestion sylvicole et le maintien d'un paysage bocager, de vergers et de vieux arbres (même morts) lui sont favorables.
Pie bavarde *Pica pica*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en UE, France & LR	**HABITAT : bois, landes, fourrés, bocages, grands parcs, jardins.**
Pigeon ramier *Columba palumbus*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en UE, France & LR	**HABITAT : bois, landes, fourrés, bocages, grands parcs.**
Pinson des arbres *Fringilla coelebs*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France & LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : landes, fourrés, boisements, haies, bocages, grands parcs** Cette espèce est très rependue, non menacée dans notre région.
Rossignol philomène *Luscinia megarhynchos*	Parcelle MI32 (sud ZA) Parcelles MI 14, 61 07 (bordures arborées)	SON (100%)	**LC** en UE / France / en LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements, parcs, haies, landes & fourrés, zones agricoles, jardins**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

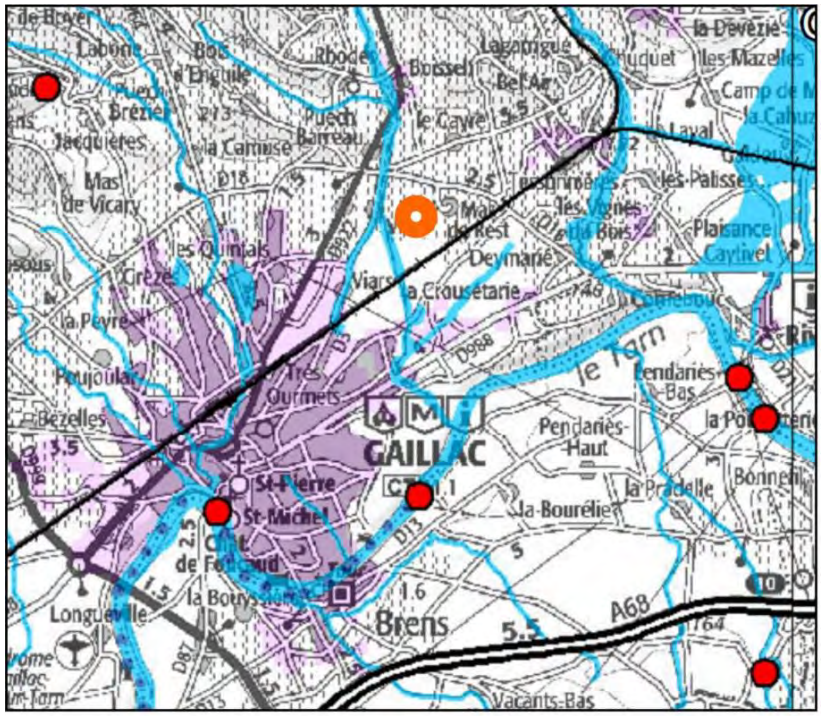
ESPECE	LIEU D'OBSERVATION	TYPE D'OBSERVATION ACTIVITE	STATUT	ENJEU POUR LE PROJET
				Cette espèce ne semble pas menacée localement.
Rougegorge *Erithacus rubecula*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / France / en LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements mixtes, alignements d'arbres, haies, parcs et jardins, landes et taillis.** Le rougegorge est une espèce très courante qui ne semble pas menacée. Il s'accommode assez bien de la proximité humaine.
Rouge-queue noir *Phoenicurus ochruros*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / France / en LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : zones à végétation clairsemée, éboulis, falaises, zones bâties** Espèce très commune, non menacée en France.
Serin cini *Serinus serinus*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / **VU** en France (nicheurs) / **LC** en LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements variés, parcs & jardins, bocages, alignements d'arbres** Cet oiseau est assez commun dans notre région. Il est sensible à la fermeture des paysages et à l'intensification des pratiques agricoles
Sitelle torchepot *Sitta europaea*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE, France, LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : boisements mixtes, parcs, vergers, bocages.** La sitelle affectionne les grands et vieux arbres. Elle est sédentaire et s'éloigne peu de son territoire.
Tourterelle turque *Streptopelia decaocto*	ATLAS SINP de l'Occitanie		**LC** en UE / France (nicheurs) / en LR	**HABITAT : bois, landes, fourrés, haies, zones urbaines, parcs et jardins…**
Verdier d'Europe *Chloris chloris*	ATLAS SINP de l'Occitanie **Présence peu probable sur le site**		**LC** en UE / **VU** en France / **NT** en LR Protect° nationale art.3	**HABITAT : forêts diverses, grands parcs, jardins, landes et fourrés, haies, bocages** Les populations sont en déclin dans notre pays.

Aucune autre espèce (autre que les oiseaux) n'a été ni observée sur le terrain, ni listée dans la base de données de l'Atlas SINP de l'Occitanie (quadrant lié au secteur de la révision, pour les 100 dernières observations).

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

f. Fonctionnement écologique

Les apports du SRCE : ce document, approuvé en mars 2015, ne met en évidence aucune sensibilité du secteur vis-à-vis des enjeux régionaux.



Le fonctionnement écologique local : ces prairies, assez bien conservées, constituent des espaces ouverts plutôt intéressant pour la petite faune locale, particulièrement lorsqu'elles sont bordées de haies, ou d'arbres. Toutefois, elles constituent des résidus d'espaces plus vaste, autrefois agricoles, et récemment urbanisés (ZA du Mas de Rest). Cette dynamique de développement urbain a probablement contribué à rendre moins attrayant ces habitats et à une érosion de la biodiversité avec un repli des espèces plus vers le nord (secteur des coteaux). Les haies, lorsqu'elles sont bien conservées, constituent de petits corridors écologiques locaux et des refuges intéressant pour l'avifaune.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

III. Paysage et patrimoine

a. *Le Grand Paysage*

Gaillac se situe à l'interface de deux grandes unités paysagères du Tarn : la plaine du Tarn (à laquelle appartient la partie urbanisée de la commune) et le Gaillacois, zone de collines au nord de la commune. Le chemin Toulze (RD18) constitue un repère qui, intuitivement matérialise la limite entre ces deux entités.

Dans **la plaine du Tarn**, le cours de la rivière s'est encaissé de plusieurs mètres dans les alluvions, le rendant souvent absent des regards. A la différence de la vallée du Tarn en amont, son accessibilité et son usage sont plus limités. Le parcellaire agricole crée une coupure qui empêche l'accès à la rivière. Ce dernier est d'autant plus malaisé que les berges sont abruptes et souvent garnies d'une végétation anarchique. Dans ce vaste espace ouvert et plat, les réseaux de circulation se sont implantés avec chacun une logique différente :

- L'autoroute, récemment ouverte, file librement sur la rive gauche au contact des premières terrasses alluviales. Son implantation, légèrement en surplomb par rapport à la plaine, permet de découvrir les vastes étendues et l'organisation rigoureuse de la vallée.
- La route nationale, au tracé moins rectiligne s'inscrit dans l'organisation du fond de plaine. Encadrée de part et d'autre de son tracé par les platanes, elle saute le Tarn à deux reprises et dessert finement, tout le long de son tracé, les multiples villes qui la jalonnent.
- La voie ferrée se fait discrète, composée d'une voie unique, non électrifiée, son emprise est faible. Elle s'insère sans heurt dans les espaces agricoles. En enjambant trois fois le Tarn, elle a nécessité la construction d'élégants ponts de briques aux formes majestueuses.
- Les chemins et petites routes sont très nombreux. Intercalés dans le tissu agricole, leurs tracés épousent la forme du parcellaire en décrivant une succession d'angles droits après de courtes lignes droites. Ce réseau secondaire a été souvent perturbé par la surimposition de l'autoroute qui en a parfois arrêté la continuité.

Ces diverses infrastructures, par les lignes qu'elles dessinent dans les paysages (tendues ou sinueuses) constituent des éléments structurants primordiaux. Suivant leur logique, elles cloisonnent les espaces et les paysages ou bien irriguent finement les fermes et les villages. Les villes sont nombreuses et ponctuent le parcours dans la plaine (Saint Sulpice, Rabastens, Lisle sur Tarn, Gaillac, Marssac sur Tarn, Albi). Toutes ces villes, installées en bordure du Tarn connaissent aujourd'hui un développement rapide. Ne rencontrant pas de contraintes physiques, elles tendent à s'étaler largement dans la plaine en ruban de bâtiments commerciaux, le long des axes, et en zones pavillonnaires qui gagnent sur les espaces agricoles. Malgré la multiplication des infrastructures et la

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

croissance urbaine soutenue, l'agriculture reste très présente et très dynamique sur cette zone. Elle dessine des paysages organisés en raison d'un parcellaire aux formes géométriques et ordonnées. La céréaliculture, et notamment la production du maïs, est importante. A proximité des agglomérations, elle laisse la place à la culture maraîchère ou à la culture fruitière au niveau de Gaillac. Dans ces paysages agricoles marqués par l'intensivité des pratiques, les fermes sont isolées et forment des îlots bien marqués.

Les côteaux du gaillacois se situent sur la rive droite de la plaine du Tarn. Les collines mollassiques, bien exposées au Sud, ont été favorables à l'implantation ancienne du vignoble du gaillacois. Le paysage du gaillacois se distingue immédiatement par son unité et sa spécialisation. Structurés et dessinés par les vignes, les paysages se composent à petite échelle. Le bâti, plutôt isolé, se situe en général à mi-pente. Exposée vers le Sud, la maison de maître contemple son vignoble et regarde vers la plaine du Tarn. Ces grandes bâtisses sont facilement repérables grâce aux cyprés et aux pins parasols plantés à proximité ou signalant leur entrée. La maison traditionnelle de briques est solidement accrochée à son terroir. La multitude de propriétaires viticoles engendre un paysage morcellé composé de nombreuses parcelles. Tout le territoire est finement irrigué par un réseau dense de chemins et petites routes. Les bosquets apportent par petites touches de la diversité dans ces paysages uniformes. Dès l'Antiquité, le vignoble est présent sur les côteaux. C'est une vieille tradition qui perdure toujours au prix de nombreuses évolutions, de restructuration et en faisant appel, de nos jours, à la mécanisation qui redessine alors la géométrie du vignoble. Dans le Tarn, le gaillacois est une entité largement reconnue grâce aux éléments qui forgent son image (unité viticole sur un relief vallonné). Toutefois, ces paysages ne correspondent pas toujours au découpage qui ne prend en compte que des critères liés à la production

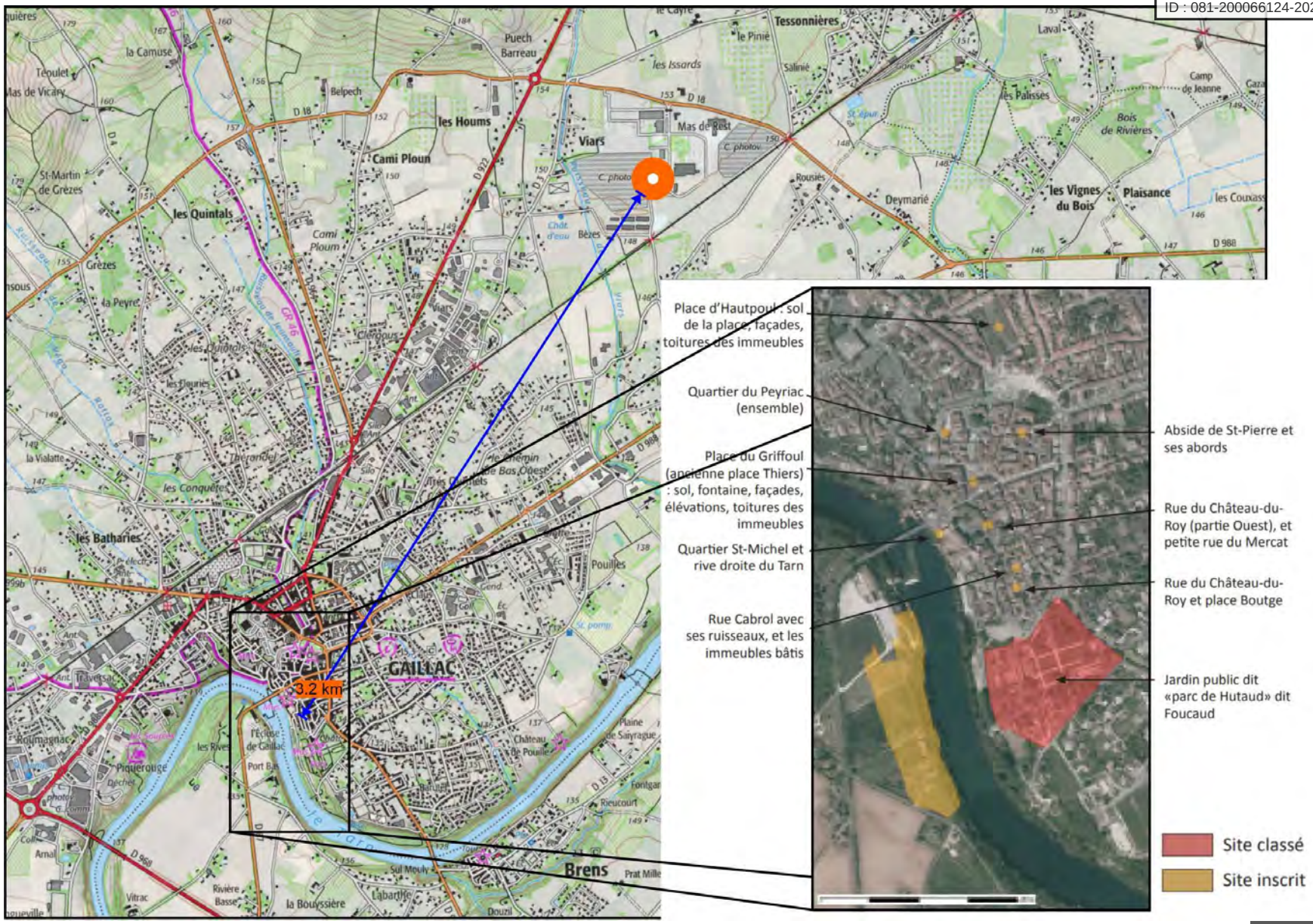
b. *Situation de l'objet étudié*

Les objets de la révision du PLU se situent à l'intérieur de la ZA du Mas de Rest, sur des parcelles encore occupées par des prairies. Ces parcelles sont actuellement enclavées (Za du Mas de Rest, zones d'habitat et infrastructures routières et ferroviaires).

c. *Patrimoine & monuments historiques*

Plusieurs éléments de patrimoine sont recensés sur la commune de Gaillac. Le PLU en vigueur en dresse une liste, ainsi qu'une cartographie présentée plus bas. L'objet de la deuxième révision du PLU n'est en co-visibilité avec aucun de ces éléments (distance supérieure à 3 km)

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

IV. Disponibilité des ressources naturelles

a. Ressource en eau

Le SDAGE Adour Garonne et le programme de mesure 2022-2027 ont été approuvés le 10 mars 2022. Le SDAGE définit pour 6 ans les priorités de la politique de l'eau dans le bassin Adour Garonne ; Le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Le SDAGE propose 4 orientations :

A. CRÉER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE pour une politique de l'eau cohérente et menée à la bonne échelle.

B. RÉDUIRE LES POLLUTIONS qui compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages : l'alimentation en eau potable, les loisirs nautiques, la pêche, l'aquaculture…

C. AGIR POUR ASSURER L'EQUILIBRE QUANTITATIF DE LA RESSOURCE EN EAU ; maintenir une quantité d'eau suffisante dans les rivières est primordial pour l'alimentation en eau potable, le développement des activités économiques ou de loisirs et le bon état des milieux aquatiques.

D. PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES ; le bassin Adour-Garonne abrite des milieux aquatiques et humides d'un grand intérêt écologique qui jouent un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité, dans l'épuration et la régulation des eaux.

Il intègre et complète, sous forme de principes fondamentaux d'action, les mesures issues du plan d'adaptation au changement climatique du bassin Adour-Garonne validé en 2018.

Concernant la **SENSIBILITE DE LA RESSOURCE**, le Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour Garonne donne les précisions suivantes :

- La commune est incluse dans la zone de répartition des eaux (ZRE) définie par l'arrêté préfectoral du 04 novembre 1994 et le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003 portant sur l'extension desdites zones. Les ZRE sont des zones comprenant des bassins, sous bassins, fractions de sous bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau.
- La commune est totalement classée en zone vulnérable. Il s'agit de secteurs où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

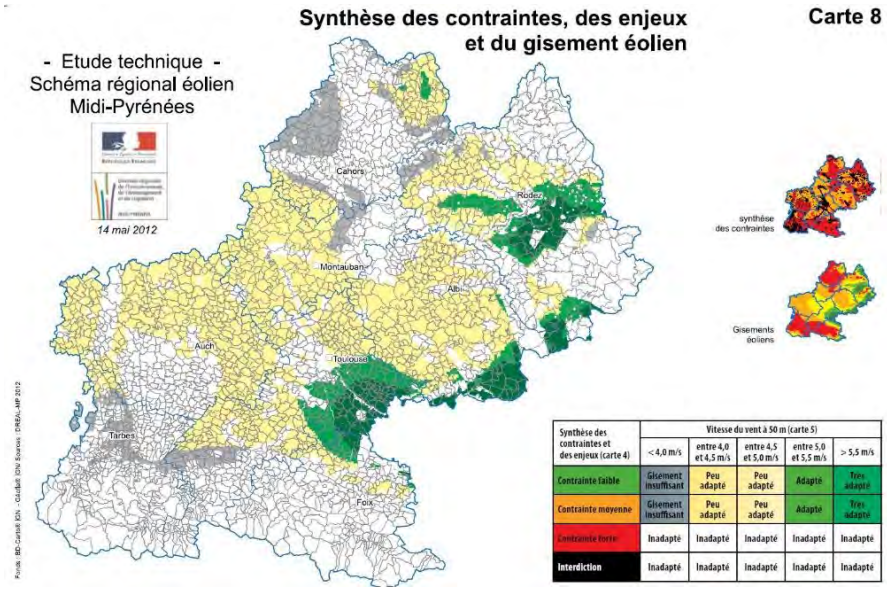
- Enfin la commune est concernée par un classement en zone sensible sur 100% de sa surface. Ce sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive "eaux brutes", "baignade" ou "conchyliculture"). Ce classement s'appuie sur les références règlementaires suivantes : Arrêté du 23 novembre 1994 modifié portant délimitation des zones sensibles pris en application du décret no 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées / Arrêté du 31 août 1999 modifiant l'arrêté du 23 novembre 1994 / Arrêté du 8 janvier 2001 modifiant l'arrêté du 23 novembre 1994 / Arrêté du 29 décembre 2009 portant révision des zones sensibles à l'eutrophisation dans le bassin Adour-Garonne.

La gestion du service **eau potable** a été déléguée à Veolia Eau pour une grande partie de la commune. Le point de captage de Veolia est situé sur le Tarn, dans le quartier Saint-Roch. Une partie de la distribution est assurée par le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable du Gaillacois (SIAEP), au Nord de la commune. Le point de captage du SIAEP est situé sur la commune de Rivières, à Lieurac.

b. *Energies renouvelables*

L'ENERGIE EOLIENNE : le Schéma Régional Eolien annexé au SRCAE (approuvé par l'assemblée plénière du conseil régional le 28 juin 2012 et arrêté par le préfet de région le 29 juin 2012) ne fait état d'aucune installation éolienne dans ce secteur du département et ne recense aucune zone de développement autorisée. La commune est située dans une zone peu adaptée au développement de cette énergie, du fait d'un potentiel éolien moyen.

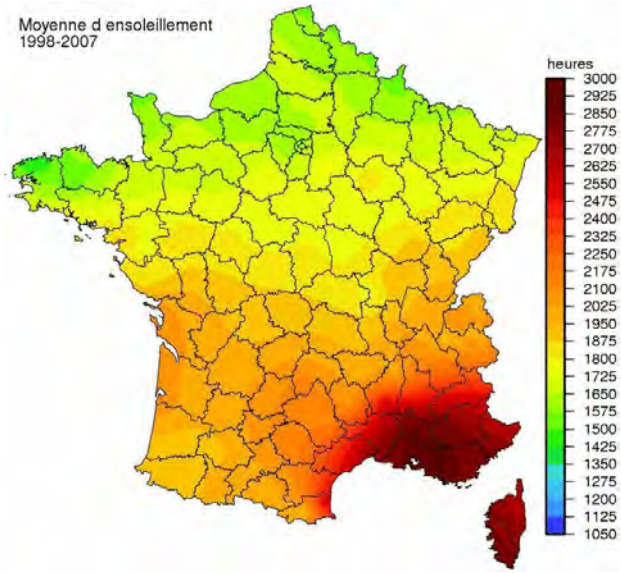
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE



Potentiel énergie éolienne

L'ENERGIE HYDRAULIQUE : seule le Tarn (1,5 km au sud), présente les caractéristiques requises pour être équipée d'installations hydro-électriques. Plusieurs barrages sont installés sur la rivière dans le secteur de Gaillac.

L'ENERGIE SOLAIRE : le Tarn bénéficie d'un ensoleillement intéressant. Sur la commune, le potentiel est assez favorable aux installations photovoltaïques et thermiques.



Potentiel énergie solaire

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

L'exploitation de cette ressource est bien développée sur Gaillac : une centrale photovoltaïque est en fonction sur la ZA du Mas de Rest (près de 20 ha de panneaux solaires photovoltaïques pour une capacité de plus de 10 mégawatts). Par ailleurs, plusieurs bâtiments agricoles sont également équipés sur la commune.



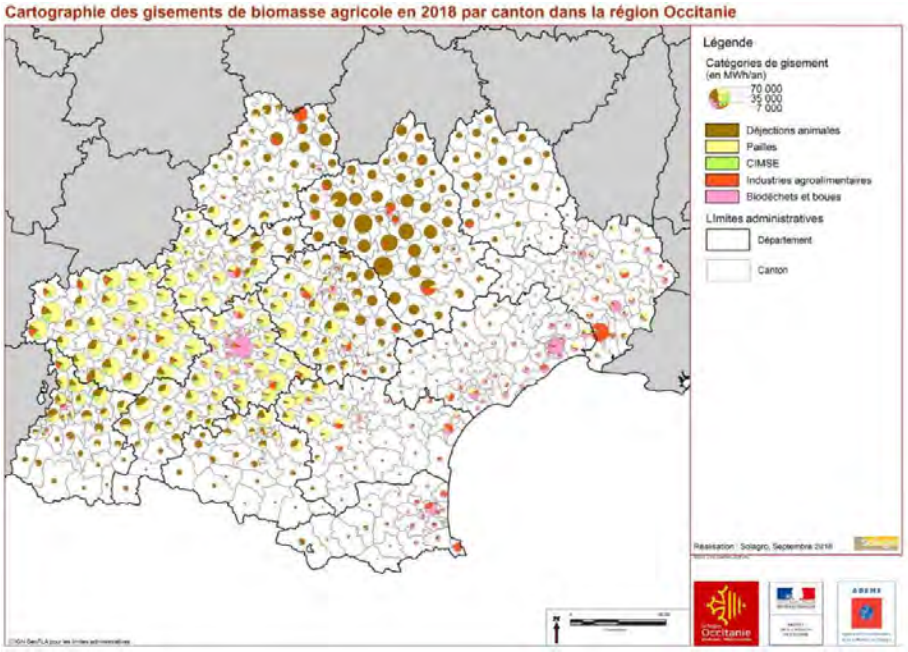
Centrale photovoltaïque du Mas de Rest

L'ENERGIE GEOTHERMIQUE : il existe un potentiel géothermique fort dans ce secteur du département. Les ressources à considérer sont exploitable par système PAC :

- Une géothermie de surface sur système ouvert (nappe alluviale), bien adaptée aux installations particulières (système horizontal ou par forage vertical).
- une géothermie profonde sur système ouvert (nappe des Sables Infra Molassiques), bien adaptée aux opérations
- collectives avec réseaux de chaleur.

LA BIOMASSE : le potentiel local est significatif, notamment en ce qui concerne la biomasse agricole (méthanisation des pailles, des déchets agroalimentaires – résidus de l'industrie du vin, des déjections animales). Toutefois, aucune unité de méthanisation n'est recensée à proximité du site.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE



Potentiel énergie biomasse

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

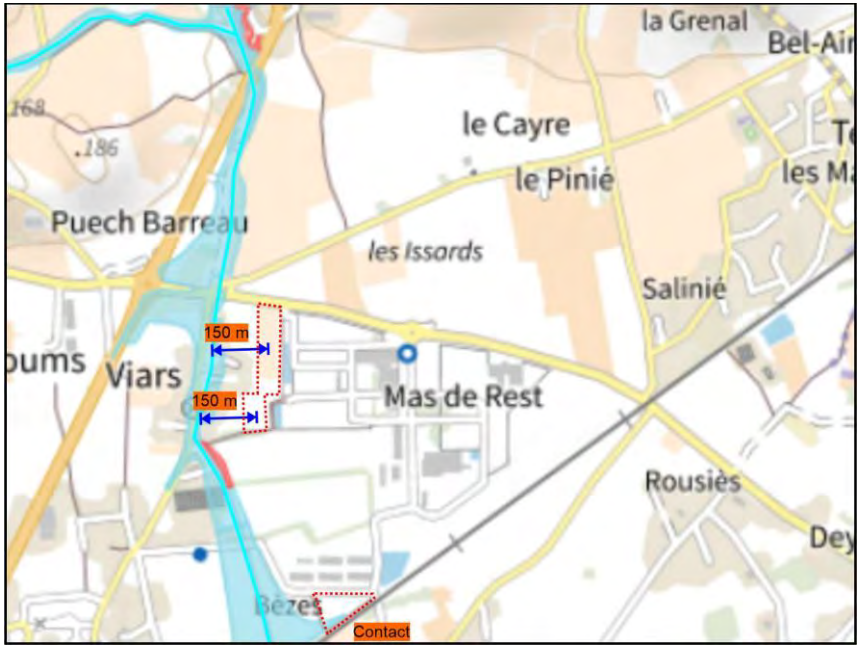
V. Exposition aux risques

a. *Risque inondation*

La commune est intéressée par le risque inondation (PPRi approuvé le 18/08/2015).

Les secteurs concernés par la révision du PLU sont variablement exposés à ce risque, les zones inondables connues se situant aux abords immédiats du ruisseau de Viars :

- 150 mètres à l'ouest pour les parcelles MI 14, MI 61 et MI 07
- Partiellement au contact de la parcelle MI 32.



Par ailleurs, les secteurs objet de la révision allégée sont inclus dans l'enveloppe des zones sensibles aux remontées de nappes, au titre des zones sujettes aux inondations de cave (niveau de fiabilité faible).

b. *Mouvements de terrain*

La commune est intéressée par les PPR suivants :

- Mouvements Berges du Tarn prescrit le 13/09/2017. Ce risque concerne exclusivement les berges du Tarn, situées à 1,5 km au sud du site.
- Argile départemental approuvé le 12/01/2009. Le site est concerné par des phénomènes de retraits gonflements des sols à un niveau moyen.

c. *Cavités souterraines*

Aucune cavité souterraine connue dans le secteur immédiat des objets de la révision du PLU.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

d. *Risque rupture de barrage*

La commune est exposée à ce type de risque. Toutefois, ce sont uniquement les secteurs proches du Tarn (à 1,5 km au sud du site objet de la révision) qui sont exposés.

e. *Risques industriels*

Plusieurs sites industriels sont générateurs de risques sur la commune. Les plus proches des objets de la révision du PLU sont :

- Surplus Industries, avenue Gustave Eiffel - ZIR du Mas de Rest (400 mètres à l'est des parcelles MI14, MI 61 et MI 07). Activité principale soumise à enregistrement (non Seveso) : commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles. Les rubriques concernées par le classement sont :

Code rubrique	Alinéa	Libellé rubrique	Régime autorisé (3)	Volume
2925	1	Charge d'accumulateurs dégageant de l'hydrogène	Déclaration	25.000 kW
4734	2	Produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution		
2663	2	Stockage de pneumatiques		200.000
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	63929.000 m2
2714		Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux de papiers/cartons, plastiques, caoutchouc, textiles, bois		60.000

- SAS Surplus Auto, à proximité immédiate du site. Activité principale soumise à enregistrement (non Seveso) : commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles.

Code rubrique	Alinéa	Libellé rubrique	Régime autorisé (3)	Volume
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	99552.000 m2

- SAS Surplus Motos. à proximité immédiate du site. Activité principale soumise à enregistrement (non Seveso) : commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles.

Code rubrique	Alinéa	Libellé rubrique	Régime autorisé (3)	Volume
2663	2	Stockage de pneumatiques		250.000
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	5329.000
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	7500.000 m2
2714		Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux de papiers/cartons, plastiques, caoutchouc, textiles, bois		60.000

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE



f. Transport de matières dangereuses

Aucune canalisation de transport de matières dangereuses ne se situe à proximité des objets de la révision du PLU.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

VI. Exposition aux nuisances

a. *Sites et sols pollués*

Selon la base de données Géorisque, plusieurs sites (ou sols) pollués se situe sur la commune.

Toutefois, aucun de ces sites n'intéresse pas les objets de la révision du PLU.

b. *Bruits*

La commune est concernée par l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les objets de la révision du PLU ne se situe à proximité d'aucune des infrastructures listées dans ce document.

c. *Installations classées*

Plusieurs installations classées au titre de la protection de l'environnement se situent à proximité des objets de la modification du PLU :

- Surplus Industries, avenue Gustave Eiffel - ZIR du Mas de Rest (700 mètres à l'est du site). Activité principale soumise à enregistrement (non Seveso) : commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles. Les rubriques concernées par le classement sont :

Code rubrique	Alinéa	Libellé rubrique	Régime autorisé (3)	Volume
2925	1	Charge d'accumulateurs dégageant de l'hydrogène	Déclaration	25.000 kW
4734	2	Produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution		
2663	2	Stockage de pneumatiques		200.000
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	63929.000 m2
2714		Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux de papiers/cartons, plastiques, caoutchouc, textiles, bois		60.000

- SAS Surplus Auto, à proximité immédiate du site (au sud de la RD18. Activité principale soumise à enregistrement (non Seveso) : commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles.

Code rubrique	Alinéa	Libellé rubrique	Régime autorisé (3)	Volume
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	99552.000 m2

- SAS Surplus Motos. à proximité immédiate du site (au sud de la RD18. Activité principale soumise à enregistrement

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

(non Seveso) : commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles.

Code rubrique	Alinéa	Libellé rubrique	Régime autorisé (3)	Volume
2663	2	Stockage de pneumatiques		250.000
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	5329.000
2712	1	Stockage, dépollution, démontage,... de VHU	Enregistrement	7500.000 m2
2714		Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux de papiers/cartons, plastiques, caoutchouc, textiles, bois		60.000

d. *Eaux usées*

La commune fait l'objet d'un zonage d'assainissement approuvé en 2012. Les réseaux d'assainissement qui desservent la commune de Gaillac sont actuellement exploités par la Société concessionnaire Véolia qui opère dans le cadre d'un contrat d'affermage du service public d'assainissement. L'assainissement de la zone agglomérée est assuré par un réseau séparatif.

Les communes de Gaillac et Brens sont dotées d'une usine d'épuration des eaux usées d'une capacité de 30 000 équivalents habitants. Cette station est implantée au Sud de Gaillac, au lieu-dit «Longueville», à proximité de l'aérodrome de Gaillac - Lisle-sur-Tarn. Une seconde station collecte les eaux du hameau de Boissel.

Que ce soit pour le réseau des eaux usées domestiques ou le réseau de collecte des eaux pluviales, l'exutoire est le Tarn.

e. *Déchets*

La collecte des **DECHETS MENAGERS** sur la commune est assurée en collecte de proximité ou en porte-à-porte. La collectivité compétente est le syndicat Tryfil. Ce syndicat regroupe 358 communes (328 000 habitants en 2021). Ce sont environ 300 000 tonnes par an de déchets qui sont collectés, traités, valorisés et recyclés.

Les **ENCOMBRANTS** sont collectés via une déchèterie située avenue Guynemer (Gaillac). L'accès est règlementé et payant pour les professionnels.

Plusieurs points d'apports volontaires sont répartis sur le territoire communal afin de collecter le verre, les textiles et les piles.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

D. DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN & MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER CES INCIDENCES

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

I. Préambule

Nous avons rédigé l'évaluation environnementale du document d'urbanisme dans un souci de simplification de la lecture. Les différentes incidences décrites sont accompagnées d'une icône permettant de visualiser rapidement si l'incidence est positive (), neutre () ou négative ().

Nous avons également pris le parti de fusionner le chapitre « Description des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan » avec le chapitre « Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences » traditionnellement rédigé de manière distincte. Ce choix permet une lecture rapide du document, et la corrélation directe entre les incidences notables et les mesures de suppression, réduction ou de compensation prises en guise de « réponse ».

Les thématiques abordées sont celles attendues dans une évaluation environnementale de document d'urbanisme. Nous avons considéré les enjeux « globaux » (changements climatiques, Natura 2000), et les « enjeux locaux » (consommation d'espace, risques, eaux usées, biodiversité locale, déplacements, santé…)

Chacune de ces thématiques a été traité de manière proportionnelle aux enjeux du territoire.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

II. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Le code de l'urbanisme prévoit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme ayant un impact sur l'aménagement du territoire, un rapport de compatibilité en découle.

Ainsi, la révision du PLU de Gaillac devra prendre en compte ou être compatible avec certains documents de portée supra communale.

a. Le SDAGE Adour Garonne

Le **SDAGE 2022-2027 du bassin Adour-Garonne**, approuvé le 10 mars 2022, est un document de planification, résumant l'état des ressources en eau et décrivant les orientations de gestion et de politique générale. Il se traduit par un ensemble de mesures définissant les objectifs à atteindre, pour l'ensemble des milieux aquatiques et les orientations fondamentales pour la gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Adour-Garonne :

I. **DÉVELOPPER UNE GESTION DE L'EAU ET DES MILIEUX RENFORCANT LA RÉSILIENCE FACE AUX CHANGEMENTS MAJEURS** Pour mener à bien une politique de l'eau cohérente et à la bonne échelle, 6 principes fondamentaux sont prévus :

- Sensibiliser sur les risques encourus, former et mobiliser les acteurs de territoires
- Renforcer la connaissance pour réduire les marges d'incertitudes, permettre l'anticipation et l'innovation
- Développer les démarches prospectives, territoriales et économiques
- Développer des plans d'actions basés sur la diversité et la complémentarité des mesures
- Mettre en œuvre des actions flexibles, progressives, si possible réversibles et résilientes face au temps long
- Agir de façon équitable, solidaire et concertée pour prévenir et gérer les conflits d'usages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

II. **GARANTIR LA NON-DÉTÉRIORATION DE L'ÉTAT DES EAUX.** Les pollutions compromettent le bon état des milieux aquatiques, mais aussi les différents usages : l'alimentation en eau potable, les loisirs nautiques, la pêche, l'aquaculture. Afin de réduire ces pollutions, le SDAGE demande de :

- Appliquer le principe de non-détérioration de l'état des eaux

III. **RÉDUIRE L'IMPACT DES INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS (IOTA) PAR LEUR CONCEPTION.** Les études d'impact, études d'incidence environnementale et documents d'incidence définis aux articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement comportent : les éléments relatifs à la justification technique et économique des projets, les propositions de solutions alternatives, les mesures correctives afin de réduire les impacts, les éventuelles mesures compensatoires. L'évitement, la réduction ou la compensation des impacts sur les milieux aquatiques contribuent à l'objectif de non-détérioration des masses d'eau ainsi qu'à celui d'atteinte du bon état :

- Limiter et compenser l'impact des projets

IV. **AGIR EN PRIORITÉ POUR ATTEINDRE LE BON ÉTAT**

- Prioriser et mettre en œuvre les actions pour atteindre le bon état

La révision du PLU vise à permettre l'installation d'une activité économique dans une zone pointée comme STECAL. Nous avons donc interrogé la compatibilité des éléments de la révision du PLU et du SDAGE, ce qui nous a amené à :

- Mettre en évidence, dans le cadre du diagnostic, les enjeux liés aux eaux de surfaces et aux eaux souterraines
- Vérifier que les secteurs d'urbanisation future sont éloignés, des zones humides connues
- Traiter le rapport aux risques de pollutions des eaux dans un chapitre dédié de l'évaluation environnementale

Ainsi, il nous est possible d'affirmer que les éléments de cette 2ème révision du PLU sont compatible avec le SDAGE Adour Garonne en vigueur.

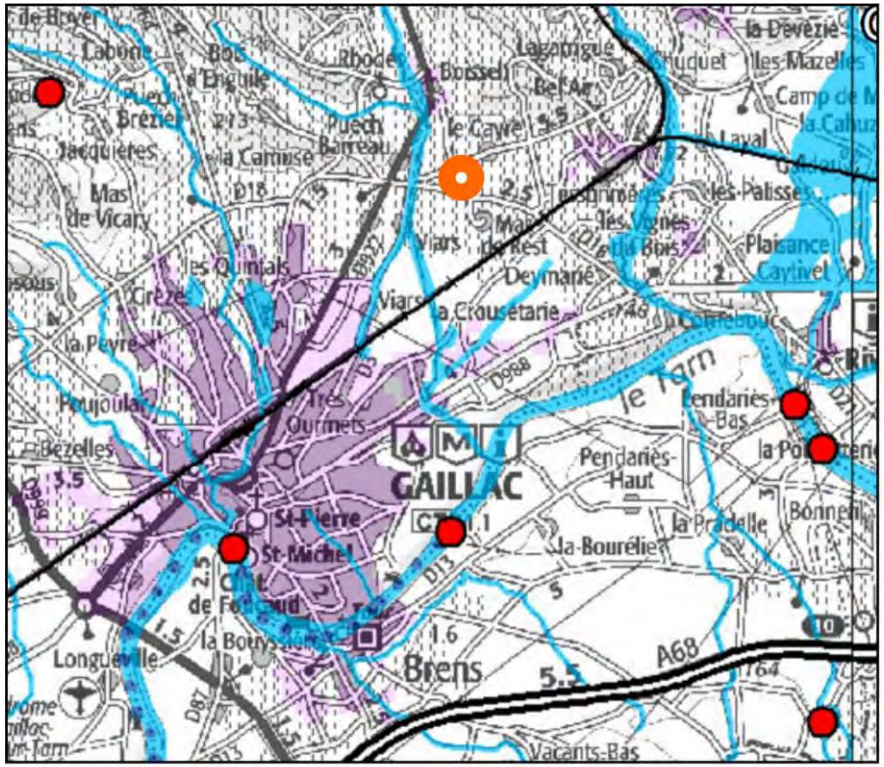
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

b. *Le SRCE*

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est un document cadre élaboré dans chaque région, mis à jour et suivi conjointement par la région (Conseil régional) et l'État (préfet de région) en association avec un comité régional Trame verte et bleue.

En Midi-Pyrénées, plus de 230 structures ont été associées à la co-élaboration du SRCE. Le document a ensuite été soumis à l'enquête publique à l'automne 2014. Les collectivités doivent prendre en compte le SRCE dans leurs documents d'urbanisme dans un délai maximum de trois ans.

Les objets de la révision du PLU n'étant concerné par aucun élément structurant du SRCE, nous affirmons que cette dernière n'aura aucune incidence sur les grandes fonctionnalités écologiques régionales.



	Cours d'eau	
	A préserver	*A remettre en bon état*
Réservoirs de biodiversité		
Corridors		

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

III. Enjeux climatiques

La contribution de la modification du PLU aux changements climatiques est principalement liée :

- Aux déplacements réalisés par les populations qui viendront travailler sur le site (émissions de GES).
- Aux changements d'affectation des sols qui seront urbanisés (émissions de GES).

Les déplacements des futures populations

L'ouverture à l'urbanisation des parcelles concernées a pour but de permettre l'extension de l'entreprise SURPLUS AUTO dont l'activité est déjà implantée sur la ZA du Mas de Rest. Les flux de déplacements (trajets domiciles travail et trajets professionnels) existent donc déjà et ne seront que peu modifié (le projet précise un objectif de 20 emplois supplémentaires dans les 5 prochaines années). Les émissions des GES augmenteront donc légèrement dans une proportion qu'il est difficile d'évaluer à ce stade de la procédure (lieux de résidence des futurs employés inconnus).

Le changement d'affectation des sols

L'évaluation des incidences du projet de révision du PLU sur les émissions de GES s'appuie sur les données de l'ADEME relative à la compatibilité carbone ("*Stocker du carbone dans les sols agricoles de France ?*" d'octobre 2002)

Changement d'affectation des sols	*Relargage direct de CO_2 (T/ha)*	*Potentiel d'émission ou de captation de CO_2 (T/ha/an)*
Forêt *→ prairie*	*0*	*+0.37*
Forêt *→ culture*	*0*	*+2.75*
Forêt *→ sol imperméable*	*290 (+-120)*	
Prairie *→ forêt*	*0*	*-0.37*
Prairie *→ culture*	*0*	*+0.95*
Prairie *→ sol imperméable*	*290 (+-120)*	
Culture *→ forêt*	*0*	*-1.61*
Culture *→ prairie*	*0*	*-1.80*
Culture *→ sol imperméable*	*190 (+-80)*	

En considérant que les espaces actuellement non imperméabilisés destinés muter (après révision du PLU) sont des prairies :

- Parcelles MI 14, MI 61 et MI 07, soit un total de 19 649 m² pour l'extension de l'entreprise SURPLUS AUTO (nous considérons que l'ensemble de la surface sera imperméabilisée).

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

- Parcelle MI 32, soit 9 847 m^2 pour la création d'un bassin de rétention (surface enherbée donc aucun changement du type d'occupation des sols).

On peut considérer que le bilan CO_2 de la mise en œuvre du projet de révision du PLU sera de (relargage brut de CO_2 lié à l'imperméabilisation des sols) :

- Parcelles MI 14, 61 & 07 : 2ha x 290 = 580 T CO_2
- Parcelle MI32 : 1ha x 0 = 0 T CO_2
- ☹ TOTAL : 580T CO_2 émises

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

IV. Natura 2000

Nous avons vu dans l'état initial de l'environnement que la commune n'est concernée par aucune NATURA 2000. Nous affirmons ici que la mise en œuvre de la 2ème révision du PLU de Gaillac sera sans incidence sur le réseau NATURA 2000 car la commune se trouve suffisamment éloigné de ces espaces :



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

V. Consommation d'espace, incidences sur l'activité agricole

Les parcelles objet de la révision du PLU sont occupées par de la prairie. Elles sont régulièrement fauchées, mais non utilisée à des fins de foin. Par ailleurs, elles sont aujourd'hui enclavées :

- Parcelles MI14, MI61 et MI07 (2 ha pour l'extension de l'activité de l'entreprise SURPLUS AUTO) entre la RD 18 au nord, la ZA du MAS de REST à l'est, la centrale photovoltaïque au sud, et une série de parcelles construites (habitations) à l'ouest.



- Parcelle MI32 (1 ha pour la création d'un bassin de rétention) : centrale photovoltaïque au nord, chemin de fer au et habitat à l'ouest.



🙂 Nous considérons donc que la mutation de ce secteur n'est pas de nature à avoir une incidence notable sur l'activité agricole.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

VI. Habitats naturels et biodiversité

Nous avons vu dans l'état initial de l'environnement que les espaces concernés par la révision du PLU étaient éloignés des espaces naturels remarquables, et ne présentaient qu'un intérêt limité et lié aux périphéries arborées (haies, arbres isolés) des parcelles.

☹ Nous considérons donc que la mutation de ce secteur est de nature à avoir une incidence sur les habitats naturels et la biodiversité locale, plus particulièrement au niveau des parcelles MI14, MI 61 et MI 07 (extension de l'industriel)

☺ Cet impact pourra être réduit si les franges arborées (arbres isolés, haies) sont conservées, et étendues tout autour du site.

Il appartient au porteur du projet de démontrer, dans le des demandes d'autorisation de démontrer sa volonté de consolider ces trames arborées.

VII. Paysage, patrimoine et cadre de vie

La mutation des parcelles proposée dans la révision du PLU vient en continuité immédiate de la zone d'activité du Mas de Rest, dans des espaces de prairies enclavés et peu visibles depuis les voies de communication (RD 18).

😐 Ainsi, nous considérons que la mutation de ce secteur aura une incidence très limitée sur les enjeux de paysage.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

VIII. Incidences attendues sur la ressource en eau potable

L'extension de la zone Ux doit permettre le développement de l'activité de l'industriel, et plus particulièrement le stockage de véhicules destinés au démantèlement et au recyclage.

Cette activité est susceptible d'avoir une incidence indirecte sur les enjeux de la ressource en eau : déversement d'hydrocarbure sur les sols.

Il appartient au porteur du projet de démontrer, dans le cadre des démarches ICPE, la mise en œuvre d'aménagements, d'équipements ou de procédures visant à éviter ce risque de pollutions.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

IX. Gestion des risques

a. *Risque inondation*

Les espaces faisant l'objet de la révision du PLU sont actuellement des espaces de pleine terre qui vont être, en partie, imperméabilisés (parcelles MI14, MI61 et MI07). La gestion du ruissellement, le stockage des eaux de pluies et leur évacuation vers le milieu naturel font l'objet d'une proposition de création d'un bassin de rétention en limite sud de la zone d'activité (parcelle MI32). Ces propositions seront affinées et conformes aux obligations règlementaires.

😐 Ainsi au regard des aménagements existants et de la nature du projet d'extension de la ZA, nous considérons que la révision du PLU n'est pas de nature avoir une incidence notable sur les ALEAS liés au risque inondation.

😐 Par ailleurs cet espace étant situé dans une zone non inondable (parcelles MI14, MI61 et MI07), les futures populations ne constituent pas un nouvel ENJEU.

b. *Risque mouvements de sol*

Ce risque est connu sur l'ensemble de la commune et fait l'objet d'un plan de prévention (PPR Argile)

😐 Concernant l'ALEA « retraits et gonflements des argiles », aucun élément du projet n'est susceptible d'augmenter un évènement générateur de risques.

😐 Par ailleurs, la mise en œuvre des préconisations détaillées dans les plans de prévention est de nature à limiter les ENJEUX.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

X. Gestion des nuisances

a. *Sites et sols pollués*

Nous avons vu dans l'état initial de l'environnement qu'**aucun site ou sols pollués n'étaient connus sur le site**. 😐 Nous en concluons que la mise en œuvre de la révision du PLU n'est pas de nature à exposer des populations à un tel enjeu.

b. *Bruits*

Nous avons vu dans l'état initial de l'environnement que le secteur n'était pas exposé à ce type de nuisances. 😐 Nous en concluons que la mise en œuvre de la révision du PLU n'est pas de nature à exposer des populations à un tel enjeu. 😐 Par ailleurs, le type d'activité envisagé pas de nature à créer des émissions sonores locales (activités tertiaires).

c. *Assainissement des eaux usées*

La révision du PLU est liée à un projet d'augmentation des surfaces de stockage des véhicules de l'entreprise SURPLUS AUTO (parcelles MI14, MI 61 et MI07) et à la création d'un bassin de rétention (parcelle MI32). Ces projets ne sont pas de nature à faire augmenter les rejets d'eau usées.

😐 Nous considérons que la mise en œuvre de la 2ème révision du PLU n'est pas de nature avoir une incidence notable sur l'enjeu de l'assainissement des eaux usées.

d. *Assainissement pluvial*

La révision du PLU est liée à un projet d'augmentation des surfaces de stockage des véhicules de l'entreprise SURPLUS AUTO (parcelles MI14, MI 61 et MI07) et à la création d'un bassin de rétention (parcelle MI32)

Ces deux projets sont complémentaires (augmentation des surfaces imperméabilisées et des capacités de rétention des eaux de ruissellement).

😐 Nous considérons que la mise en œuvre de la 2ème révision du PLU n'est pas de nature avoir une incidence notable sur la gestion des eaux pluviales et leur rejet au milieu naturel.

Il appartiendra toutefois aux porteurs de ces projets de démontrer, dans le cadre des démarches liées au DLE, le bon dimensionnement des différents ouvrages.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

e. *Collecte et traitement des déchets*

La révision du PLU est liée à un projet d'augmentation des surfaces de stockage des véhicules de l'entreprise SURPLUS AUTO (parcelles MI14, MI 61 et MI07) et à la création d'un bassin de rétention (parcelle MI32). Ces projets ne sont pas de nature à faire augmenter les productions de déchets de type ménagers. Par ailleurs l'activité de l'entreprise SURPLUS AUTO est liée à la gestion de déchets liées au démantèlement de véhicules usagés, dans des conditions règlementées.

😐 L'objet de la 2ème révision simplifiée du PLU n'est donc pas de nature à avoir une incidence sur la gestion des déchets des ménages à l'échelle du territoire de l'agglomération.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

E. ELEMENTS ANNEXES

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

I. Eléments de la démarche

L'état initial de l'environnement constitue un élément de support au dossier d'élaboration de la 2ème révision du PLU. Il vient mettre à jour et compléter les éléments du document en vigueur. Le travail présenté dans le document résulte de :

- L'analyse approfondie d'une base bibliographique dont les sources sont indiquées en suivant.
- Un travail de terrain (site objet de la révision du PLU) a également été réalisé le 12 mai 2023 (Température : 12°C / Ciel couvert / Vent modéré est) afin d'inventorier les habitats naturels (y compris sondage zones humides), la faune et la flore présentes sur le site.

Concernant l'**analyse des incidences** de la révision du PLU, afin de simplifier la lecture du document, nous avons pris le parti de faire une présentation en 3 temps :

1. La compatibilité du document d'urbanisme avec les documents de planification « supra ».

2. Les incidences du document sur les enjeux globaux définis par les lois Grenelles (effet de serre & changement climatiques / biodiversité & continuités écologiques) et ALUR (étalement urbain / consommation de l'espace).

3. Les incidences du document sur les (autres) enjeux.

Le niveau d'analyse des différentes thématiques est proportionné aux enjeux du territoire et à l'ampleur du projet de révision du PLU. (localisation et surface des zones urbanisables, objectifs d'accueil des activités).

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

II. Données bibliographiques

Les éléments de bibliographie mobilisés ont été les suivants :

- Projet de 2ème révision du PLU rédigé par le BE PAYSAGES

- PLU en vigueur de la commune de Gaillac
- Site Internet du CD 81
- Site Internet Géoportail : http://www.geoportail.fr/
- Google Earth
- Site Internet de la DREAL Occitanie : http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/
- Site Internet de l'INPN : http://inpn.mnhn.fr/
- Base de données Agreste du Ministère de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche : http://agreste.agriculture.gouv.fr/reperes/communes/
- Base de données primnet du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire : http://cartorisque.prim.net/index.html
- Base de données des installations classées du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire : http://installationsclassees.ecologie.gouv.fr/
- Base de données sur les risques : http://georisques.gouv.fr/
- Code de l'urbanisme / Code de l'environnement / Code forestier

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 081-200066124-20231211-256_2023-DE

Engagement de la procédure par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 avril 2022

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

Arrêt en Conseil Communautaire le :
11/07/2022

Approbation en Conseil Communautaire le :
……..

Cachet de la Collectivité

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC

RAPPORT DE PRESENTATION



Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

SOMMAIRE

Introduction.....page 2

La procédure de révision allégée.....page 3
Le champ d'application de la révision allégée.....page 3

Le déroulement de la procédure de révision allégée.....page 3

L'objet de la révision allégée n°1 du PLU de Gaillac.....page 6
Un projet oenotouristique en faveur de la valorisation du patrimoine local et de l'attractivité du territoire.....page 6

Un projet situé au cœur des coteaux viticoles.....page 10

La création d'un STECAL en vue d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique .....page 11

Justification du recours à une procédure de révision allégée.....page 12
Les incidences du projet sur l'environnement.....page 13

Les incidences du projet sur la qualité paysagère du site.....page 13

Les incidences du projet sur l'activité agricole.....page 14

Consultation de l'Autorité Environnementale.....page 15

Les pièces du PLU modifiées dans le cadre de cette procédure .....page 16

Le règlement écrit.....page 16

Le règlement graphique .....page 23

Annexes au rapport de présentation.....page 25

Avis de la Chambre d'Agriculture.....page 27

Saisine Autorité Environnementale.....page 32

Carte issue du Diagnostic Agricole .....page 35

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

INTRODUCTION

Gaillac, ville moyenne à taille humaine, profite d'une situation stratégique à l'interface entre métropole toulousaine et bassin albigeois.
Le cadre de vie local et la richesse de son patrimoine viticole et architectural en font également un territoire attractif et dynamique.

La ville s'est développée entre coteaux viticoles et plaine alluviale du Tarn : du centre-ville médiéval, aux premiers faubourgs jusqu'aux quartiers périphériques alternant entre zones résidentielles et zones d'activités. Cette croissance sans précédent fait, à présent, émerger de nouveaux enjeux en matière d'aménagement et de développement territorial.

Gaillac s'impose aujourd'hui comme la troisième ville du Département du Tarn avec un tissu économique, des services et une offre touristique qui participent à son rayonnement à l'échelle régionale, nationale et même internationale. Il s'agit à présent d'accompagner ce développement, de manière durable et cohérente tout en préservant les caractéristiques originelles du territoire ainsi que son patrimoine qui en font sa richesse.

Afin d'organiser cette gestion du territoire, les autorités compétentes disposent d'outils règlementaires opérationnels. Le Plan Local d'Urbanisme s'impose comme le document pivot, à l'échelle communale, en matière d'aménagement de l'espace. Ce dernier doit intégrer les principes du développement durable tout en anticipant les besoins futurs en matière de construction et de réhabilitation en ce qui concerne l'habitat, les équipements publics, les activités économiques, commerciales ou touristiques mais également en matière de sport, de santé ou bien de culture.

Depuis le 1er janvier 2017, la compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme a été transférée aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale. En l'occurrence, le PLU de Gaillac est à présent sous compétence de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Ce dernier a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 21 janvier 2019. Depuis, trois procédures de modification simplifiée ont été mises en œuvre afin de solutionner quelques erreurs matérielles et incohérences relevées lors de la mise en application des documents règlementaires (règlement écrit, zonage, OAP).

C'est dans ce contexte, que la Ville a sollicité le lancement d'une procédure de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme en vue d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique sur son territoire. Ce projet se situe actuellement en zone Agricole Protégée. Afin de permettre la mise en œuvre d'un tel projet, il a été proposé de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au niveau du périmètre concerné.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

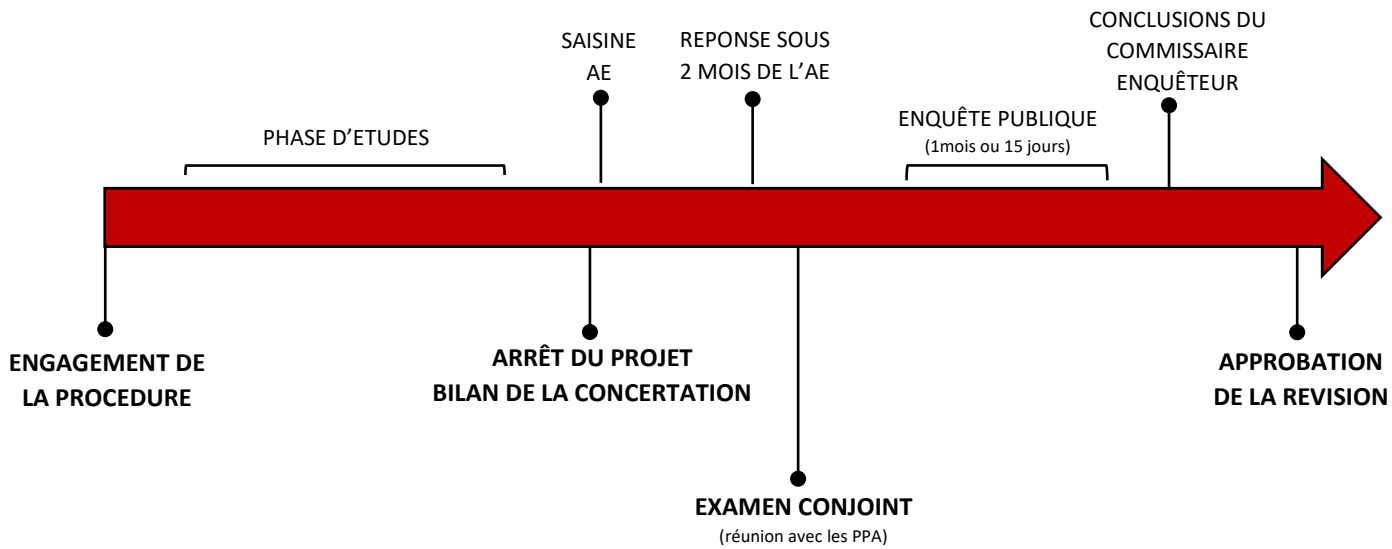
Le champ d'application de la révision allégée (Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme)

Un Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une révision dite « allégée » dans le cadre de :

- La réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Dans tous les cas, les modifications apportées au document dans le cadre d'une procédure allégée ne doivent pas contrevenir aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en vigueur.

Le déroulement de la procédure de révision allégée



Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

Par **courrier** en date du **22 février 2022**, la commune de Gaillac a sollicité l'Agglomération Gaillac-Graulhet pour le lancement d'une procédure de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme.

La procédure de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac a été engagée par **délibération** du Conseil Communautaire en date du **11 avril 2022**. Cette première délibération précise les objectifs poursuivis par la révision allégée ainsi que les modalités de concertation mises en œuvre.

Un **registre de concertation** a été mis à disposition du public à l'accueil du service urbanisme de la Mairie de Gaillac ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet afin de recueillir les éventuelles remarques du public concernant le projet de révision proposé.

La délibération du Conseil Communautaire a été **notifiée aux Personnes Publiques Associées** (PPA). Lorsque le périmètre du PLU ne comprend pas de site Natura 2000, le projet doit être soumis à **l'examen au cas par cas**. L'Autorité Environnementale (AE) dispose d'un délai de deux mois à compter de sa saisine pour émettre un avis sur la nécessité – ou non – de réaliser une évaluation environnementale. La décision de l'AE doit être rendue avant la tenue de l'examen conjoint. Dans le cas où une **évaluation environnementale** est demandée, l'AE a 3 mois pour émettre un avis sur le dossier présenté. Cet avis doit être joint au dossier soumis à enquête publique.

Une phase d'études permet d'élaborer le **dossier** qui sera soumis, pour avis, aux Personnes Publiques Associées dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint. Le dossier de révision allégée est constitué de :

- Un **rapport de présentation** qui :
  - Justifie le recours à une procédure de révision allégée
  - Présente les différentes modifications envisagées
  - Développe les motifs permettant de justifier l'intérêt des modifications souhaitées
- Les **différentes pièces du PLU modifiées** (version avant modification et version après modification).

Dans le cas où une évaluation environnementale est réalisée, cette dernière est jointe au rapport de présentation.

Après finalisation du rapport de présentation, le **dossier de révision allégée est arrêté** en Conseil Communautaire. En application de l'Article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, la délibération qui arrête le projet de révision allégée peut simultanément tirer le **bilan de la concertation**. Cette délibération doit faire l'objet d'un affichage au siège de l'Agglomération et dans la commune concernée par la procédure. Les PPA sont également destinataires de la délibération et du dossier arrêté.

Un **examen conjoint** est organisé à l'initiative du Président de l'Agglomération afin de réunir les PPA de manière à échanger sur le projet. Les **avis des PPA** doivent être remis soit le jour de l'examen conjoint soit par courrier en cas d'absence lors de la réunion. L'examen conjoint doit avoir lieu au moins un mois avant le début de l'enquête publique.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

Le dossier arrêté, amendé du **procès-verbal** de l'examen conjoint et des avis PPA, est ensuite soumis à **enquête publique** pour une durée d'un mois. Si le projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, la durée de l'enquête peut être ramenée à 15 jours (Article L.123-9 du Code de l'Urbanisme).

A l'issue de l'enquête publique, des **modifications éventuelles** peuvent être apportées au dossier afin de prendre en compte les différentes remarques des PPA et les conclusions du commissaire-enquêteur.

La révision peut ensuite être **approuvée** en Conseil Communautaire (Article L.153-21 du Code de l'Urbanisme). Le document devient exécutoire après réalisation des mesures de publicité (publication et affichage).

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

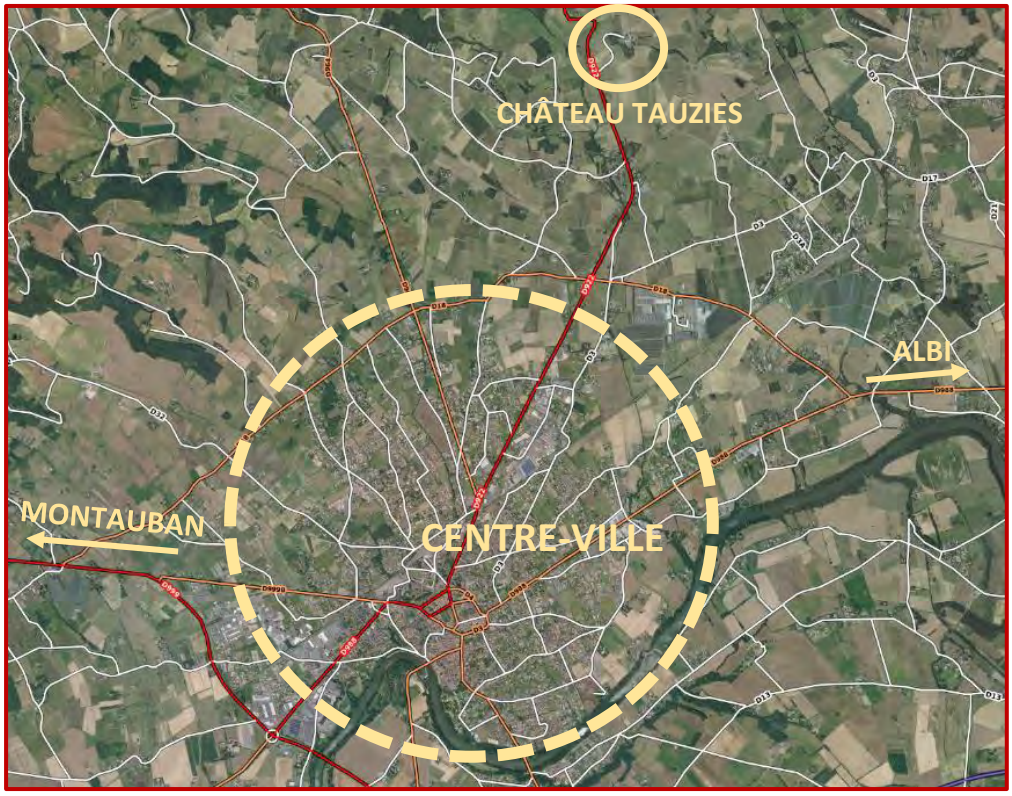
L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GAILLAC

Création d'un **S**ecteur de **T**aille et de **C**apacité d'**A**ccueil **L**imitées (STECAL)



Un projet oenotouristique en faveur de la valorisation du patrimoine local et de l'attractivité du territoire

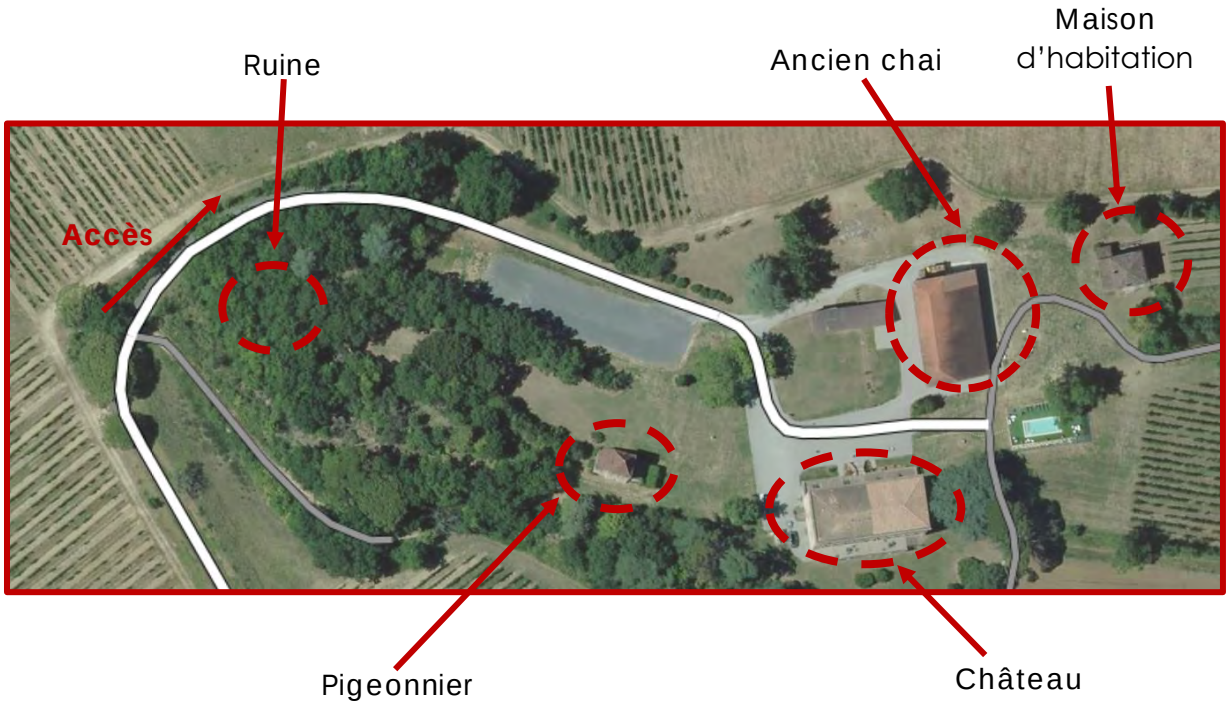
C'est au cœur des coteaux gaillacois, qu'un vaste projet oenotouristique a été initié depuis quelques années. Le projet se situe à l'Est de la Route de Cordes, au niveau du domaine viticole de Tauziès.



Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

Le domaine de Tauziès, surplombant la plaine gaillacoise, profite d'un cadre environnant remarquable. C'est son histoire qui a façonné son évolution.

Domaine agricole jusqu'au début du XIXe siècle, les bâtiments les plus anciens témoignent d'une installation sédentaire depuis la fin du Moyen-Âge. C'est en 1851, que le « Château » est édifié au centre du domaine qui s'est peu à peu diversifié en développant une activité viticole. Sont ainsi construits par la suite, entre 1851 et 1867, un chai, des écuries, une remise agricole, des étables, une grange, des logements et un pigeonnier surplombant la vallée de Boissel. Depuis le XXe siècle, c'est une quarantaine d'hectares qui est consacrée à la culture de la vigne.



Les nouveaux acquéreurs du Domaine souhaitent à présent faire de ce site un lieu de réception et d'hébergement en valorisant son histoire viticole et en mettant en valeur son patrimoine.

Leur projet :

« L'un des attraits majeurs de la France sur le plan touristique est d'inviter à la recherche, la découverte, l'initiation d'un art de vivre à la Française : le patrimoine, les paysages, et l'art de vivre constituent le triptyque d'atouts principaux de l'offre touristique de la France.

Notre projet s'inscrit dans une démarche de valorisation d'une **culture historique et viticole** : un **lieu d'hébergement** alliant **patrimoine** et **modernité**, proposant une halte reposante pour les uns ou les parcours œnologiques inventifs pour les autres.

Nous souhaitons répondre à cette demande grandissante des visiteurs du **Tarn**, en quête d'authenticité, d'expériences originales et de personnalisation sur-mesure. »

Extrait du site : https://chateaudetauzies.com

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

Une première phase d'aménagements du site a déjà pu être réalisée, au vu de la règlementation en vigueur, afin de lancer cette nouvelle activité.

En effet, dans le cadre du PLU en vigueur, l'ancien chai était pastillé en tant que bâtiment agricole susceptible de changer de destination au sens de l'Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, ce dernier a été aménagé en salle de réception où peuvent avoir lieu séminaires, mariages et autres évènements.





Le Château, repéré au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme en tant qu'élément de patrimoine à protéger, est actuellement un meublé de tourisme. Cet usage fait partie de la destination habitation au sens de l'Article R151-28 du Code de l'Urbanisme et n'a ainsi pas entraîné un changement de destination.





Le règlement du PLU autorise, au sein de la zone Agricole Protégée, la construction de piscines sous réserve qu'elles se situent à une distance maximale de 20m de la construction principale. Une piscine a ainsi pu être aménagée à proximité du Château.



Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

Les prestations d'accueil et d'hébergement proposées sur le site s'organisent autour de l'histoire viticole du domaine. C'est dans cette dynamique qu'une attention particulière est portée à la mise en valeur du vignoble gaillacois qui est garant de l'attractivité du lieu (qualité architecturale du patrimoine bâti, produits locaux, qualité paysagère du site ...).

En parallèle, le site du Château de Tauziès met en lumière l'architecture propre au bâti traditionnel gaillacois. L'identification, au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, du Château et du pigeonnier atteste de la qualité architecturale dont profite le site de Tauziès. De plus, sa localisation, au cœur des coteaux gaillacois, lui confère également un atout paysager notable qui nécessite d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement mais également de protéger les cônes de vue visibles depuis le Château. La dimension patrimoniale du lieu participe ainsi directement à son attractivité.

D'un point de vue sociétal, on assiste depuis quelques années et d'autant plus depuis la récente crise sanitaire, à un regain d'intérêt pour le patrimoine d'antan et plus généralement pour les campagnes. Cet engouement se traduit concrètement par l'émergence de nouvelles pratiques, de nouvelles mentalités et donc de nouvelles attentes en matière de destination touristique. Il s'agit à présent de s'adapter à ces nouveaux critères de recherche. Le projet oenotouristique du Château de Tauziès s'inscrit directement dans cette dynamique.

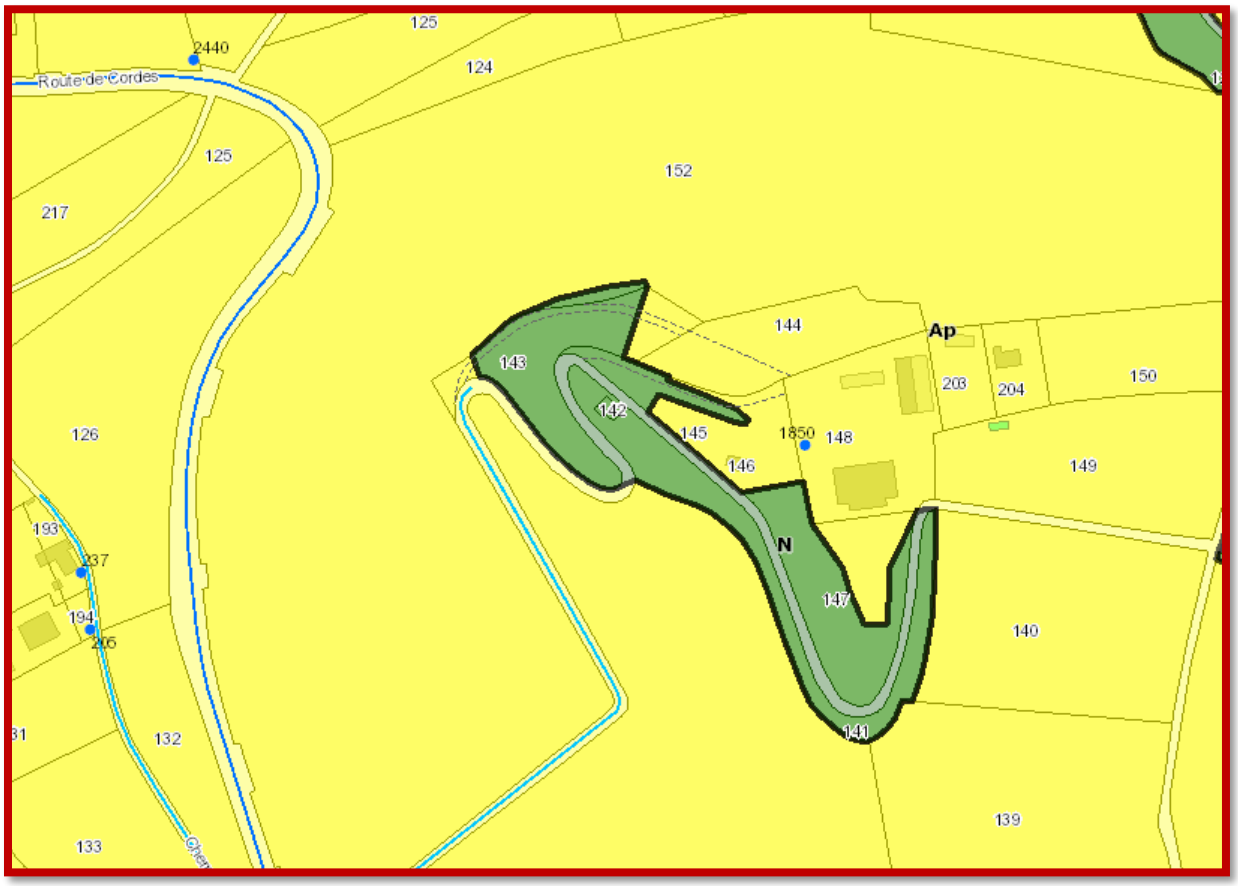
Dans ce contexte, il est à présent question de développer l'offre en services et en prestations du Domaine afin de répondre à la demande grandissante des touristes et autres usagers du site. Afin d'accompagner le développement de ce projet, qui participe au rayonnement du territoire gaillacois, une procédure de révision du PLU a été engagée de manière à mettre en cohérence la règlementation avec le projet soutenu. De manière à préserver la qualité du site, le CAUE sera sollicité, pour avis, dans le cadre de tout projet d'aménagement ou de construction.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

Un projet situé au cœur des coteaux viticoles

La majeure partie du projet se situe au sein de la zone « agricole protégée » (Ap) du PLU en vigueur. La partie arborée est quant à elle intégrée à la zone naturelle (N).

La zone « agricole protégée » est issue de la révision générale du PLU de Gaillac, approuvée en janvier 2019. Elle se distingue de la zone « agricole » (A ; située au Sud du Chemin Toulze) par des prescriptions supplémentaires imposées aux aménagements et nouvelles constructions édifiés au niveau des coteaux afin de préserver la qualité paysagère des sites.



Extrait du plan de zonage du PLU de Gaillac – document non-opposable

L'activité viticole fait partie intégrante de l'histoire du pays gaillacois. C'est elle qui a participé, en partie, à l'organisation spatiale du territoire :

- Les plantations de vignes ont agencé le paysage, lui conférant une identité propre,
- L'urbanisation des coteaux s'est également organisée autour de cette activité avec la construction de domaines viticoles avec leurs caves et leurs chais,
- Les pigeonniers qui parsèment le vignoble gaillacois sont également les témoins de cette activité ancestrale,
- La zone Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Gaillac.

Le Château de Tauziès constitue un condensé de tous ces éléments de par sa localisation, son patrimoine bâti et son histoire.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE



La création d'un STECAL afin d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique

Le STECAL (Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) est un outil d'aménagement qui permet de délimiter, au sein d'un secteur inconstructible, une zone où certaines constructions et certains aménagements sont autorisés.

En l'état, le Château Tauziès est situé au sein de la zone Agricole Protégée du PLU en vigueur depuis 2019. Zone inconstructible de fait, seules les constructions liées à une activité agricole y sont envisageables - sous réserve de l'accord de la Chambre d'Agriculture.

Depuis la Loi ALUR de 2014, la création de STECAL doit se faire à titre exceptionnel et être soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). La commune de Gaillac ne dispose actuellement d'aucun STECAL.

Le STECAL du Château de Tauziès aura pour vocation de permettre le développement du projet oenotouristique en autorisant des aménagements et de nouvelles constructions nécessaires à se pérennisation.

Depuis maintenant plusieurs années, l'œnotourisme fait partie intégrante des stratégies de développement touristique des territoires ruraux et s'impose comme un outil de diversification de l'activité viticole. Le CEREMA a retenu comme définition d'œnotourisme « l'ensemble des prestations relatives aux séjours touristiques dans des régions viticoles et permettant la découverte conjointe du vin, des terroirs et des hommes sur le territoire où ils se situent ». Le projet développé au Château de Tauziès s'inscrit directement dans cette dynamique avec une mise en valeur de la production viticole locale, la promotion du patrimoine local ou bien encore des prestations de services tels qu'un centre de vinothérapie.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

JUSTIFICATION DU RECOURS A UNE PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE



Dans le cadre de la création d'un STECAL au sein de la zone Agricole Protégée du PLU de Gaillac, il est question de délimiter un périmètre au sein de laquelle des constructions et aménagements autres qu'agricoles pourront être autorisés. Ce projet s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par le PADD en vigueur et ce en particulier avec l'Axe 2 « **Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** » et l'Axe 4 « **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** ».

Le projet soutenu s'inscrit ainsi dans le champ d'application d'une procédure de révision allégée.

Il s'agit ainsi de réduire de manière mesurée la zone agricole protégée actuelle. En l'occurrence, c'est environ **9 856m²** qui sont concernés par ce changement de zonage au profit d'une nouvelle zone AOe (STECAL).

Le périmètre de cette future zone AOe a été travaillé au plus proche des parties bâties afin de limiter au maximum les incidences sur le milieu environnant.



Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

Les incidences du projet sur l'environnement

La création d'un STECAL au sein des coteaux viticoles nécessite de prendre en compte la dimension environnementale du projet.

Le périmètre concerné par la future zone AOe se concentre autour d'un corps de bâtiments déjà existant. Afin de limiter les incidences du projet sur l'environnement, il est imposé, dans le cadre du règlement de la zone AOe, de maintenir 60% de la surface du STECAL en espace non-imperméabilisé. Cette mesure participera au maintien d'espaces perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales. Il est également précisé que les éléments naturels (arbres de haute tige, haies …) seront à maintenir afin de préserver la biodiversité locale et les habitats présents sur le site (faune et flore).

Les incidences du projet sur la qualité paysagère du site



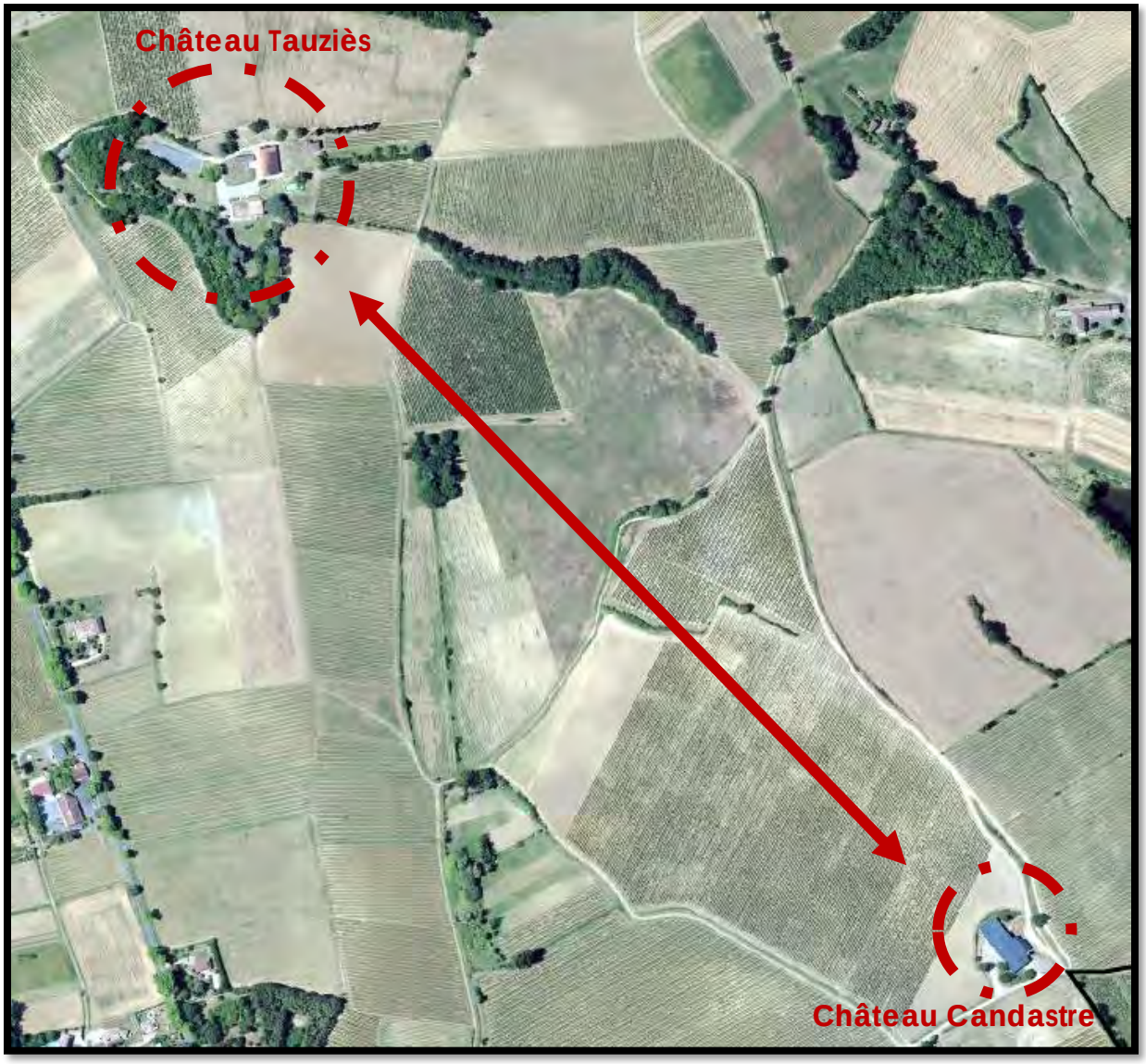


Comme exposé précédemment, le site du Château de Tauziès profite d'une localisation stratégique au sein des coteaux gaillacois. Afin de préserver la qualité paysagère du site, le règlement de la zone AOe impose un traitement qualitatif des nouvelles constructions avec des matériaux et des coloris en cohérence avec l'architecture locale (tuiles courbes, tôle ondulée interdite en façade, couleurs sombres…) de manière à assurer l'intégration de ces nouveaux éléments dans l'environnant. D'autre part, l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB) identifie des cônes de vue à préserver depuis les coteaux afin d'assurer la qualité paysagère des zones urbanisées situées dans la plaine et visibles depuis le site du Château de Tauziès.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

Les incidences du projet sur l'activité agricole

Le Domaine du Château de Tauziès, qui s'étend sur une trentaine d'hectares, est exploité par la Coopérative viticole VINOVALIE depuis 2006. Les locaux techniques de l'exploitation (cave, stockage matériel…) se situent au niveau du Domaine de Candastre.



Le périmètre défini pour le futur STECAL ne concerne aucune parcelle exploitée. D'autre part, les activités et services proposés dans le cadre de l'activité oenotouristique ne seront pas de nature à générer des nuisances pour l'activité agricole environnante en étant dispensés principalement au sein des bâtiments (hôtellerie, centre de vinothérapie, salle de réception ...). D'autre part, le caractère arboré du site de Tauziès permet de créer une certaine distance entre les bâtiments et les vignes environnantes. L'accès au site est déjà existant ce qui ne nécessitera pas un aménagement propre au projet qui aurait pu éventuellement impacter des parcelles exploitées. Aucun enclavement de parcelles agricoles n'est ainsi à déplorer.

Le projet ainsi proposé ne portera pas d'atteinte notable à l'activité agricole environnante.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

Consultation de l'Autorité Environnementale (AE)

La présente procédure de révision allégée doit faire l'objet d'un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (MRAE) afin de juger de la nécessité à réaliser – ou non – une évaluation environnementale.

Un formulaire de saisine est à compléter et à transmettre à l'AE qui dispose par la suite d'un délai de deux mois pour émettre un avis sur le projet de révision proposé. En l'absence d'une réponse de l'AE sous 2 mois, l'évaluation environnementale est obligatoire,

Il est nécessaire de disposer de l'avis de l'Autorité Environnementale lors de l'examen conjoint.

Le formulaire de saisine de l'AE est annexé au présent document.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

LES PIECES DU PLU MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE

Le règlement écrit

Zone AOe

La zone AOe correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) délimité au sein de la zone Agricole Protégée du PLU en vigueur, en vue d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique au niveau du Château de Tauziès.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

- Commerces et activités de service non liés au projet oenotouristique,
- Activités du secteur secondaire non liées au projet oenotouristique,
- Les installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent constituant des unités de production telles que définies au 3 de l'article 10 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :
Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Sont autorisées les destinations suivantes, sous conditions de s'intégrer dans le cadre du projet oenotouristique :

- Les constructions et installations nécessaires au développement du projet oenotouristique (hébergement, accueil, restauration, animation …),
- La construction ou l'aménagement de logements nécessaires à l'activité du site,
- Les extensions et les annexes des bâtiments existants (pigeonnier, grange, chais, maison…) nécessaires à l'activité oenotouristique dès lors que ces nouvelles constructions ne compromettent pas la qualité paysagère du site et l'activité agricole environnante,
- Les constructions et installations qui permettent la valorisation de la production agricole tels que les locaux de vente directe, les locaux de conditionnement et de transformation des produits agricoles et tout autre occupation du sol et locaux liés à la mise en valeur de l'activité viticole,
- Les piscines sont autorisées au sein du STECAL,
- Les affouillements ou les exhaussements du sol (à l'exception des gravières) s'ils sont justifiés par la topographie du terrain et qu'ils s'insèrent aux caractères paysagers du site,
- Les constructions et aménagements enterrés ou semi-enterrés sont autorisés,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et/ou le développement du projet oenotouristique dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

- L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP (préservation des cônes de vue…).

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

L'aménagement d'installations de production d'énergie solaire au sol.

Les dépôts et le stockage de tout type de déchets.

I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sans objet.

I.5 Changement de destination

Les changements de destination des bâtiments situés au sein de la zone AOe sont autorisés sous réserve que la destination envisagée s'intègre dans le cadre du projet oenotouristique et que la qualité paysagère du site soit préservée.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 m de l'axe des voies départementales (2e et 3e catégories), hors agglomération, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement,
- Aucun recul n'est imposé par rapport aux autres voies publiques,

Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour des extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas diminuer le retrait existant,
- Pour les bâtiments et équipements nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'un réseau public,
- Pour les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- Pour les constructions ou installations liées à des équipements collectifs (locaux poubelles, parkings vélos…),

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation de nouvelles constructions devra s'appréhender à l'échelle du périmètre global du STECAL qui est à considérer comme l'unité foncière de référence.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

L'implantation de tout nouveau bâtiment devra respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Toute construction nouvelle devra s'implanter de manière à assurer la qualité paysagère du site (préservation des vues, mise en valeur des bâtiments traditionnels…). De plus, l'implantation de nouvelles constructions ne devra pas porter atteinte à la qualité écologique du site.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

II.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques (silo, château d'eau…), cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des nouvelles annexes et extensions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments principaux.

La hauteur maximale de toute autre nouvelle construction est limitée à 9m au faîtage.

Les parcelles touchées par les cônes de vue mentionnés sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » devront faire l'objet d'une vigilance accentuée à cet égard afin de respecter la nature du site.

II.1.c Emprise au sol et densité

60% de la superficie du STECAL (zone AOe) doivent être maintenus en espace non-imperméabilisé.

L'emprise des constructions et aménagements existants, à la date d'approbation de la présente révision allégée, doit être prise en compte dans le calcul d'emprise au sol.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat et au site.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings…).

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Toitures :

Les toitures devront être en tuiles courbes ou en verre, excepté en cas d'impossibilité technique avérée. Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, si à l'origine présence de tuiles canal, les travaux de restauration devront maintenir ce matériau.

La tôle ondulée (bac acier…) est interdite en toiture.

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux traditionnels existants sur la commune.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Des matériaux autres que la tuile courbe pourront être utilisés pour les bâtiments de moins de 50m² d'emprise au sol ou en cas d'impossibilité technique avérée à condition de choisir des teintes sombres ou en harmonie avec les matériaux traditionnels (terre cuite, bois).

- Façades :

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente ou en verre.

Les coloris utilisés seront issus du nuancier annexé au règlement du PLU (Article 6) ou couleur approchante assurant l'intégration du bâti dans le paysage environnant.

La tôle ondulée (bac acier…) en façade est interdite.

En rénovation de bâtiments de style traditionnel, la préservation des matériaux d'origine (brique, pierre, galets…) sera privilégiée et les enduits traditionnels seront utilisés en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

- Clôtures :

Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 2 m, mur et claire-voie compris.
Elles seront composées :

- Soit d'un dispositif plein (mur maçonné …etc) de 0 à 1m 20 puis ajourée jusqu'à 2m (dispositif à claire-voie : claustra, grillage, haie végétale…etc).
- Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (haie végétale, grillage …etc).

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m et sont perméables :

- Les murs pleins sont interdits,
- Les mailles des grillages seront larges,
- Le grillage peut être doublé d'une haie d'essences locales mélangées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

- Divers :

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

L'isolation par l'extérieur des bâtiments patrimoniaux, repérés au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (qualité architecturale notable : pierres de taille, pierres, briquettes …), est interdite.

Pour tout autre bâtiment, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- l'aspect extérieur de la construction (teintes, ouvertures, proportions...),
- la composition architecturale, le décor et la modénature,
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. Sont interdites les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et respirant pourront être mis en œuvre.

Les climatiseurs et pompes à chaleur, seront intégrés à la façade, en cas d'impossibilité technique un aménagement paysager devra être réalisé pour les dissimuler. Ces équipements ne doivent pas être positionnés en toiture.

Tout équipement ne doit pas s'installer en ligne de crête ou ne doit pas dépasser celle-ci.

Enfouissement des réseaux obligatoire pour les nouveaux bâtiments sur les parties privatives.

II.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

Le pigeonnier, repéré au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, peut faire l'objet d'une extension afin de permettre sa valorisation dans le cadre de l'activité oenotouristique.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

II.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les plantations existantes qui présentent un intérêt écologique pour la qualité du site seront maintenues.

Le traitement végétal des abords des constructions est réglementé :

- Les arbres de haute tige existants devront être maintenus.
- Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Toute construction autorisée doit faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée, consistant au minimum à réaliser un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes constituant une haie entourant le bâtiment et ses façades, ou en périphérie de l'unité foncière si le type de bâtiment ne le permet pas.

Le projet d'intégration paysagère devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

II.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

II.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins du projet : employés, clientèle, visiteurs.

Les revêtements de sol dédiés aux espaces de stationnement doivent être – autant que possible – perméables.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent :

- répondre aux besoins de desserte des parcelles en fonction des usages prévus,
- être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services publics.

III.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Des aménagements favorisant la sécurité et visant à limiter la vitesse seront aménagés le long de ces voies.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable :

Si le projet le nécessite, toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlementations techniques et d'hygiènes en vigueur.

En l'absence de ce réseau, il peut être alimenté par captage, forage ou puits particulier dans le respect des législations en vigueur en particulier pour la consommation d'eau domestique.

III.2.b Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement autonome adaptée à l'opération doit être installé à condition que le rejet des eaux résiduelles soit effectué vers un fossé ou canalisation pluviale et non un caniveau. Le système d'évacuation sera compatible avec les contraintes du terrain afin de préserver au maximum le milieu récepteur.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées. Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales quand il existe.

III.2.c Eaux pluviales :

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le trop plein pourra être rejeté sur les fossés ou exécutoires naturels ou dans des bassins de rétentions ou citernes souples.

L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté à l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

III.2.d Autres réseaux :

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en électricité.

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

ZONAGE STECAL (ZONE AOE)

Parcelles cadastrales concernées : Section AH, numéros 141, 142, 143, 144, 145,146, 148, 149, 203 et 204.



Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

1- Avis de la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la révision générale du PLU : favorable au projet oenotouristique mais nécessité de créer un STECAL

2- Saisine de l'Autorité Environnementale

3- Carte du Diagnostic Agricole issu de la révision générale du PLU en 2019

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
TARN

27 JUIL. 2018

GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION
Monsieur le Président
Técou BP 80133
81 604 GAILLAC Cedex

N/Réf : JCH/CH/YP
V/Réf : Dossier PLU de GAILLAC

Albi, le 13 juillet 2018

Dossier suivi par Claire HERMET
c.hermet@tarn.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 16 mai 2018, vous nous notifiez pour avis le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **GAILLAC**.

Cette révision, actée par une délibération du conseil municipal, en date du 09 juillet 2013, a pour objectif de faire évoluer le PLU arrêté en 2004.

L'examen du dossier présenté apporte de notre part des réserves, pour la plupart d'entre elles déjà formulées lors des réunions du 4 novembre 2016 et du 29 janvier 2018 ainsi que dans un courrier vous ayant été adressé le 18 novembre 2016.

Extension de la Zone d'Activité de Roumagnac

L'axe 2 du PADD, validé le 22/12/2016, prévoit "d'étendre la zone d'activité de Roumagnac à l'ouest de la ville (effet vitrine), pour répondre aux besoins des entreprises notamment artisanales et optimiser les services déjà existants pour les entreprises".
Vous prévoyez d'agrandir, sur environ 40 ha de terres agricoles, la Zone d'Activités de Roumagnac, occupant aujourd'hui une surface de 50 ha.
Tout d'abord, la justification de cet agrandissement nous interpelle pour plusieurs raisons :
Vous souhaitez créer 1700 emplois nouveaux en 15 ans sur la commune pour maintenir le ratio de 1 emploi pour 2,2 habitants. Pour atteindre cet objectif, nous demandons qu'une analyse détaillée du foncier disponible soit réalisée, et ceci à l'échelle de la communauté d''agglomération.
En effet, dans le PADD, il est indiqué que 7 ha sont disponibles sur Roumagnac 1 et page 36 du Rapport de Présentation, vous parlez de 0,95 ha disponible car la collectivité n'a pas la maîtrise foncière des surfaces.

Siège Social
05 rue des agriculteurs
BP 89
81003 ALBI Cedex
Tél : 05 63 48 83 83
Fax : 05 63 48 83 09
Email : accueil@tarn.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
N° de SIRET 183 710 044 00018
APE 9411Z
www.tarn.chambagri.fr

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

Cette question de la maîtrise foncière est un point majeur à régler dans le cadre de l'extention de la zone d'activité de Roumagnac.
De plus, cette zone d'activité est de **compétence intercommunale**. Page 39 du Rapport de Présentation, dans le cadre du schéma directeur des infrastructures économiques de l'agglomération, les besoins quantitatifs sont estimés à 40-45 ha à l'horizon 2030 pour la communauté de communes Tarn et Dadou: Quel seront les besoins futurs à l'échelle de la communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet ?
Nous demandons qu'une réflexion prospective intercommunale soit menée, d'autant que le Conseil Communautaire de l'Agglomération en a prévu le cadre en prescrivant, en date du 09 avril 2018, la révision du SCOT et l'élaboration du PLUI.
Cette démarche permettra une réflexion prospective sur les projets économiques en créant des emplois tout en modérant la consommation de l'espace agricole (nous ne pouvons pas passer sous silence à ce stade les 18 ha de centrale photovoltaique sur les terres agricoles de la zone d'activité du Mas de Rest, non créatrice d'emplois).

Dans ce contexte, nous ne pouvons pas accepter la perte de 33 ha de terres agricoles d'un seul tenant et en partie irrigables, telles que décrites page 315 du Rapport de Présentation : *"Vis-à-vis des espaces agricoles, la mutation de l'usage des sols de cet espace va provoquer une perte définitive d'un peu plus de 33 ha de terres agricoles de bonne qualité, soit un peu plus de 1 % de la surface communale vouée à l'agriculture."*
Vous écrivez page 316 du Rapport de Présentation : "*La perte des 33 ha de terres agricoles est « compensée » par le retour en terres agricoles des 110 ha classé constructibles dans le précédant PLU.* " Nous nous inscrivons en faux devant cette affirmation car une analyse cartographique montre que les secteurs exclus de la zone constructible sont, soit en grande partie déjà construits et n'ont donc plus aucune vocation agricole, soit à proximité immédiate d'habitations, soit enclavées par des habitations, ce qui limite considérablement leur possibilité d'exploitation. L'impact et les conséquences de la disparition de ces 33 ha sur les exploitations agricoles concernées et sur l'économie agricole agricole doit être évalué. Nous rappelons que la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt d'octobre 2014, prévoit les compensations collectives agricoles (art L 112-1-3 et suivants du Code Rural)"

La Chambre d'Agriculture émet donc un avis défavorable au projet d'extension de la Zone d' Activités de Roumagnac dans le cadre de la révision du PLU de Gaillac, au regard de la perte de foncier agricole et du manque de lisibilité sur la réflexion intercommunale en matière de développement de zones d'activités.

Réglement des zones A et Ap

En préambule, nous vous signalons que les différences de rédaction et de syntaxe entre les parties concernant les zones A et Ap ne facilitent pas la compréhension des différences de règlement entre les 2 zones.
Les différences de règlement entre les 2 zones semblent minimes et ne justifient pas la création de la Zone Agriculture Protégée. La zone agricole

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

qu'elle soit qualifiée de Protégée ou pas est, en effet, inconstructible (Article L151-9 du Code de l'Urbanisme - le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestieres à protéger)

II-3 Traitement environnement et paysagers des espaces non bâtis

" Dans le cadre d'une création ou d'une extension de surface viticole au contact d'une zone déjà urbanisée, à l'exception des bâtiments agricoles, la création ou la restauration d'un espace de transition doivent être réalisées sur les parcelles composant le futur espace viticole. Cet espace de minimum 10m de large devra être aménagé sous forme d'espaces boisés et arborés composés d'espèces locales et variées et participera à la continuité écologique.
Cette règle ne s'applique pas lors d'arrachage et replantation de vignes sous réserve que les droits de plantation n'aient pas fait l'objet de renouvellement."

La Chambre d'Agriculture demande le retrait de ce paragraphe, le document d'urbanisme n'ayant pas la vocation à gérer la production agricole (L101-3 du CU).

En outre, la Chambre d'Agriculture a été sollicitée par des porteurs de projet souhaitant développer un projet oenotouristique sur le site du Château de Tauzies. Ce projet, même s'il n'est pas agricole, profite au vignoble et à la valorisation des produits agricoles locaux. La Chambre d'Agriculture est favorable à ce projet mais sa mise en oeuvre dans la zone A doit être prévue dans le PLU, notamment par la création d'un STECAL.

Réglement de la zone U

Nous demandons que la phrase soit libellée de la façon suivante afin d'ôter toute ambiguité :
Dans le cadre d'une construction neuve ou ancienne, à l'exception des "bâtiments agricoles, un espace de transition (10m) devra être aménagé ***sur*** *la parcelle de la construction située en zone U et la zone cultivée (vignes et autres productions soumises à des traitements phytosanitaires)."*

Changements de destination

Les changements de destination dans les zones A et Ap sont autorisés s'ils sont indiqués dans le document graphique. La Chambre d'Agriculture est particulièrement vigilente sur ce point . En effet, même si la création de logements par changement de destination peut permettre l'accueil de nouveaux habitants sans consommation supplémentaire de foncier, ces changements de destination peuvent aussi porter atteinte à l'agriculture par le développement de l'habitat et du mitage, au sein de l'espace agricole.
L'annexe au rapport de présentation présente les éléments de patrimoine

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

à préserver et également les changements de destination. La distinction entre les 2 catégories doit être faite, pour une meilleure compréhension. Nous dénombrons environ 40 changements de destination. Ce chiffre étant conséquent, la Chambre d'Agriculture demande que ce potentiel de logements soit compté dans les logements créés. Nous demandons, en outre, qu'une analyse plus fine soit réalisée notamment lorsque l'impact sur l'activité agricole existe (absence d'autres habitations, proximité de parcelles agricoles) et lorsque le caractère architectural n'est pas marqué ou le bâtiment trop endommagé.

En conclusion, au regard de la perte de foncier agricole liée à l'extension de la zone de Roumagnac et du manque de fisibilité sur la réflexion intercommunale en matière de développement de zones d'activités, la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable au projet de révision de PLU présenté.

Nous restons à votre disposition et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le Président,

Jean-Claude HUC

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

Liste indicative des informations à fournir dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale pour les plans et programmes

Article R. 122-17-I et II du code de l'environnement

FORMULAIRE GÉNÉRAL

Imprimé téléchargeable sur le site : http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/quels-documents-transmettre-a3743.html

Date de la demande

Nom de la personne publique responsable du document	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GAILLAC-GRAULHET
Tél	05.63.83.61.68.
Courriel	camille.haber@gaillac-graulhet.fr

1. Intitulé du plan, schéma, programme ou document de planification

Procédure concernée

- **élaboration** ~~Oui~~
- **révision** Oui **REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU DE GAILLAC (81 600)**
- **modification** ~~Oui~~

Le cas échéant, joindre la délibération ou autre décision engageant la procédure

Cf pièce jointe délibération n° 2022 du Conseil Communautaire en date du

2. État de la planification du territoire

Le territoire est-il couvert par un ou plusieurs documents d'urbanisme ?

Oui

Si oui, préciser la (les) date(s) d'approbation

SCOT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou approuvé le **11 mai 2009** et modifié le 13 février 2013. La révision n°1 du SCOT a été engagée par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 novembre 2021.

PLU communal ayant fait l'objet d'une révision générale approuvée le **21 janvier 2019** et de 3 modifications simplifiées approuvées les

Ce(s) document(s) a (ont)-t-il(s) fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Si oui, préciser à quelle date

SCOT : évaluation environnementale réalisée en **2009**.

PLU : évaluation environnementale réalisée en **2016**.

Le territoire fait-il l'objet d'une procédure d'urbanisme en cours (*élaboration, révision de PLU*) ?

Oui

Cette procédure est-elle soumise à évaluation environnementale ? *(article R-104-8 à R-104-14 du code de l'urbanisme)*

Oui

Cette procédure fait-elle l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ? *(article R-104-8 à R-104-14 du code de l'urbanisme)* ?

Si oui, préciser à quelle date

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 novembre 2021.
Cette procédure sera soumise à un examen au cas par cas qui jugera de la nécessité de réaliser – ou non – une évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

1. Intitulé du plan, schéma, programme ou document de

Territoire concerné Joindre une carte du périmètre ou le plan de zonage

Commune de Gaillac (81 600) / parcelles cadastrées section AH numéros 141 / 142 / 144 / 145 / 146 / 148 / 149 / 204 Secteur du Château de Tauziès (cf carte annexée) situé actuellement en zone Agricole Protégée du PLU en vigueur. Il s'agit d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique au sein des coteaux gaillacois au moyen de la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Estimation de la superficie globale du périmètre

Le projet présenté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac concerne la **création d'un STECAL au sein de la zone Agricole Protégée** (Ap) du PLU en vigueur. Le périmètre prévu pour ce STECAL couvre une superficie d'environ **1,1 hectare** (cf plan annexé).

Ordre de grandeur de la population du périmètre

Le périmètre se concentre autour des bâtiments existants sur la propriété du Château de Tauziès. Il s'agit de bâtiments qui seront destinés à l'accueil de l'activité oenotouristique (salles de séminaires, hébergement hôtelier, centre de vinothérapie ...). Le projet ne porte ainsi pas atteinte à des habitations ou autres équipements extérieurs au projet.

Enjeux du territoire

- **milieux naturels et biodiversité (exemples à citer : ZNIEFF de type 1 ou 2, Natura 2000, ...)**
- **patrimoine et paysage**
- ...

Le projet soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale ne compromet pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site identifié.

En effet, le périmètre retenu est concentré autour des bâtiments déjà existants. L'objectif étant de pouvoir permettre le développement d'un projet oenotouristique qui participe à la mise en valeur du patrimoine local (bâti, historique, naturel...) et au renforcement de l'attractivité du territoire.

En ce qui concerne les enjeux liés au milieu naturel environnant, le périmètre retenu ne concerne que des parcelles non-cultivées qui ne présentent pas de potentiel agronomique remarquable (cf diagnostic agricole annexé). Les constructions et aménagements qui seront autorisés au sein de ce périmètre ne porteront, dans tous les cas, pas atteinte à l'activité viticole environnante.

La qualité architecturale des bâtiments existants apporte un caractère remarquable au site. Le Château et le pigeonnier sont d'ailleurs repérés au titre de l'Article L.151-19 en tant qu'éléments de patrimoine à préserver. Le projet a comme ambition principale de préserver cette qualité paysagère qui est un atout pour son attractivité.

4. Description des caractéristiques principales du plan [...]

En particulier, la mesure dans laquelle il définit un cadre pour d'autres projets ou activités

Le projet est situé au sein de la zone agricole protégée du PLU en vigueur. Le règlement de cette zone interdit toute activité non liée et nécessaire à une exploitation agricole.

L'Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées.

La création d'un STECAL au niveau du domaine viticole « Château de Tauziès » permettrait de définir un règlement propre à la zone délimitée afin d'autoriser des aménagements et travaux nécessaires au développement du projet oenotouristique qui se retrouve actuellement « bloqué » règlementairement.

Des premiers aménagements ont pu être réalisés avec le PLU en vigueur. En effet, l'ancien chai était repéré au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme comme pouvant changer de destination. Ce dernier a ainsi été transformé en salle de réception et en caveau de vente. Le Château, ancienne habitation, a été converti en meublé de tourisme afin d'accueillir une clientèle à la recherche d'un lieu d'hébergement qualitatif situé dans un cadre préservé. Une telle offre n'existait pas au préalable sur la commune. Une piscine a également pu être construite à proximité du Château (dans un rayon de 20 m maximum autour du bâtiment principal selon la règlementation du PLU) afin de compléter les aménités du site. Les porteurs du projet souhaitent, à présent, pouvoir développer le potentiel de leur activité en travaillant sur l'aménagement des autres bâtiments présents sur le site. Il est prévu la création d'un centre de vinothérapie au sein du pigeonnier qui devra, pour cela, faire l'objet d'un changement de destination (habitation en commerce).

Au vu de l'intérêt, pour le territoire communal, de développer une telle offre oenotouristique, la Ville de Gaillac souhaite accompagner le développement de ce projet qui participe à la mise en valeur du vignoble gaillacois. Il s'avère à présent nécessaire d'adapter la règlementation en vigueur afin de permettre la réalisation du projet dans son ensemble.

A noter que, la Chambre d'Agriculture, dans son avis rendu le 13 juillet 2018 dans le cadre de la révision générale du PLU de Gaillac (cf annexe), précise qu'elle est favorable à ce projet, même s'il n'est pas agricole. La Chambre d'Agriculture estime que ce projet profite au vignoble et à la valorisation des produits agricoles locaux. Elle préconise, d'autre part, que la mise en œuvre de ce projet doit être prévue dans le PLU, grâce notamment à la création d'un STECAL.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE

1. Intitulé du plan, schéma, programme ou document de planification

Quels sont les objectifs ?

Décrivez les grandes lignes ou orientations qui vont constituer l'armature du plan ou schéma

Le projet a pour objectif de répondre à la demande grandissante des visiteurs du Tarn en matière d'hébergement insolite et authentique. Les porteurs du projet souhaitent conserver le caractère historique du site : son architecture, son environnement préservé et son lien avec le vignoble gaillacois.

Le développement d'une offre oenotouristique au niveau des coteaux gaillacois s'intègre dans la dynamique de deux axes du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en vigueur.

A savoir :

Axe 2 : « Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle »

Axe 4 : « Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune »

Il s'agit ainsi d'accompagner un projet participant à la mise en valeur du patrimoine local, qu'il s'agisse aussi bien de la rénovation des bâtiments ancestraux que de la promotion de l'activité viticole.

Ce projet s'inscrivant dans le cadre des orientations définies par le PADD en vigueur, le recours à une procédure de révision allégée est possible. Cette dernière est ainsi l'occasion de délimiter un périmètre (concentré autour des bâtiments existants) au sein duquel des activités autres qu'agricoles pourront être autorisées (en lien avec le projet oenotouristique). Une attention particulière est portée sur la préservation paysagère et environnementale du site.

5. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du plan [...]

Les orientations retenues sont-elles susceptibles d'avoir des incidences négatives ou positives sur ces enjeux ?

Préciser les effets liés à la mise en œuvre du plan de manière globale ou de sa mise en œuvre projet par projet sur une zone géographique spécifique

Le document est-il susceptible de prescrire des travaux d'aménagement ?

Le document est-il susceptible d'autoriser des travaux d'aménagement ?

L'élaboration d'un règlement propre au futur STECAL a pour vocation d'autoriser des travaux et aménagements répondant aux besoins du projet (extension des bâtiments, changement de destination...). Ce règlement veillera néanmoins au respect de la qualité architecturale et paysagère du site. La dimension durable du projet sera également encadrée afin d'assurer la prise en compte des enjeux du développement durable lors de l'aménagement du site.

Les zones de travaux potentiels d'aménagement recoupent-elles des zones à enjeux environnementaux ?

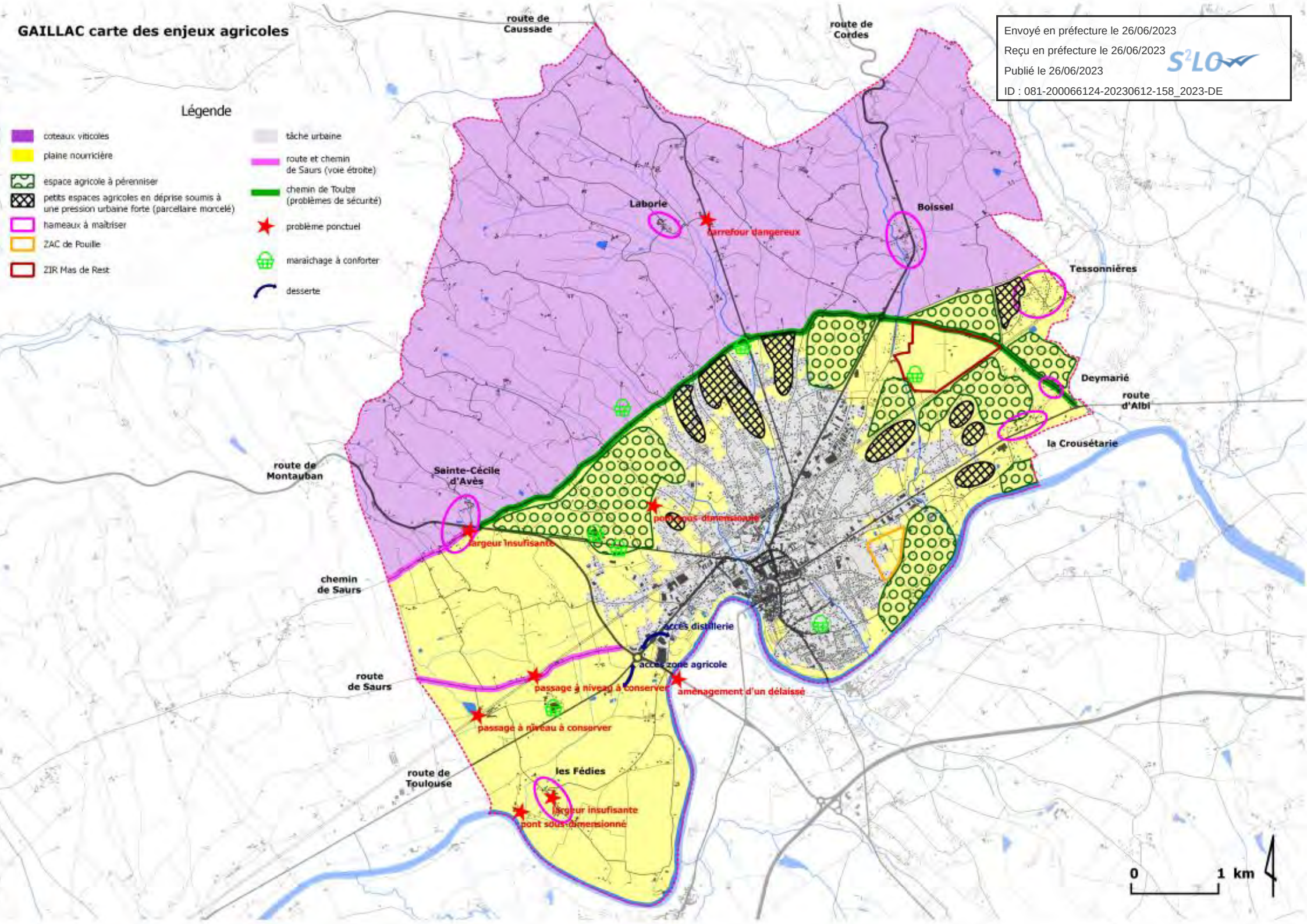
Le périmètre retenu n'affecte pas de zones présentant des enjeux environnementaux spécifiques. Les parcelles intégrées au périmètre ne présentent pas de potentiel agronomique notable.

6. Informations complémentaires que la collectivité souhaite communiquer

Cf rapport de présentation annexé

GAILLAC carte des enjeux agricoles

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE



VILLE DE gaillac

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION entre vignoble et bastides

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC (81)

MODIFICATION SIMPLIFIEE NUMERO 3



RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la révision générale du PLU le :	Approbation de la modification simplifiée n°1 le :	Approbation de la modification simplifiée n°2 le :	Engagement de la procedure de modification simplifiée n°3 le :
21/01/2019	21/01/2020	14/12/2020	12/04/2021

Pour le Président,
Par délégation eu Vice-Président,
Olivier DAMEZ

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION entre vignoble et bastides

Envoyé en préfecture le 23/12/2021
Reçu en préfecture le 23/12/2021
Affiché le
ID : 081-200066124-20211213-274_2021-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC (81)

MODIFICATION SIMPLIFIEE NUMERO 3



RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la révision générale du PLU le :	Approbation de la modification simplifiée n°1 le :	Approbation de la modification simplifiée n°2 le :	Engagement de la procedure de modification simplifiée n°3 le :
21/01/2019	21/01/2020	14/12/2020	12/04/2021

Envoyé en préfecture le 23/12/2021
Reçu en préfecture le 23/12/2021
Affiché le
ID : 081-200066124-20211213-274_2021-DE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION

1/ Contexte

La commune de Gaillac est couverte par un Plan Local d'Urbanisme depuis 2001. Une révision générale de ce document d'urbanisme a été engagée en 2013 à l'initiative de la commune alors compétente en matière de document d'urbanisme. Depuis le 1er janvier 2017, la compétence a été transférée à l'Agglomération Gaillac-Graulhet devenue compétente en matière d'élaboration de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. Par délibération en date du 23 mai 2017, il a été convenu que la poursuite de la procédure se ferait par l'Agglomération mais que les travaux d'élaboration des documents seraient finalisés par la commune de Gaillac.

Suite à l'approbation, par délibération du conseil communautaire en date du 21 janvier 2019, de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Gaillac, une première modification simplifiée a été approuvée en date du 21 janvier 2020 suivie d'une seconde approuvée le 14 décembre 2020. Depuis, de nouvelles prescriptions et recommandations s'appliquent au territoire communal. La mise en application de ces dernières continue à faire remonter quelques incohérences règlementaires et erreurs matérielles auxquelles il convient de remédier.

Comme tout document d'urbanisme, un PLU est un document voué à évoluer constamment au vu de l'évolution du contexte local et des contraintes propres à chaque territoire. Différentes procédures de modifications permettent aux collectivités d'opérer des « ajustements techniques » de leurs documents d'urbanisme sans pour autant en changer l'économie générale ni aucun élément structurant.

Dans le cadre d'une modification visant à remanier le règlement (écrit ou graphique) ou bien les orientations d'aménagement et de programmation deux procédures sont envisageables :

- La **modification de droit commun** (Art. L.153-41 du Code de l'Urbanisme) qui implique l'organisation d'une enquête publique et qui concerne les cas suivants :
    - Majoration de plus de 20% des possibilités de construction,
    - Diminution des possibilités de construction (sans seuil),
    - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser.

- La **modification simplifiée** (Art. L.153-45 du Code de l'Urbanisme) pour laquelle seule une mise à disposition du dossier auprès du public suffit. Cette dernière concerne les cas suivants :
    - Majoration des possibilités de construire accordées pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation
    - Rectification d'erreurs matérielles

Envoyé en préfecture le 23/12/2021
Reçu en préfecture le 23/12/2021
Affiché le
ID : 081-200066124-20211213-274_2021-DE

Au vu des modifications à apporter au PLU de la commune de Gaillac, le recours à une procédure de modification simplifiée s'avère appropriée. La liste des modifications envisagées est développée ci-après.

2/ Déroulement de la procédure

Par courrier en date du 09 mars 2021, la commune de Gaillac a sollicité la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet pour le lancement de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU. Afin d'acter l'engagement de cette procédure, une délibération d'intention a été prise par le Conseil Municipal de Gaillac en date du 30 mars 2021 (avis simple) puis le Conseil Communautaire a officiellement acté l'engagement de la procédure de modification simplifiée par délibération en date du 12 avril 2021 et par arrêté du Président de l'Agglomération en date du 17 mai 2021.

Le dossier de modification est composé :

- D'un rapport de présentation qui justifie le recours à la procédure de modification simplifiée, énumère les modifications envisagées et leurs motifs, présente les changements apportés aux différentes pièces du PLU
- Des différentes pièces (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés) après modification.

Ce dossier est ensuite notifié au Préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées pour avis avant mise à disposition du dossier au public. Cette phase, d'une durée minimale d'un mois, permet aux administrés de prendre connaissance du dossier de modification et de consulter les avis émis par les PPA.

Une délibération, définissant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de Gaillac au public, a été prise par le Conseil Communautaire en date du 21 juin 2021. Le dossier sera consultable au siège de la Mairie de Gaillac et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet durant 1 mois : du mercredi 1er septembre 2021 au lundi 4 octobre 2021. Un registre papier sera mis à la disposition du public afin de consigner d'éventuelles remarques. Ces dernières pourront également être envoyées sous format numérique à l'adresse mail suivante : urbanisme@ville-gaillac.fr. Les modalités de mise à disposition du dossier feront l'objet d'un avis publié dans un journal diffusé dans le département et seront également afficher en mairie et au siège de l'Agglomération.

Au terme de la mise à disposition du dossier au public, un bilan prenant en compte les avis des PPA et les remarques du public sera réalisé et conduira à l'approbation de la modification simplifiée n°3 en Conseil Communautaire.

Envoyé en préfecture le 23/12/2021
Reçu en préfecture le 23/12/2021
Affiché le
ID : 081-200066124-20211213-274_2021-DE

3/ Evolutions du document d'urbanisme proposées dans le cadre de la modification simplifiée n°3 :

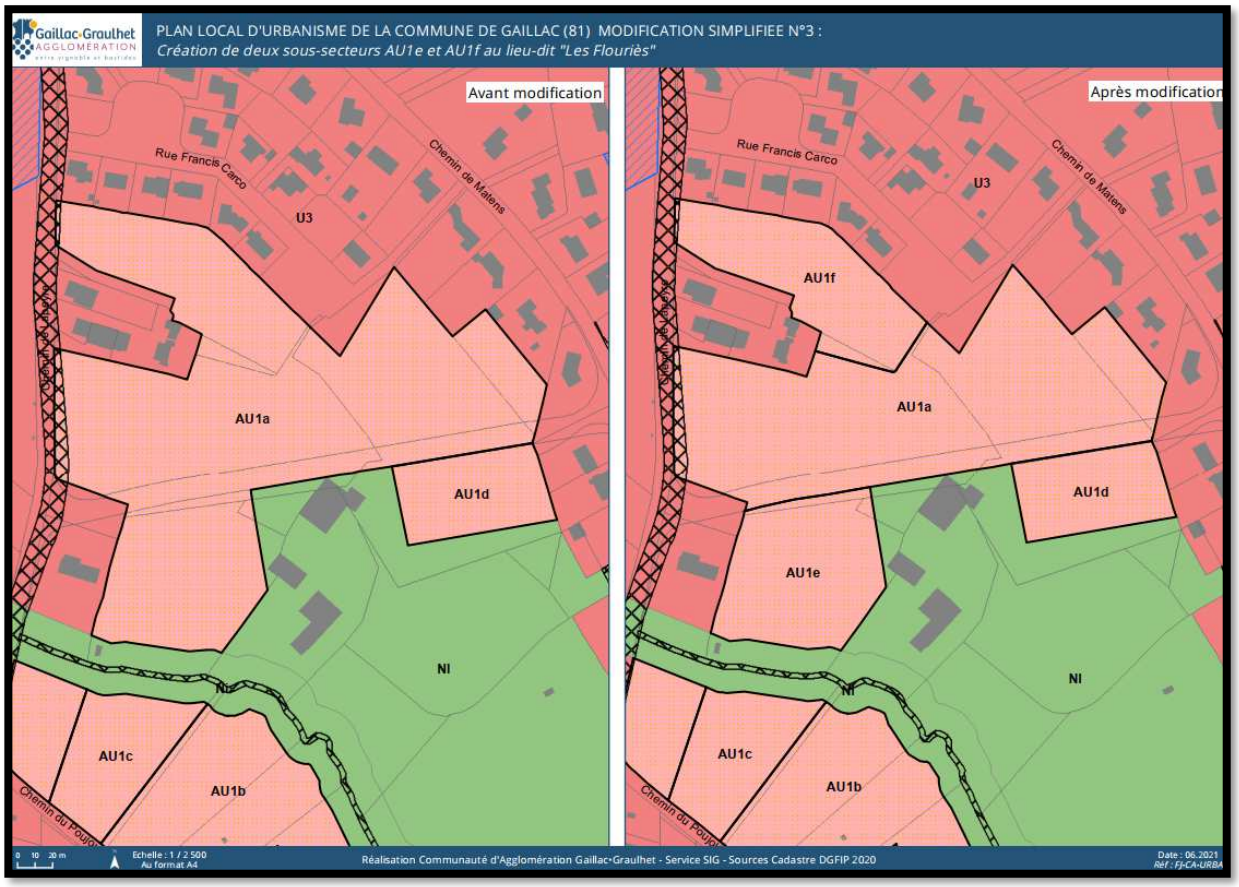
- **OAP Secteur Flouriès** : création de 2 nouveaux sous-secteurs

Actuellement l'OAP Flouriès est divisée en 4 sous-secteurs. Le sous-secteur AU1a couvre à lui seul 3,6 hectares.

Chaque sous-secteur de cette OAP devant faire l'objet d'une opération d'ensemble, l'urbanisation du sous-secteur AU1a pourrait s'avérer compromise.

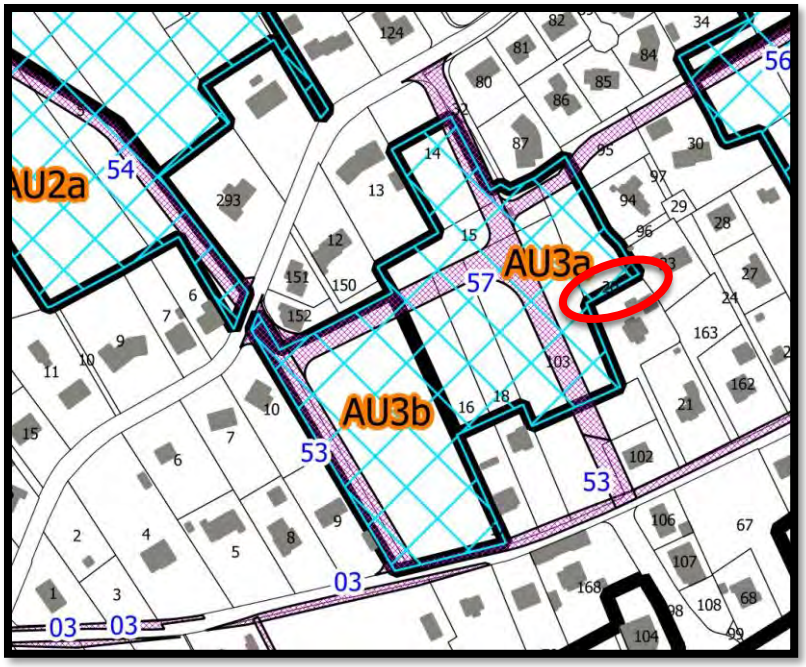
Afin d'anticiper l'aménagement de ce secteur, il est proposé de diviser le sous-secteur AU1a en 3 sous-secteurs distincts. De fait, le sous-secteur AU1a d'une superficie initiale de 3,6 hectares sera découpé comme suit :

AU1a = 22 075 m²
AU1e = 7 150 m²
AU1f = 6 665 m²

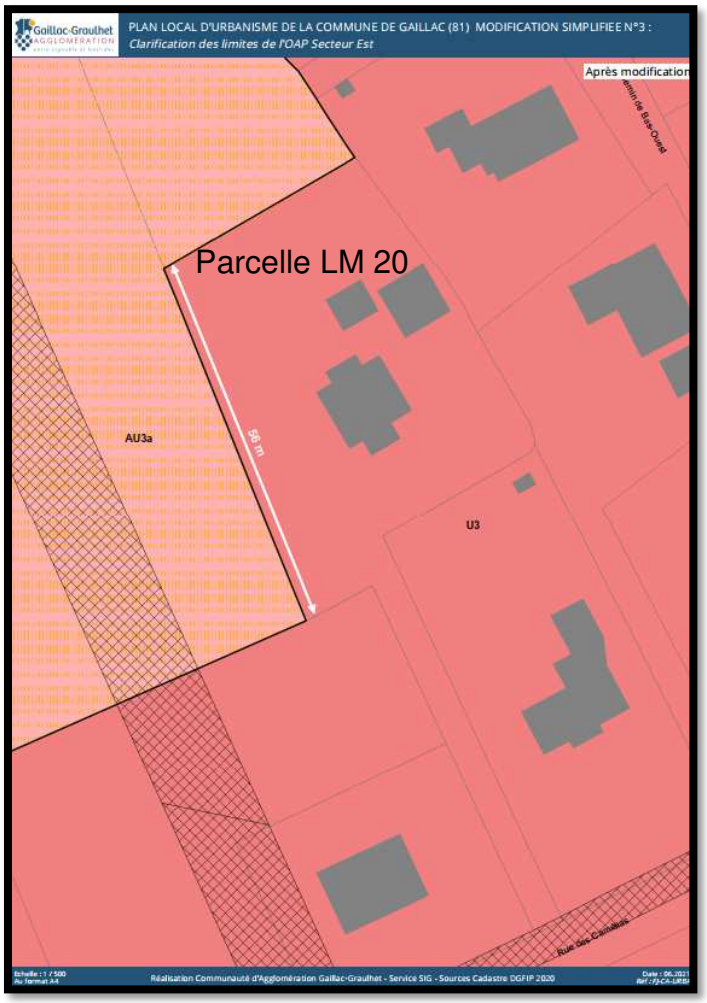


Envoyé en préfecture le 23/12/2021
Reçu en préfecture le 23/12/2021
Affiché le
ID : 081-200066124-20211213-274_2021-DE

- **OAP Secteur Est** : clarification des limites de zones



Le plan de zonage du PLU, opposable aux tiers, présente des traits de zonage particulièrement épais qui ne permettent pas de déterminer clairement où se situent les limites entre les différentes zones du PLU.



L'OAP Secteur Est impacte la parcelle LM n°20.

Cette parcelle a fait l'objet d'un protocole d'échange dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Lentajou.

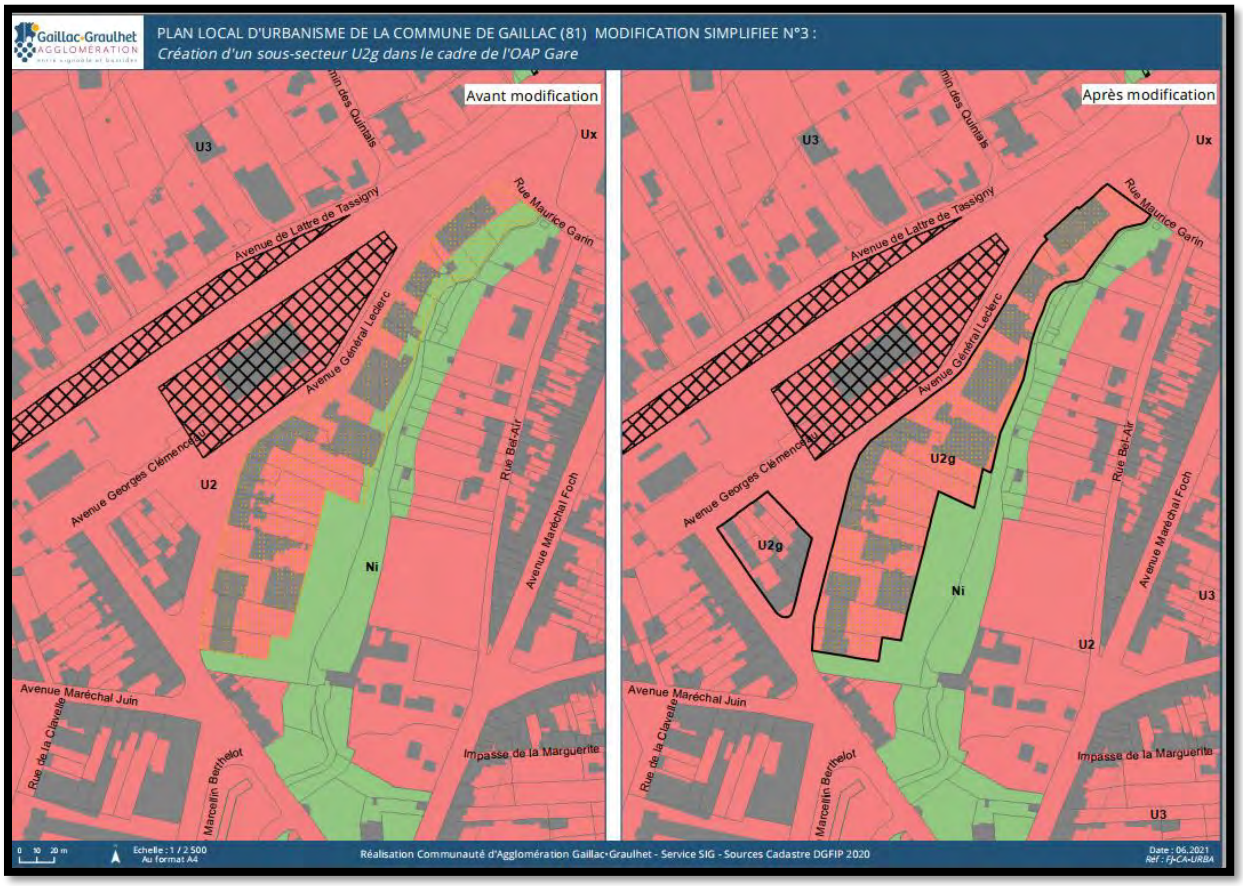
Il a ainsi été convenu de céder, aux bénéficiaires de ce protocole, un lot à bâtir de 540 m². Lot devant être classé en zone U3, non-intégré à l'OAP Secteur Est.

Afin de clarifier ce découpage au niveau du plan de zonage annexé au PLU, il est proposé le plan ci-contre qui positionne clairement la limite entre la zone U3 et la zone AU3a au niveau de la parcelle LM n°20.

Envoyé en préfecture le 23/12/2021
Reçu en préfecture le 23/12/2021
Affiché le
ID : 081-200066124-20211213-274_2021-DE

- **<u>OAP Secteur Gare</u>** : création d'un nouveau sous-secteur et rectification de la légende

L'OAP Secteur Gare promeut l'aménagement d'au minimum 160 logements dans le cadre d'un programme diversifié alliant logement et activité tertiaire. Afin de mener à bien ce programme de renouvellement urbain il est proposé de définir un périmètre, à l'intérieur de cette OAP, au sein duquel il sera possible de construire à l'alignement même en l'absence de front bâti existant. Il se trouve qu'actuellement, le règlement de la zone U2, qui couvre l'OAP Gare, permet de construire à l'alignement seulement lorsqu'un front bâti existe au niveau des parcelles contiguës. Les réserves foncières mobilisables dans ce secteur, pour de nouvelles constructions, se retrouvent inconstructibles de part cette prescription.
Afin d'assurer le renouvellement urbain du quartier et de répondre aux objectifs fixés par l'OAP, il est proposé de créer un sous-secteur U2g (cf carte ci-après), au sein duquel toute nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement même en l'absence de front bâti existant.



D'autre part, il sera précisé dans la légende de l'OAP :

- "Requalifier l'îlot bâti **<u>entre la gare et le ruisseau</u>** avec un nouveau programme diversifié […]" à la place de "Requalifier l'îlot bâti *en façade du ruisseau* avec un nouveau programme diversifié […]".

Envoyé en préfecture le 23/12/2021
Reçu en préfecture le 23/12/2021
Affiché le
ID : 081-200066124-20211213-274_2021-DE

Emplacement réservé n°4 : réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°4

Il est proposé de réduire l'emprise prévue pour l'emplacement réservé n° 4 au niveau de l'Impasse des Jardins afin de ne pas impacter directement la maison située sur la parcelle LV 221. 1m sera libéré entre le pignon de la maison et la limite de l'emplacement réservé n°4 (prévu pour la création d'une voirie).



Emplacement réservé n°43 : rectification d'une erreur matérielle au niveau de l'emplacement réservé n°43

L'emplacement réservé n°43, prévu pour réaliser une voie de connexion entre le Chemin des Flouriès et le Chemin des Quintals, présente une erreur de tracé dans le cadre du plan de zonage opposable. En effet, cet ER impacte une construction située sur la parcelle MT 89 et n'est pas connecté au Chemin des Quintals. La parcelle MT 95 (domaine privé d'un particulier) n'est pas concernée par l'emprise de l'ER ce qui empêche la connexion de la future voie avec le Chemin des Quintals. Il est ainsi proposé dans le cadre de la modification simplifiée n°3 de rectifier la localisation de l'emprise de cet ER :

- en limitant l'impact de ce dernier sur la parcelle MT 89, tout en équilibrant son emprise entre les parcelles MT 89, MT 88 et MT 87 (comme proposé sur la carte ci-après).
- en prolongeant l'emprise de l'ER jusqu'au Chemin des Quintals (parcelle MT 95).

Envoyé en préfecture le 23/12/2021
Reçu en préfecture le 23/12/2021
Affiché le
ID : 081-200066124-20211213-274_2021-DE



Règlement de la zone U1 :

Afin d'assurer le rapport de conformité entre le PLU et le SPR (servitude d'utilité publique annexée au PLU), il est proposé de compléter le règlement du PLU de la zone U1 en y intégrant les dispositions du Secteur 1 du SPR applicables aux toitures afin d'éviter toute incohérence règlementaire.

II.2.a. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions :

- **Toitures :**

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la zone U1 : usage de la tuile canal.

La tuile canal traditionnelle est obligatoire pour la restauration des immeubles anciens existants et nouvelles constructions.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en toiture des immeubles dans le centre historique.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les extensions à condition que leur aspect fini soit traité pour constituer une vue de qualité.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Envoyé en préfecture le 23/12/2021
Reçu en préfecture le 23/12/2021
Affiché le
ID : 081-200066124-20211213-274_2021-DE

Règlement de la zone U2 (page 48) :

Afin d'assurer le rapport de conformité entre le PLU et le SPR (servitude d'utilité publique annexée au PLU), il est proposé de compléter le règlement du PLU de la zone U2 en y intégrant les dispositions du Secteur 2 du SPR applicables aux toitures afin d'éviter toute incohérence règlementaire. Il n'est, en effet, pas cohérent d'être plus restrictif en zone U2 qu'en secteur 2.

II.2.a. Caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions :

- **Toitures :**

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes.

Les tuiles noires, foncées et les bacs acier sont interdits.

Les toitures-terrasses et les toits-plats sont interdits, excepté pour les annexes et les extensions.

Les terrasses dites "tropéziennes" (terrasses encastrées dans le plan de toiture) sont autorisées sous réserve d'être implantées sur le versant de la toiture donnant sur le coeur d'îlot, et non visible depuis l'espace public.

Pour les annexes et les extensions de plus de 30 m² d'emprise au sol les couvertures devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Pour les constructions de moins de 30 m² d'emprise au sol les matériaux de couverture devront être de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale.

Pour les toitures existantes, le remploi de matériaux d'origine en terre cuite ou ardoise est autorisé.
Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture sont autorisés excepté en secteur 2 du Site Patrimonial Remarquables (SPR).

Les couvertures en verrière sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de la toiture.

Exception pour les constructions existantes et les nouvelles constructions de moins de 30m² d'emprise au sol situées hors SPR : lorsque l'usage de la tuile canal ou de la tuile courbe n'est techniquement pas envisageable (pente du toit trop faible, poids trop important pour la charpente …), est admise sous réserve d'une parfaite intégration, l'utilisation de matériaux différents s'ils sont cohérents avec l'architecture du bâtiment, son volume, ses façades et ses ouvertures.

Règlements des zones U3 (pages 57 et 60) et U4 (pages 67 et 70) :

- II.4. Stationnement :

Dans le cadre de projets de résidences séniors, un ratio d'une place de stationnement par logement sera respecté.

Jusqu'à présent le nombre de places de stationnement à prévoir dans le cadre de projets de résidences séniors n'était pas règlementé. Afin d'éviter toute saturation des parcs de stationnement publics situés à proximité de ces projets et de manière à répondre aux besoins

Envoyé en préfecture le 23/12/2021
Reçu en préfecture le 23/12/2021
Affiché le
ID : 081-200066124-20211213-274_2021-DE

des résidents et professionnels susceptibles d'intervenir sur site, le ratio d'une place de stationnement par logement créé s'avère opportun.

- II.2.a. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions :

Pour les annexes et extensions, les toitures de tout type (toit-plat ou à plusieurs pentes), hors verrières, seront de couleur approchante à celle de la toiture de la construction principale.

Les toitures sombres, y compris en annexes et extensions, sont interdites.

La formulation actuelle du règlement peut porter à confusion. La nouvelle formulation proposée a pour objectif de clarifier la volonté initiale du règlement qui est de préserver la qualité visuelle des zones résidentielles en interdisant les couleurs sombres en toiture. Cette prescription vise à assurer l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement.

Règlement des zones A et Ap (pages 93 et 102) :

Les règlements de la zone agricole (A) et de la zone agricole protégée (Ap) sont amendés avec les éléments suivants afin de clarifier la volonté initiale du règlement et de limiter toute erreur d'interprétation.

I. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité :

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les destinations suivantes, **sous conditions de faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (dont aires de lavage), sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 50 m du ou des bâtiments initiaux de l'unité foncière (**exception faite des exploitations nouvellement créées**) et à une distance de 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation,
- **Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole**,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantés à une distance maximale de 50 m du ou des bâtiments initiaux,
- **L'extension de bâtiments techniques agricoles existants (hangar, grange, chais…) nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantés à une distance de 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation,**

I.3. Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières :

Sont interdits :

- les dépôts et le stockage de tout type de déchets

Envoyé en préfecture le 23/12/2021
Reçu en préfecture le 23/12/2021
Affiché le
ID : 081-200066124-20211213-274_2021-DE

<u>Dispositions générales du PLU</u> (page 5):

<u>4) Adaptations mineures</u> :

Des dérogations sont envisageables pour les bâtiments techniques (locaux poubelles, parkings vélos, …) lorsqu'ils sont liés à des bâtiments collectifs et associés à des services publics ou d'intérêt général.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC (81)

MODIFICATION SIMPLIFIEE NUMERO 2



RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la révision générale du PLU le :	Approbation de la modification simplifiée n°1 le :	Engagement de la procedure de modification simplifiée n°2 le :	Approbation de la modification simplifiée n°2 le :
21/01/2019	21/01/2020	02/03/2020	14/12/2020

Pour Le Président,
Par délégation au Vice-Président,
Olivier DAMEZ

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC (81)

MODIFICATION SIMPLIFIEE NUMERO 2



RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la révision générale du PLU le :	Approbation de la modification simplifiée n°1 le :	Engagement de la procedure de modification simplifiée n°2 le :	Approbation de la modification simplifiée n°2 le :
21/01/2019	21/01/2020	02/03/2020	

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

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION

1/ Contexte

La commune de Gaillac est couverte par un Plan Local d'Urbanisme depuis 2001. Une révision générale de ce document d'urbanisme a été engagée en 2013 à l'initiative de la commune alors compétente en matière de document d'urbanisme. Depuis le 1er janvier 2017, la compétence a été transférée à l'Agglomération Gaillac-Graulhet devenue compétente en matière d'élaboration de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. Par délibération en date du 23 mai 2017, il a été convenu que la poursuite de la procédure se ferait par l'Agglomération mais que les travaux d'élaboration des documents seraient finalisés par la commune de Gaillac.

Suite à l'approbation, par délibérations du conseil de la Communauté d'Agglomération en date du 21 janvier 2019, de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Gaillac et d'une première modification simplifiée en date du 21 janvier 2020, de nouvelles prescriptions et recommandations s'appliquent au territoire communal. La mise en application de ces dernières fait remonter quelques incohérences règlementaires et erreurs matérielles auxquelles il convient de remédier.

Comme tout document d'urbanisme, un PLU est un document voué à évoluer constamment au vu de l'évolution du contexte local et des contraintes propres à chaque territoire. Différentes procédures de modifications permettent aux collectivités d'opérer des « ajustements techniques » de leurs documents d'urbanisme sans pour autant en changer l'économie générale ni aucun élément structurant.

Dans le cadre d'une modification visant à remanier le règlement (écrit ou graphique) ou bien les orientations d'aménagement et de programmation deux procédures sont envisageables :

- La **modification de droit commun** (Art. L.153-41 du Code de l'Urbanisme) qui implique l'organisation d'une enquête publique et qui concerne les cas suivants :
    - Majoration de plus de 20% des possibilités de construction,
    - Diminution des possibilités de construction (sans seuil),
    - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser.

- La **modification simplifiée** (Art. L.153-45 du Code de l'Urbanisme) pour laquelle une simple mise à disposition du dossier auprès du public suffit. Cette dernière concerne les cas suivants :
    - Majoration des possibilités de construire accordées pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation
    - Rectification d'erreurs matérielles

Au vu des modifications à apporter au PLU de la commune de Gaillac, le recours à une procédure de modification simplifiée s'avère appropriée. La liste des modifications envisagées est développée ci-après.

2/ Déroulement de la procédure

Par courrier en date du 28 janvier 2020, la commune de Gaillac a sollicité la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet pour le lancement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU. Afin d'acter l'engagement de cette procédure, une délibération d'intention a été prise par le Conseil Municipal de Gaillac en date du 17 février 2020 (avis simple) avant d'être officiellement délibéré en Conseil Communautaire le 2 mars 2020.

Le dossier de modification est composé d ':

- Un rapport de présentation qui justifie le recours à la procédure de modification simplifiée, énumère les modifications envisagées et leurs motifs, présente les changements apportés aux différentes pièces du PLU
- Les différentes pièces (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés) après modification.

Ce dossier est ensuite notifié au Préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées pour avis.

Une délibération définissant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU de Gaillac au public sera prise lors du prochain Conseil Communautaire en date du 7 septembre 2020. Le dossier sera consultable au siège de la Mairie de Gaillac et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet durant 1 mois. Un registre sera mis à la disposition du public afin de consigner d'éventuelles remarques. Les modalités de mise à disposition seront précisées dans la délibération susvisée et un avis sera publié dans un journal diffusé dans le département et fera également l'objet d'un affichage.

Au terme de la mise à disposition du dossier au public, un bilan prenant en compte les avis des PPA et les remarques du public sera réalisé et conduira à l'approbation de la modification simplifiée en Conseil Communautaire.

3/ Modifications proposées par zone

ZONE U1

Implantation par rapport aux limites séparatives (page 38) : il est proposé de permettre des implantations différentes que celles actuellement imposées par le PLU dans le cas d'extensions sous réserve que ces dernières ne diminuent pas le retrait existant.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les constructions seront implantées : • soit en limite séparative, • soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment (point le plus haut sauf détail technique) avec un minimum de 3 m, comptée à partir du point du mur le plus proche de la limite séparative.	Les constructions seront implantées : • soit en limite séparative, • soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment (point le plus haut sauf détail technique) avec un minimum de 3 m, comptée à partir du point du mur le plus proche de la limite séparative. • des implantations différentes pourront être admises pour les extensions à condition de ne pas diminuer le retrait existant de la construction principale.

Hauteur des constructions (page 39) : afin d'assurer une cohérence d'ensemble entre la construction principale et son extension, il est proposé que cette dernière puisse dépasser les 11m au faîtage maximum autorisés par le PLU pour toute nouvelle construction, sans pour autant dépasser la hauteur de la construction principale.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
La hauteur totale maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder : rez-de-chaussée + 2 étages et 11 m au faitage.	La hauteur totale maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder : rez-de-chaussée + 2 étages et 11 m au faitage. Des hauteurs différentes pourront être admises pour les extensions à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Prescriptions relatives aux coloris des façades (page 40) : il est proposé de préciser que les coloris autorisés pour les façades en zone U1 doivent être en adéquation avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Actuellement le règlement renvoie au nuancier intégré au règlement du PLU (article 6) : il s'agit d'une erreur car c'est le règlement du SPR et l'avis de l'ABF qui sont opposables en zone U1 (=S1).

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les couleurs devront respecter le nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6).	Les couleurs devront respecter le nuancier du Site Patrimonial Remarquable annexé au PLU ainsi que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures en limite du domaine publique (page 40) : reprendre la formulation du règlement afin d'autoriser l'installation de clôtures uniquement grillagées.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m. Elles seront composées : - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage …) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise vue, canisse ou bâches, - Soit d'une haie végétale.	Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m, mur et claire-voie compris. Elles seront composées : - Soit d'un dispositif plein (mur maçonné … etc) d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage…etc) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches. - Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (grillage …etc). - Soit d'une haie végétale.

Caractéristiques de clôtures autorisées en limite séparative au niveau de la zone U1 (page 40) : proposition de ne laisser qu'une prescription de hauteur afin de faciliter l'instruction des clôtures en limite séparative

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les clôtures en limite séparative atteignent une hauteur maximale de 2 m, mur et claire- voie compris.	Les clôtures en limite séparative atteignent une hauteur maximale de 2 m, mur et/ou claire-voie compris.

Desserte par les réseaux / eaux pluviales (page 43) : il est proposé de modifier la formulation des prescriptions propres à la gestion des eaux pluviales afin de faciliter l'interprétation de ces règlementations.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. La récupération des eaux de pluie sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau, est possible. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire.	~~Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.~~ La récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau, ~~est possible~~. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.	En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. Tout opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

ZONE U2

Prescriptions relatives aux éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (pages 43 et 44) : actuellement le règlement n'autorise que les abris, les ateliers d'artistes et les annexes d'une surface de plancher de 30m2 maximum. Il est proposé d'intégrer les "extensions" dans la liste des constructions autorisées et de préciser que les 30m² maximum autorisés s'appliquent à la surface de plancher et/ou à l'emprise au sol.
Il s'avère opportun également de n'appliquer ces prescriptions qu'aux espaces repérés "jardins" car les sentes sont des cheminements et ne sont en aucun cas des espaces constructibles.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Dans les espaces repérés « jardins » et « sentes » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : • les constructions nouvelles sont autorisées dans le respect des règles définies au paragraphe II ci-après, • ne sont autorisées que les abris, les ateliers d'artistes et les annexes d'une surface de plancher de 30 m2 maximum cumulés, • les piscines sont autorisées.	Dans les espaces repérés « jardins » ~~et « sentes »~~ sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : • les constructions nouvelles sont autorisées dans le respect des règles définies au paragraphe II ci-après, • ne sont autorisées que les abris, les ateliers d'artistes et les annexes d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol de 30 m² maximum cumulés, • les piscines sont autorisées.

Hauteur des constructions (page 46) : afin d'assurer une cohérence d'ensemble entre la construction principale et son extension, il est proposé que des hauteurs différentes de celles imposées par le règlement actuel du PLU soient acceptées pour les extensions à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale. Il est également nécessaire de préciser les hauteurs imposées aux annexes dans la bande de 15m.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
• Dans une bande de 15 m comptée par rapport à la limite cadastrale des voies et emprises publiques ou voies privées existantes pour les constructions donnant directement sur une voie publique : o La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments contigus et ne pourra excéder rez-de-chaussée + 2 étages et 11 m au faîtage maximum. o Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas de reconstruction à l'identique. • En dehors d'une bande de 15 m comptée par rapport à la limite cadastrale des voies et emprises publiques ou voies privées existantes : o Hauteur maximale de toute construction ou extension, hors annexe : 7 mètres au faîtage. Les éventuels acrotères ou gardes corps ne devront pas dépasser 1,1 m de hauteur.	• Dans une bande de 15 m comptée par rapport à la limite cadastrale des voies et emprises publiques ou voies privées existantes pour les constructions donnant directement sur une voie publique : o La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments contigus et ne pourra excéder rez-de-chaussée + 2 étages et 11 m au faîtage maximum. o Hauteur maximale des annexes : 4,5 mètres au faîtage, hors toitures-terrasses pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à 3,5m à l'acrotère. o Des hauteurs différentes pourront être admises pour les extensions à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

o Hauteur maximale des annexes : 4,5 mètres au faîtage, hors toitures-terrasses pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à 3,5m à l'acrotère. • Dans une bande de 15 m comptée par rapport à la limite cadastrale des voies et emprises publiques ou voies privées existantes pour les constructions donnant directement sur une voie publique : o La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments contigus et ne pourra excéder rez-de-chaussée + 2 étages et 11 m au faîtage maximum. o Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas de reconstruction à l'identique. • En dehors d'une bande de 15 m comptée par rapport à la limite cadastrale des voies et emprises publiques ou voies privées existantes : o Hauteur maximale de toute construction ou extension, hors annexe : 7 mètres au faîtage. Les éventuels acrotères ou gardes corps ne devront pas dépasser 1,1 m de hauteur. o Hauteur maximale des annexes : 4,5 mètres au faîtage, hors toitures-terrasses pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à 3,5m à l'acrotère. • Dans le cas d'une construction implantée à cheval entre une bande de 0 à 15m et au-delà : o La hauteur du faîtage de la construction devra correspondre à la hauteur maximale autorisée dans la bande où le faîtage est situé.	o Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas de reconstruction à l'identique. • En dehors d'une bande de 15 m comptée par rapport à la limite cadastrale des voies et emprises publiques ou voies privées existantes : o Hauteur maximale de toute construction ou extension, hors annexe : 7 mètres au faîtage. Les éventuels acrotères ou gardes corps ne devront pas dépasser 1,1 m de hauteur. o Hauteur maximale des annexes : 4,5 mètres au faîtage, hors toitures-terrasses pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à 3,5m à l'acrotère. o Des hauteurs différentes pourront être admises pour les extensions à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale. • Dans le cas d'une construction implantée à cheval entre une bande de 0 à 15m et au-delà : o La hauteur du faîtage de la construction devra correspondre à la hauteur maximale autorisée dans la bande où le faîtage est situé. o Des hauteurs différentes pourront être admises pour les extensions à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Toitures (page 47) : pour les toitures des constructions situées en zone U2 du PLU, non incluses dans le périmètre du SPR, il est proposé d'intégrer la notion "d'impossibilités techniques avérées" permettant de mettre en œuvre des matériaux autres que des tuiles qui permettent néanmoins d'assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes. Les tuiles noires, foncées et les bacs acier sont interdits. Les toitures-terrasses et les toits-plats sont interdits, excepté pour les annexes. Pour les annexes et extension de plus de 30 m2 d'emprise au sol les couvertures devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Pour les constructions de moins de 30 m2 d'emprise au sol les matériaux de couverture devront être de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale. Pour les toitures existantes, le remploi de matériaux d'origine en terre cuite ou ardoise est autorisé. Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture sont autorisés excepté en secteur 2 du Site Patrimonial Remarquables (SPR). Les couvertures en verrière sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de la toiture.	Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes. Les tuiles noires, foncées et les bacs acier sont interdits. Les toitures-terrasses et les toits-plats sont interdits, excepté pour les annexes. Pour les annexes et extension de plus de 30 m2 d'emprise au sol les couvertures devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Pour les constructions de moins de 30 m2 d'emprise au sol les matériaux de couverture devront être de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale. Pour les toitures existantes, le remploi de matériaux d'origine en terre cuite ou ardoise est autorisé. Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture sont autorisés excepté en secteur 2 du Site Patrimonial Remarquables (SPR). Les couvertures en verrière sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de la toiture. En cas d'impossibilités techniques avérées et justifiées, d'autres matériaux pourront être autorisés après avis favorable du CAUE et sous réserve d'assurer une intégration maximale du bâti dans son environnement.

Prescriptions relatives aux coloris des façades (pages 47 et 48) : il est proposé de préciser que les coloris autorisés pour les façades situées en zone U2 et dans le secteur 2 du Site Patrimonial Remarquable doivent être en adéquation avec le règlement du SPR et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour le reste de la zone U2, c'est le nuancier du PLU (article 6) qui s'applique. Le « verre » est rajouté comme matériau autorisé afin de faciliter la compréhension du règlement et autoriser les vérandas.
Actuellement le règlement renvoie pour toute la zone au nuancier intégré au règlement du PLU (article 6) : il s'agit d'une erreur car c'est le règlement du SPR et l'avis de l'ABF qui sont opposables au niveau de la zone incluse dans le périmètre du SPR.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec la possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) apparents, en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti proche et couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6). En construction neuve et extension de constructions existantes, les façades des constructions doivent être recouvertes soit d'un enduit, soit d'un bardage bois ou être en brique apparente.	En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec la possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets, verre...) apparents, en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti proche et couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6) pour les projets situés hors du périmètre SPR. Pour les constructions situées dans le secteur 2 du SPR les couleurs utilisées seront en accord avec le règlement du SPR et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. En construction neuve et extension de constructions existantes, les façades des constructions doivent être recouvertes soit d'un enduit, soit d'un bardage ~~bois~~ ou être en briques apparentes ou en verre. Les couleurs utilisées doivent être approchantes du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6) pour les projets situés hors du périmètre SPR.Pour les constructions situées dans le secteur 2 du SPR les couleurs utilisées seront en accord avec le règlement du SPR et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour les constructions à usage d'habitation, l'habillage des façades en bardage métallique est interdit (bac acier interdit).

Les clôtures en limite du domaine publique (page 48) : reprendre la formulation du règlement afin d'autoriser l'installation de clôtures uniquement grillagées.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m. Elles seront composées : - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage …) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise vue, canisse ou bâches, - Soit d'une haie végétale.	Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m, mur et claire-voie compris. Elles seront composées : - Soit d'un dispositif plein (mur maçonné … etc) d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage… etc) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches. - Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (grillage …etc). - Soit d'une haie végétale.

Caractéristiques de clôtures autorisées en limite séparative au niveau de la zone U2 (page 48) : proposition de ne laisser qu'une prescription de hauteur afin de faciliter l'instruction des clôtures en limite séparative

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les clôtures en limite séparative atteignent une hauteur maximale de 2 m, mur et claire- voie compris.	Les clôtures en limite séparative atteignent une hauteur maximale de 2 m, mur et/ou claire- voie compris.

Desserte par les réseaux / eaux pluviales (page 52) : il est proposé de modifier la formulation des prescriptions propres à la gestion des eaux pluviales afin de faciliter l'interprétation de ces règlementations.	
Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. La récupération des eaux de pluie sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau, est possible. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.	~~Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.~~ La récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau, ~~est possi~~ble. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. Tout opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

ZONE U3

Prescriptions relatives aux éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (page 52) : actuellement le règlement n'autorise que les abris, les ateliers d'artistes et les annexes d'une surface de plancher de 30m2 maximum. Il est proposé d'intégrer les "extensions" dans la liste des constructions autorisées et de préciser que les 30m² maximum autorisés s'appliquent à la surface de plancher et/ou à l'emprise au sol.
Il s'avère opportun également de n'appliquer ces prescriptions qu'aux espaces repérés "jardins" car les sentes sont des cheminements et ne sont en aucun cas des espaces constructibles.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Dans les espaces repérés « jardins » et « sentes » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : • les constructions nouvelles sont autorisées dans le respect des règles définies au paragraphe II ci-après, • ne sont autorisées que les abris, les ateliers d'artistes et les annexes d'une surface de plancher de 30 m2 maximum cumulés, • les piscines sont autorisées.	Dans les espaces repérés « jardins » ~~et « sentes »~~ sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : • les constructions nouvelles sont autorisées dans le respect des règles définies au paragraphe II ci-après, • ne sont autorisés que les abris, les ateliers d'artistes et les annexes d'une surface de plancher et/ou d'une emprise au sol de 30 m2 maximum cumulés, • les piscines sont autorisées.

Implantation par rapport aux limites séparatives (page 54) : il est proposé de permettre des implantations différentes que celles actuellement imposées par le PLU dans le cas d'extensions sous réserve que ces dernières ne diminuent pas le retrait existant.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les constructions seront implantées : • Soit en limite séparative, sous réserve que dans une bande de 0 à 3m comptée à partir de la limite séparative, le point le plus haut n'excède pas 5m de hauteur, • Soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 3 m.	Les constructions seront implantées : • Soit en limite séparative, sous réserve que dans une bande de 0 à 3m comptée à partir de la limite séparative, le point le plus haut n'excède pas 5m de hauteur, • Soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 3 m. • Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions des bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant et de respecter une hauteur maximale de 5m pour les extensions implantées dans une bande de 0 à 3m comptée à partir de la limite séparative.

Hauteur des constructions (page 55) : afin d'assurer une cohérence d'ensemble entre la construction principale et son extension, il est proposé que des hauteurs différentes de celles imposées par le règlement actuel du PLU soient acceptées pour les extensions à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder R+2+combles avec un maximum de 11m au faitage. Sous-réserve du respect des conditions précisées dans le paragraphe II.1.a. Pour les toitures-terrasses et les toits-plats, la hauteur est limitée à R+2 avec un maximum de 10 mètres à l'acrotère. Sous-réserve du respect des conditions précisées dans le paragraphe II.1.a. La hauteur des annexes n'excèdera pas : • Toiture traditionnelle : 4,5 mètres au faîtage, • Toiture-terrasse : 3,5 mètres à l'acrotère. Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans le cas suivants : • en cas de reconstruction à l'identique, • dans le cas d'un alignement sur la rue uniquement : lorsqu'une construction est existante sur la parcelle limitrophe et est implantée en limite séparative, la construction projetée peut s'inscrire en continuité avec la même hauteur que la construction déjà implantée sur la parcelle voisine, • Les éventuels acrotères ou garde-corps sur toit ne devront pas dépasser 1m10 de hauteur maçonnée et 2m à claire-voie.	La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder R+2+combles avec un maximum de 11m au faitage. Sous-réserve du respect des conditions précisées dans le paragraphe II.1.a. Pour les toitures-terrasses et les toits-plats, la hauteur est limitée à R+2 avec un maximum de 10 mètres à l'acrotère. Sous-réserve du respect des conditions précisées dans le paragraphe II.1.a. La hauteur des annexes n'excèdera pas : • Toiture traditionnelle : 4,5 mètres au faîtage, • Toiture-terrasse : 3,5 mètres à l'acrotère. Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans le cas suivants : • en cas de reconstruction à l'identique, • dans le cas d'un alignement sur la rue uniquement : lorsqu'une construction est existante sur la parcelle limitrophe et est implantée en limite séparative, la construction projetée peut s'inscrire en continuité avec la même hauteur que la construction déjà implantée sur la parcelle voisine, • Les éventuels acrotères ou garde-corps sur toit ne devront pas dépasser 1m10 de hauteur maçonnée et 2m à claire-voie. • Des hauteurs différentes pourront être admises pour les extensions des bâtiments existants à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Toitures (page 56) : il est proposé d'intégrer la notion "d'impossibilités techniques avérées" permettant de mettre en œuvre des matériaux autres que des tuiles en toiture tout en assurant une bonne intégration dans le paysage environnant.	
Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Toitures : Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes. Les toitures en ardoise peuvent être envisagées si elles sont existantes ou dans le cadre d'une reconstruction à l'identique. Les tuiles noires, foncées et les bacs acier sont interdits. Les toitures terrasses et toits-plats sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la rue et qu'ils ne sont pas en alignement sur la rue. Pour les annexes et extensions de plus de 30 m2 d'emprise au sol les couvertures devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Pour les constructions de moins de 30 m2 d'emprise au sol les matériaux de couverture devront être de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Les couvertures en verrière sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de la toiture.	Toitures : Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes. Les toitures en ardoise peuvent être envisagées si elles sont existantes ou dans le cadre d'une reconstruction à l'identique. Les tuiles noires, foncées et les bacs acier sont interdits. Les toitures terrasses et toits-plats sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la rue et qu'ils ne sont pas en alignement sur la rue. Pour les annexes et extensions de plus de 30 m2 d'emprise au sol les couvertures devront être soit en matériaux identiques à ceux de la construction principale soit en toit-plat. Pour les constructions de moins de 30 m2 d'emprise au sol les matériaux de couverture devront être soit de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale soit en toit-plat. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Les couvertures en verrière sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de la toiture. En cas d'impossibilités techniques avérées et justifiées, d'autres matériaux pourront être autorisés sous réserve de l'avis favorable du CAUE et d'assurer une intégration maximale du bâti dans son environnement.

Les clôtures en limite du domaine publique (page 57) : reprendre la formulation du règlement afin d'autoriser l'installation de clôtures uniquement grillagées.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m. Elles seront composées : - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage …) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise vue, canisse ou bâches, - Soit d'une haie végétale.	Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m, mur et claire-voie compris. Elles seront composées : - Soit d'un dispositif plein (mur maçonné … etc) d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage… etc) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches. - Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (grillage …etc). - Soit d'une haie végétale.

Caractéristiques de clôtures autorisées en limite séparative au niveau de la zone U3 (page 57) : proposition de ne laisser qu'une prescription de hauteur afin de faciliter l'instruction des clôtures en limite séparative

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les clôtures en limite séparative atteignent une hauteur maximale de 2 m, mur et claire-voie compris.	Les clôtures en limite séparative atteignent une hauteur maximale de 2 m, mur et/ou claire- voie compris.

Desserte par les réseaux / eaux pluviales (page 62) : il est proposé de modifier la formulation des prescriptions propres à la gestion des eaux pluviales afin de faciliter l'interprétation de ces règlementations.

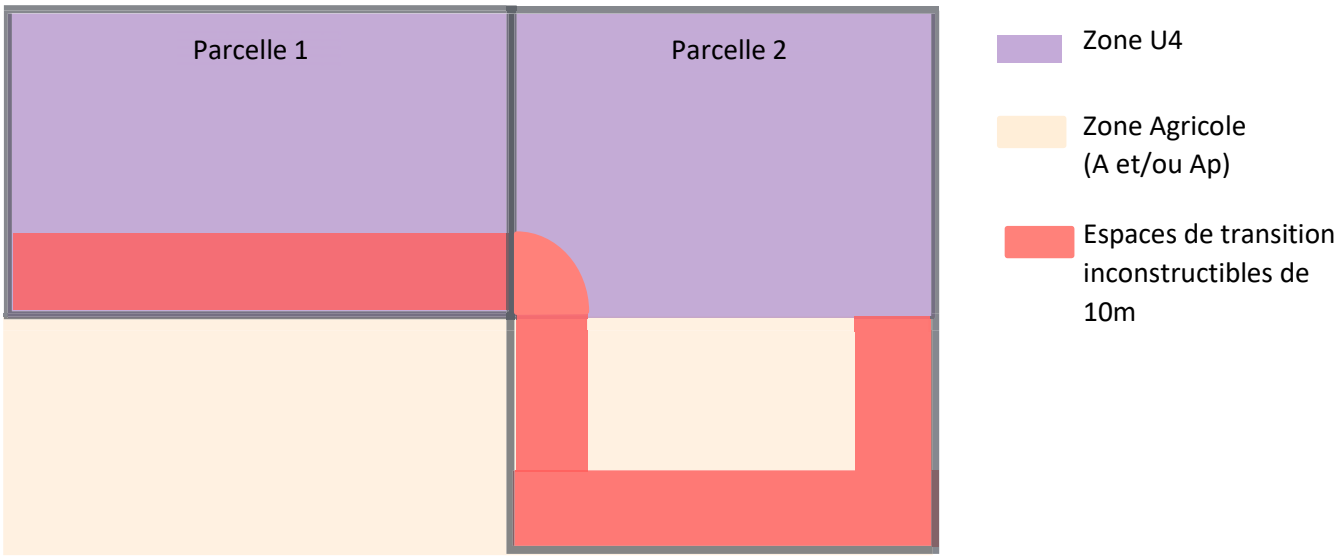
Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. La récupération des eaux de pluie sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau, est possible. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire.	~~Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.~~ La récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau, ~~est possible~~. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.	En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. Tout opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

ZONE U4

Implantation par rapport aux limites séparatives (pages 64 et 67) : il est proposé de permettre des implantations différentes que celles actuellement imposées par le PLU dans le cas d'extensions sous réserve que ces dernières ne diminuent pas le retrait existant. Il est également nécessaire de préciser les prescriptions qui s'appliquent aux parcelles situées au contact d'une zone agricole (A ou Ap) (avec schémas).

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions seront implantées : o Soit en limite séparative, sous réserve que dans une bande de 0 à 3m comptée à partir de la limite séparative, le point le plus haut n'excède pas 5m de hauteur. o Soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 3 m. Pour les piscines, une distance minimale de 2m sera respectée et calculée en tous points du bord du bassin par rapport à la limite séparative. Pour les unités foncières dont l'emprise est divisée entre la zone U4 et une zone agricole (A et/ou Ap), un espace de transition de 10m minimum sera conservé au niveau des limites cadastrales de l'unité foncière situées en zone agricole, une haie d'essences locales sera également constituée le long de ces limites cadastrales.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions seront implantées : o Soit en limite séparative, sous réserve que dans une bande de 0 à 3m comptée à partir de la limite séparative, le point le plus haut n'excède pas 5m de hauteur. o Soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 3 m. o Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions des bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant. Pour les piscines, une distance minimale de 2m sera respectée et calculée en tous points du bord du bassin par rapport à la limite séparative. Pour les unités foncières dont l'emprise est divisée entre la zone U4 et une zone agricole (A et/ou Ap), un espace de transition de 10m minimum sera conservé au niveau des limites cadastrales de l'unité foncière situées en zone agricole, une haie d'essences locales sera également constituée le long de ces limites cadastrales. Pour les unités foncières situées au contact d'une zone agricole (A et/ou Ap), un espace de transition de 10m minimum sera conservé au niveau des limites cadastrales de l'unité foncière situées au contact de la zone agricole, une haie d'essences locales sera également constituée le long de ces limites cadastrales. + SCHEMA CI-APRES A INTEGRER POUR ILLUSTRER CETTE REGLE



Hauteur des constructions (pages 64 et 65) : afin d'assurer une cohérence d'ensemble entre la construction principale et son extension, il est proposé que des hauteurs différentes de celles imposées par le règlement actuel du PLU soient acceptées pour les extensions à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.	
Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder R+2+combles avec un maximum de 11m au faitage. Pour les toitures-terrasses et les toits plats la hauteur est limitée à R+2 avec un maximum de 10 mètres à l'acrotère.	La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder R+2+combles avec un maximum de 11m au faitage. Pour les toitures-terrasses et les toits plats la hauteur est limitée à R+2 avec un maximum de 10 mètres à l'acrotère. Des hauteurs différentes pourront être admises pour les extensions des bâtiments existants à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Toitures (pages 66 et 67) : il est proposé d' intégrer la notion "d'impossibilités techniques avérées" permettant de mettre en œuvre des matériaux autres que des tuiles en toiture tout en assurant une bonne intégration dans le paysage environnant.	
Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, ou en tuiles courbes. Les toitures en ardoise peuvent être envisagées si elles sont existantes ou dans le cadre d'une reconstruction à l'identique. Les tuiles noires et foncées sont interdites. Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la rue et qu'ils ne sont pas en alignement sur la rue. Les couvertures en verrière sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de la toiture. Pour les annexes et extensions de plus de 30 m2 d'emprise au sol les couvertures devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Pour les constructions de moins de 30 m2 d'emprise au sol les matériaux de couverture sont de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale.	Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, ou en tuiles courbes. Les toitures en ardoise peuvent être envisagées si elles sont existantes ou dans le cadre d'une reconstruction à l'identique. Les tuiles noires et foncées sont interdites. Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la rue et qu'ils ne sont pas en alignement sur la rue. Les couvertures en verrière sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de la toiture. Pour les annexes et extensions de plus de 30 m2 d'emprise au sol les couvertures devront être soit en matériaux identiques à ceux de la construction principale soit en toit-plat. Pour les constructions de moins de 30 m2 d'emprise au sol les matériaux de couverture sont soit de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale soit en toit-plat. En cas d'impossibilités techniques avérées et justifiées, d'autres matériaux pourront être autorisés sous réserve de l'avis favorable du CAUE et d'assurer une intégration maximale du bâti dans son environnement.

Les clôtures en limite du domaine publique (page 67) : reprendre la formulation du règlement afin d'autoriser l'installation de clôtures uniquement grillagées.	
Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m. Elles seront composées : - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage …) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise vue, canisse ou bâches, - Soit d'une haie végétale.	Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m, mur et claire-voie compris. Elles seront composées : - Soit d'un dispositif plein (mur maçonné … etc) d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage… etc) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches. - Soit d'un dispositif plein (mur maçonné … etc) d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage… etc) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches. - Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (grillage …etc). - Soit d'une haie végétale.

Caractéristiques de clôtures autorisées en limite séparative au niveau de la zone U3 (page 67) : proposition de ne laisser qu'une prescription de hauteur afin de faciliter l'instruction des clôtures en limite séparative	
Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les clôtures en limite séparative atteignent une hauteur maximale de 2 m, mur et claire-voie compris.	Les clôtures en limite séparative atteignent une hauteur maximale de 2 m, mur et/ou claire-voie compris.

Bâti identifié (page 68) : rectification d'une erreur matérielle. La prescription relative aux panneaux solaires ne doit pas être située à cet endroit du règlement.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
II.2.b Bâti identifié (article L151-19) Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles. Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures devront être intégrés sur le même plan que la toiture.	II.2.b Bâti identifié (article L151-19) Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles. ~~Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures devront être intégrés sur le même plan que la toiture.~~

Éléments de paysage identifiés (page 69) : rectification d'une erreur matérielle. C'est l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme qui régit les éléments de paysage identifiés et non pas l'article L. 151-19.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
II.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19) : En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.	II.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (~~article L 151-19~~) (article L.151-23) : En application de l'article ~~L. 151-19~~ L.151-23 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

Desserte par les réseaux / eaux pluviales (page 43) : il est proposé de modifier la formulation des prescriptions propres à la gestion des eaux pluviales afin de faciliter l'interprétation de ces règlementations.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. La récupération des eaux de pluie sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau, est possible. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera	~~Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.~~ La récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau, ~~est possible~~. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du

présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.	pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. Tout opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

ZONE AU

Toitures (page 82) : il est proposé d' intégrer la notion "d'impossibilités techniques avérées" permettant de mettre en oeuvre des matériaux autres que des tuiles en toiture tout en assurant une bonne intégration dans le paysage environnant.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Toitures : Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes. Les tuiles noires et foncées sont interdites. Pour les annexes et extensions de plus de 30 m2 d'emprise au sol les couvertures devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Pour les constructions de moins de 30 m2 d'emprise au sol les matériaux de couverture devront être de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale. Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture. Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.	Toitures : Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes. Les tuiles noires et foncées sont interdites. En cas d'impossibilités techniques avérées, d'autres matériaux pourront être autorisés sous réserve de l'avis favorable du CAUE et d'assurer une intégration maximale du bâti dans son environnement. Pour les annexes et extensions de plus de 30 m2 d'emprise au sol les couvertures devront être soit en matériaux identiques à ceux de la construction principale soit en toit-plat. Pour les constructions de moins de 30 m2 d'emprise au sol les matériaux de couverture devront être soit de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale soit en toit-plat. Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture. Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

Façades (page 82) : rajouter que les coloris utilisés en façade devront respecter le nuancier de couleurs annexé au règlement du PLU (Article 6).

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Façades : En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. La tôle ondulée et le bac acier sont interdits en façade.	Façades : En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. Les coloris utilisés en façade devront respecter le nuancier de couleurs annexé au règlement du PLU (article 6). La tôle ondulée et le bac acier sont interdits en façade.

Les clôtures en limite du domaine publique (page 83) : reprendre la formulation du règlement afin d'autoriser l'installation de clôtures uniquement grillagées.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les clôtures sur rue ou en limite du domaine public ont une hauteur maximale de 2 m. Les murs de clôture ont une hauteur maximum de 1.20 m et devront être réalisés avec des matériaux et teintes d'enduits en harmonie avec la construction principale. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire voie (claustra, grillage...) et ne devront pas être occultés par des matériaux de remplissage tels que des toiles de brise vue, canisses, bâches. Des hauteurs supérieures pourront être acceptées si elles répondent à une meilleure intégration de la clôture dans le paysage urbain.	Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m, mur et claire-voie compris. Elles seront composées : - Soit d'un dispositif plein (mur maçonné … etc) d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage… etc) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches. - Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (grillage …etc). - Soit d'une haie végétale.

Caractéristiques de clôtures autorisées en limite séparative au niveau de la zone AU (page 83) : proposition de ne laisser qu'une prescription de hauteur afin de faciliter l'instruction des clôtures en limite séparative

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les clôtures en limite séparative atteignent une hauteur maximale de 2 m, mur et claire-voie compris.	Les clôtures en limite séparative atteignent une hauteur maximale de 2 m, mur et/ou claire-voie compris.

Éléments de paysage identifiés (page 84) : rectification d'une erreur matérielle. C'est l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme qui régit les éléments de paysage identifiés et non pas l'article L. 151-19.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
II.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19) : En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.	II.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (~~article L 151-19~~) (article L.151-23) : En application de l'article ~~L. 151-19~~ L.151-23 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

Desserte par les réseaux / eaux pluviales (page 85) : il est proposé de modifier la formulation des prescriptions propres à la gestion des eaux pluviales afin de faciliter l'interprétation de ces règlementations.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. La récupération des eaux de pluie sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau, est possible. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.	~~Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.~~ La récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau, ~~est possible~~. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. Tout opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

ZONE AUx

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (page 87) : il s'agit de préciser le recul imposé par rapport aux voies qui se situent au contact de la zone AUx.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux et toutes ses façades, à une distance au moins égale : • 35m minimum de l'axe de la RD 999 (cf étude entrée de ville au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme en annexe du rapport de présentation). • 10 m minimum des liaisons douces, en compatibilité avec l'OAP « Roumagnac 2 ».	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux et toutes ses façades, à une distance au moins égale : • 35m minimum de l'axe de la RD 999 (cf étude entrée de ville au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme en annexe du rapport de présentation). • Pour les voies départementales de 2e et 3e catégories, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement. • Pour les voies départementales de 1ère catégorie (RD968, RD 988 et RD 999), le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 35m minimum hors agglomération. • Exception pour les RD18, RD988, RD968 et RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés des communes (Article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme). • 5 mètres minimum par rapport à la limite cadastrale des autres voies et emprises publiques ou voies privées existantes. • 10 m minimum des liaisons douces, en compatibilité avec l'OAP « Roumagnac 2 ».

Les clôtures en limite du domaine publique (page 89) : proposition d'intégrer les mêmes prescriptions relatives aux clôtures que celles applicables en zone Ux. La zone AUx et la zone Ux ayant la même vocation (zones d'activités ...).	
Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées : • soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1,20 m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage...) dans la limite d'une hauteur totale de 2 m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise vue, canisse ou bâches, • soit d'une haie végétale. La hauteur des murs maçonnés en bordure du domaine public pourra être supérieure à 1.20 m sans pouvoir excéder 2.00 m si elle répond à une meilleure intégration de la clôture dans le paysage urbain.	Les clôtures ont une hauteur maximale de 2m en limite de voies publiques et en limite séparative. Une hauteur supérieure à 2 m pourra être autorisée en cas d'impératif technique.

ZONE A

Façades (page 98) : préciser que les coloris utilisés pour les façades des bâtiments d'habitation seront issus du nuancier annexé au règlement du PLU (article 6) ou couleur approchante assurant l'intégration du bâti dans son environnement.	
Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
<u>Façades</u> : En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes : • Pour les bâtiments d'habitation : d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. La tôle ondulée en façade est interdite.	<u>Façades</u> : En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes : • Pour les bâtiments d'habitation : d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. Les coloris utilisés seront issus du nuancier annexé au règlement du PLU (Article 6) ou couleur approchante assurant l'intégration du bâti dans le paysage environnant. La tôle ondulée en façade est interdite.

Les clôtures en limite du domaine publique (page 99) : reprendre la formulation du règlement afin d'autoriser l'installation de clôtures uniquement grillagées.	
Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Clôtures : Les clôtures sur rue ou en limite du domaine public ont une hauteur maximale de 2 m. Les murs de clôture ont une hauteur maximum de 1.20 m et devront être réalisés avec des matériaux et teintes d'enduits en harmonie avec la construction principale. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire voie (claustra, grillage...) jusqu'à 2m.	Clôtures : Les clôtures sur rue ou en limite du domaine public ont une hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées : - Soit d'un dispositif plein (mur maçonné …etc) de 0 à 1m20 puis ajourée jusqu'à 2m (dispositif à claire-voie : claustra, grillage, haie végétale…etc). - Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (haie végétale, grillage …etc). ~~Des hauteurs supérieures pourront être acceptées si elles répondent à une meilleure intégration de la clôture dans le paysage.~~

ZONE Ap

Hauteur des bâtiments d'habitation (page 106) : précision concernant la hauteur maximale au faîtage autorisée pour les bâtiments d'habitation. Il est proposé d'autoriser une hauteur maximale de 9m (R+1+combles) au faîtage.	
Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser : • pour les habitations : R+1+ combles, hors toiture terrasse limitée à 7 m à l'acrotère,	La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser : • pour les habitations : R+1+ combles avec un maximum de 9m au faîtage, hors toiture terrasse limitée à 7 m à l'acrotère,

Façades (page 107) : préciser que les coloris utilisés pour les façades des bâtiments d'habitation seront issus du nuancier annexé au règlement du PLU (article 6) ou couleur approchante assurant l'intégration du bâti dans son environnement.	
Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Façades : En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes : • Pour les bâtiments d'habitation : d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. La tôle ondulée en façade est interdite.	Façades : En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes : • Pour les bâtiments d'habitation : d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. Les coloris utilisés seront issus du nuancier annexé au règlement du PLU (Article 6) ou couleur approchante assurant l'intégration du bâti dans le paysage environnant. La tôle ondulée en façade est interdite.

Les clôtures en limite du domaine publique (page 108) : reprendre la formulation du règlement afin d'autoriser l'installation de clôtures uniquement grillagées.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Clôtures: Les clôtures sur rue ou en limite du domaine public ont une hauteur maximale de 2 m. Les murs de clôture ont une hauteur maximum de 1.20 m et devront être réalisés avec des matériaux et teintes d'enduits en harmonie avec la construction principale. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire voie (claustra, grillage...) jusqu'à 2m.	Clôtures: Les clôtures sur rue ou en limite du domaine public ont une hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées : - Soit d'un dispositif plein (mur maçonné …etc) de 0 à 1m 20 puis ajourée jusqu'à 2m (dispositif à claire-voie : claustra, grillage, haie végétale…etc). - Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (haie végétale, grillage …etc). ~~Des hauteurs supérieures pourront être acceptées si elles répondent à une meilleure intégration de la clôture dans le paysage.~~

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (page 109) : rectification d'une erreur matérielle : il convient de renvoyer à l'article 7 du règlement et non pas à l'article 6 qui correspond au nuancier de couleurs.

Règlement **avant** la modification simplifiée n°2	Règlement **après** la modification simplifiée n°2
Le traitement végétal des abords des constructions est réglementé : • Les arbres de haute tige existants devront être maintenus. • Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 6).	Le traitement végétal des abords des constructions est réglementé : • Les arbres de haute tige existants devront être maintenus. • Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement ~~(article 6)~~ (article7).

4/ Autres modifications :

- Suppression d'une partie d'un emplacement réservé : le Département, bénéficiaire de l'ER n° 31, ne souhaite pas se porter acquéreur du foncier correspondant à cet ER au niveau de la parcelle NA n°04 suite à la sollicitation du propriétaire. La renonciation à l'acquisition de ce foncier entraîne la suppression de la servitude au niveau de l'unité foncière concernée par la demande. Une carte, annexée au présent rapport de présentation, illustre cette modification.

- Une sente, au niveau de la rue des Chalets / parallèle à la rue Parmentier, était repérée au titre de l'article L.151-19 au moment de l'arrêt du PLU mais cette dernière n'apparaît pas sur le zonage annexé au dossier de PLU approuvé. Il s'agit d'une erreur matérielle qui est à rectifier. Un plan est annexé au présent rapport de présentation.

- Le nuancier de couleurs pour les façades ne proposait que peu de coloris. Il est proposé dans le cadre la modification simplifiée n°2 d'amender le nuancier avec de nouvelles couleurs qui assurent une intégration du bâti dans l'environnement local. Le règlement a été modifié en ce sens.

- Il a été précisé dans le règlement que le verre est autorisé en façade (les vérandas sont bien autorisées).

- Précision concernant le nombre de places de stationnement à aménager dans le cadre de projets de résidences séniors. Il est proposé de mentionner que pour les résidences séniors, en zone U3 du PLU, le nombre de places de stationnement à aménager devra répondre aux besoins du projet. Le ratio de deux places de stationnement par logement n'étant pas adapté à la population accueillie par ces établissements.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC (81)

MODIFICATION SIMPLIFIEE NUMERO 1



RAPPORT DE PRESENTATION

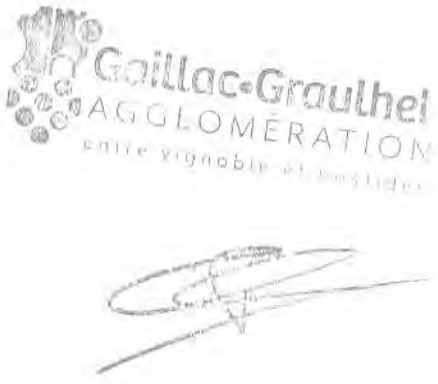
Approbation de la révision générale du PLU le :	Engagement de la procédure de modification simplifiée le :	Approbation de la modification simplifiée le :
21/01/2019	17/06/2019	21/01/2020

SEPTEMBRE 2019

Pour le Président,
Par délégation :

Pascal NEEL
Vice-Président

1- Rapport de présentation



I. Engagement d'une procédure de modification simplifiée

La commune de Gaillac est couverte par un Plan Local d'Urbanisme depuis 2001. Une révision générale de ce document d'urbanisme a été engagée en 2013 à l'initiative de la commune alors compétente en matière de document d'urbanisme. Depuis le 1er janvier 2017, la compétence a été transférée à l'Agglomération devenue compétente en matière d'élaboration de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. Par délibération en date du 23 mai 2017, il a été convenu que la poursuite de la procédure se ferait par l'Agglomération mais que les travaux d'élaboration des documents seraient finalisés par la commune de Gaillac.

Suite à l'approbation, par délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération en date du 21 janvier 2019, de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Gaillac, de nouvelles prescriptions et recommandations s'appliquent au territoire communal. La mise en application de ces dernières a fait remonter quelques incohérences règlementaires et erreurs matérielles auxquelles il convient à présent de remédier.

Comme tout document d'urbanisme, un PLU est un document voué à évoluer constamment au vu de l'évolution du contexte local et des contraintes propres à chaque territoire. Différentes procédures de modifications permettent aux collectivités d'opérer des « ajustements techniques » de leurs documents d'urbanisme sans pour autant en changer l'économie générale ni aucun élément structurant.

Dans le cadre d'une modification visant à remanier le règlement (écrit ou graphique) ou bien les orientations d'aménagement et de programmation deux procédures sont envisageables :

- La **modification de droit commun** (Art. L.153-41 du Code de l'Urbanisme) qui implique l'organisation d'une enquête publique et qui concerne les cas suivants :
  - Majoration de plus de 20% des possibilités de construction,
  - Diminution des possibilités de construction (sans seuil),
  - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser.

- La **modification simplifiée** (Art. L.153-45 du Code de l'Urbanisme) pour laquelle une simple mise à disposition du dossier auprès du public suffit. Cette dernière concerne les cas suivants :
  - Majoration des possibilités de construire accordées pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation
  - Rectification d'erreurs matérielles

Au vu des modifications à apporter au PLU de la commune de Gaillac, le recours à une procédure de modification simplifiée s'avère appropriée. La liste des modifications envisagées est développée ci-après.

II. Déroulement de la procédure

Par courrier en date du 29 avril 2019 la commune de Gaillac a sollicité la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet pour le lancement de la procédure de modification simplifiée. Afin d'acter l'engagement de cette procédure, une délibération d'intention a été prise par le Conseil Municipal de Gaillac en date du 21 mai 2019 (avis simple) avant d'être officiellement délibéré en Conseil Communautaire le 17 juin 2019.

Le dossier de modification est composé d':

- Un rapport de présentation qui justifie le recours à la procédure de modification simplifiée, énumère les modifications envisagées et leurs motifs, présente les changements apportés aux différentes pièces du PLU
- Les différentes pièces (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés) après modification.

Ce dossier est ensuite notifié au Préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées pour avis.

Une délibération définissant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU de Gaillac au public sera prise lors du prochain Conseil Communautaire du 16 septembre 2019. Le dossier sera consultable au siège de la Mairie de Gaillac et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet durant 1 mois. Un registre sera mis à la disposition du public afin de consigner d'éventuelles remarques. Les modalités seront précisées dans la délibération susvisée et un avis sera publié dans un journal diffusé dans le département et fera également l'objet d'un affichage.

Au terme de la mise à disposition du dossier au public, un bilan prenant en compte les avis des PPA et les remarques du public sera réalisé et conduira à l'approbation de la modification simplifiée.

III. Modifications envisagées

Modifications par zones

Dispositions générales	
Page 5	**3) DEMOLITIONS** Dans les zones U, la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à l'obtention d'une autorisation de démolition (permis de démolir) de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée, en application de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme ou suite à délibération de la commune. **Par délibération en date du 19 juin 2019, la commune de Gaillac a instauré le dépôt d'une demande de permis de construire pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur son territoire, exceptés ceux prévus à l'Article R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.**
La commune de Gaillac a fait le choix d'instaurer le dépôt d'un permis de démolir dès lors que des travaux de démolition sont réalisés afin de pouvoir suivre l'évolution du bâti sur le territoire communal et ainsi pouvoir actualiser le cadastre au vu des évolutions engendrées.	

U1	
Page 37	*La zone est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 09 juillet 2019). Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR, annexé au PLU.*
Le cœur de ville gaillacois est à présent couvert par un Secteur Patrimonial Remarquable qui œuvre pour la préservation et la valorisation du patrimoine urbain local. Cette servitude d'utilité publique est constituée d'un règlement graphique (composé de deux secteurs) et d'un règlement écrit qui se substitue au règlement du PLU au niveau des secteurs concernés.	
Page 38	~~Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes, les extensions et les constructions venant à l'arrière d'une construction existante sur la même unité foncière et donnant sur une voie ou emprise publique.~~ Cette disposition ne s'applique ni pour les

	annexes, ni pour les extensions, ni pour les extensions venant à l'arrière d'une construction existante sur la même unité foncière et donnant sur une voie ou emprise publique.
Modification de la formulation de cette règle pour une meilleure compréhension : la règle s'applique aussi bien pour les annexes que pour les extensions « classiques » et celles venant à l'arrière d'une construction existante sur la même unité foncière et donnant sur une voie ou emprise publique.	

Zone U2	
Page 43	*La zone est concernée en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 09 juillet 2019). Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR, en annexe du PLU.*
Page 44 Page 49	**I.5 Changement de destination** **Et** **II.4 Stationnement** ~~Le changement d'affectation des garages (stationnement clos et couvert) vers du logement est interdit : ils ne peuvent devenir de la surface de plancher à destination de logement et doivent être maintenus en stationnement, ils peuvent changer de destination vers les autres destinations autorisées dans la zone.~~ Le changement d'affectation des garages vers du logement est autorisé sous réserve du respect des conditions suivantes : - Dans le cas de création de nouveau logement, un seul nouveau logement est autorisé, - Dans tous les cas, l'aménagement, sur l'unité foncière du projet, du même nombre d'aires de stationnement (couvertes ou non) que disponibles avant travaux est imposé. Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager de nouvelles aires de stationnement sur l'unité foncière, les garages existants ne peuvent devenir de la surface de plancher à destination de logement et doivent être maintenus en stationnement, ils peuvent changer de destination vers les autres destinations autorisées dans la zone.

Certaines parcelles situées en U2 permettent l'aménagement de nouvelles aires de stationnement couvertes ou non. Dans ces cas-là, le changement d'affectation des garages vers du logement peut permettre l'amélioration de l'habitabilité de certains logements. Ce changement d'affectation n'est cependant autorisé que dans le cas où il est possible d'aménager sur l'unité foncière du projet le même nombre d'aires de stationnement qu'existantes avant travaux afin de limiter le stationnement résidentiel sur le domaine public.	
Page 46	**II.1.b. Hauteur des constructions** Dans le cas d'une construction implantée dans la bande de 0 à 15m et au-delà : la hauteur du faîtage de la construction devra correspondre à la hauteur maximale autorisée dans la bande où le faîtage est situé.
En zone U2, les prescriptions relatives à la hauteur des constructions dépendent de leur implantation. Dans une bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les hauteurs sont limitées à du R+2 et 11m au faîtage alors que pour une implantation au-delà de 15m la hauteur est limitée à 7m au faîtage. Il est proposé de rajouter une prescription relative aux constructions implantées dans la bande de 0 à 15m et au-delà.	
Pages 47 et 48	• Toitures : Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes. Les tuiles noires, foncées et les bacs acier sont interdits. Les toitures-terrasses et les toits plats sont interdits, exceptés pour les annexes. Pour les annexes et extension de plus de 30 m² d'emprise au sol les couvertures devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale, ~~et couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6).~~ et de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale. Pour les constructions de moins de 30m² d'emprise au sol les matériaux de couverture devront être de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale. • Façades : En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec la possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) apparents, en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti proche et couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6). Pour les constructions à usage d'habitation, l'habillage des façades en bardage métallique est interdit (bac acier interdit).
Incohérence : le nuancier de couleur annexé au règlement du PLU propose des coloris pour les façades et non pas pour les toitures. Modification de la mise en page. Précision concernant l'interdiction de	

bac acier en façade des constructions à usage d'habitation.	
Page 50	**III.1.a <u>Accès</u> :** Pour les voies départementales : - Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur les routes départementales suivantes : RD 18, RD 999, RD 988 et RD 968.
Rajout de la RD 968 dans la liste des voies départementales (voies classées à grande vitesse).	

U3	
Page 54	Pour les voies départementales, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie sauf pour les RD18, RD988, RD968, RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie hors agglomération.
Précision concernant l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme relatif au recul imposé par rapport aux voies classées à grande circulation.	
Page 54	**II.1.a. <u>Recul et implantation des constructions</u>** o <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> o Soit en limite séparative, sous réserve que dans une bande de 0 à 3m comptée à partir de la limite séparative, le point le plus haut n'excède pas 5m de hauteur. o Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment (hauteur hors-tout) avec un minimum de 3m.
Dans le dossier de PLU approuvé la hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4m au faîtage. D'un point de vue technique cette prescription est très compliquée à mettre en œuvre. Proposition d'une nouvelle règlementation pour les constructions implantées en limite séparative.	
Page 54	~~Dans les espaces en interface avec une zone agricole (A ou Ap) ou naturelle (N, Nl ou Ni), un espace de transition (10m minimum) sera conservé et une haie d'essences locales mélangées sera constituée sur la limite de l'unité foncière.~~
Cette prescription ne s'applique que pour la zone U4 (hameaux).	

Page 55	La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder R+2+combles avec un maximum de 11m au faitage. Sous-réserve du respect des conditions précisées dans le paragraphe II.1.a. Pour les toitures-terrasses la hauteur est limitée à R+2 avec un maximum de 10 mètres à l'acrotère. Sous-réserve du respect des conditions précisées dans le paragraphe II.1.a. [...] **U3z (ZAC de Pouille)** En zone U3z, les mêmes prescriptions de hauteur que la zone U3 sont à appliquer. A l'exception des cas suivants pour les projets d'habitat collectif : ▪ La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder R+3+combles avec un maximum de 15,00m au faîtage. Pour les toitures-terrasses et les toits plats la hauteur est limitée à R+3 avec un maximum de 14,00 mètres à l'acrotère.
Rappel des conditions imposées en termes de hauteur par rapport à l'implantation des constructions en limites séparatives. *Précisions pour la ZAC de Pouille, règlementation spécifique à la zone.*	
Page 56 Page 57	• Toitures : Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes. Les toitures en ardoise peuvent être envisagées si elles sont existantes ou dans le cadre d'une reconstruction à l'identique. Pour les annexes et extensions de plus de 30 m² d'emprise au sol les couvertures devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale ~~et couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6).~~ Pour les constructions de moins de 30m² d'emprise au sol les matériaux de couverture devront être de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale. • Façades : En rénovation, on utilisera des enduits

	traditionnels avec la possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) apparents, en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti proche et couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6). En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit (couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6)) ou d'un bardage ou être en brique apparente. La tôle ondulée et le bac acier en façade sont interdits. **U3z (ZAC de Pouille) :** Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage. La hauteur maximale des murs de clôture en limite du domaine public est limitée à 1.20 m. Des hauteurs supérieures, mais limitées à 2 m, pourraient être acceptées si elles répondaient à une meilleure intégration de la clôture dans le paysage urbain. Les balcons pourront être construits en décrochement sur la bande inconstructible. Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.
Incohérence : le nuancier de couleur annexé au règlement du PLU propose des coloris pour les façades et non pas pour les toitures. Précision concernant l'interdiction de bac acier en façade. Précision de la règlementation en zone U3z (ZAC de Pouille).	
Page 58	~~Dans les espaces en interface avec une zone agricole (A ou Ap) ou naturelle (N, Nl ou Ni), un espace de transition (10m minimum) sera~~

	~~conservé et une haie d'essences locales mélangées sera constituée sur la limite de l'unité foncière.~~
Cette prescription ne s'applique que pour la zone U4 (hameaux).	
Page 59	**II.3.c. Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** **Zone U3z (ZAC de Pouille) :** Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues. Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.
Précision de la règlementation en zone U3z (ZAC de Pouille).	
Page 59 Page 60	**II.4. Stationnement** **Zone U3z (ZAC de Pouille) :** Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques ; à cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération. Le stationnement est réglementé pour les constructions nouvelles ou la réhabilitation des bâtiments existants créant de nouveaux logements ou changement de destination : • habitation : 2 places par logement pour les véhicules motorisés, avec en outre un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements, • logement social : 1 place par logement, • résidence de services sénior : 0,7 place par logement, • pour les bâtiments collectifs, le nombre de stationnement doit s'adapter aux besoins de l'opération, • bureau, commerce, artisanat, service ou bâtiment public : 1 place par tranche de 0 à 40m² de surface

	de plancher, • hôtel-restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant, • salle de spectacle et réunion : une place pour 5 places de capacité d'accueil, • établissement préélémentaire, élémentaire, collèges et lycées : 2 aires par salle de classe, avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues. • enseignement pour adultes : 1 aire pour 2 personnes avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues. • hôpital-clinique : 1 aire pour 2 lits avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues. Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.
Précision des prescriptions relatives au stationnement en zone U3z (ZAC de Pouille).	
Page 61	**III.1.a <u>Accès</u>** : Pour les voies départementales : Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur les routes départementales suivantes : RD 18, RD 999, RD 988 et RD 968 (voies classées à grande circulation).
Rajout de la RD 968 dans la liste des voies départementales (voies classées à grande vitesse).	
U3z	
Page 54	Annexer le règlement de la ZAC de Pouille au règlement actuel (ancienne zone AUb du PLU précédent). *Oubli matériel avant approbation, la ZAC de Pouille a été clairement identifiée avec la création d'une zone U3z sur le document graphique.* Page 54 du règlement actuel : « Dans le secteur

	U3z : ne sont autorisés que les constructions et installations prévus dans le dossier approuvé de la ZAC de Pouille, **les règles s'appliquant à ce secteur sont celles fixées par l'ancien règlement de la zone AUb, de l'ancien PLU avant révision, annexé au présent document** ».

U4	
Page 63	**II.1. a. <u>Recul et implantation des constructions</u>** o Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Pour les voies départementales, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie, sauf pour les RD18, RD988, RD968 et RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie hors agglomération.
Précision concernant l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme relatif au recul imposé par rapport aux voies classées à grande circulation.	
Page 63	**II.1.a. <u>Recul et implantation des constructions</u>** o Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : ▪ Soit en limite séparative, sous réserve que dans une bande de 0 à 3m comptée à partir de la limite séparative, le point le plus n'excède pas 5m de hauteur. ▪ Soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faîtage du bâtiment (hors tout) avec un minimum de 3m.
Avant modification, le PLU imposait, en zones U3 et U4, un faîtage limité à 4m pour toute construction implantée en limite séparative : d'un point de vue technique cette prescription est très compliquée à mettre en œuvre.	
Page 64 Page 67	Pour les unités foncières dont l'emprise est divisée entre la zone U4 et une zone agricole (A et/ou Ap), un espace de transition de 10m minimum sera conservé au niveau des limites cadastrales de l'unité foncière situées en zone agricole, une haie d'essences locales sera également constituée le long de ces limites cadastrales.
Reformulation pour plus de clarté de la prescription relative à la zone de transition entre la zone U4	

et les zones agricoles. Il n'est plus stipulé que cet interface devait également être aménagé entre la zone U4 et les zones naturelles (Ni) car ces dernières prévoient déjà un recul de 15m par rapport à l'axe des cours d'eau.	
Page 65 Page 66	• Toitures : Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes. Les toitures en ardoise peuvent être envisagées si elles sont existantes ou dans le cadre d'une reconstruction à l'identique. Pour les annexes et extensions de plus de 30 m² d'emprise au sol les couvertures devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale ~~et couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6).~~ Pour toutes constructions, les panneaux solaires et photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes, et ~~devront être intégrés sur le même plan que la toiture~~ sous réserve du respect des conditions suivantes : ▪ Dans le cas de la couverture totale de la toiture de tout bâtiment, il n'y a pas nécessité d'intégrer les panneaux sur le même plan que la toiture, l'objectif étant de ne pas créer de décroché. ▪ Dans le cas d'une couverture partielle de la toiture, il est imposé l'intégration des panneaux sur le même plan que la toiture. • Façades : En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec la possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) apparents, en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti proche et couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6). La tôle ondulée et le bac acier en façade sont interdits. En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit (couleur approchante issue du nuancier

	intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6)) ou d'un bardage ou être en brique apparente.
Incohérence : le nuancier de couleur annexé au règlement du PLU propose des coloris pour les façades et non pas pour les toitures. Précision relative à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en matière d'intégration visuelle. Précision concernant l'interdiction du bac acier en façade.	
Page 68	**III.1.a <u>Accès</u> :** Pour les voies départementales : - Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur les routes départementales suivantes : RD 18, RD 999, RD 988 et RD 968.
Rajout de la RD 968 dans la liste des voies départementales (voies classées à grande vitesse).	

Ux	
Page 71	**II.1. a. <u>Recul et implantation des constructions</u> :** Pour les voies départementales, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie, sauf pour les RD18, RD988, RD968 et RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie hors agglomération.
Précision concernant l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme relatif au recul imposé par rapport aux voies classées à grande circulation.	
Page 73	**II.1. c. <u>Emprise au sol et densité</u> :** Est imposée une surface au sol d'espace non-imperméabilisé (espace vert planté, parking perméable avec dalles alvéolées ...) à hauteur de 15% minimum de la surface de l'unité foncière.
Précision concernant le maintien de 15% de la surface des unités foncières en espace non-imperméabilisé.	

AU	
Page 80	**II.1. a. <u>Recul et implantation des constructions</u> :** Pour les voies départementales, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie sauf pour les RD18, RD 988, RD 999 et RD968 qui sont quatre axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie

	hors agglomération.
Précision concernant l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme relatif au recul imposé par rapport aux voies classées à grande circulation.	
Page 79	~~Dans les espaces en interface avec une zone agricole (A ou Ap) ou naturelle (N, Nl ou Ni), un espace de transition (10m minimum) sera conservé et une haie d'essences locales mélangées sera constituée sur la limite de l'unité foncière.~~
Cette prescription ne s'applique que pour la zone U4 (hameaux).	
Page 80	• Toitures : Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes. Les tuiles noires et foncées sont interdites. Pour les annexes et extensions de plus de 30 m² d'emprise au sol les couvertures devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale, ~~et couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6)~~. Pour les constructions de moins de 30m² d'emprise au sol les matériaux de couverture devront être ~~seront libres et~~ de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale. • Façades : La tôle ondulée et le bac acier en façade sont interdits.
Incohérence : le nuancier de couleur annexé au règlement du PLU propose des coloris pour les façades et non pas pour les toitures. Précision concernant l'interdiction de bac acier en façade.	

AUx	
Page 85	• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux et toutes ses façades, à une distance au moins égale : • 35m minimum de l'axe de la RD 999 (cf étude entrée de ville au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme en annexe du rapport de présentation).
Justification de recul à 35m par rapport à l'axe de la RD 999.	

Page 89	Il n'y aura pas de nouvel accès sur la RD 999 ~~RD 988~~ en dehors de ceux prévus dans l'OAP.
La RD 988 correspond au Chemin Toulze. C'est la RD 999 qui dessert la zone AUx.	

Zone A	
Page 92	**I.2. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières :** • Les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 20m² de surface de plancher (~~hors piscines~~), dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'elles se situent à une distance maximale de 20m de la construction principale. • Les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles se situent à une distance maximale de 20m de la construction principale.
Suppression de la mention « hors piscines » étant donné que les piscines ne constituent pas de la surface de plancher. Rappel concernant l'implantation des piscines dans un périmètre de 20m maximum de la construction principale.	
Page 93	I.4. Changement de destination Les changements de destination vers de l'habitation des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme sont autorisés sous réserve de la capacité des réseaux et de l'avis conforme favorable de la CDPENAF. ~~Le changement de destination des constructions existantes liées à une construction principale à usage de logement est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sous réserve de la capacité des réseaux et de ne créer qu'un seul logement nouveau par unité foncière.~~
Rectification d'une incohérence règlementaire entre les deux paragraphes concernant les changements de destination. En zone agricole, les seuls changements de destination autorisés doivent faire l'objet d'un pastillage et d'un accord de la part de la CDPENAF (avis conforme).	
Page 93	**II.1.a. Recul et implantation des constructions :** • Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de 75m par rapport à l'axe de la RD 968, de la RD 988, de la RD 18 et de la RD 999.
Rajout de la RD 18 dans la liste des voies classées à grande circulation par rapport auxquelles les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de 75 m (Décret n°2010-578 du 31.03.10).	

Page 95	**II.1.c. Emprise au sol et densité :** • Constructions de 80 m² à 250 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU : 50 % d'extension pour la tranche de 0 à 80 m² ~~d'emprise au sol~~ de surface de plancher de la construction initiale et 30 % d'extension pour la tranche de 80 à 250 m² de surface de plancher de la construction initiale.
Rectification d'un oubli : la tranche de 80 m² à 250 m² concerne de la surface de plancher.	
Page 95 Page 96	**II.2.a. Caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions :** • Toitures : Pour les logements : - Les toitures doivent être en tuiles courbes ~~grande courbure~~, exceptés les toits-terrasses ou impossibilité technique avérée. Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19, si à l'origine présence de tuiles canal, les travaux de restauration devront maintenir ce matériau. Pour toutes constructions, les panneaux solaires et photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes, ~~et devront être intégrés sur le même plan que la toiture~~ sous réserve du respect des conditions suivantes : ▪ Dans le cas de la couverture totale de la toiture de tout bâtiment, il n'y a pas nécessité d'intégrer les panneaux sur le même plan que la toiture, l'objectif étant de ne pas créer de décroché. ▪ Dans le cas d'une couverture partielle de la toiture, il est imposé l'intégration des panneaux sur le même plan que la toiture.
Simplification de la description des tuiles autorisées. *Précisions concernant l'intégration en toiture des panneaux photovoltaïques lorsque tout le toit est recouvert.*	

Zone Ap	
Page 101	**I.2. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières :** • Les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 20m² de surface de plancher (~~hors piscines~~), dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'elles se situent à une distance maximale de

	20m de la construction principale. Les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles se situent à une distance maximale de 20m de la construction principale.
Suppression de la mention « hors piscines » étant donné que les piscines ne constituent pas de la surface de plancher. Rappel concernant l'implantation des piscines dans un périmètre de 20m maximum de la construction principale.	
Page 102	I.5. Changement de destination Les changements de destination vers de l'habitation des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme sont autorisés sous réserve de la capacité des réseaux et de l'avis conforme favorable de la CDPENAF. ~~Le changement de destination des constructions existantes liées à une construction principale à usage de logement est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sous réserve de la capacité des réseaux et de ne créer qu'un seul logement nouveau par unité foncière.~~
Rectification d'une incohérence règlementaire entre les deux paragraphes concernant les changements de destination. En zone agricole, les seuls changements de destination autorisés doivent faire l'objet d'un pastillage et d'un accord de la part de la CDPENAF (avis conforme).	
Page 102	**II.1.a. Recul et implantation des constructions** • Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de 75m par rapport à l'axe de la RD 968, de la RD 988, de la RD 18 et de la RD 999.
Rajout de la RD 18 dans la liste des voies classées à grande circulation par rapport auxquelles les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de 75 m (Décret n°2010-578 du 31.03.10).	
Page 104	II.1.c. Emprise au sol et densité • Constructions de 80 m² à 250 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU : 50 % d'extension pour la tranche de 0 à 80 m² ~~d'emprise au sol~~ de surface de plancher de la construction initiale et 30 % d'extension pour la tranche de 80 à 250 m² de surface de plancher de la construction initiale.
Rectification d'une erreur matérielle. Les tranches prises en compte se réfèrent toutes à de la surface de plancher.	
Page 105	Toitures Pour les autres constructions, les toitures doivent être en ~~tuile grande courbure~~ tuiles courbes, excepté les toits-terrasses ou impossibilité technique avérée. Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19, si à l'origine présence de tuiles canal, les travaux de

	restauration devront maintenir ce matériau. La couleur blanche et le gris clair sont interdits en toiture. Pour toutes constructions, les panneaux solaires et photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes, ~~et devront être intégrés sur le même plan que la toiture~~ sous réserve du respect des conditions suivantes : o Dans le cas de la couverture totale de la toiture de tout bâtiment, il n'y a pas nécessité d'intégrer les panneaux sur le même plan que la toiture, l'objectif étant de ne pas créer de décroché. o Dans le cas d'une couverture partielle de la toiture, il est imposé l'intégration des panneaux sur le même plan que la toiture.
Simplification de la description des tuiles autorisées. *Précisions concernant l'intégration en toiture des panneaux photovoltaïques lorsque tout le toit est recouvert.*	

N	
Page 110	**I.5 Changement de destination** Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé si ce changement ne compromet pas la qualité paysagère du site vers un usage d'habitation et sous réserve de l'avis favorable conforme de la CDPENAF.
Précision concernant l'avis de la CDPENAF qui est un avis conforme en cas de dépôt de demande de changement de destination vers de l'habitation pour un bâtiment repéré.	
Page 111	**II.1.a. Recul et implantation des constructions** Pour les voies départementales, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie sauf pour les RD18, RD 988, RD 999 et RD968 qui sont quatre axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie hors agglomération.

Précision concernant le recul imposé par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation.	
Page 112 Page 113	**II.2.a. <u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions</u>** Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune : utilisation de tuiles courbes ~~grande courbure~~, excepté les toits-terrasses ou impossibilité technique avérée. Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19, si à l'origine présence de tuiles canal, les travaux de restauration devront maintenir ce matériau. Pour toutes constructions, les panneaux solaires et photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes, ~~et devront être intégrés sur le même plan que la toiture~~ sous réserve du respect des conditions suivantes : o Dans le cas de la couverture totale de la toiture de tout bâtiment, il n'y a pas nécessité d'intégrer les panneaux sur le même plan que la toiture, l'objectif étant de ne pas créer de décroché. o Dans le cas d'une couverture partielle de la toiture, il est imposé l'intégration des panneaux sur le même plan que la toiture.
Précisions relatives aux toitures et matériaux à utiliser. Précisions concernant l'intégration en toiture des panneaux photovoltaïques lorsque tout le toit est recouvert.	

✓ Comme demandé par le Préfet dans son courrier en date du 28 mars 2019, il s'agira de faire apparaître, dans le sommaire des annexes du PLU, l'arrêté préfectoral du 5 janvier 2017 portant déclaration d'utilité publique. Le tracé de cette DUP sera également reporté sur la carte des servitudes d'utilité publique.

Modifications affectant des OAP

OAP « Les Flouriés »

- Création d'un sous-secteur supplémentaire. Le sous-secteur AU1a initialement proposé dans le PLU s'étend sur environ 3.9 hectares. Chaque sous-secteur doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. La surface du sous-secteur AU1a étant conséquente, il s'avère opportun d'envisager la division de ce sous-secteur pour faciliter son aménagement. Il est ainsi proposé de définir un nouveau sous-secteur issu du partage du sous-secteur AU1a en deux sous-secteurs distincts : l'un de **36 227 m² (AU1a)** et le deuxième de **3 600 m² (AU1d) correspondant à l'emprise de la parcelle MV 210**.

(Cf carte ci-jointe)

OAP « Secteur Est entre l'Avenue Buffet et Charles de Gaulle »

- Création d'un sous-secteur supplémentaire concernant trois parcelles cadastrées : LM 146 ; LM 147 ; LM 148 (superficie de 2 131 m²). Le schéma de principe initial de la zone AU4 se divise en trois sous-secteurs. Il est proposé de définir un sous-secteur supplémentaire situé à l'extrémité Nord de l'OAP et **concernant les trois parcelles LM 146 ; LM 147 et LM 148 pour une superficie de 2 131 m² (AU4d).**

(Cf carte ci-jointe)

OAP « Trame Verte et Bleue »

- Rectification d'une erreur matérielle relative à la légende d'une des cartes présente dans l'OAP Trame Verte et Bleue.
  En effet, en page 9 de l'OAP il est fait référence à 2 types de cœur d'îlot non bâtis. Le premier fait référence aux cœurs d'îlots jardinés du quartier de l'Hortalisse dont le périmètre est matérialisé par des pointillés rouges et dont la légende mentionne qu'ils sont « strictement non constructibles ».

  Le quartier de l'Hortalisse, véritable « poumon vert » de la ville, fait l'objet d'une attention particulière en matière de préservation et de mise en valeur de son patrimoine. Le règlement écrit du PLU s'appuie sur l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme afin de mettre en œuvre un périmètre de protection de ces jardins en vue de limiter leur constructibilité. Au niveau de ces espaces repérés sur le règlement graphique, « les constructions nouvelles auront une surface de planchée cumulée de 30m² maximum par

unité foncière » et « ne sont autorisés que les abris, les ateliers d'artistes et les annexes ». Les sentes irriguant le quartier de l'Hortalisse sont également repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et toute nouvelle construction (extensions, annexes ...) doit s'implanter à 10m minimum de ces dernières. Ces prescriptions participent à la préservation du quartier de l'Hortalisse en accord avec les axes et principes d'aménagement issus du PADD :

- Axe 1 : « Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois »
- Axe 4 : « Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune ».

L'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet ainsi d'œuvrer pour la préservation et la valorisation du patrimoine du quartier de l'Hortalisse tout en lui permettant « d'évoluer » raisonnablement. Il est en effet nécessaire de pouvoir permettre une optimisation des espaces déjà bâtis dans une logique de densification tout en préservant la qualité environnementale de ces espaces. C'est pourquoi la mention « strictement non constructible » ne correspond pas à la volonté initiale issue du PADD. Il s'avère ainsi opportun de mettre en cohérence l'OAP TVB, le PADD et le règlement graphique en supprimant cette mention.

Modifications affectant des emplacements réservés

- ER 07 : modification de la légende : il s'agit d'un élargissement de voirie et non d'un bassin de rétention.

- ER 60 (rue de Lodi) : à supprimer. Cet emplacement réservé est issu du précédent PLU de 2004, il n'y a plus de projets actuellement envisagés au niveau de cette emprise.

- Rectification des fautes d'orthographe présentes dans la table attributaire des emplacements réservés.

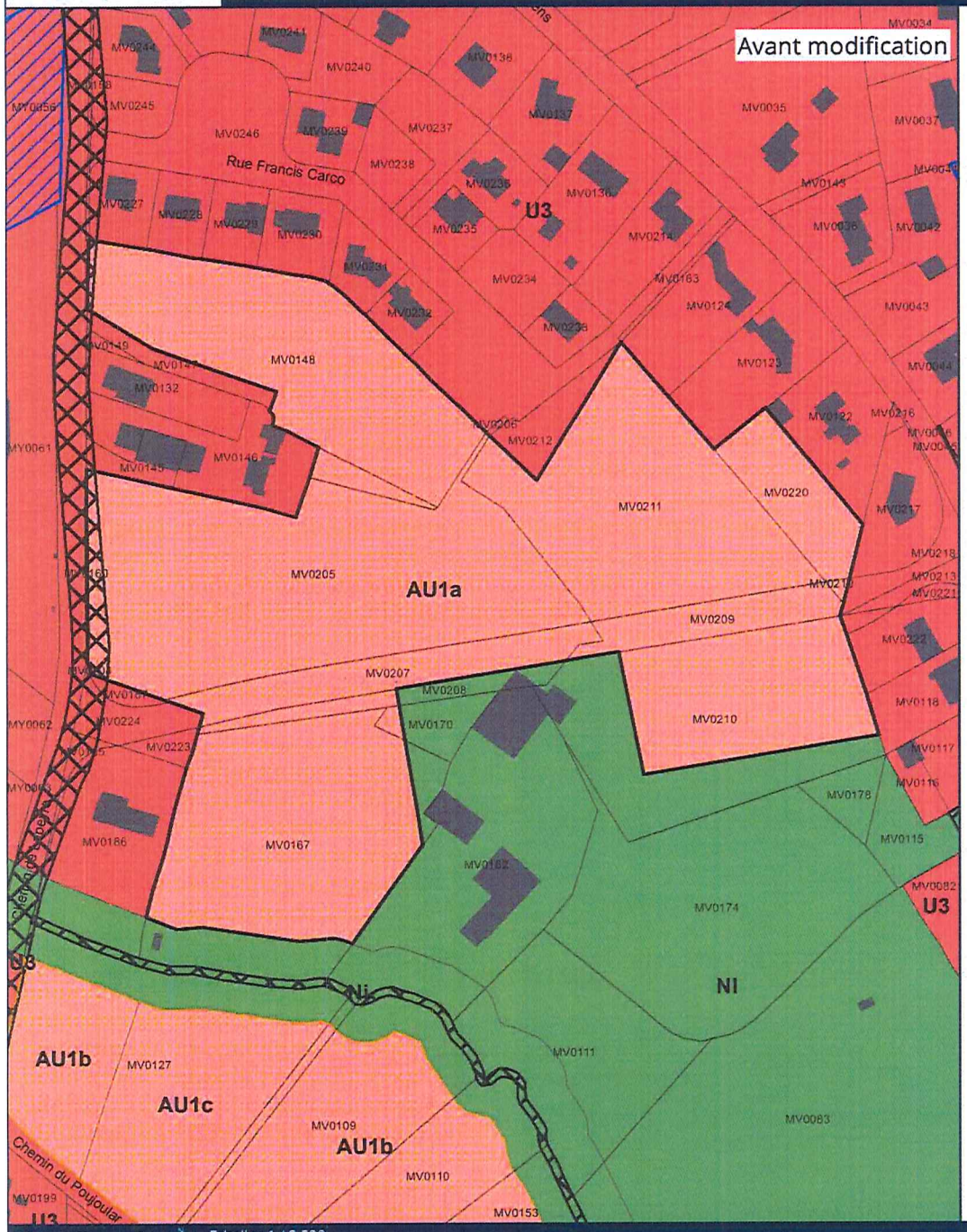
LISTE COMPLETE DES EMPLACEMENTS RESERVES (PLU JANVIER 2019)

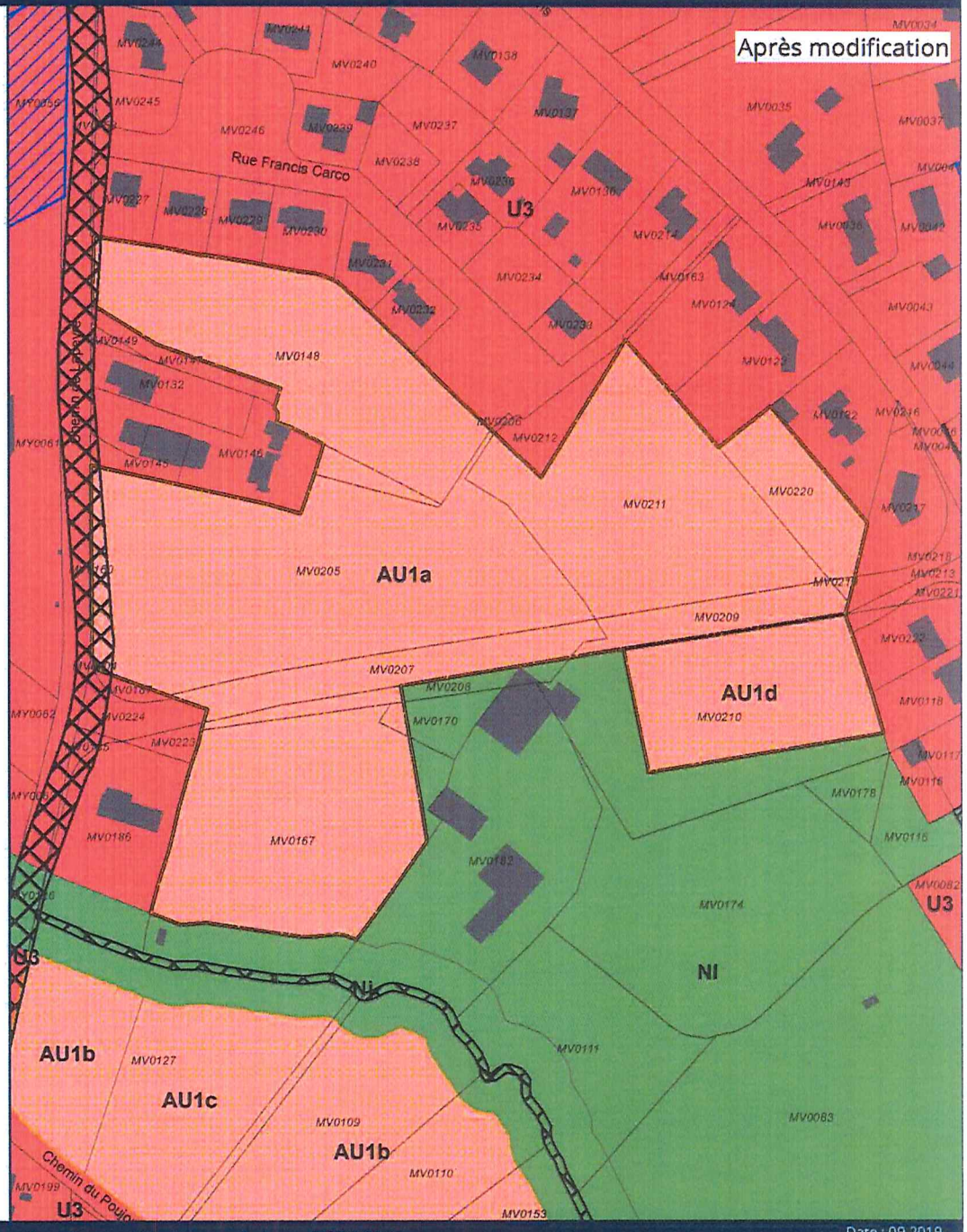
Numéro ER	Destination	Bénéficiaire
01	Elargissement voirie	commune
02	Amorce voirie	commune
03	Elargissement voirie	commune
04	Création contre-allee, arret de bus et voie d'insertion	commune
05	Infrastructure de loisirs	commune
06	Bassin de retention	commune
07	Bassin de retention	commune
08	Bassin de retention	commune
09	Elargissement voirie	commune
10	Bassin de retention	commune
11	Creation voirie	commune
12	Elargissement voirie	commune
13	Bassin de retention	commune
14	Elargissement voirie	commune
15	Creation voirie	commune
16	Bassin de retention	commune
17	Parking et agrandissement cimetiere	commune
18	Voirie mixte	commune
19	Voie douce	commune
20	amenagement carrefour et square	commune
21	Equipement public	commune
22	Elargissement voirie	commune
23	Voie ciculee	commune
24	Equipement public (extension CES)	commune
25	Parking usagers gare	commune
26	Elargissement voirie	commune
27	Elargissement voirie	commune
28	Elargissement voirie	commune
29	Bassin de retention	commune
30	Elargissement voirie mixte	commune
31	Creation et elargissement voirie	departement
32	Voie ciculee	commune
33	Elargissement voirie	commune
34	Voie ciculee	commune
35	Voie douce	commune
36	Voie douce	commune
37	Voie douce	commune
38	Voie douce	commune
39	Voie mixte	commune
40	Voirie mixte	commune
41	Voirie mixte	commune
42	Elargissement voirie	commune
43	Voirie mixte	commune
44	Elargissement voirie mixte	commune
45	amenagement routier stationnement	commune
46	Voirie mixte	commune
47	Elargissement voirie	commune
48	Voirie mixte	commune
49	Elargissement voirie	commune
50	Voirie mixte	commune
51	Voie ciculee	commune
52	Voirie mixte	commune
53	Voirie mixte	commune
54	Voie ciculee	commune
55	Voie douce	commune
56	Voie mixte	commune
57	Voie mixte	commune
58	Voie douce	commune
59	Equipement	commune
60	Voie ciculee	commune
61	Voie ciculee	commune
62	Regularisation emprise publique	commune
63	Espace vert	commune
64	Creation giratoire	departement
65	Voie ciculee et aire de retourenement	commune
66	Elargissement voirie	commune
67	Bassin de retention	commune
68	Voie douce	commune
69	Voie douce	commune
70	Logement sociaux	commune
71	Rond point	commune
72	Creation giratoire	commune
73	Cheminement doux	commune
74	Voie ciculee	commune
75	Voie ciculee	commune
76	Voie ciculee	commune
77	Voie ciculee	commune
78	Equipement	commune
79	Elargissement voirie	commune
80	Creation giratoire	departement
81	Arret bus minute et arret de bus	commune
82	Cheminement doux	commune
83	Elargissement voirie	commune
84	Equipement public et amenagement urbain	commune
85	Equipement public et amenagtement urbain	commune
86	Equipement public et amenagement urbain	commune
87	Equipement public et amenagement urbain	commune
88	Equipement public et amenagement urbain	commune
89	Creation voirie	commune
90	Rond point	commune
91	Elargissement voirie	commune
92	Equipement	commune
93	Voie circulee	commune

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION entre vignoble et bastides

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC (81) MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 :

Création d'un sous-secteur AU1d au lieu dit "Les Flouriès"





0 20 40 m N

Echelle : 1 / 2 500
Au format A3

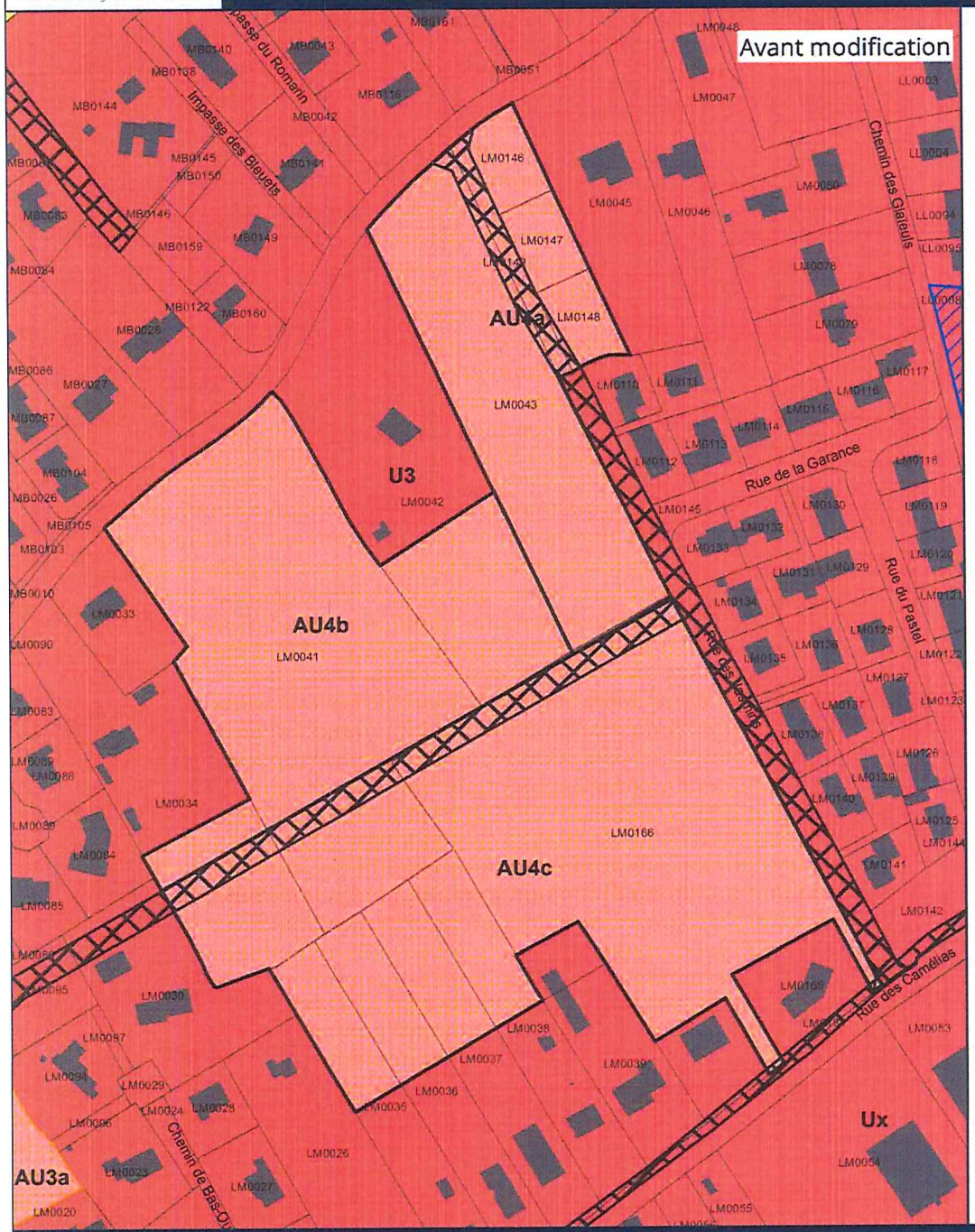
Réalisation Communauté d'Agglomération Gaillac•Graulhet - Service SIG - Sources Cadastre DGFIP 2018

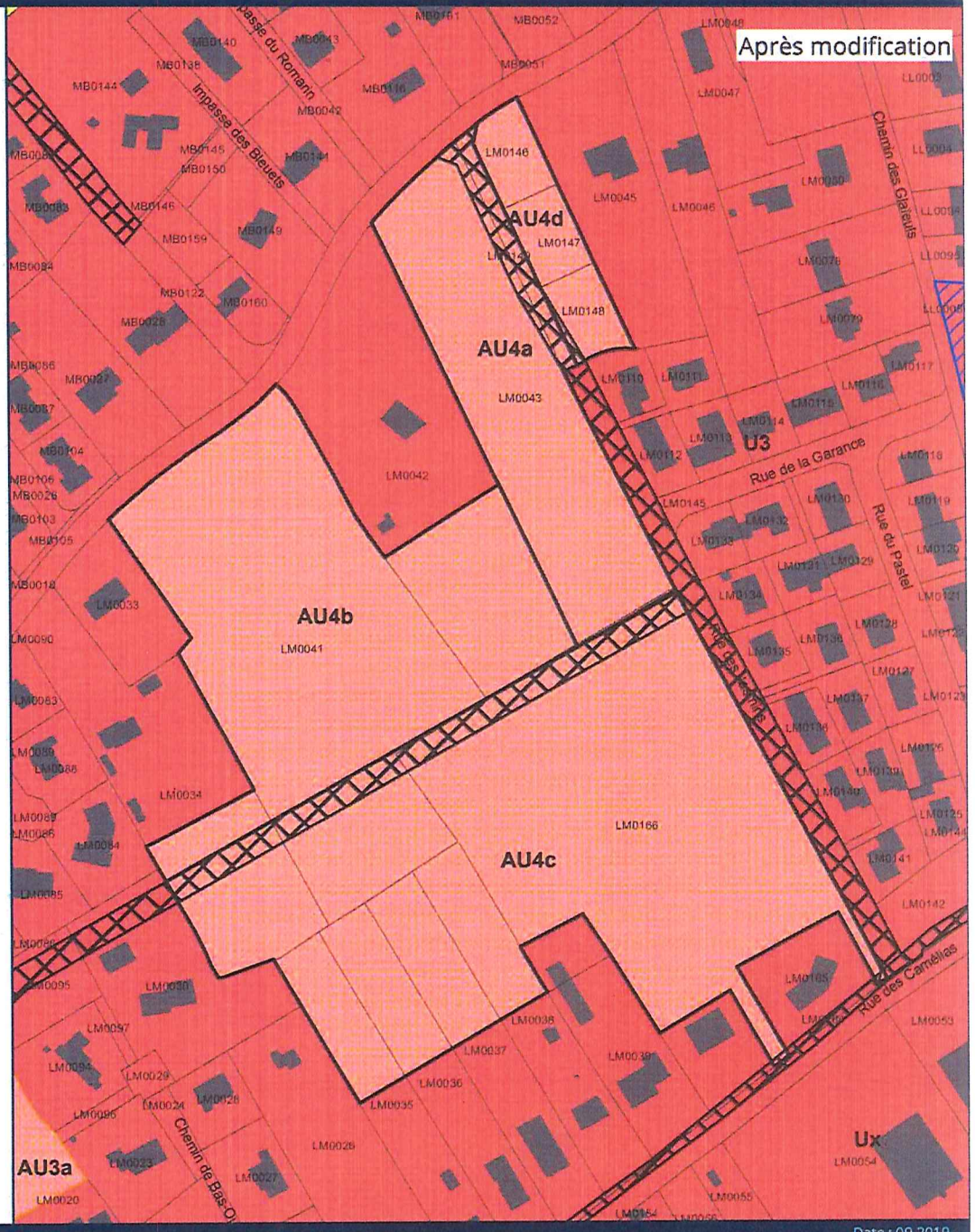
Date : 09.2019
Réf : FJ-CA-URBA

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION entre vignoble et bastides

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC (81) MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 :

Création d'un sous-secteur AU4d secteur Est entre Av. Buffet et Av. C. de Gaulle





0 20 40 m

Echelle : 1 / 2 500
Au format A3

Réalisation Communauté d'Agglomération Gaillac•Graulhet - Service SIG - Sources Cadastre DGFIP 2018

Date : 09.2019
Réf : FJ-CA-URBA

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC (81) MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 :

Suppression de l'emplacement réservé n°60



0 10 20 m N

Echelle : 1 / 1 200
Au format A3

Réalisation Communauté d'Agglomération Gaillac•Graulhet - Service SIG - Sources Cadastre DGFIP 2018

Date : 09.2019
Réf : FJ-CA-URBA

2- Avis Personnes Publiques Associées

Remarques prises en compte avant approbation de la modification simplifiée n°1

Gaillac-Graulhet
AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

COPIE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION OCCITANIE

MAIRIE DE GAILLAC
21 OCT. 2019

PILOTE : PDU
COPIE : DM PAT PG CAB
☐ SUIVI ☐ EXE

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Albi, le 17octobre 2019

Monsieur le Président de la
Communauté d'Agglomération
Gaillac – Graulhet
Técou
BP 80133
81604 GAILLAC Cedex

Affaire suivie par : Pierre Novella
Téléphone : 05 63 45 62 73
Courriel : pierre.novella@culture.gouv.fr

Objet : GAILLAC – procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme
Réf. : PN/EP/2019

SERVICE URBANISME
COURRIER ARRIVEE N° 20
EN DATE DU 24 OCT. 2019

Monsieur le Président

Par votre courrier du 4 octobre dernier, vous sollicitez notre service pour un avis sur la procédure citée en objet.

Nous vous rappelons nos précédents courriers du 19 juin 2018 relatif au projet de PLU arrêté, et du 6 avril 2018 relatif à la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour des Monuments Historiques de Gaillac.

A ce jour, nous n'avons pas d'information sur l'aboutissement de ce PDA qui doit remplacer les anciens rayons de 500 m autour des Monuments. Cette nouvelle servitude doit par ailleurs être annexée au règlement du PLU.

A l'occasion de la présente procédure de modification, il nous paraît nécessaire d'aboutir la création du PDA. Il serait souhaitable de faire apparaître cette servitude dans le rapport de présentation.

Restant à votre disposition pour tout avis complémentaire sur ce dossier, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Patrick Gironnet
Chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine du Tarn
Architecte et Urbaniste en Chef de l'État
Architecte de Bâtiments de France

Copie : Monsieur le Maire de Gaillac
DDT du Tarn - Service Pôle Urbanisme

2019 004282
Copie : MARTIN ITTPLA . S .

Rabastens ... | Vère Cesse - Pays Salvagnacols
... ARRIVÉ LE
27 NOV. 2019

TARN
LE DÉPARTEMENT

Direction générale adjointe des services Techniques et de l'Environnement
Direction des Routes
Pôle d'Aménagement Ouest
Affaire suivie par Eric MARTY
✆ : 05.63.42.82.52
Mail : pole-amenagement.ouest@tarn.fr
Réf. : DV/ARES201903277

mail R 28.11.19

MONSIEUR PASCAL NEEL
VICE PRESIDENT
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION
TECOU BP 80133
81604 GAILLAC CEDEX

Objet : Modification simplifiée N°1 du PLU de Gaillac

Albi, le 25 NOV. 2019

Monsieur le Vice-Président,

Vous avez transmis au Conseil départemental, par courrier du 4 octobre 2019, le dossier relatif à l'affaire visée en objet.

Après l'examen des diverses pièces de ce dossier, je tiens à vous faire part des observations suivantes.

En ce qui concerne le recul des constructions hors agglomération par rapport aux routes départementales, je vous rappelle les préconisations en la matière contenues dans le Référentiel urbanisme et sécurité routière du Département.

Pour les routes départementales de 1ère catégorie (RD 968, RD 988 et RD 999), le recul par rapport à l'axe de la route doit être de 35 m minimum et pour celles de 2ème et 3ème catégorie (autres RD), ce recul doit être de 15 m à porter à 20 m en cas de plantations d'alignement. Vous voudrez bien mettre en cohérence les articles concernés du règlement avec ces dispositions.

En outre, je vous rappelle que les RD 18, 968, 988 et 999 sont également des voies classées routes à grande circulation et qu'elles sont concernées par l'article L.111.1.4 (et non l'article L.111.1.1 comme indiqué dans le rapport de présentation) du code de l'urbanisme qui traite du recul des constructions par rapport aux voies classées routes à grande circulation. Cet article stipule qu'« en dehors des espaces urbanisés des communes » et non « hors agglomération », un recul de 75 m est à observer par rapport à l'axe de ces voies, ce qui diffère quelque peu de la rédaction de l'article II.1.a de votre règlement de PLU.

En dehors de ces deux points, le Département n'a pas d'autre observation particulière à formuler.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

P/Le Président
La Directrice Générale des services Techniques et de l'environnement,

Dominique DUFAU

AVIS DDT SUR MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

La DDT a été sollicitée pour émettre un avis concernant la modification simplifiée n°1 du PLU de Gaillac.
Nous n'avons pas d'observations à formuler sur le fond de la modification, mais nous souhaitons toutefois attirer l'attention des élus sur les points suivants :

- 1. Le rapport de présentation, page 12, précise que le règlement de la ZAC de Pouille (ancienne zone AUb du PLU précédent) sera annexé au règlement du PLU actuel. Des règles spécifiques à la ZAC de Pouilles sont ensuite affichées dans les pages suivantes du rapport de présentation, et qui sont différentes de celles initiales de la zone AUb.
Hormis l'absence du règlement de l'ancienne zone AUb dans le règlement modifié du PLU, il serait judicieux, pour une bonne compréhension des modifications, de corréler, dans le rapport de présentation, les anciennes règles de la zone AUb avec les nouvelles règles édictées dans la modification simplifiée.

-2. Le règlement fait plusieurs fois référence à l'approbation du SPR le 09 juillet 2019. Ce dernier devra être annexé au PLU à l'aide d'un arrêté du président de la CAGG portant mise à jour du PLU.

-2. Pages 47, 56, 67 et 81 du règlement, les toitures sont réglementées dans les zones U2, U3, U4 et AU, de la manière suivante : *" Pour les annexes et les extensions de plus de 30 m² d'emprise au sol, les couvertures devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale, et de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale"*. Cette règle est ambiguë dans la mesure ou elle évoque la réalisation d'annexes et d'extensions à la construction principale en l'absence de construction principale. Un complément d'explication dans le RP permettrait de mieux l'appréhender.

-3. Concernant les piscines, et d'une manière plus générale les annexes et les extensions en zones agricoles et naturelles, (page 93 du règlement), l'article L.151-12 du code de l'urbanisme précise que :
"*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone".
Même si ce n'est pas l'objet de la modification simplifiée, sache que l'absence d'une règle concernant l'emprise des piscines, qui sont des annexes, peut créer une fragilité juridique du document.

- 4. Page 46 du règlement, la règle concernant la hauteur des constructions en zone U2, *"Dans le cas d'une construction implantée dans la bande de 0 à 15m et au-delà : la hauteur du faîtage de la construction devra correspondre à la hauteur maximale autorisée dans la bande où le faîtage est*

situé". devrait afficher clairement qu'il s'agit des constructions situées sur une zone à cheval entre la bande de 0 à 15m et au delà de cette bande. Un schéma permettrait plus simplement de lever toute ambiguïté.

- 5. A la page 21 du rapport de présentation, il est noté que *"Le schéma de principe initial de la zone AU4 se divise en quatre sous-secteurs. Il est proposé de définir un sous-secteur supplémentaire situé à l'extrémité Nord de l'OAP... "*
En fait, il n'y a que trois secteurs dans le schéma de principe initial.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DDT du Tarn

Jean-Luc COUTELET

Service connaissance des territoires et urbanisme
Bureau planification
Chargé de planification

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU TARN
19, rue de Ciron
81013 ALBI

TEL Fixe :05 81 27 51 24
Fax : 05 81 27 50 06
Courriel : jean-luc.coutelet@tarn.gouv.fr



Pensez environnement...n'imprimez que si nécessaire

COMMUNAUTÉ D'AGGLO...
...Tarn & Dadou ...
COURRIER ARRIVÉ LE
- 4 DEC. 2019

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : T. MAJCHRZAK
Tel.: 05.63.57.14.82
Mél: inao-toulousegaillac@inao.gouv.fr

V/Réf : *Courrier du 4 octobre 2019*
Suivie par Fabienne SENEGAS

N/Réf : *TM-SA-163-2019*

Objet : Modification simplifiée du PLU de la commune de Gaillac

Monsieur Le vice-Président
Gaillac Graulhet agglomération
Técou BP 80133
81604 GAILLAC CEDEX

Gaillac, le 2 décembre 2019

Monsieur le Vice-Président

Par courrier reçu le 7 octobre 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Gaillac.

La commune de Gaillac est située dans l'aire géographique des AOP « Gaillac » et « Gaillac 1ères Côtes ». Elle appartient également aux aires de production des IGP suivantes : « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Comté Tolosan », « Côtes du Tarn », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et « Veau d'Aveyron et du Ségala ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La modification simplifiée porte notamment sur la suppression d'un emplacement réservé et la modification de la légende d'un autre emplacement réservé, la création de deux sous-secteur dans deux OAP sans modification de la superficie de celles-ci, l'instauration d'un permis de démolir, la modification du règlement des secteurs U1, U2, U3, U4, Ux et Au ou la précision des autorisations de construction autorisées dans le quartier de l'Hortalisse.

Concernant les zones A, Ap et N, leur règlement écrit est modifié afin de limiter la distance entre les piscines et la construction principale. Il est également modifié pour instaurer comme base de calcul la surface de plancher et non plus l'emprise au sol en ce qui concerne les demandes d'extensions. Le dernier point modifié concerne des caractéristiques architecturales des façades et des toitures.

Ces modifications n'entrainent pas de consommation d'espace agricole ou de nouvelles contraintes.

Après étude du dossier, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Catherine RICHER

Copie : *DDT 81*

INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER
697 avenue Etienne Mehul
CA Croix-d'Argent
34070 MONTPELLIER
Tél : 04.67.27.11.85
INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr

SITE DE NARBONNE
Rue du Pont de l'Avenir
CS 50127
11100 NARBONNE
Tél : 04.68.90.62.00
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

SITE DE GAILLAC
Centre Technique du Vin
52 Place Jean Moulin 2ème étage
81600 GAILLAC
Tél : 05.63.57.14.82
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

Antenne de Perpignan
Tél : 04.68.34.53.38
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

SDIS TARN
Sapeurs-Pompiers

ALBI, le 29 octobre 2019

Le directeur départemental
du service d'incendie et de secours du Tarn

à

Monsieur le président
Direction aménagement
Service urbanisme
Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet
Técou BP 80133
81604 GAILLAC Cedex

ETAT-MAJOR
Groupement : Gestion des Risques
Préparation Opérationnelle

2019/956 – GD/GD

Affaire suivie par :
Lieutenant Gilles DARBLADE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
Tarn & Dadou | Vère-Grésigne - Pays Salvagnac
COURRIER ARRIVÉ LE
04 NOV. 2019

ÉTUDE DE DOSSIER PLU COMMUNE DE GAILLAC
(Projet de modification)

Par courrier en date du 4 octobre 2019, vous sollicitez l'avis de mes services sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Gaillac.

A ce jour, la commune dispose de cent quatre vingt quatorze points d'eau incendie dont seize sont indisponibles, neuf fournissent un débit insuffisant et cent soixante neuf sont disponibles (ces informations sont issues de la base de données départementale de Défense Extérieure Contre l'Incendie accessible à l'adresse suivante : https://deci.sdis81.fr).

Le nombre et la localisation de ces points d'eau ne permettent pas d'assurer une couverture du risque incendie de manière optimale, certains lieux-dits demeurant sans aucune défense extérieure contre l'incendie.

Aussi, le développement de l'urbanisation doit être accompagné d'un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie, en s'appuyant sur le Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) validé par arrêté préfectoral du 10 novembre 2016.

Le Lieutenant Gilles DARBLADE se tient à votre disposition, pour tout renseignement complémentaire.

Pour le directeur et par délégation
le chef du groupement gestion des risques,

Commandant Jean-Marie BEAU

Copie :
Monsieur le Chef du Groupement Tarn-Ouest.

SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE
ET DE SECOURS DU TARN

15, rue de Jautzou - CS92040 - 81012 ALBI CEDEX 09
Tél 05-63-77-35-18 **Fax** 05-63-77-35-98
Courriel direction.etat-major@sdis81.fr

www.sdis81.fr
SAPEURS-POMPIERS DU TARN
Engagement - Cohésion - Efficacité

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE TARN

Monsieur le Président
Gaillac Graulhet Agglomération

TECOU - BP 80133

81 604 GAILLAC Cedex

N/Réf : JCH/CH/YP
V/Réf : modification simplifiée PLU GAILLAC

Albi, le 07 novembre 2019

Dossier suivi par Claire HERMET
c.hermet@tarn.chambagri.fr

Monsieur le Président ,

Vous nous avez transmis, par courrier reçu le 07 octobre 2019, le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de GAILLAC.

Cette modification du PLU appelle une remarque de notre part, concernant le point du **règlement écrit de la zone A relatif au changement de destination (point I.4 page 95)**.

Nous approuvons votre volonté de clarifier la rédaction de cet article, qui ne doit laisser place à aucune ambiguïté. La Chambre d'Agriculture est très vigilante sur ce point car la création de nouveaux logements par changements de destination de bâtiments agricoles en habitation est une tendance qui se développe, accentuant de fait le mitage agricole et les conflits de voisinage qui en découlent.

Dans cette optique de clarification, nous demandons que soit ajoutée, outre les réserves concernant la capacité des réseaux et l'avis conforme favorable de la CDPENAF, la mention suivante **"...sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve..."**.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Le Président,

Jean-Claude HUC

Siège Social
96 rue des agriculteurs
BP 89
81003 ALBI Cedex
Tél : 05 63 48 83 83
Fax : 05 63 48 83 09
Email : accueil@tarn.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 188 100 044 00018
APE 9411Z
www.tarn.chambagri.fr

THEMELIA
L'expertise de la maîtrise d'ouvrage

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GAILLAC-GRAULHET
Service Urbanisme
Madame Fabienne SENEGAS
Técou
BP 80133
81604 GAILLAC CEDEX

Albi, le 08 novembre 2019

Objet : Procédure de modification simplifiée du PLU de Gaillac

Votre correspondant : Olivier FROMENTEAU / olivier.fromenteau@themelia.fr
05.31.81.98.03

Madame,

Nous accusons réception du projet de modification simplifiée du PLU de Gaillac reçu en date du 21 octobre 2019 et vous prions de trouver ci-après nos remarques :

- En page 54 du projet, paragraphe « Dans le secteur U3z » il y a lieu d'indiquer que :

« Ne sont autorisées que les constructions et installations prévues dans le dossier approuvé de la ZAC de Pouille, les règles s'appliquant au secteur sont celles fixées par le Cahier des Charges de Cession des terrain signé par le Maire en date du 26/06/2006 et le Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Paysagères ».

- En page 58, paragraphe « U3z (ZAC de Pouille), il faut supprimer la phrase suivante :

« Des hauteurs supérieures, mais limitées à 2 m, pourraient être acceptées si elles répondaient à une meilleure intégration de la clôture dans le paysage urbain ».

En effet, le Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Paysagères de la ZAC, n'autorise, dans tous les cas, qu'une hauteur de clôture limitée à 1.20 m.

Vous souhaitant bonne réception des présentes et restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre parfaite considération.

Le Chargé d'opérations

Olivier FROMENTEAU

3- Registre de consultation

Gaillac-Graulhel
AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

Date	
30/10/2019	Concernant la consultation des documents visant la modification simplifiée n°2 du PLU de 2019. Il est dommage qu'ils ne soient pas mis en disposition du public sur le site Internet de la CAUDAC. GRAULHET AGGLOMERATION. CASTERAN S.P.

Registre de consultation mis à la disposition du public du 30.10.19 au 30.11.19.

4- Arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique *Prise d'eau Saint-Roch*

Caillac-Graulhet
AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU TARN

Agence Régionale de Santé Occitanie

Délégation départementale du Tarn

ARRETE PREFECTORAL PORTANT

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE :

- DES TRAVAUX DE PRELEVEMENT ET DE DERIVATION DES EAUX
- DE L'INSTAURATION DES PERIMETRES DE PROTECTION

AUTORISATION D'UTILISER DE L'EAU EN VUE DE LA CONSOMMATION HUMAINE POUR LA PRODUCTION ET LA DISTRIBUTION PAR UN RESEAU PUBLIC

AUTORISATION DE PRELEVEMENT

AU PROFIT DE
la commune de GAILLAC

Prise d'eau de Saint Roch

Le Préfet du Tarn
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre du Mérite,

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L.1321-1 à L.1321-10 et R.1321-1 à R. 1321-63 ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.121-1 et suivants et R. 121-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.214-1 à L.214-6, L.214-8 et L.215-13 ;

Vu le code minier et notamment l'article 131 ;

Vu le code forestier et notamment les articles R.141-30 à R.141-38 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 mars 1996 relatif aux zones de répartition des eaux ;

Vu le décret du Président de la République du 23 août 2016 portant nomination de M. Jean-Michel MOUGARD en qualité de Préfet du Tarn ;

Vu le décret du Président de la République du 24 juillet 2015 portant nomination de M. Laurent GANDRA-MORENO, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture du Tarn ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 septembre 2016 portant délégation de signature à M. Laurent GANDRA-MORENO, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture du Tarn ;

Vu l'arrêté préfectoral du 3 novembre 2016 portant prorogation du délai pour statuer sur la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, relative à l'instauration des périmètres de protection autour du captage « Saint Roch », communes de Gaillac et Brens ;

Vu les délibérations de la commune de Gaillac en date des 27 janvier 2004 et 15 septembre 2015 ;

Vu le rapport de Monsieur SUBIAS, hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, relatif à l'instauration des périmètres de protection en date du 30 avril 2013 ;

Vu les avis favorables ou réputés favorables de la DREAL, de la DDT, de la DDCSPP, du Conseil Départemental, de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, de l'ONEMA et de la Chambre d'Agriculture ;

Vu les dossiers de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 13 juin au 13 juillet 2016 inclus ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 10 août 2016 ;

Vu le rapport de la délégation départementale du Tarn de l'Agence Régionale de Santé Occitanie en date du 17 novembre 2016 ;

Vu l'avis favorable émis par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du Tarn en date du 7 décembre 2016 ;

Vu le courrier du 8 décembre 2016 par lequel le pétitionnaire a été destinataire du projet d'arrêté et invité à formuler ses éventuelles observations écrites ;

CONSIDERANT

Que les besoins en eau destinée à la consommation humaine de la commune de Gaillac énoncés à l'appui du dossier sont justifiés ;

Qu'il y a lieu de mettre en conformité avec la législation les installations de production et de distribution des eaux destinées à la consommation humaine de la commune de Gaillac ;

Qu'il est nécessaire de protéger les ressources en eau destinée à la production d'eau potable par la mise en place de périmètres de protection ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRETE

Chapitre 1: Prélèvement d'eau et protection de la ressource

ARTICLE 1 : DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice de la commune de Gaillac :

Les travaux de dérivation des eaux pour la consommation humaine à partir de la prise d'eau de Saint Roch ;

La création de périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour des ouvrages de captage et l'institution des servitudes ou prescriptions associées pour assurer la protection des ouvrages et de la qualité de l'eau ;

La cessibilité et l'acquisition des terrains nécessaires à l'instauration du périmètre de protection immédiate du captage.

La commune de Gaillac est autorisée à acquérir en pleine propriété soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, ces dits terrains, ou à obtenir une convention de gestion lorsque ces terrains dépendent du domaine public de l'Etat.

ARTICLE 2 : AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT D'EAU DESTINÉE À LA CONSOMMATION HUMAINE

La commune de Gaillac est autorisée à prélever et à dériver les eaux au niveau du captage de Saint Roch dans les conditions fixées par le présent arrêté.

ARTICLE 3 : CARACTÉRISTIQUES, LOCALISATION ET AMÉNAGEMENT DES CAPTAGES

L'ensemble des ouvrages de captages est situé sur les parcelles cadastrées suivantes :

Nom de l'ouvrage	Code SISE-EAUX	Code BSS	Coordonnées (Lambert 93)	N° de parcelles	Section cadastrale
Prise d'eau de Saint Roch	081000144	09582X0093/HY	X : 611 605 m Y : 6 310 869 m Z : 125 m NGF	243	BX Commune de Gaillac

Le prélèvement est réalisé par prise directe dans le lit du Tarn par 3 pompes qui fonctionnent en alternance selon le niveau des eaux.

Les pompes d'exhaure immergées ont un débit respectif de 360 m3/h.

Les eaux captées sont dirigées sur 100 ml par 2 conduites de refoulement vers la station de traitement.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE PRÉLEVEMENT

Le débit maximum de prélèvement autorisé est de 360 m3/h soit 0.10 m3/s.

Les installations doivent disposer d'un système de comptage permettant de vérifier en permanence ces valeurs conformément à l'article L.214-8 du Code de l'Environnement.

L'exploitant est tenu de conserver trois ans les dossiers correspondant à ces mesures et de les tenir à la disposition de l'autorité administrative.

Les résultats de ces mesures doivent être communiqués annuellement au pôle eau et biodiversité de la direction départementale des territoires.

ARTICLE 5 : PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DU CAPTAGE

Des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée sont établis autour des installations de captage.
Ces périmètres s'étendent conformément aux indications des plans et états parcellaires joints au présent arrêté.

ARTICLE 5.1 : dispositions communes aux périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée

I. Toutes mesures devront être prises pour que la commune de Gaillac et la délégation départementale du Tarn de l'Agence Régionale de Santé Occitanie soient avisées sans retard de tout accident entraînant le déversement de substances liquides ou solubles à l'intérieur des périmètres de protection, y compris sur les portions de voies de communication traversant ou jouxtant les périmètres de protection.

II. La création de tout nouveau captage destiné à l'alimentation en eau potable devra faire l'objet d'une nouvelle autorisation au titre des Codes de l'Environnement et de la Santé Publique et d'une nouvelle déclaration d'utilité publique.

ARTICLE 5.2 : périmètres de protection immédiate

Les périmètres de protection immédiate sont constitués tel que défini en annexes.

Les prescriptions édictées pour les terrains du périmètre de protection immédiate sont mentionnées en annexe du présent arrêté.

Les terrains du périmètre de protection immédiate doivent être et demeurer la propriété de la commune de Gaillac. Seule la partie située sur le domaine inaliénable de l'Etat doit faire l'objet d'une convention de gestion.

ARTICLE 5.3 : périmètre de protection rapprochée

Le périmètre de protection rapprochée est délimité tel que défini en annexes.

Des servitudes sont instituées sur les terrains du périmètre de protection rapprochée suivant les prescriptions mentionnées en annexe du présent arrêté.

La mise à jour des arrêtés préfectoraux des installations, activités et autres ouvrages soumis à autorisation sera effectuée au regard des servitudes afférentes au périmètre de protection définies dans le présent arrêté.

ARTICLE 5.4 : périmètre de protection éloignée

Le périmètre de protection éloignée est constitué tel que défini en annexes.

Les prescriptions édictées pour les terrains du périmètre de protection éloignée sont mentionnées en annexe du présent arrêté.

Chapitre 2 : Autorisation de traitement et de distribution de l'eau

ARTICLE 6 : AUTORISATION DE PRODUCTION D'EAU DESTINÉE À LA CONSOMMATION HUMAINE

La commune de Gaillac est autorisée à traiter de l'eau destinée à la consommation humaine à partir de la prise d'eau de Saint Roch dans les conditions fixées par le présent arrêté.

ARTICLE 7 : LOCALISATION DES INSTALLATIONS DE TRAITEMENT

L'ensemble des ouvrages de traitement est situé sur les parcelles cadastrées suivantes :

Nom de l'ouvrage	Lieu-dit	Coordonnées (Lambert 93)	N° de parcelles	Section cadastrale
Station de Saint Roch	Saint Roch	X : 611 576 m Y : 6 311 000 m Z : 132 m NGF	518 et 332	BX Commune de Gaillac

Les terrains portant les installations de production d'eau potable doivent être et demeurer la propriété de la commune de Gaillac.

ARTICLE 8 : CARACTÉRISTIQUES DU TRAITEMENT DE L'EAU

L'eau captée passe par un filtre à tambour puis subit une pré-ozonation.
Elle est dirigée vers une bâche de mélange dans laquelle est injecté un floculant. Le pH peut être ajusté par injection d'acide ou base, si nécessaire.

L'eau transite par un décanteur type Pulsator puis par une filtration sur sable : 2 x 3 filtres de 18 m² chacun.
A l'issue, l'eau est stockée dans 2 bâches de 180 et 150 m³.

Une post-ozonation est réalisée puis une filtration sur charbon en grains : 2 filtres de 18 m² chacun.
L'eau est ensuite désinfectée au chlore liquide et le pH est corrigé par adjonction d'acide ou base.

A l'issue de la station, l'eau est dirigée vers le réservoir de tête (2 x 500 m³) avant distribution.

Une rénovation de la station est impérative. La gestion des installations (station et réseau de distribution) doit être améliorée et chaque étape du traitement fiabilisée.

En fonction des résultats du contrôle sanitaire, la filière de traitement pourra être adaptée.
Tous les produits et matériaux au contact de l'eau doivent posséder les justificatifs de conformité sanitaire à jour.

ARTICLE 9 : MODIFICATION DU TRAITEMENT DE L'EAU

Toute création puis modification des installations ou des produits utilisés devra être déclarée auprès de la délégation départementale du Tarn de l'Agence Régionale de Santé Occitanie et fera l'objet d'une demande d'autorisation, conformément au Code de la Santé Publique.
Toute modification des modalités de distribution pourra entraîner une adaptation du traitement.

ARTICLE 10 : AUTORISATION DE DISTRIBUTION D'EAU DESTINÉE À LA CONSOMMATION HUMAINE

La commune de Gaillac est autorisée à distribuer de l'eau destinée à la consommation humaine à partir de la station de traitement de Saint Roch dans les conditions fixées par le présent arrêté.

ARTICLE 11 : LOCALISATION DES INSTALLATIONS DE STOCKAGE OU DE DISTRIBUTION

L'ensemble des ouvrages de stockage et de distribution est situé sur les parcelles cadastrées suivantes :

Nom de l'ouvrage	Coordonnées (Lambert 93)	N° de parcelles	Section cadastrale
Réservoir usine	X : 611 576 m Y : 6 311 000 m Z : 132 m NGF	518, 332	BX Commune de Gaillac
Réservoirs Saint Laurent	X : 608 930 m Y : 6 313 718 m Z : 176 m NGF	284, 286, 448	BK Commune de Gaillac
Réservoir Les Brugues	X : 607 786 m Y : 6 315 564 m Z : 286 m NGF	329	AS Commune de Gaillac
Compteur Gradille	X : 606 711 m Y : 6 313 786 m Z : 275 m NGF		Commune de Lisle sur Tarn
Compteur Patufet	X : 607 360 m Y : 6 315 910 m Z : 279 m NGF		Commune de Castelnau de Montmiral
Compteur Saint Jérome	X : 607 425 m Y : 6 315 213 m Z : 274 m NGF		Commune de Castelnau de Montmiral

Les terrains portant les installations de stockage d'eau potable doivent être et demeurer la propriété de la commune de Gaillac.

ARTICLE 12 : MODALITES DE LA DISTRIBUTION

A la sortie de l'usine de Saint Roch, la canalisation est en refoulement et en distribution. Elle alimente une partie du centre-ville de Gaillac (secteurs avenue Lattre de Tassigny, Avenue St Exupéry ...) et les réservoirs de Saint Laurent.

Les réservoirs de Saint Laurent alimentent une autre partie du centre-ville de Gaillac et les extérieurs : Route de Montauban, Chemin Toulze, Les Fedies, le Mas de Rest, et par pompage le réservoir des Brugues. Cette canalisation fonctionne en refoulement/distribution. En distribution, elle alimente les lieux dits : Milhavet, Les Terrisses, Les Barthes, Baysieres.

Le réservoir des Brugues alimente les lieux dits : Les Brugues, Cabanette, Merigot, Matens, Molières, Cassanis Haut, Cassanis Bas, Vors, Champs de Vors, Mas Pignou, Le Clos, Laborie, Chemin du Verdier...

L'alimentation est réalisée dans le respect des modalités suivantes :

- Toute modification de l'organisation de la distribution devra être déclarée auprès de la délégation départementale du Tarn de l'Agence Régionale de Santé Occitanie, conformément au Code de la Santé Publique.
- Le réseau de distribution et les réservoirs doivent être conçus et entretenus suivant les dispositions de la réglementation en vigueur.
- Les eaux distribuées doivent répondre aux exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique et ses textes d'application.
- Les matériaux entrant en contact avec l'eau ne doivent pas être susceptibles d'en altérer la qualité. Dans les installations nouvelles ou parties d'installations faisant l'objet d'une rénovation, les matériaux doivent bénéficier d'un justificatif de conformité sanitaire.
- Les branchements en plomb pouvant exister sur le réseau de distribution de l'eau doivent être recensés et supprimés dans les plus brefs délais afin de respecter les normes concernant le plomb applicables depuis le 25 décembre 2013.

ARTICLE 13 : SECURISATION DES INSTALLATIONS PARTICIPANT A LA DISTRIBUTION

La station, les réservoirs et tous les ouvrages participant à la distribution doivent être sécurisés contre les intrusions ou les dégradations de toutes natures pouvant engendrer un risque sanitaire. Ils seront clôturés et entretenus. Les terrains seront enherbés et aucun pesticide ne sera utilisé. Les travaux devront être réalisés dans un délai de 5 ans maximum.

ARTICLE 14 : MODIFICATION DE LA DISTRIBUTION

Toute modification des modalités de la distribution ou des zones desservies devra être déclarée auprès de la délégation départementale du Tarn de l'Agence Régionale de Santé Occitanie et fera l'objet d'une demande d'autorisation, conformément au Code de la Santé Publique.

ARTICLE 15 : PROTECTION DU RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

La commune de Gaillac procède, dans un délai de un an après notification du présent arrêté, à l'inventaire des réseaux intérieurs présentant un risque potentiel de retour d'eau contaminée vers le réseau public et informe les gestionnaires de leurs obligations réglementaires de mise en conformité de leurs installations privatives.
La commune de Gaillac veille à la mise en œuvre des mesures nécessaires permettant d'empêcher les retours d'eau sur son réseau de distribution d'eau potable.

ARTICLE 16 : SURVEILLANCE DE LA QUALITÉ DE L'EAU

La commune de Gaillac veille au bon fonctionnement des systèmes de production, de traitement et de distribution.

La commune de Gaillac est tenue de s'assurer que l'eau, avant distribution, est propre à la consommation humaine et répond aux exigences prévues par le Code de la Santé Publique et les textes réglementaires en vigueur.
La commune de Gaillac est tenue de se soumettre aux programmes de vérification de la qualité de l'eau et au contrôle des installations dans les conditions fixées par les réglementations en vigueur. La qualité des eaux devra toujours satisfaire aux prescriptions des articles R1321-1 et suivants du Code de la Santé Publique.
En cas de difficultés particulières ou de dépassements des exigences de qualité, la commune de Gaillac est tenue de prévenir la délégation départementale du Tarn de l'Agence Régionale de Santé Occitanie dès qu'elle en a connaissance. Dans ce cas, des analyses complémentaires peuvent être prescrites aux frais de l'exploitant.

Tout dépassement des normes de qualité doit faire l'objet d'une enquête pour en rechercher l'origine. En cas de persistance de ces dépassements, les autorisations peuvent être retirées.

ARTICLE 17 : DISPOSITIONS PERMETTANT LES PRÉLÈVEMENTS ET LE CONTRÔLE DES INSTALLATIONS

ARTICLE 17.1 : Prise d'échantillon

Un robinet de prise d'échantillon d'eau brute est installé au niveau du captage ou de la station de traitement.
Un robinet de prise d'échantillon de l'eau traitée est installé en sortie de station de traitement, en départ de distribution. Ce dernier doit permettre de caractériser l'eau traitée qui sera desservie au premier habitant.

Ces robinets sont aménagés de façon à permettre :
- le remplissage des flacons : hauteur libre d'au moins 40 cm entre le robinet et le réceptacle permettant l'évacuation des eaux d'écoulement à l'extérieur du bâti,
- le flambage du robinet,
- l'identification de la nature et de la provenance de l'eau qui s'écoule (panonceau ou plaque gravée).

ARTICLE 17.2 : Contrôle des installations

Les agents chargés de l'application du Code de la Santé Publique et du Code de l'Environnement ont constamment libre accès à toutes les installations. L'exploitant responsable des installations est tenu de laisser à leur disposition le fichier sanitaire.

ARTICLE 18 : INFORMATION SUR LA QUALITÉ DE L'EAU DISTRIBUÉE

L'ensemble des résultats d'analyses des prélèvements effectués au titre du contrôle sanitaire et les synthèses commentées que peut établir l'Agence Régionale de Santé Occitanie sous la forme de bilans sanitaires pour une période déterminée sont portés à la connaissance du public selon les dispositions de la réglementation en vigueur par la commune de Gaillac.

Chapitre 3 : Dispositions Diverses

ARTICLE 19 : RESPECT DE L'APPLICATION DU PRÉSENT ARRÊTÉ

Le bénéficiaire du présent acte de déclaration d'utilité publique et d'autorisation veille au respect de l'application de cet arrêté y compris des servitudes dans les périmètres de protection.
Tout projet de création ou modification des systèmes actuels de production et de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine de la commune de Gaillac devra être déclaré à l'Agence Régionale de Santé Occitanie, accompagné d'un dossier définissant les caractéristiques du projet.

ARTICLE 20 : DÉLAI ET DURÉE DE VALIDITÉ

Les installations, activités, dépôts, ouvrages et occupations du sol existants, ainsi que les travaux et aménagements décrits doivent satisfaire aux obligations du présent arrêté dans un délai maximum de 2 ans, sauf mention particulière précisée aux articles concernés. Passé ce délai, une inspection sera réalisée par le représentant de la Direction Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie.

Les dispositions du présent arrêté demeurent applicables tant que le captage participe à l'approvisionnement de la collectivité dans les conditions fixées par celui-ci, et en l'absence de demande contraire de la commune de Gaillac.

ARTICLE 21 : NOTIFICATIONS ET PUBLICITÉ DE L'ARRÊTÉ

Le présent arrêté est transmis au demandeur en vue de la mise en œuvre des dispositions de cet arrêté, de sa notification sans délai aux propriétaires ou ayant droits des parcelles concernées par les périmètres de protection, de la mise à disposition du public, de l'affichage en mairies de Gaillac et Brens pendant une durée de deux mois des extraits de celui-ci énumérant notamment les principales servitudes auxquelles les ouvrages, les installations, les travaux ou les activités sont soumis, de son insertion dans les documents d'urbanisme dont la mise à jour doit être effective dans un délai maximum de 3 mois après la date de signature du présent arrêté.
Le procès verbal de l'accomplissement des formalités d'affichage est dressé par les soins du maire de la commune concernée.
Un extrait de cet arrêté est inséré, par les soins du Préfet et aux frais du bénéficiaire de l'autorisation, dans deux journaux locaux.
Le maître d'ouvrage transmet à la délégation départementale du Tarn de l'Agence Régionale de Santé Occitanie dans un délai de 6 mois après la date de la signature du présent arrêté, une note sur l'accomplissement des formalités concernant la notification aux propriétaires des parcelles concernées par le périmètre de protection rapprochée et l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.

ARTICLE 22 : SANCTIONS APPLICABLES EN CAS DE NON-RESPECT DE LA PROTECTION DES OUVRAGES

En application de l'article L.1324-3 du Code de la Santé Publique, le fait de ne pas se conformer aux dispositions des actes portant déclaration d'utilité publique est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende.

En application de l'article L.1324-4 du Code de la Santé Publique, le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux d'alimentation, de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, des conduites, des aqueducs, des réservoirs d'eau servant à l'alimentation publique est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende.

ARTICLE 23 : DROIT DE RECOURS

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Toulouse.

ARTICLE 24 : MESURES EXÉCUTOIRES

Le secrétaire général de la préfecture, les maires des communes de Gaillac, Brens, Lagrave, Rivières, Senouillac, le délégué départemental du Tarn de l'Agence Régionale de Santé Occitanie, le directeur départemental adjoint des territoires, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le commandant du groupement de gendarmerie du Tarn et le chef du service départemental de l'office national de l'eau et des milieux aquatiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Tarn, dont une copie sera tenue à la disposition du public aux mairies de Gaillac et Brens et dont une copie sera adressée, pour information, aux maires de Lagrave, Rivières et Senouillac.

Fait à Albi, le [illegible] 2017

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général

Laurent GANDRA-MORENO

Liste des annexes :

- servitudes instituées dans les périmètres de protection immédiate
- servitudes instituées dans le périmètre de protection rapprochée
- prescriptions instituées dans le périmètre de protection éloignée
- aménagements et dispositions spécifiques
- cahier des charges pour les projets d'éoliennes ou photo voltaïques
- plans et états parcellaires.

ANNEXES

PRISE D'EAU SAINT ROCH

PERIMETRES DE PROTECTION IMMEDIATE

Prescriptions

La mairie doit être propriétaire de l'intégralité de la surface des périmètres de protection immédiate, exception faite de la partie en domaine inaliénable de l'Etat, pour laquelle une convention de gestion doit être signée avec l'Etat.

Dans ces zones, sont interdits tous travaux, dépôts, ouvrages, aménagements, occupation des sols, activités ou installations autres que ceux en liaison directe avec l'exploitation du captage.

Les clôtures seront régulièrement inspectées et notamment après chaque crue et réparées si nécessaire.

Les zones devront être enherbées, régulièrement entretenues et en parfait état de propreté. Les déchets végétaux seront évacués hors périmètres.

Un programme de nettoyage de la prise d'eau et des crépines devra être établi par l'exploitant.
Une attention particulière sera portée au nettoyage, au minimum annuel, et à l'entretien des installations de captage.

L'usage de pesticides est strictement interdit.

Travaux

Les terrains seront clôturés par une haie défensive doublée de 3 rangs de fils barbelés ou par une clôture fusible, pour interdire le passage d'hommes et d'animaux.

Des portails fermant à clé seront installés.
Un panneau interdisant l'accès à toute personne non autorisée doit être apposé sur chaque portail.

Le PPI sur le cours d'eau sera matérialisé du 1er mai au 31 octobre par une ligne flottante fixée sur la rive.

PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE

Pour le périmètre de protection rapprochée sur berges :

Interdictions :

- Le forage de nouveaux puits autres que ceux nécessaires à la production d'eau potable par la commune ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière, de mine ou d'extraction de sables ou graviers ;
- Toute excavation ou talutage ;
- Le dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritus, produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou ruissellement ;

- Le parcage, le pacage, l'installation d'abreuvoirs ou la contention d'animaux ;
- L'épandage de lisiers, fumiers, boues même compostées, de matières de vidange et de tout autre résidu agricole ou industriel comportant des matières organiques ;
- Le stockage de lisiers, fumiers, boues même compostées, de matières de vidange et de tout autre résidu agricole ou industriel comportant des matières organiques ;
- La création de rejet d'effluents domestiques, industriels ou agricoles sans traitement préalable ou tout rejet (puisards, ouvrages d'infiltration, rejets pluviaux, ...) susceptible d'engendrer une dégradation de la qualité des eaux souterraines ;
- Les niveaux de rejets d'effluents domestiques, industriels ou agricoles existants doivent être conformes à la règlementation en vigueur ;
- Le stockage, la préparation et l'épandage de pesticides ;
- L'apport d'engrais organique ou minéral ;
- L'épandage en sol naturel ou l'infiltration d'eaux usées même épurées ;
- L'implantation de station d'épuration et de toute installation classée pour la protection de l' environnement ;
- Le stockage d'eaux usées de toute nature ;
- La création de cimetière ;
- L'implantation d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou touristiques susceptibles d'engendrer des rejets chroniques ou accidentels, ou d'entraîner un lessivage par ruissellement et infiltration de substances polluantes ;
- Le camping même sauvage ;
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux ;
- L'implantation de stockage d'hydrocarbures liquides ou produits chimiques susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux ;
- Le parking ou toute aire destinée à l'accueil de personnes (aire des gens du voyage, parking de véhicules, aire de loisir, ...) non aménagés et ne disposant pas de système de récupération des eaux pluviales, des eaux usées et des eaux de ruissellement.

Règlementations :

- Le couvert forestier des parcelles section BK n° 128, 129, 130, 242, 220, 219, 221p, 244p, 243p, 364, 366, 649p, 462, 493p, 464 et section LR n° 95, 96, 107, 108, 109, 110 commune de GAILLAC ; section C n° 675, 66, 67, 68, 46, 47, 870, 869, 52, 53, 793p, 177, 203, 229, 230, 231 et section A n° 1302, 1301, 2 commune de BRENS, doit être maintenu.
- L'exploitation forestière doit être menée avec précautions, sans perturbation des sols.
- Le déboisement ne doit pas dépasser une superficie de 0.5 ha de coupe cumulée sur tout le linéaire du périmètre.
- Le couvert végétal des autres parcelles doit être maintenu.
- Les administrations compétentes délivrant les autorisations nécessaires pour l'établissement d'activités doivent appliquer rigoureusement la règlementation. Aucune dérogation ne doit être délivrée.
- Les réseaux collectifs existants et leurs modifications potentielles doivent être parfaitement étanches.
- Toutes les constructions existantes ou futures doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif (pluvial et eaux usées).
- Les communes de Gaillac et de Brens doivent réaliser un diagnostic de la collecte, du traitement et du rejet des eaux pluviales qui doit prendre en compte la proximité du captage et effectuer les travaux de mise en conformité, si nécessaire.
- Tout projet éolien ou photovoltaïque sera soumis à la réalisation d'une étude d'impact visant à démontrer sa compatibilité avec la ressource en eau, en respectant au minimum le cahier des charges joint ci-après.

Pour le périmètre de protection rapprochée sur lit mineur (lit cadastré):

Interdictions :

- Tout nouveau rejet dans le Tarn, qu'il soit industriel, agricole ou domestique (pluvial, eaux usées) ;
- L'extraction de sables ou graviers ;
- La baignade au droit des parcelles de la prise d'eau jusqu'au pont sur le Tarn de Gaillac.

Réglementation :

- La création de nouveaux prélèvements d'eau doit prendre en compte la bonne gestion de la masse d'eau, en n'aggravant pas les variations de températures d'ores et déjà observées de la rivière et qui mettent régulièrement en péril la production d'eau destinée à la consommation humaine. L'absence d'impact devra être démontrée pour permettre l'autorisation.

PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE

Prescriptions

Des actions de sensibilisation et de protection de la ressource en eau potable (particulièrement sensible donc) sont initiées.

La profession agricole doit respecter le code de bonnes pratiques agricoles en matière de culture et d'élevage.

AMENAGEMENTS et DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Prescriptions spécifiques :

La mairie doit effectuer un inventaire précis des activités polluantes, en concertation avec l'ensemble des mairies concernées. Il sera validé par une visite de terrain. Cet inventaire sera effectué sur la zone d'étude définie pour la délimitation des périmètres de protection et contenu dans le dossier de demande d'autorisation.

Cet inventaire sera conduit selon les modalités suivantes :
- envoi d'un questionnaire d'enquête auprès des sociétés concernées et sélectionnées en fonction de l'activité,
- visite des sociétés les plus polluantes. En cas de refus d'accès, un appui sera demandé aux services de la Police de l'Eau et/ou à la DREAL.

Une cartographie des points de rejets des activités recensées (et notamment des postes électriques, A68, ZAC actuelles et futures, centrales électriques, STEP,...) doit être effectuée.
Tous ceux qui ne répondent pas à la règlementation applicable devront être mis en conformité.

Les 2 rejets pluviaux situés en amont de la prise d'eau devront être contrôlés en priorité pour repérer les activités collectées et préciser la surface drainée, les conditions de raccordement, la conformité... Des travaux de mise en conformité devront être réalisés, si nécessaire.

Une attention particulière sera portée au nettoyage, au minimum annuel, et à l'entretien des installations de production.

La mise en œuvre d'une station d'alerte est prioritaire et devra être accompagnée d'une station biologique au niveau de la station de traitement de façon à pouvoir identifier une pollution accidentelle qui n'aurait pas été détectée visuellement ou par la station d'alerte.

Il est précisé que le dispositif d'alarme biologique pourra être supprimé, si la future station d'alerte, prévue suite au traçage de la rivière, est positionnée immédiatement en amont du captage (entre le pont de Gaillac et le captage), et est opérationnelle dans le délai de 2 ans à compter de la date de signature de la DUP.

Un plan d'alerte et d'intervention devra être élaboré en s'appuyer sur le guide régional de l'ARS.

ars Agence Régionale de Santé Occitanie

CAHIER des CHARGES pour les PROJETS d' EOLIENNES ou PHOTO VOLTAIQUES

Dans le cadre de la présence de captages protégés, les *périmètres de protection immédiate* sont à respecter absolument. Ils concernent en général de très faibles surfaces au sol autour des points de captage.

Concernant les *périmètres de protection rapprochée* et les *périmètres de protection éloignée*, des servitudes d'usage restreignent certaines activités telles que les épandages ou les stockages de produits polluants …

Ces servitudes ne sont pas incompatibles avec l'implantation d'éoliennes. Il convient néanmoins de contrôler que l'on n'est pas en situation particulière où les divers travaux d'infrastructures tels les tranchées réseaux pourraient intercepter une circulation d'eau superficielle alimentant un captage, par exemple certaines sources alimentées par des roches altérées en surface.

Dans tous les cas, que les périmètres de protection existent ou pas, le cahier des charges suivant constitue la base minimale d'analyse d'impact du projet sur les ressources en eau.

1° Géographie
Pentes sur les versants ;
Nature du couvert végétal ;
Réseau hydrographique. Distance et dénivelé par rapport aux pentes et plates-formes d'éoliennes ;

2° Géologie
Sol : épaisseur, texture ;
Sous-sol : composition (lithologie) du substratum, structure (pendage des couches, densité et direction de la fracturation) ;

3° Hydrogéologie
Présence/absence d'aquifère :
Géométrie de l'aquifère : libre, captif, multicouche …
Type de perméabilité : d'interstices, de fissures ;
Le cas échéant, profondeur, et sens de transfert des écoulements souterrains ;

Identification de sources ou puits inutilisés pour la consommation humaine ;
Localisation des captages (sources, prises d'eau) pour la consommation humaine ;

Position du parc éolien par rapport aux périmètres de protection.

Incidences du parc éolien sur la qualité et le débit des eaux superficielles et souterraines, durant la phase de chantier et durant la phase d'exploitation.

4° Mesures compensatoires prévues.

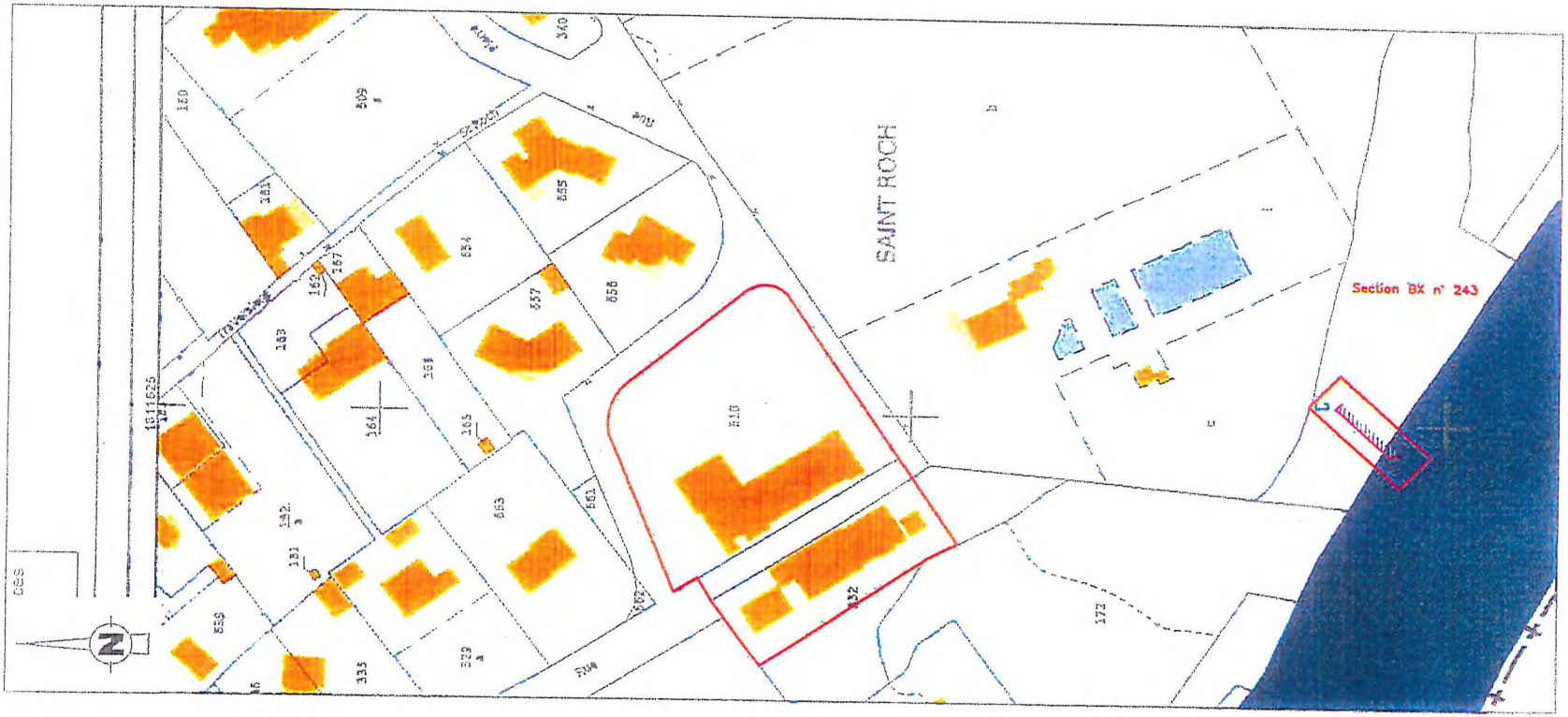
DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE GAILLAC

Périmètre de Protection Immédiate

(selon le rapport de l'expertise hydrogéologique de M. SUBIAS en date du 30 Avril 2013)

ECHELLE : 1 / 1000



AGEX

Dossier 08-10315 dressé en SEPTEMBRE 2014 par le cabinet A.G.E.X.
Albi Géomètre EXpert (SARL) – 30, rue de Ciron – 81000 ALBI

PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIATE

Point d'eau : Captage "Saint Roch"

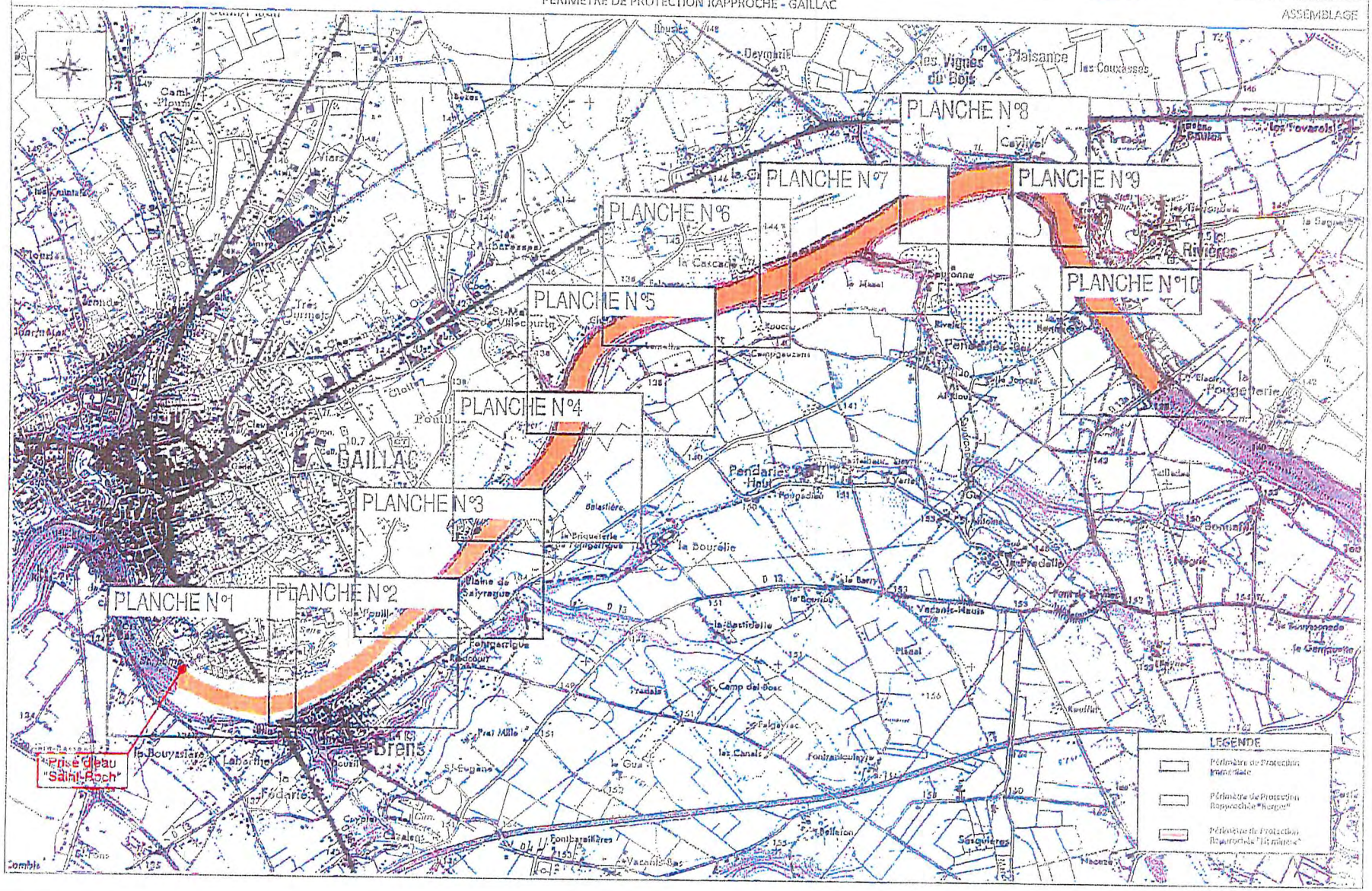
Commune : GAILLAC (81)

Indications Cadastrales					Propriétaire(s)	Surfaces (m²) données à titre indicatif				
Commune	Lieu dit	Section	Numéro	Nature		Surface cadastrale	Surface à acquérir	Surface restant au propriétaire	Surface soumise aux servitudes	Surface libre de servitudes
GAILLAC	Saint Roch	BX	243		COMMUNE DE GAILLAC BP 21 81601 GAILLAC CEDEX	8055	0	8055	200	5077
GAILLAC	Rue d'Huteau	BX	332		COMMUNE DE GAILLAC BP 21 81601 GAILLAC CEDEX	2021	0	2021	1110	911
GAILLAC	Rue d'Huteau	BX	518		COMMUNE DE GAILLAC BP 21 81601 GAILLAC CEDEX	2885	0	2885	2885	0

Ech : 1 / 18000

PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE - GAILLAC

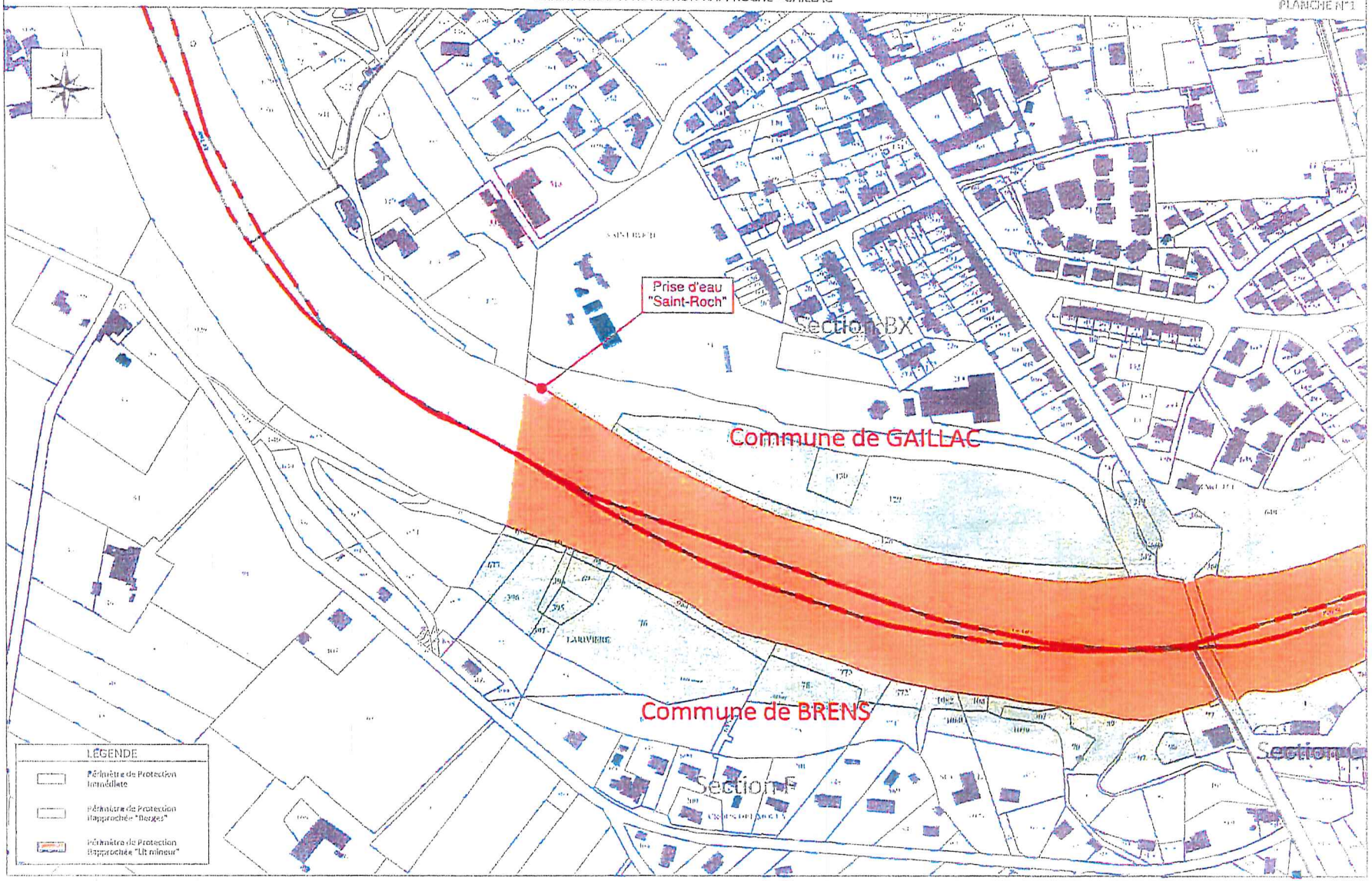
ASSEMBLAGE



Ech : 1 / 2500

PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE - GAILLAC

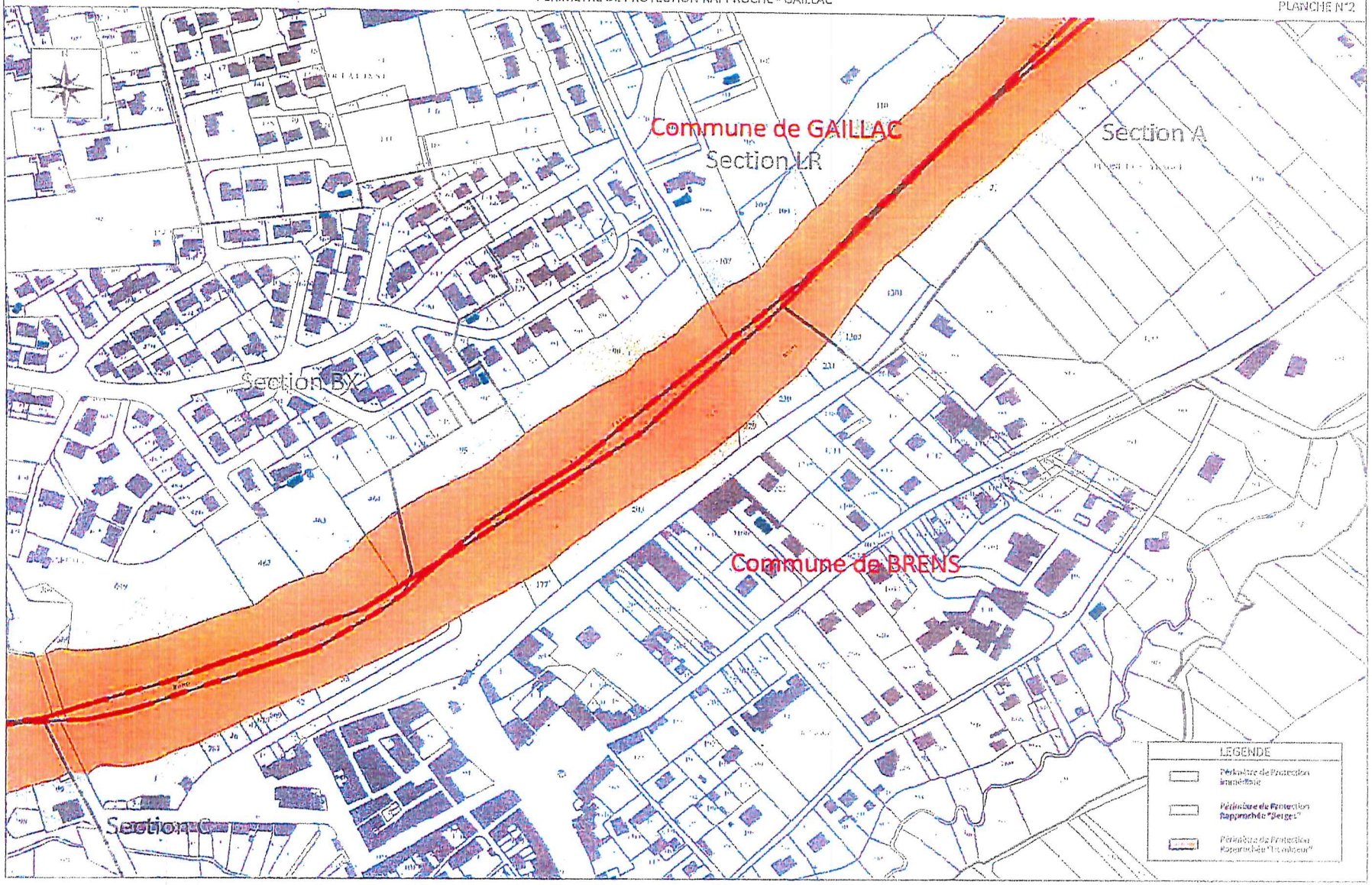
PLANCHE N°1

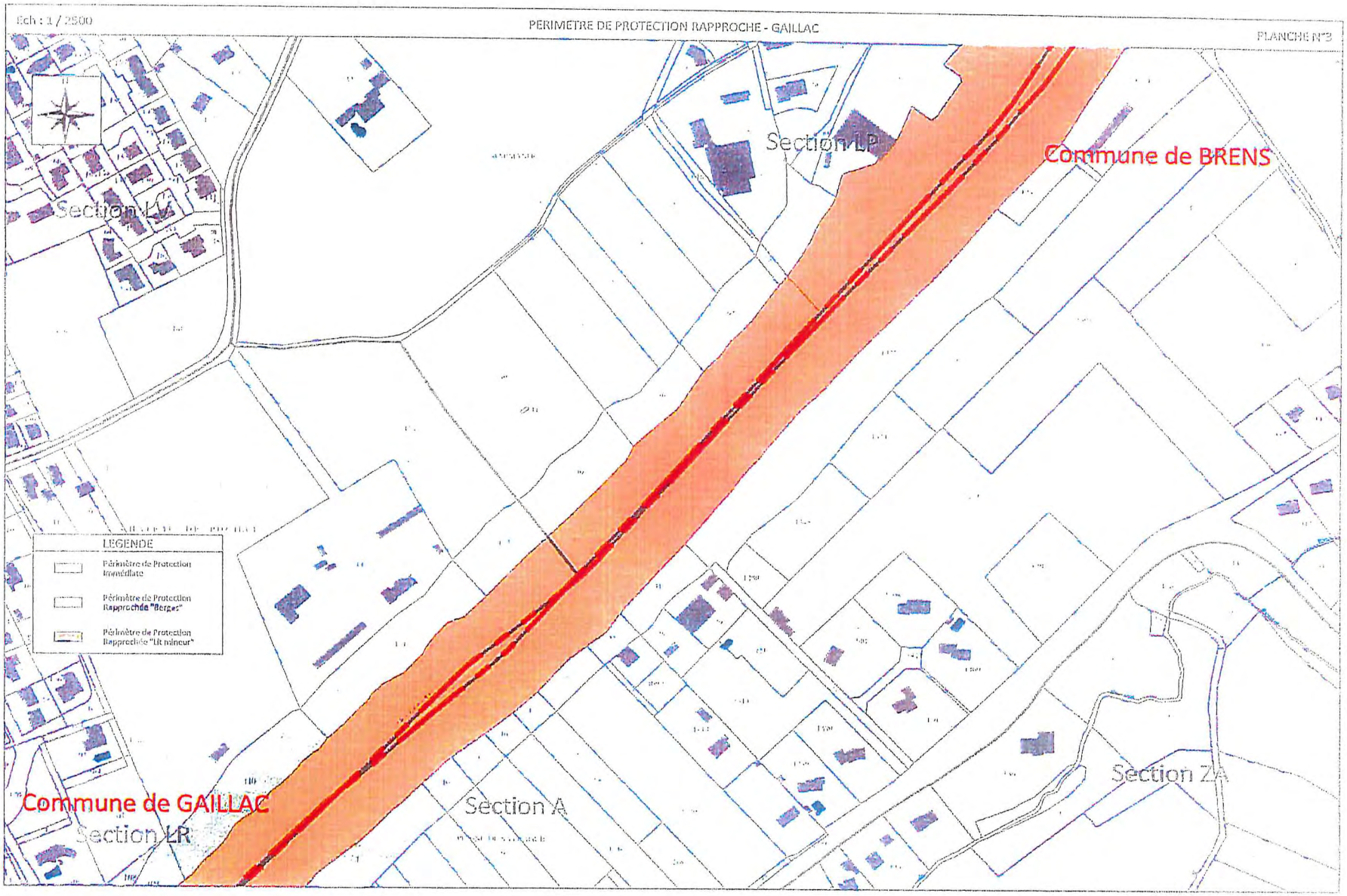


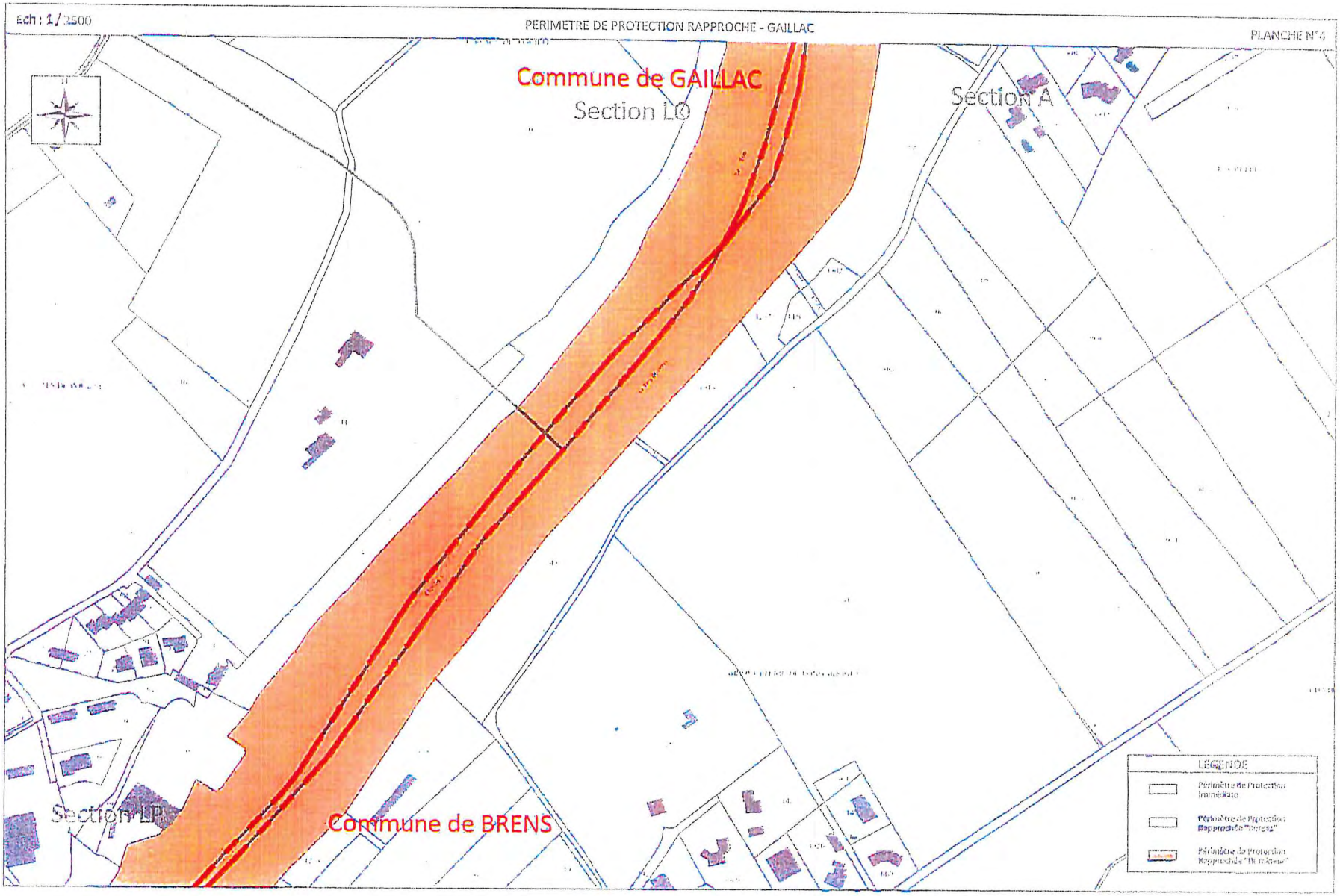
Ech : 1 / 2500

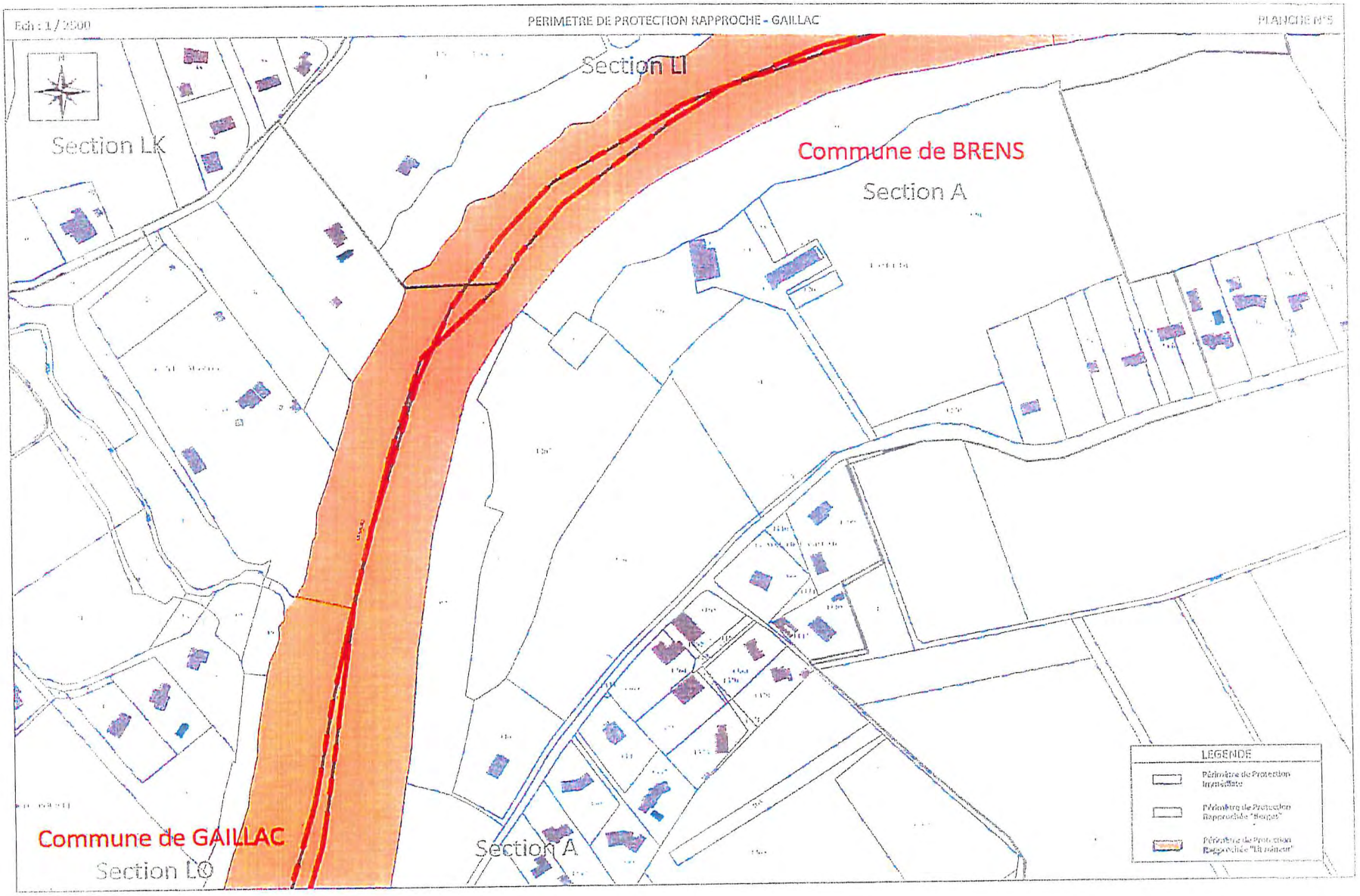
PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE - GAILLAC

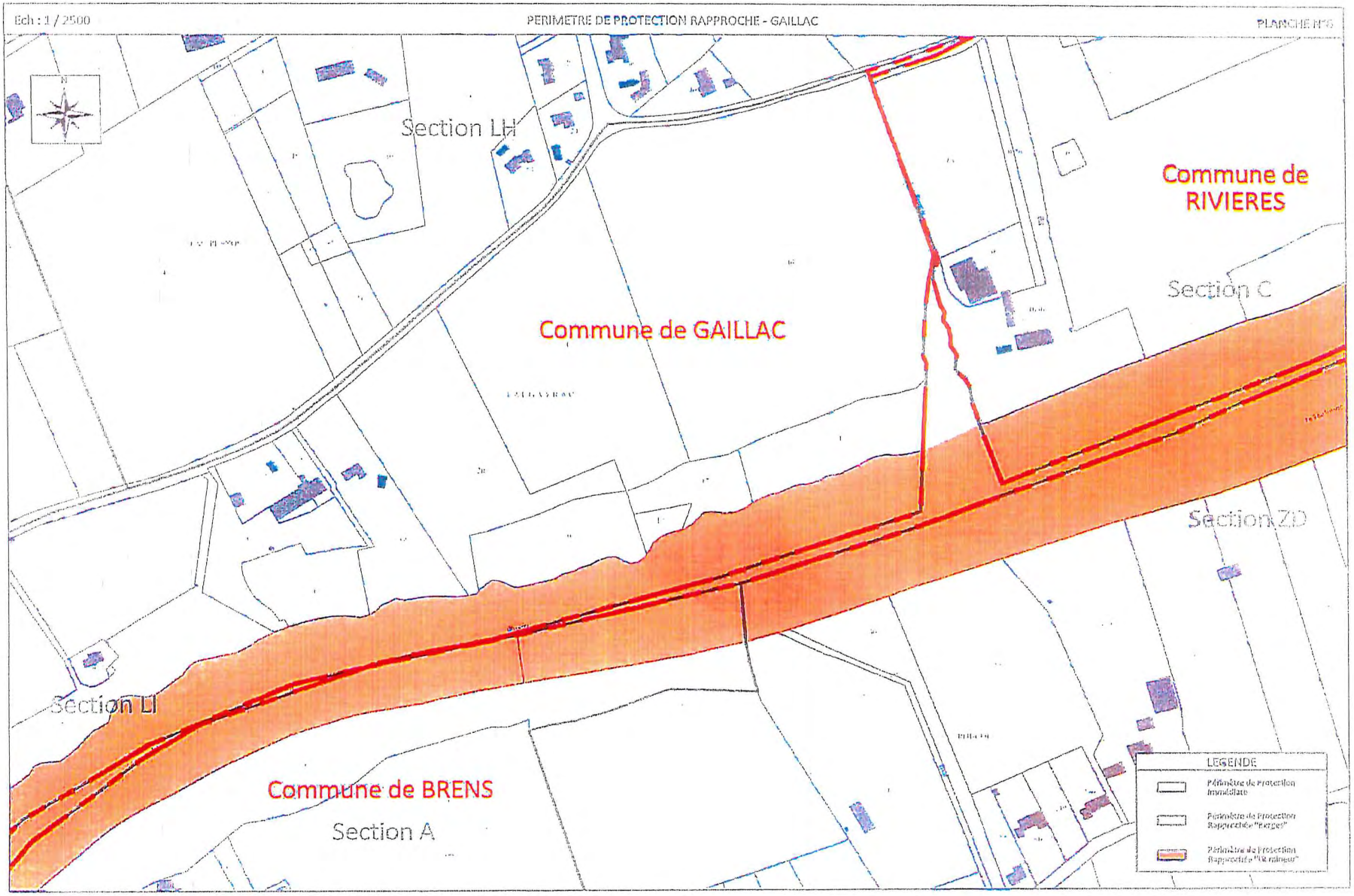
PLANCHE N°2

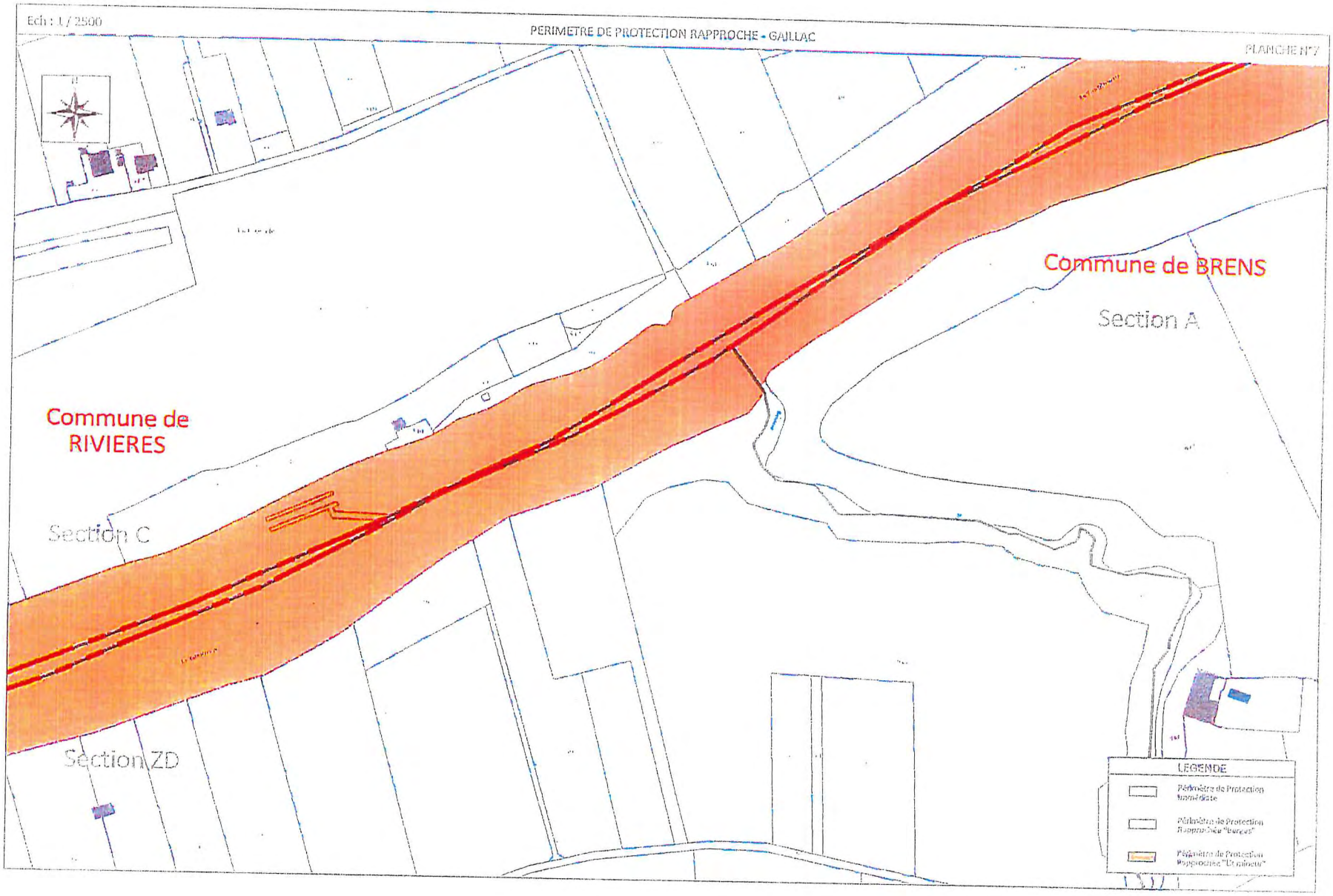


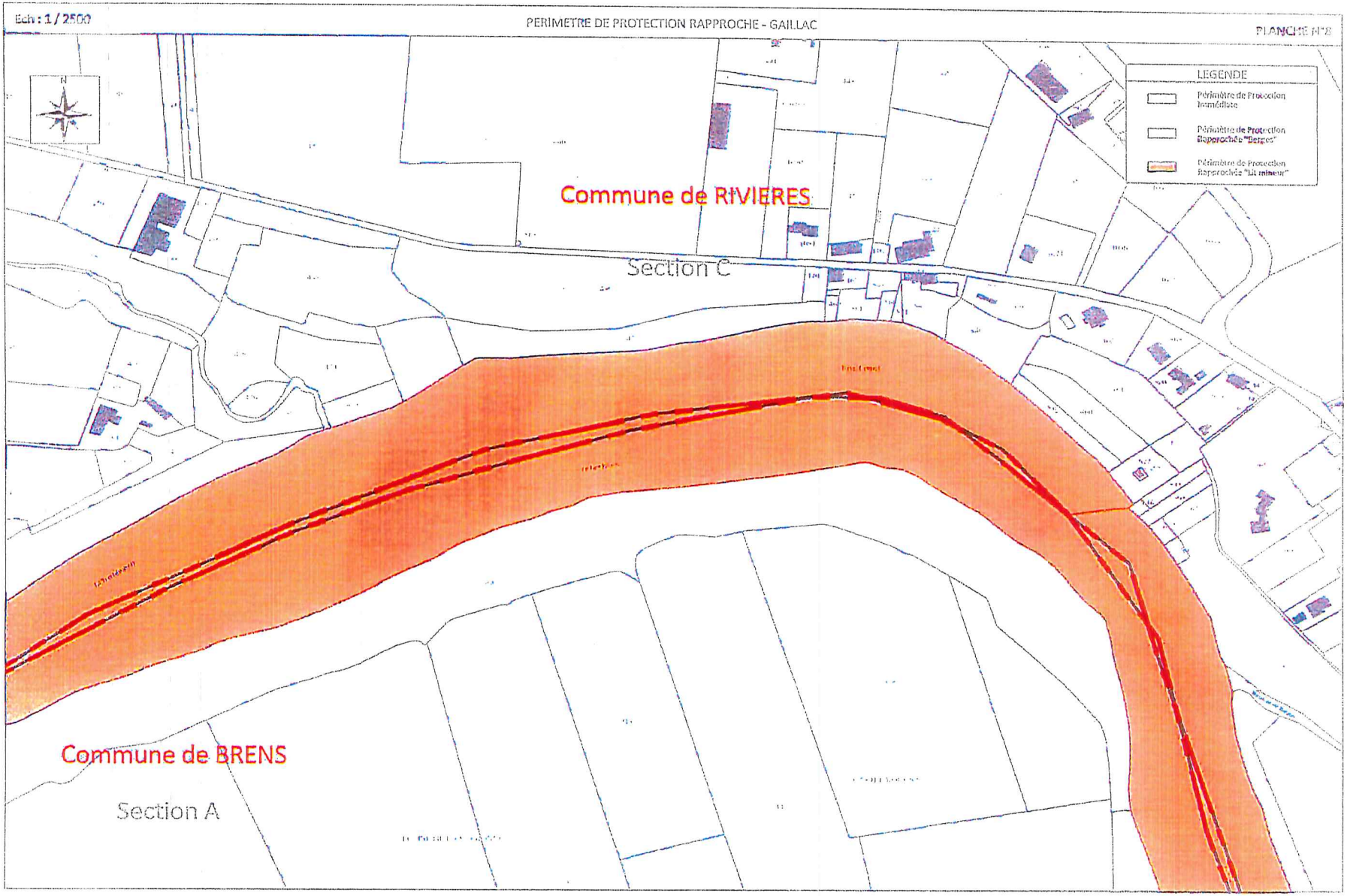

Ech : 1 / 2500
PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE - GAILLAC
PLANCHE N°3
Section LV
Section LP
Commune de BRENS
LEGENDE
Périmètre de Protection Immédiate
Périmètre de Protection Rapprochée "Berges"
Périmètre de Protection Rapprochée "Lit mineur"
Commune de GAILLAC
Section LR
Section A
Section ZA

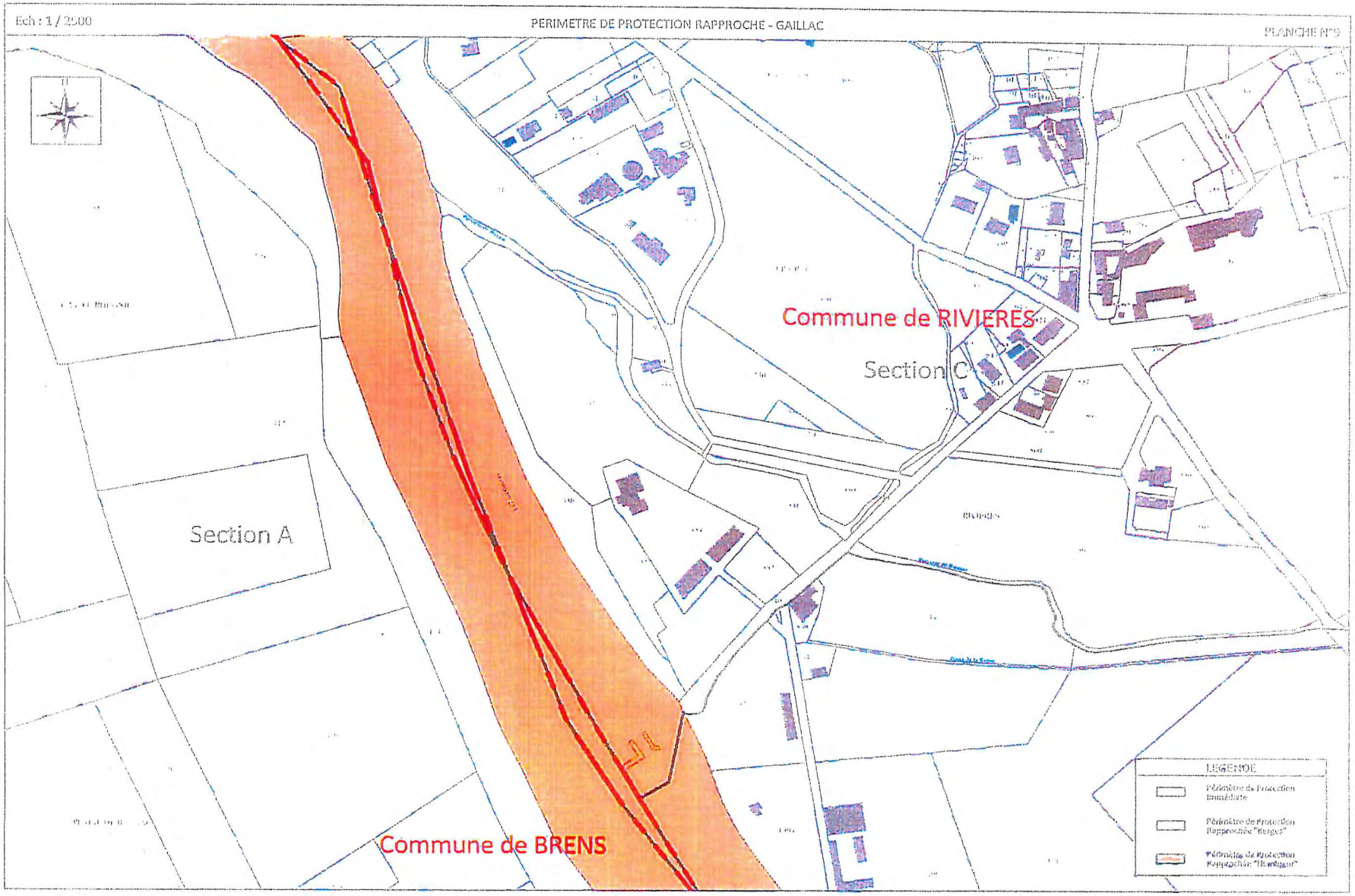

Ech : 1/2500
PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE - GAILLAC
PLANCHE N°4
Commune de GAILLAC
Section LO
Section A
Section LP
Commune de BRENS
LEGENDE
Périmètre de Protection Immédiate
Périmètre de Protection Rapprochée "Interne"
Périmètre de Protection Rapprochée "Externe"

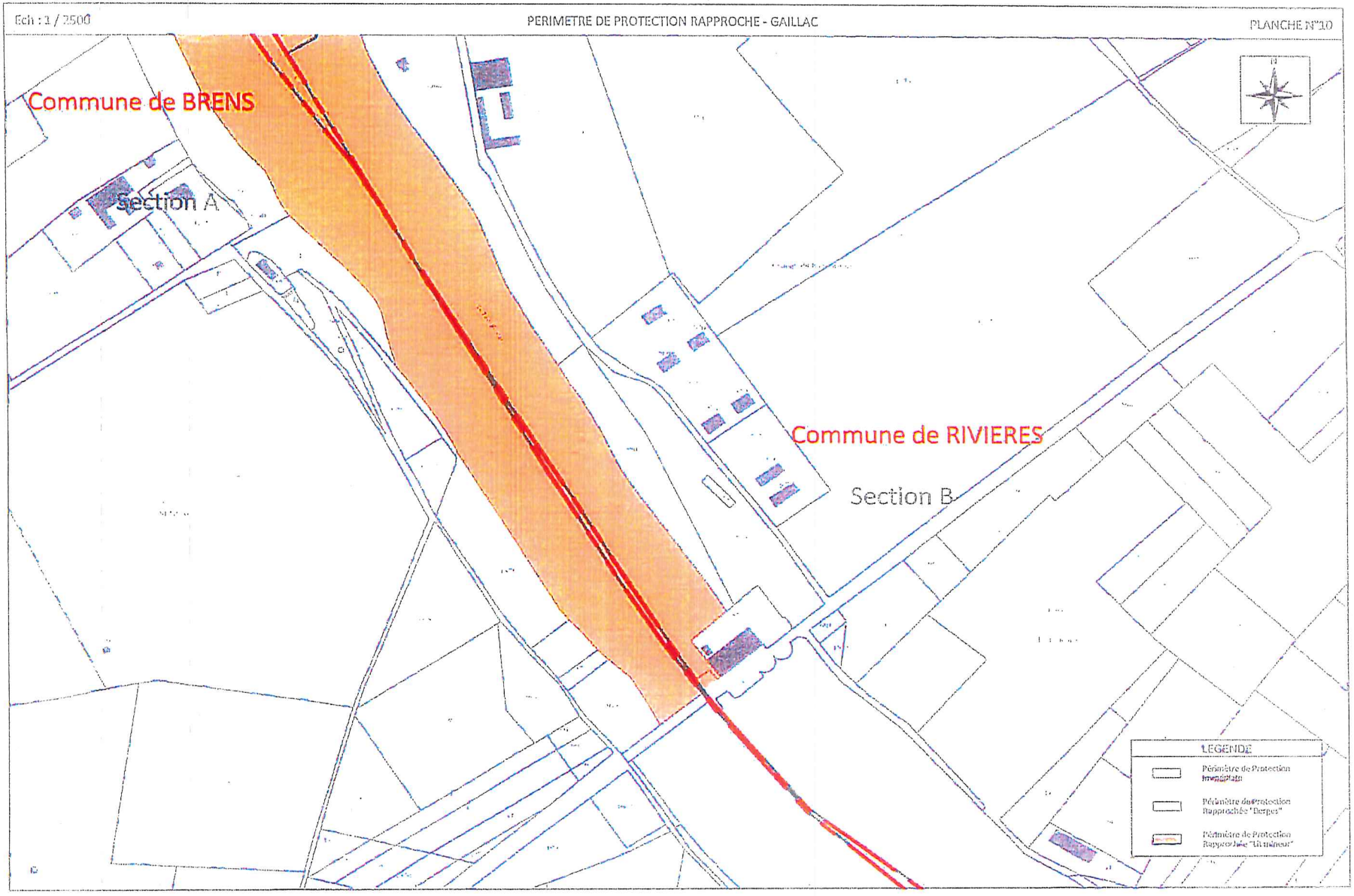

Ech : 1 / 2500
PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE - GAILLAC
PLANCHE N°5
Section LI
Section LK
Commune de BRENS
Section A
Commune de GAILLAC
Section LO
Section A
LEGENDE
Périmètre de Protection Immédiate
Périmètre de Protection Rapprochée "Berges"
Périmètre de Protection Rapprochée "Eloignée"


Ech : 1 / 2500
PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE - GAILLAC
PLANCHE N°6
Section LH
Commune de RIVIERES
Section C
Commune de GAILLAC
Section ZD
Section LI
Commune de BRENS
Section A
LEGENDE
Périmètre de Protection Immédiate
Périmètre de Protection Rapprochée "Berges"
Périmètre de Protection Rapprochée "Ile raineur"


Ech : 1 / 2500
PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE - GAILLAC
PLANCHE N°7
Commune de BRENS
Section A
Commune de RIVIERES
Section C
Section ZD
LEGENDE
Périmètre de Protection Immédiate
Périmètre de Protection Rapprochée "Barcus"
Périmètre de Protection Rapprochée "Le Palmier"


Ech : 1 / 2500
PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE - GAILLAC
PLANCHE N°2
LEGENDE
Périmètre de Protection Immédiate
Périmètre de Protection Rapprochée "Berges"
Périmètre de Protection Rapprochée "Lit mineur"
Commune de RIVIERES
Section C
Commune de BRENS
Section A


Ech : 1 / 2500
PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE - GAILLAC
PLANCHE N°9
Commune de RIVIERES
Section C
Section A
Commune de BRENS
LEGENDE


Ech : 1 / 2500
PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE - GAILLAC
PLANCHE N°10
Commune de BRENS
Section A
Commune de RIVIERES
Section B
LEGENDE
Périmètre de Protection Immédiate
Périmètre de Protection Rapprochée "Berges"
Périmètre de Protection Rapprochée "Ultime"

PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE

Point d'eau : Captage "SAINT ROCH"

Commune : GAILLAC (81)

Indications Cadastrales					Propriétaire(s)	Surfaces (m²) données à titre indicatif				
Commune	Lieu dit	Section	Numéro	Nature		Surface cadastrale	Surface à acquérir	Surface restant au propriétaire	Surface soumise aux servitudes	Surface libre de servitudes
BRENS	Plaine de sayrague	A01	002		Mme DURAND Chrystel AT 81 17 rue Gustave Eiffel 81000 ALBI	4955	0	4955	4955	0
BRENS	Plaine de sayrague	A01	1301		Mme VIALARD Ginette 410 rue des rives 81600 BRENS M. STEFANON Guy 19 rue de la poudrière 81000 ALBI	1588	0	1588	1588	0

Préfecture du Tarn - 81-2017-01-04-002 - Arrêté préfectoral portant DUP de l'instauration des périmètres de protection autour du captage Saint Roch, commune de Graulhet

Indications Cadastrales					Propriétaire(s)	Surfaces (m²) données à titre indicatif				
Commune	Lieu dit	Section	Numéro	Nature		Surface cadastrale	Surface à acquérir	Surface restant au propriétaire	Surface soumise aux servitudes	Surface libre de servitudes
					Mme STEFANON Monique 81 che des saules 81400 CARMAUX					
					M. STEFANON Joel 39 rue Amiral Rieunier 81000 ALBI					
BRENS	Plaine de sayrague	A01	1302		Mme MALY Gisele 370 rue des rives 81600 BRENS	1212	0	1212	1212	0
					M. TREVISAN Albino 370 rue des rives 81600 BRENS					
BRENS	Le village	C01	001			2477	0	2477	2477	0

Indications Cadastrales					Propriétaire(s)	Surfaces (m²) données à titre indicatif				
Commune	Lieu dit	Section	Numéro	Nature		Surface cadastrale	Surface à acquérir	Surface restant au propriétaire	Surface soumise aux servitudes	Surface libre de servitudes
					M. HIRISSOU Georges 25 rue cote de l'église 81600 BRENS M. HIRISSOU Jean-Paul Rte de Viars 81600 GAILLAC					
BRENS	Le village	C01	002		M. HIRISSOU Jean-Paul Rte de Viars 81600 GAILLAC	102	0	102	102	0
BRENS	Le village	C01	003		M. HIRISSOU Georges 25 rue cote de l'église 81600 BRENS	201	0	201	201	0

Document Trans - 81_2017-11-09-02 - arrêté préfectoral portant DUP et parcellaire des travaux de renforcement de la digue de protection contre les crues du Tarn - Commune de BRENS

Indications Cadastrales					Propriétaire(s)	Surfaces (m²) données à titre indicatif				
Commune	Lieu dit	Section	Numéro	Nature		Surface cadastrale	Surface à acquérir	Surface restant au propriétaire	Surface soumise aux servitudes	Surface libre de servitudes
					M. HIRISSOU Jean-Paul Rte de Viars 81600 GAILLAC					
					M. HIRISSOU Georges 25 rue cote de l'église 81600 BRENS					
BRENS	Le village	C01	046			321	0	321	321	0
					M. TERRANCLE Didier Lendrivet 81470 PUECHOURSI					
					M. CAUX Jean-Baptiste 19 rue Roquemaurel Bat 0 31330 GRENADE SUR GARONNE					
BRENS	Le village	C01	047			161	0	161	161	0

Indications Cadastrales					Propriétaire(s)	Surfaces (m²) données à titre indicatif				
Commune	Lieu dit	Section	Numéro	Nature		Surface cadastrale	Surface à acquérir	Surface restant au propriétaire	Surface soumise aux servitudes	Surface libre de servitudes
					M. LAUTARD Gilbert 441 che des aubepines 84840 LAPALUD					
					Mme MARBEZY Gilberte 3 pl de l'église 81600 BRENS					
					Mme LAUTARD Danielle 200 che de douzil 81600 BRENS					
BRENS	Le village	C01	052		Mme PEREZ-ORTEGA Josefa 57 rue du bruloir 95000 CERGY	343	0	343	343	0
					M. PEREZ Alfonso 24 rue Etienne Billieres 31150 FENOUILLET					

Préfecture du Tarn - 81-2017-01-06-002 - Arrêté préfectoral portant DUP de l'assainissement des périmètres de protection autour du captage Saint Roch communes de Graulhet

Indications Cadastrales					Propriétaire(s)	Surfaces (m²) données à titre indicatif				
Commune	Lieu dit	Section	Numéro	Nature		Surface cadastrale	Surface à acquérir	Surface restant au propriétaire	Surface soumise aux servitudes	Surface libre de servitudes
					M. PEREZ Salvador 1 rpt Henry Dunant App A13 31170 TOURNEFEUILLE					
					Mme PEREZ Pascale STE CECILE D'AVES 9272 che Toulze 81600 GAILLAC					
					Mme PEREZ Incarnation 14 rue Voltaire 81000 ALBI					
					M. PEREZ Jean-Marc 8 quater che du roussimort 81270 FROUZINS					
BRENS	Le village	C01	053		COMMUNE DE BRENS Mairie 81600 BRENS	821	0	821	821	0

Indications Cadastrales					Propriétaire(s)	Surfaces (m²) données à titre indicatif				
Commune	Lieu dit	Section	Numéro	Nature		Surface cadastrale	Surface à acquérir	Surface restant au propriétaire	Surface soumise aux servitudes	Surface libre de servitudes
BRENS	Le village	C01	177		M. ROUGE Jean 58 che de Fargues 81600 AUSSAC	420	0	420	420	0
BRENS	Le village	C01	203		COMMUNE DE BRENS Mairie 81600 BRENS	2454	0	2454	2454	0
BRENS	Le village	C01	229		M. BONNEFOI Yvon 470 rue de Rieucourt 81600 BRENS	270	0	270	270	0
BRENS	Le village	C01	230		M. CATHALA Roger Au bourg 81600 BRENS	864	0	864	864	0
BRENS	Le village	C01	231			712	0	712	712	0

Préfecture du Tarn - 81-200170490-20170912-A0912171-DE pour publication sur le site internet de la commune de Gaillac

Indications Cadastrales					Propriétaire(s)	Surfaces (m²) données à titre indicatif				
Commune	Lieu dit	Section	Numéro	Nature		Surface cadastrale	Surface à acquérir	Surface restant au propriétaire	Surface soumise aux servitudes	Surface libre de servitudes
					M. BONNEFOI Yvon 470 rue de Rieucourt 81600 BRENS					
BRENS	Le village	C01	787		Mme BARTHE Gabrielle 32 rue Max de Tonnac 81600 GAILLAC	309	0	309	309	0
BRENS	Le village	C01	793		COMMUNE DE BRENS Mairie 81600 BRENS	3796	0	3796	1190	2606
BRENS	Le village	C01	869		M. CHAUSSOUNET Jean-Francois 7 pl de l'église 81600 BRENS	228	0	228	228	0
BRENS	Le village	C01	870			92	0	92	92	0

Indications Cadastrales					Surfaces (m²) données à titre indicatif				
Commune	Lieu dit	Section	Numéro	Nature	Propriétaire(s)	Surface cadastrale	Surface à acquérir	Surface restant au propriétaire	Surface soumise aux servitudes	Surface libre de servitudes
					Mme PELISSOU Michelle 5 pl de l'église 81600 BRENS					
BRENS	La riviere	F01	066		Mme DELPECH Monique ép RIEUX Rene 545 che de Labouyssiere 81600 BRENS M. RIEUX Vincent 306 che de Combis 81600 BRENS M. RIEUX Rene 545 che de Labouyssiere 81600 BRENS	125	0	125	125	0
BRENS	La riviere	F01	067			28	0	28	28	0

Direction des Finances Publiques - 81207-01-2017-06-03 - Arrêté préfectoral portant DUP, cessibilité, et mise en compatibilité du PLU de la commune de Graulhet - 3 - Annexe Bilan Doc. communal

Indications Cadastrales					Propriétaire(s)	Surfaces (m²) données à titre indicatif				
Commune	Lieu dit	Section	Numéro	Nature		Surface cadastrale	Surface à acquérir	Surface restant au propriétaire	Surface soumise aux servitudes	Surface libre de servitudes
					M. RIEUX Vincent 306 che de Combis 81600 BRENS					
					M. RIEUX Rene 545 che de Labouyssiere 81600 BRENS					
					Mme DELPECH Monique ép RIEUX Rene 545 che de Labouyssiere 81600 BRENS					
BRENS	La riviere	F01	068			189	0	189	189	0
					Mme PEYRIE Anne ép SCARBEL 285 che de labouyssiere 81600 BRENS					
					M. SCARBEL Michel 285 che de labouyssiere 81600 BRENS					

Indications Cadastrales					Propriétaire(s)	Surfaces (m²) données à titre indicatif				
Commune	Lieu dit	Section	Numéro	Nature		Surface cadastrale	Surface à acquérir	Surface restant au propriétaire	Surface soumise aux servitudes	Surface libre de servitudes
BRENS	La riviere	F01	069		M. SCARBEL Michel 285 che de labouyssiere 81600 BRENS Mme PEYRIE Anne ép SCARBEL 285 che de labouyssiere 81600 BRENS	690	0	690	690	0
BRENS	La riviere	F01	076		M. RIEUX Rene 545 che de Labouyssiere 81600 BRENS M. RIEUX Vincent 306 che de Combis 81600 BRENS	8425	0	8425	8425	0

Indications Cadastrales					Propriétaire(s)	Surfaces (m²) données à titre indicatif				
Commune	Lieu-dit	Section	Numéro	Nature		Surface cadastrale	Surface à acquérir	Surface restant au propriétaire	Surface soumise aux servitudes	Surface libre de servitudes
					Mme DELPECH Monique ép RIEUX Rene 545 che de Labouyssiere 81600 BRENS					
BRENS	La riviere	F01	078		M. RIEUX Vincent 306 che de Combis 81600 BRENS	2070	0	2070	2070	0
BRENS	Sul Mouly	F01	089		Mme LECLERCQ Anne ép MELLOUL Jean 104 av Saint Maur 59110 LA MADELEINE M. LECLERCQ Philippe 1138 rte de Bonnaz 74250 FILLINGES	1710	0	1710	1377	333



Commune de Gaillac
Département du Tarn (81)

REÇU LE
31 JAN. 2019
PREFECTURE DU TARN

Plan Local d'Urbanisme

Pour le Président,
Par délégation :

Pascal NÉEL
Vice-Président

Gaillac-Graulhet
AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

1. Rapport de présentation

1.1 Rapport de présentation



Commune de Gaillac

Département du Tarn (81)

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation

1.1 Rapport de présentation

Date		Révision du Plan Local d'Urbanisme
Arrêt le : 26/03/2018	Approbation le : 21/01/2019	Exécutoire le :
Nom du fichier : 81099_rapport_20190121		

VILLE DE gaillac

76 place d'Hautpoul

81500 GAILLAC

Parcourir les Territoires

Pour une ville Aimable

ComEt Environnement

A. LE CONTEXTE 6

I. La révision générale du PLU 6
1) Le groupement de commande 6
2) Les objectifs de la révision 6
3) Le bilan du PLU de 2004 7

II. Un pôle urbain qui résiste aux attractions d'Albi et Toulouse 12
1) Le contexte intercommunal 12
2) Les aires d'influence de la commune 17

B. DIAGNOSTIC ET DYNAMIQUES EN COURS 20

I. Socio-démographie 20
1) Situation géographique et densité de population 20
2) L'évolution démographique 20
3) Le contexte de cette croissance démographique 21
4) L'évolution de la structure des ménages 22
5) La répartition par tranches d'âge 23

II. Socio-économie 26
1) Attractivité de l'emploi sur la commune de Gaillac 27
2) L'évolution de la population active 28
3) Mobilités domicile-travail 29
4) L'emploi par secteur d'activité 32
5) Les établissements 32
6) L'économie présentielle et non présentielle 33
7) Les zones d'activités économiques et commerciales 34
8) L'étude sur les infrastructures économiques 38

III. Activité agricole 40
1) L'agriculture sur la commune 40
2) L'avenir de l'activité agricole 42

IV. Logement et Habitat 45
1) La croissance du parc de logements 46
2) Les catégories de logements 47
3) Les types de logements 49
4) La taille des logements 50
5) Les statuts d'occupation 50
6) Les logements sociaux 51
7) L'OPAH 52

V. Consommation foncière et capacité de densification 53
1) L'évolution globale de la consommation foncière 53
2) Évolution de la consommation foncière habitat et taille des parcelles 53
3) Les consommations et disponibilités foncières dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU (habitat et équipement) 54
4) L'évolution des constructions habitat et équipement de 2004 à 2017 55
5) L'évolution de la consommation foncière des espaces économiques 55

VI. Patrimoine et évolutions urbaines 58
1) Trois époques ou les grandes évolutions de la ville 58
2) Histoire des lieux et de leur pratique 59

VII. Services et équipements 72
1) Les équipements généraux 73
2) L'éducation 74

3) La culture 75
4) La santé 76
5) Les personnes âgées 76
6) Les commerces 77
7) Les parcs et jardins publics 80
8) La déchetterie 81
9) Pôle emploi 81

VIII. Mobilités et déplacements 83
1) L'autoroute 83
2) Le réseau secondaire 84
3) Le train 85
4) Les stationnements 86
5) Les réseaux de bus 97
6) Les mobilités douces 98

IX. Servitudes d'utilité publique 104

C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 106

I. Environnement Physique 106
1) Aperçu des caractéristiques climatiques du territoire 106
2) Topographie de la commune et caractéristiques du relief 107
3) L'hydrographie de la commune 107
4) Quelques éléments concernant les sols et la géologie du territoire 109
5) L'environnement communal au sein du grand territoire 112

II. Environnement biologique et paysages 113
1) Le grand paysage 113
2) La ville et sa rivière 123
1) Les milieux reconnus d'intérêt écologique 125
2) La biodiversité sur le territoire communal 126
3) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique 133
4) Le fonctionnement écologique du territoire 135

IV. Ressources naturelles 136
1) Les extractions de matériaux 136
2) Les richesses agronomiques 136
3) La ressource en eau 137
4) Le potentiel en énergie renouvelable 141

V. Nuisances et pollutions 144
1) Les sources de pollution et nuisances 144
2) Stockage et traitement des déchets 150

VI. Les changements climatiques et les risques majeurs 153
1) Le changement climatique 153
2) Les Plans climat-énergie 154
3) Les risques majeurs sur le territoire communal 157

VII. Les éléments du cadre de vie de la commune 161
1) Monuments historiques classés 162
2) Monuments historiques inscrits 165
3) Sites inscrits et classés 167
4) Jardins remarquables 168
5) Archéologie 169
6) Accès campagne et nature 170

E. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 171

I. Quatre axes et principes d'aménagement pour répondre aux grands enjeux 171

I. Justifications des choix retenus dans le PADD 173

1) Un PADD tourné vers l'avenir : renforcer l'attractivité résidentielle et économique en lien avec la préservation de la nature 173

2) Un PADD qui concilie évolution démographique de la commune, diversification de l'habitat et économie d'espace 178

II. Cohérence des OAP avec le PADD 182

1) Les principes généraux des OAP 182
2) OAP secteur Est entre l'av. Buffet et Ch. De Gaulle 189
3) Le secteur dit les « Flouriès » 199
4) La trame verte et bleue 208
5) Quartier Gare 220
6) Secteur Nord 232
7) Entrée de ville : Roumagnac 2 237

III. Justificatif des choix retenus dans le règlement 242

1) Délimitation des zones 242
2) Zones agricoles et naturelles 243
3) Zones mixtes à dominante habitat 244
4) Zones à dominante économique 245
5) Prescriptions spécifiques 246
6) Justification des règles 247
7) Compatibilité zonage et PADD 278
9) Les zonages spécifiques 286

IV. Les servitudes d'utilité publique 290

V. L'articulation avec les documents de norme supérieure 291

1) Le Programme Local de l'Habitat 291
2) Le Schéma de Cohérence Territoriale 293
3) Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique 307
4) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 308
5) Le PCAET 309

F. EVALUATION ENVIRONNENTALE 313

I. Eléments de contexte 313

III. Description des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences 317

1) Préambule 317
2) Incidences du PLU sur les enjeux globaux et mesures prises 317
3) Incidences du PLU sur les enjeux locaux 325
4) Point sur Roumagnac II 335
5) L'OAP TVB 344
6) Les espaces destinés à l'urbanisation 346

IV. Justification des choix retenus 352

1) Justification des orientations retenues dans le PADD au regard des enjeux environnementaux 352
2) Justification des choix exposés dans le règlement 354
3) Justification du choix d'extension de la ZA de Roumagnac 355

V. Indicateurs et modalités d'évaluation de la mise en œuvre du PLU 358

VI. Éléments annexes 360
1) Analyse critique de la démarche / Conditions d'élaboration de l'évaluation environnementale 360
2) Données bibliographiques 361

G. ANNEXES DU DIAGNOSTIC 362

A. LE CONTEXTE

I. La révision générale du PLU

1) Le groupement de commande

La révision de ce PLU s'inscrit dans le groupement de commandes entre les communes de Gaillac, Labastide de Lévis et Montans. Les communes ont passé une convention afin de mutualiser les réflexions au niveau du diagnostic et des éléments de projet. Cette réflexion commune a donné lieu à un atelier de travail et plusieurs analyses et des cartographies partagées, réalisées à l'échelle des 3 communes ou du grand territoire, comme par exemple :

- Les aires d'influence de la commune,
- Le grand paysage et le réseau hydrographique,
- Les usages et relations au Tarn et ses affluents,
- Les zones reconnues d'intérêt écologique et le schéma régional de cohérence écologique,
- Les richesses liées au sol ou au sous-sol,
- Les risques majeurs.

2) Les objectifs de la révision

Une délibération en date du 09 juillet 2013, à l'origine de ce travail de révision générale du PLU, approuve les objectifs poursuivis à savoir :

- Doter la commune d'un document en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur,
- Mettre en compatibilité le PLU actuel avec les orientations du SCOT approuvé le 11 mai 2009 et modifié le 13 février 2013,
- Tenir compte le PLH mis en place par la Communauté de communes Tarn et Dadou et repris par la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet,
- Poursuivre la maîtrise de l'évolution de l'urbanisation par une planification et une requalification de l'affectation des sols autour des équipements existants,
- Préserver et améliorer le cadre de vie par une gestion de l'espace réfléchie et maîtrisée,
- Réduire la consommation des sols en préservant les espaces agricoles et naturels,
- Adapter les parties réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du document pour mieux garantir la mise en œuvre des objectifs prioritaires, notamment en termes de mixité sociale, de renouvellement urbain, de densité et de qualité des formes urbaines et en mettant en œuvre autant que de besoin des orientations d'aménagement et de programmation.

3) Le bilan du PLU de 2004

Le PLU de Gaillac a été approuvé le 4 mai 2004. Une révision simplifiée a été approuvée le 14 décembre 2004. Plusieurs modifications ont été approuvées entre 2005 et aujourd'hui.

Les objectifs énoncés

D'une manière générale, la volonté de **lutter contre l'étalement urbain** justifie le reclassement de zones antérieurement constructibles dans le cadre de telles ou telles zones (NB, NA…) en zones naturelles non constructibles du fait de ses multiples conséquences fâcheuses :

- Surconsommation de ressources spatiales et financières,
- Multiplication des réseaux d'assainissement et de voirie,
- Aggravation des problèmes de déplacements…).

Au niveau du PADD, plusieurs orientations énoncées sont évaluées.

Le développement de l'habitat

Les orientations	Les projets et les actions à mener	Réalisation
Le centre ville		
Promouvoir la réhabilitation du bâti en centre ancien.	Permettre les transformations et adaptations intérieures, encourager la réhabilitation (OPAH…).	OPAH RU - Renouvellement Urbain - réalisée. Nombreuses réhabilita- tions.
Les faubourgs		
Faciliter la densification des îlots proches du centre (espaces de re- composition de la ville).	Règlement favorisant la densité et les implantations en cœur d'îlot.	Quelques constructions de maisons individuelles mais faible densification.
Le nouveau quartier		
Créer un nouveau quartier à l'Est du centre ancien (secteur de Pouille) : proche du centre-ville, bénéficiant d'un groupe d'équipements de proximité (existants et futurs).	Implantation des nouveaux équipements de proximité, Programme de logements sociaux dans un ensemble diversifié, Voirie et espaces publics à organiser.	ZAC réalisée : Logements sociaux, espaces publics de qualité, école, EHPAD, pôle emploi…
Les secteurs de développement		
Urbaniser les grands îlots de l'Est, en arrière des constructions le long des voies. Limiter l'urbanisation dans les quartiers Nord-Ouest, car risque d'inondation et sols instables. Urbanisation modérée pour éviter l'imperméabilisation des sols.	Desserte des intérieurs d'îlots qui complétera le réseau de voiesdes quartiers, Ouvrages de rétention de l'eau à la parcelle, Liaisons avec le centre à préciser Densité à diminuer.	Urbanisation forte des sec- teurs Nord et Ouest, plus faible à l'Est. Rétention d'eau : bassins collectifs et puisards in- dividuels dans les lotisse- ments.
Les hameaux		
Limiter la construction dans les hameaux des coteaux de vignobles et dans les hameaux non équipés de l'assainissement.	Seulement extensions limitées possibles.	Pas de constructions dans les hameaux des coteaux. Peu dans les hameaux de plaine.

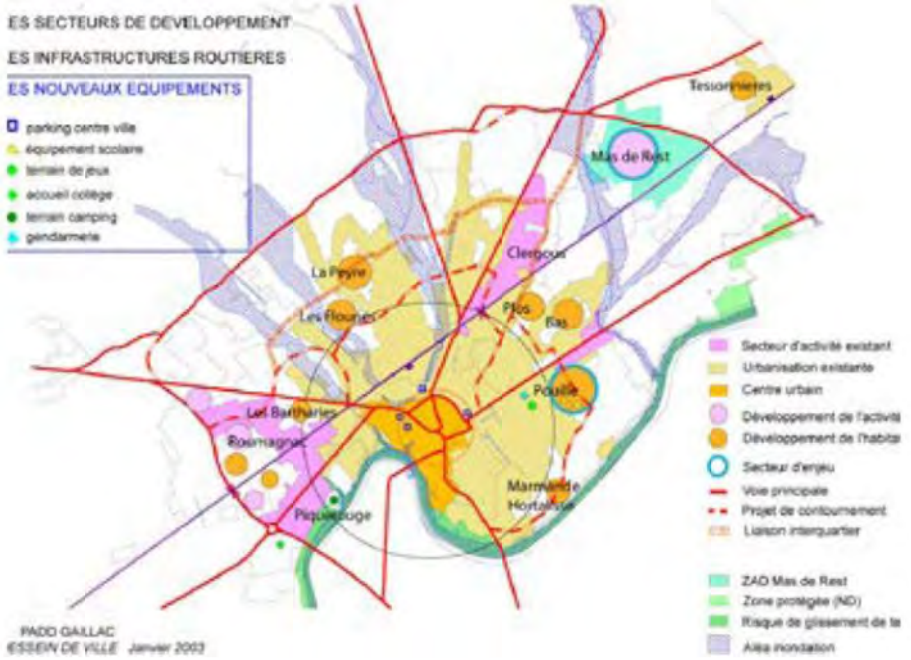
Le développement économique

Les orientations	Les projets et les actions à mener	Réalisation
Accueil d'activités économiques.	Possibilité d'implantation des activités de proximité à faibles nuisances en zone urbaine. Extension des zones d'activités existantes (Roumagnac, Piquerouge, Clergous)	Quelques activités de services créées en zone pavillonnaire. Fort développement des ZA de Piquerouge et Roumagnac.
Prise en compte du projet en cours de plate-forme logistique. **Accueil d'activités économiques spécifiques**, nécessitant d'importantes superficies et un accès direct à la voie ferrée.	Projet d'aménagement du secteur de Mas de Rest. Mesures d'accompagnement : Constitution d'une ZAD permettant le contrôle des terrains et la création d'une zone verte tampon avec l'habitat existant . Amélioration des liaisons par l'aménagement du chemin Toulze.	Echec du projet plate-forme logistique mais lotissement d'activité réalisé. Chemin Toulze non aménagé.
Le soutien de l'activité viticole.	Protection des secteurs AOC de vignoble des coteaux et des moyens de production.	Les seules constructions nouvelles en zone AOC bati sont en lien avec l'agriculture. (hangars, chais…)
Promotion de divers types de tourisme liés au patri- moine bâti historique et au site, animation culturelle .	Protection et mise en valeur du patrimoine. Mise en valeur des espaces publics ; le centre ancien, les berges du Tarn. Implantation d'un nouveau camping Développement de l'hébergement, en particulier dans les hameaux et sur les coteaux.	Création d'un camping en ville. Aménagement place de la libération et rue Portal. Charte de qualité ur-baine. Création de gites et chambres d'hôtes.

La gestion de l'environnement

Les orientations	Les projets et les actions à mener	Réalisation
Préservation des vi-gnobles des coteaux. Maintien des paysages spécifiques.	Confirmer la vocation agricole (zone A) des vignobles et des coteaux, Maîtriser le développement urbain des hameaux.	Urbanisation des hameaux maitrisée. Préservation de la SAU.
Protection des boise-ments sur les coteaux.	Passer en Espaces Boisés Classés.	Préservation des EBC (pas de demande de coupe)
Protection et mise en valeur des berges du Tarn.	Actions dans le cadre du contrat de rivière: Aménagement de l'esplanade sur les ruines du moulin, Développement des cheminements piétons, Berges du Tarn : accessibilité à conforter.	Aménagement des berges réalisé le long des quais. Deux rampes de mise à l'eau aménagées.
Prévention des risques d'inondation.	Zones d'aléa d'inondation inconstructibles. Réduire l'imperméabilisation des sols (urbanisation aérée) par la limitation des implantations de constructions. Maîtriser les écoulements pluviaux sur chaque parcelle bâtie, par des ouvrages de rétention d'eau (débit de fuite constant, avant et après construction). Recalibrer les ouvrages d'évacuation du pluvial.	Bassins de rétention collectif et puisards individuels imposés dans les nouveaux lotissements. PPRI instauré.
Amélioration de la qualité des eaux du Tarn	Transformation qualitative et quantitative du processus de traitement de la station d'épuration (ER pour extension)	Nouvelle STEP créée (35 000 équivalent habitants).
Protection et mise en valeur du patrimoine bâti historique	Améliorer l'aménagement qualitatif des espaces publics en centre ville. Renforcer l'accessibilité des piétons en aménageant le parcage des voitures hors du centre Faciliter les réaménagements et réhabili-tations du bâti existant.	Création de parkings en périphérie du centre (foirail, Victor Scholcher, rue St André). Aménagement place Libéra-tion et rue Portal. Projets de réhabilitation réalisés grâce à l'OPAH RU.

Le traitement des espaces publics, les équipements publics



Les orientations	Les projets et les actions à mener	Réalisation
Conforter l'attractivité du centre ville : Ré appropriation des espaces publics, Limiter l'emprise de la voiture sur les espaces publics du centre, à rendre à l'utilisation piétonne, Améliorer l'accessibilité au centre ville, Mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine du centre.	Aménagement des parkings existants et de leur liaison piétonne au centre . Mise en place d'itinéraires cycles depuis les quartiers d'habitat vers le centre. Opérations d'accompagnement : organisation des stationnements sur les places publiques, identification de liaisons piétonnes.	Création d'itinéraires cyclables depuis les zones pavillonnaires vers le centre. Amélioration de parkings exis- tants (la Clavelle, boulevardd Foucaud). Création de 3 parkings. Création bus de ville et navette centre-ville (axe est-ouest)

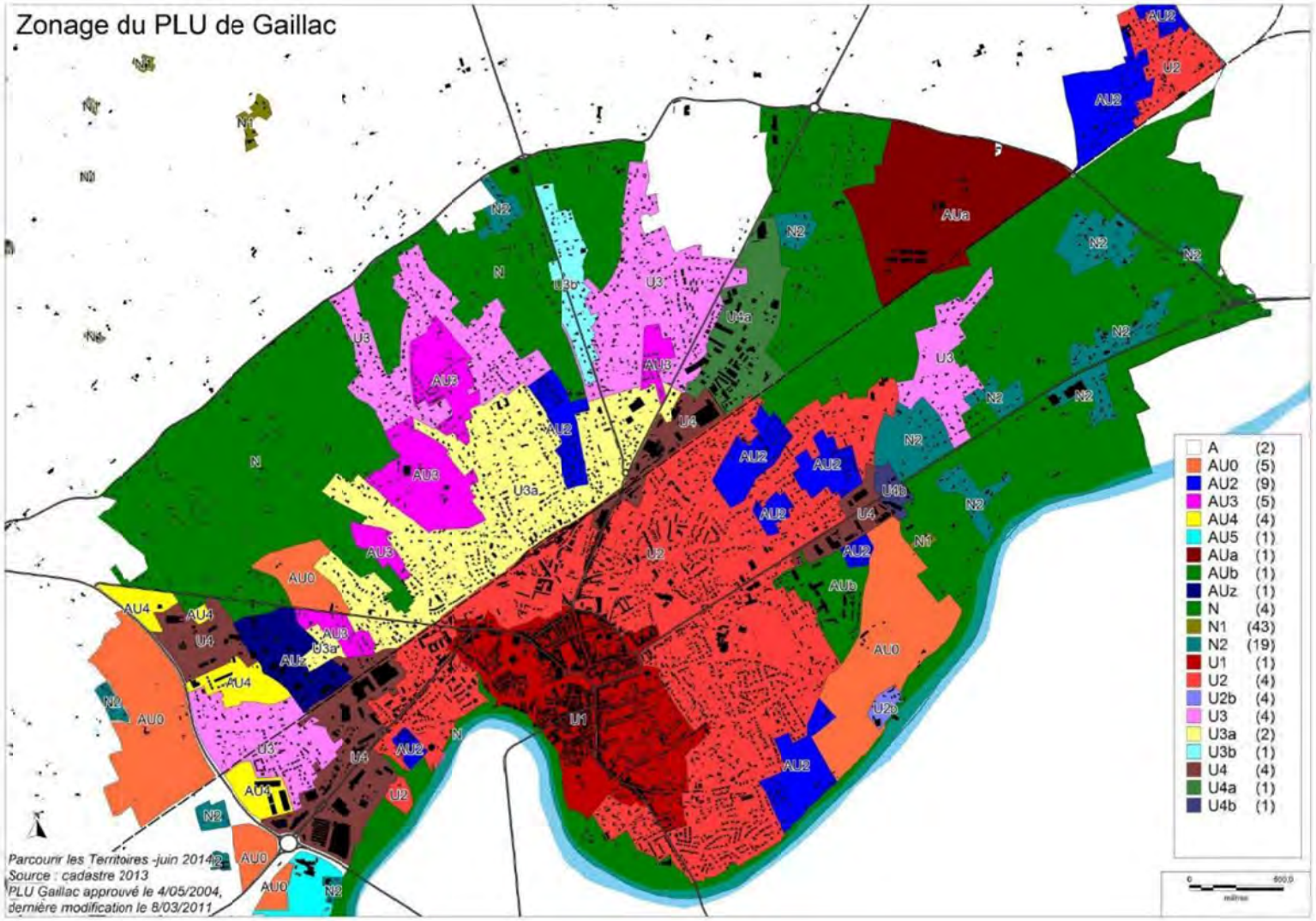
Les orientations	Les projets et les actions à mener	Réalisation
Améliorer la qualité des espaces publics formés par les voies. **Prendre en compte les divers modes de transport et la gestion du stationnement sur l'espace public.**	Intégration des voies nouvelles des opérations dans la trame urbaine. Projeter des profils de voie pour les nouvelles opérations (lotissements …) ainsi que des principes d'alignement du bâti. Pré-végétalisation.	Nouvelles voies créées (plantées d'arbres) en lien avec la trame existante (lotissements, ZAC des 7 fontaines). Aires de stationnement créées le long de ces voies. Trottoirs aux normes.

Augmenter le niveau d'équipement des nouveaux quartiers d'habitat, équilibrer leur répartition géographique.	Projets de construction de : - une école primaire - une maternelle dans le quartier de Pouille - un terrain de grands jeux près du collège actuel - collège à Piquerouge	Ecole primaire et maternelle créée dans la ZAC des 7 fon- taines. Nouveau collège créé à proxi- mité immédiate de la ZA de Piquerouge. Nouveau gymnase Loisel construit à proximité. Terrain de grand jeu des Quin- tals et aire de jeux pour les plus jeunes.
Améliorer les équipements existants.	Construction d'une nouvelle gendarmerie. Nouveau bâtiment pour la maison de l'emploi.	Nouvelle gendarmerie créée avec 33 logements. Nouveau bâtiment maison de l'emploi créé dans la ZAC des 7 fontaines.
Accueillir des équipements sectoriels	Proposition de terrain d'accueil pour le deuxième collège sur le gaillacois	Collège René Taillefer construit à l'ouest secteur Piquerouge.
Structurer les nouveaux quartiers d'habitat par l'espace public	Projet ZAC de Pouille : - une place à vocation commerciale - une place structurée par les équipe- ments scolaires - un jardin public	ZAC : école, jardin public, aires de jeux, voie principale végé- talisée, cheminements doux confortables. Nouveaux lotissements : réali- sation de voie au profil urbain avec espaces commun

L'amélioration des déplacements, les transports

Les orientations	Les projets et les actions à mener	Réalisation
Créer un itinéraire de contournement évitant le transit par le centre **Prévoir des réservations pour une future voie concentrique supplémentaire de liaison inter quartiers** **Aménager un passage permanent de la voie ferrée**	Renforcement du chemin de Toulze comme itinéraire de contournement pour le trafic de transit Projet de liaison intermédiaire de contournement à compléter avec passage permanent de la voie ferrée pour les VL à l'Est de la gare Projeter des liaisons entre les voies radiales permettant de diviser et irriguer les grands îlots	Le chemin Toulze est la voie de transit pour les poids lourds. Nombreuses voies inter- quartiers réalisées au nord de la voie ferrée per- mettant de relier les voies radiales et d'assurer un meilleur maillage viaire.
Mettre en place un réseau cyclable **Aménager des parkings périphériques de proximité, allégeant le stationnement en centre ville**	Amélioration de l'accès à la gare par la création d'un parking au Nord de la voie Aménagement d'itinéraires cyclables depuis les quartiers d'habitat vers le centre ville et vers les secteurs d'emploi Aménagement de stationnements proche du centre et qualification des accès piétons	Aménagement de pistes cyclables pour relier zones pavillonnaires et centre-ville. Création de 3 parkings périphériques. Amélioration des accès pétons sur le centre ville.

La traduction du PADD dans le règlement, et le plan d'aménagement



II. Un pôle urbain qui résiste aux attractions d'Albi et Toulouse

1) Le contexte intercommunal

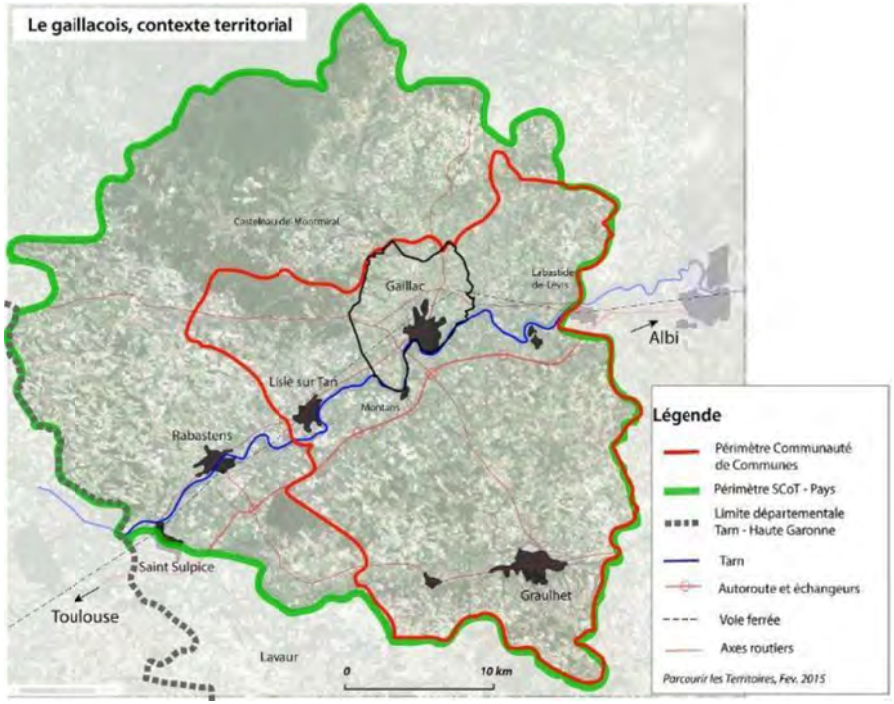
La commune de Gaillac est située à l'ouest du département du Tarn dans la plaine albigeoise, sur la rive droite du Tarn et à 20 km d'Albi, 55 km de Toulouse, 50 km de Montauban, 60 km de Castres.



La commune appartient à la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet qui regroupe 63 communes à l'Ouest du Tarn autour de Gaillac et Graulhet dans un territoire de 71 988 habitants entre la métropole toulousaine et l'agglomération d'Albi.

La communauté d'agglomération a des **compétences en aménagement du territoire** qui s'articulent à celles de la commune en lien avec le PLU, à savoir :

- Compétences en matière d'élaboration de PLU qui a fait l'objet d'une demande de poursuite et d'achèvement de la procédure de révision du PLU de Gaillac (délibération du conseil municipal en date du 23 mai 2017),
- Études et aménagements de parcs économiques : 9 parcs d'activités, 1 pépinière /hôtel d'entreprises multi-sites (Gaillac & Graulhet), des bâtiments relais,
- Protection et mise en valeur de l'environnement d'intérêt communautaire : service public d'assainissement non collectif (Spanc), collecte des déchets ménagers et assimilés,
- Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) démarrées en 2012,
- Service petite enfance : élargissement de l'offre en crèche (9 en 2014) ou chez les assistantes maternelles,
- Service accueil de la jeunesse pendant les vacances scolaires : accueils de loisirs et MJC,
- Service culture : 7 médiathèques et l'archéosite de Montans.



L'ancien PETR (63 communes) a approuvé le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) en 2009 qui donne des orientations d'aménagement et d'urbanisme avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles.

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTÉGER

- Les espaces d'intérêt écologique majeur
- Le réseau de boisements, petits bosquets, haies et autres éléments de la trame bocagère
- Les continuités naturelles formées par ces éléments, ou corridors écologiques, les zones humides de leur territoire.

LA PROTECTION DES PAYSAGES ET LA MISE EN VALEUR DES ENTRÉES DE VILLE

- Le patrimoine reconnu des monuments historiques classés et inscrits ainsi que des sites classés et inscrits
- Les extensions urbaines devront prendre appui sur les caractéristiques des formes urbaines traditionnelles, sur la trame viaire existante et sur la trame végétale
- Les autoroutes, routes express et routes à grande circulation recevront une attention particulière en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages
- Les séquences de coupure d'urbanisation du réseau structurant entre les agglomérations sont à préserver
- Éviter le développement linéaire de l'urbanisation le long des routes et maîtriser les extensions des agglomérations.

LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

- Protection des captages d'eau potable
- Améliorer ou renouveler les ouvrages de traitement et les réseaux de collecte des eaux usées

LA PRÉVENTION DES RISQUES

- Protéger le lit des cours d'eau, les zones humides et les dépressions naturelles

- Anticiper la gestion des eaux pluviales dans les nouveaux projets d'aménagement urbains
- Pour les établissements sensibles (Installations Classées Pour l'Environnement soumises à autorisation), prévoir des zones tampons

ASSURER LA SANTE PUBLIQUE

- Limiter les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores lors de l'ouverture de zones à urbaniser ou de nouvelles constructions.

LES GRANDS ÉQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET A URBANISER ET LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

- Les espaces naturels agricoles et forestiers sont qualifiés
- Éviter que les extensions urbaines nuisent à l'organisation qualitative des activités, agricoles ou viticoles.
- Tenir compte de la valeur agricole des parcelles notamment celles situées en zones AOC actuelles ou potentielles et des parcelles disposant d'équipements d'irrigation ou de drainage.

LA COHÉRENCE ENTRE URBANISATION, BESOINS EN DÉPLACEMENTS ET CRÉATION DE DESSERTES EN TRANSPORTS COLLECTIFS

- Ajuster le dimensionnement des projets de développement urbain de manière à développer prioritairement l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs
- Favoriser le maintien, la valorisation et l'aménagement des gares ferroviaires et de leurs abords.
- Mener une réflexion portant sur les possibilités de création et/ou de renforcement de liaisons cyclables.

L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL AUX LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES COMMERCES ET AUX AUTRES ACTIVITÉS

Le besoin foncier pour les zones d'activités à l'échelle du PETR a été défini à 170 ha à l'horizon 2025. Les disponibilités en 2009 des zones à vocation économique au sein des documents d'urbanisme suffiraient à satisfaire ce besoin.

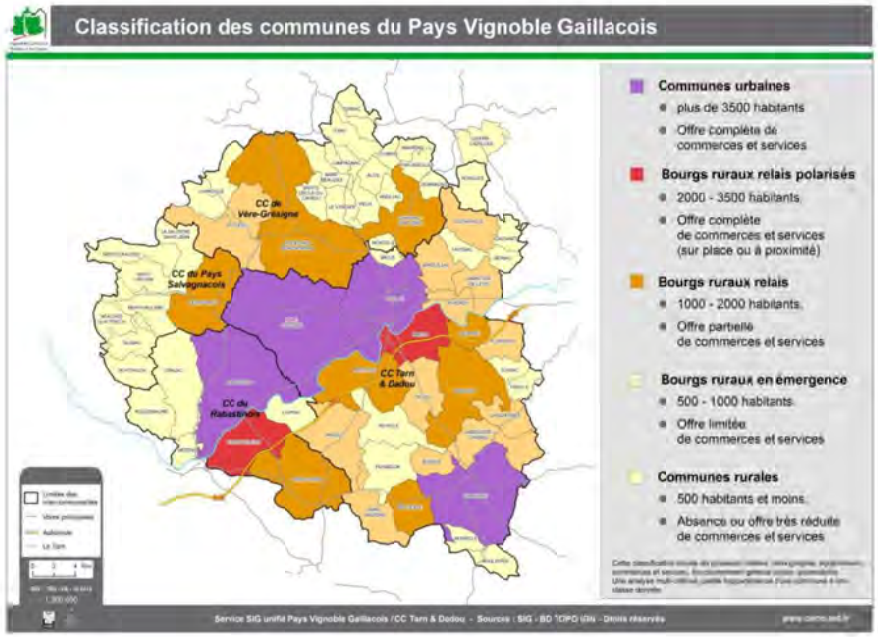
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES

- L'objectif retenu est de réduire la consommation foncière moyenne par logement d'environ 50 % par rapport aux pratiques antérieures. Ainsi, le SCOT prévoit de limiter la consommation foncière d'habitat à environ 700 ha sur la période 2008- 2025.
- L'implantation des zones d'activités doit faire l'objet d'une étude spécifique : les échangeurs autoroutiers constituent des portes d'entrée du territoire dont il convient de préserver les abords de toute urbanisation.
- Favoriser la préservation et la valorisation touristique des sites qui participent à l'attractivité.

En 2013, une modification a été lancée pour territorialiser les objectifs globaux du SCoT : cette territorialisation cartographiée présente une typologie des communes selon leur taille, leur offre de services et de commerces, et affecte ainsi aux communes des objectifs modulés en termes de production de logements et de foncier.

La commune de Gaillac est classée en tant que **commune urbaine**. Selon cette classification, les communes se voient affecté des objectifs modulés en termes de besoins en logements, renouvellement urbain, consommation foncière, économie de foncier, mixité sociale, logements sociaux.

- **Les besoins en logements :** prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements public et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs



- **Le renouvellement urbain** concerne l'utilisation du bâti existant : logement vacant, changement de destination du bâtiment pour un nouvel usage, démolition- reconstruction (entre 5 et 15% de la production de nouveaux logements pour le Gaillacois). Il se différencie de l'urbanisation des dents

creuses du tissu urbain qui relève de la densification par la construction neuve.

- **La consommation foncière :** le SCoT prévoit de limiter la consommation foncière d'habitat à environ 700 ha sur la période 2008-2025 : disponibilités foncières en zones urbaines plus extensions urbaines. Les collectivités devront présenter les consommations foncières constatées sur leur territoire entre l'approbation du SCoT (2009) et l'élaboration du document d'urbanisme, ainsi que celles prévues pour l'accueil futur d'habitat. Vérifier que les zones d'extension de l'habitat à l'échelle de chaque commune n'excède pas ses besoins de consommation foncières, pondérés (multipliés) par un coefficient de rétention foncière : à savoir pour Gaillac et Graulhet, coefficient de 1.2.
- **L'économie de foncier** : Densification par la construction neuve (entre 85 et 95% de la production de nouveaux logements pour le Gaillacois : densification des zones et opérations de renouvellement urbain et de comblement des dents creuses, intégration de formes urbaines alternatives plus denses.
- **Les formes urbaines** : production de logements en individuel groupé, en semi- collectif et en petit collectif de R+1-2 : pour Gaillac et Graulhet : tendre vers 40% de formes denses.
- **Les logements sociaux :** atteindre 10% de logements locatifs sociaux, soit à près de 25 % de la production totale des logements prévus sur le PETR : communes urbaines : tendre vers 30% de la production de chaque commune.

Il appartient aux PLH d'effectuer la répartition de ces logements au sein de chaque EPCI.

Le PLH intercommunal de la CC T&D modifié en 2012 donnait les objectifs et actions pour les années 2008-2016. Il prévoit une variation annuelle moyenne de population autour de 1,3 %, soit 53 000 habitants d'ici 2014. Il s'agit de s'assurer dans les PLU de la prise en compte de ces objectifs :

- **Renouvellement urbain :** au moins 15 % dans les communes urbaines
- **Densification et maîtrise de la consommation foncière** : pour Gaillac 30 à 40 % de la production neuve en collectif ou formes urbaines denses (semi-collectif, individuel groupé) et une taille moyenne en individuel (hors VRD) de 600 à 650 m^2
- **Diversification de l'habitat :** Gaillac un tiers de la production neuve en logements locatifs sociaux familiaux (hors logements spécifiques)

Deux dispositifs d'OPAH sont opérationnels depuis 2012 sur le territoire de la communauté de communes : une Opah de droit commun sur le territoire intercommunal (3 ans 2012-2014), une Opah de Renouvellement urbain sur les centres anciens de Gaillac, Graulhet et Lisle-sur-Tarn (5 ans 2012-2016).

- 3 millions d'euros de travaux en 2013 (95 % des 280 entreprises qui sont intervenues sont tarnaises)
- Plus de 200 rénovations de logements réalisées depuis 2012,
- 435 contacts de propriétaires dont 1/4 ont obtenu les aides financières pour la réhabilitation

- 40 % et 70 % du montant total des travaux financés (20.000 euros en moyenne).

Le nouveau PLH de la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet approuvé le 2 novembre 2016 pour faire évoluer les objectifs et prescriptions au regard des évolutions territoriales et du bilan du dernier PLH. C'est pourquoi, les objectifs du PLH 2012 restent opérants avec un réajustement réalisé dans le cadre des réunions partenariales entre la commune et la CC Tarn et Dadou.

Ce nouveau PLH de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet donne les objectifs et actions pour les années 2016-2021. Il prévoit une variation annuelle moyenne de population autour de 1,38 %, soit 57 375 habitants d'ici 2021. Il s'agit de s'assurer dans les PLU de la prise en compte de ces objectifs, en attendant le nouveau PLH qui est en cours :

- Accueil nouvelle population et production nouveaux logements : pour Gaillac, 2 800 nouveaux habitants et une production de 1 780 logements.
- **Renouvellement urbain :** pour Gaillac, 16 % soit une production de l'ordre de 280 logements
- **Densification et maîtrise de la consommation foncière** : pour Gaillac tendre vers 40 % de la production neuve en collectif ou formes urbaines denses soit une production de l'ordre de 600 logements (semi-collectif, individuel groupé) et une taille moyenne en individuel (hors VRD) de 300 m².
- **Diversification de l'habitat :** pour Gaillac tendre vers une production de 35% de logements sociaux soit une production de l'ordre de 600 logements.

Deux dispositifs d'OPAH étaient opérationnels depuis 2012 sur le territoire de la communauté de communes : une Opah de droit commun sur le territoire intercommunal (3 ans 2012-2014), une Opah de Renouvellement urbain sur les centres anciens de Gaillac, Graulhet et Lisle-sur-Tarn (5 ans 2012-2016). Les dispositifs se sont poursuivis sous la forme de :

- Un Programme d'intérêt général (PIG) se substituant aux OPAH
- Le dispositif de rénovation énergétique RENOVAM porté par la Communauté d'Agglomération en lien avec l'ANAH. Une nouvelle OPAH est envisagée dans un avenir proche sur la Communauté d'Agglomération afin de poursuivre la logique de renouvellement urbain.

2) Les aires d'influence de la commune

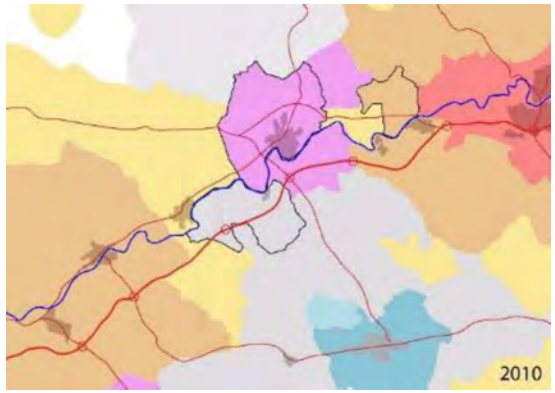
En 1988, de Saint-Sulpice à Lagrave, le territoire autour de Gaillac est classé « rural ». La zone d'influence urbaine de Toulouse s'est progressivement étendue le long de l'A68 de 1988 à 2010. Cette extension s'observe notamment sur les communes de Saint- Sulpice en 1999, puis de Rabastens et Coufouleux en 2010 qui se situent désormais dans la couronne du grand pôle de Toulouse.

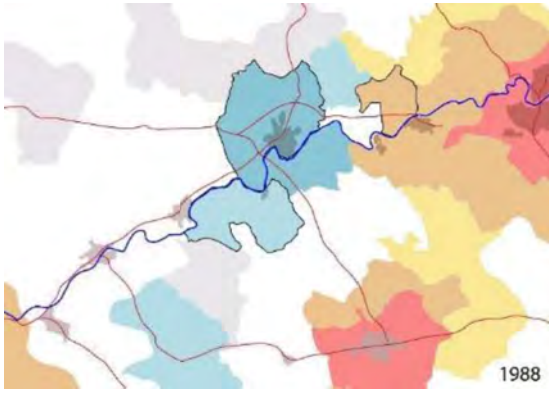
Cette extension est contenue par le développement concomitant de l'aire urbaine d'Albi et des pôles d'emploi de Gaillac et Graulhet qui parviennent encore à capter une large part de leurs salariés résidents.

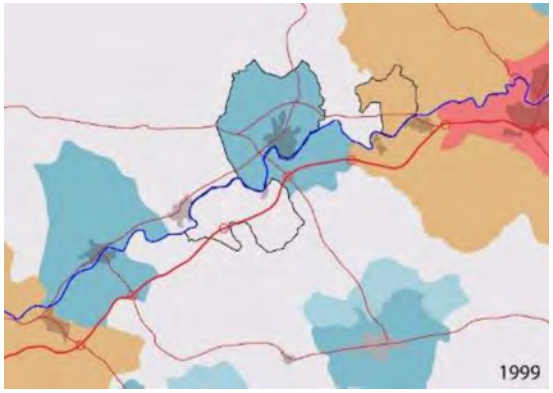
La zone d'influence d'Albi s'est largement étendue entre 1988 et 2010, agrandissant ainsi sa couronne au Nord et au Sud. Il en est de même pour Gaillac, qui est passé de pôle rural en 1999 à pôle moyen en 2010, tout en augmentant son attractivité de pôle qui est passé de deux communes en 1999 (Gaillac et Brens) à trois communes en 2010 (Gaillac, Brens et Senouillac).

Les communes de Lisle-sur-Tarn, Parisot et Rivières se retrouvent donc sous l'influence des deux zones urbaines, et deviennent des communes multipolarisées en 2010.

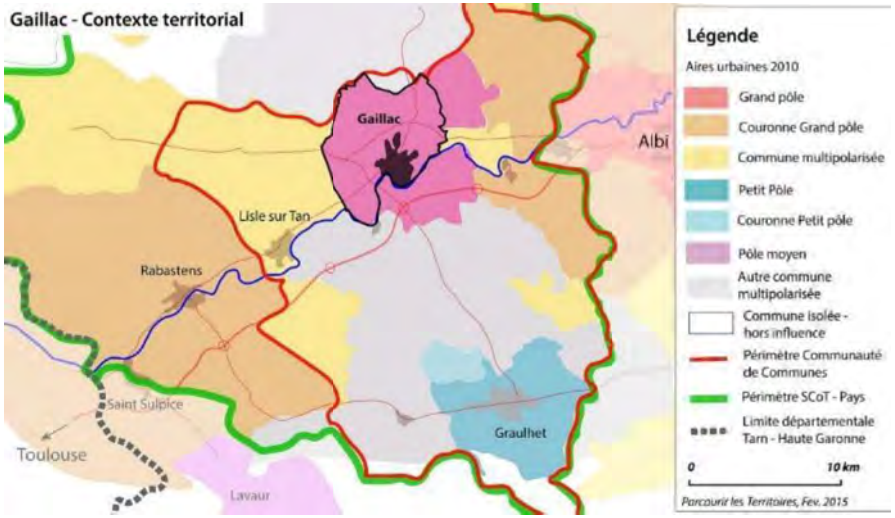








A l'inverse, l'influence urbaine de la ville de Graulhet s'est vue diminuer au fil du temps, passant de grand pôle en 1988 à pôle rural en 1999, puis à petit pôle en 2010.



Synthèse / Enjeux

La commune de Gaillac est située à l'ouest du département du Tarn dans la plaine albigeoise, sur la rive droite du Tarn et à 20 km d'Albi, 55 km de Toulouse, 50 km de Montauban, 60 km de Castres.

Elle s'étend sur une grande surface de 5 093 hectares (comparable à Albi 5 758 ha),

Elle compte 15 423 habitants en 2015.

Avec ses cinq zones d'activités et les autres emplois dans la commune, Gaillac parvient à maintenir son attractivité économique. Elle a agrandi la taille de son pôle urbain de 1988 à 2010, passant de « petit pôle » en 1988 à « pôle moyen » en 2010.

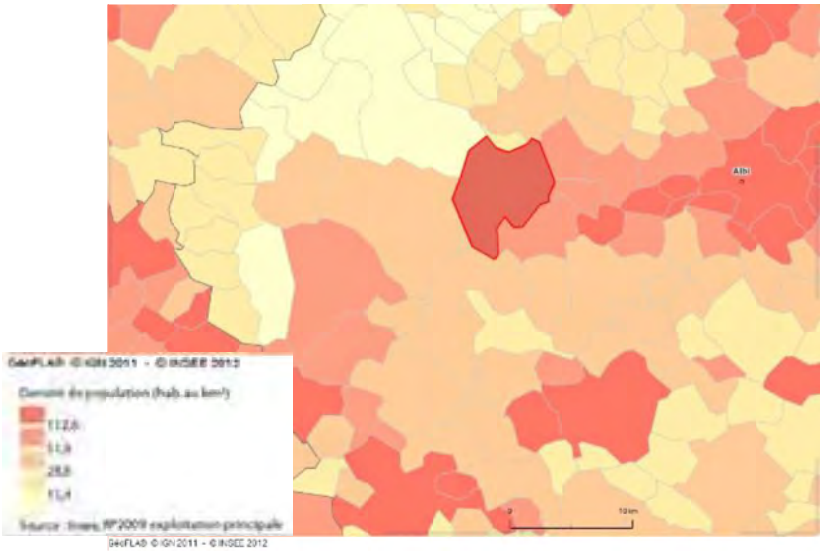
B.DIAGNOSTIC ET DYNAMIQUES EN COURS

I. Socio-démographie

1) Situation géographique et densité de population

Gaillac avait en 2014 une densité de population de 296 hab/km^2. Cette forte densité de population permet à la commune de Gaillac d'avoir un territoire qui se démarque entre le pôle Albigeois et le pôle Toulousain.

Densité de population



2) L'évolution démographique

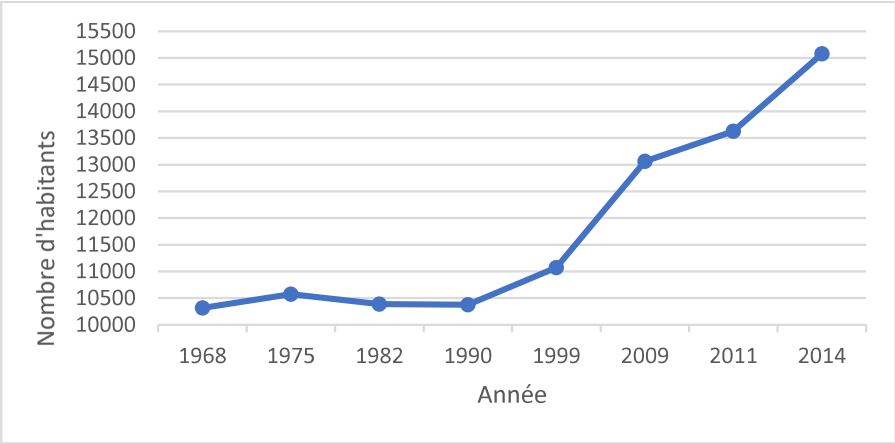
La commune de Gaillac connaît une hausse de sa population depuis les années 1990. Sur la période 1968-1990, la population de la commune était constante avec 10 400 habitants en moyenne lors des périodes de recensement. Sur la période 1990 à 1999 cette augmentation restait modérée avec une variation moyenne de 0,7 % par an.

En revanche, sur la période 1999-2014, il y a eu une réelle augmentation faisant passer le nombre d'habitants de 11 070 en 1999 à 15 077 en 2014, soit 2 % de variation annuelle moyenne. Cette croissance démographique est supérieure à celle de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet qui a connu une variation moyenne de 1,4 % par an et du département (+0,8 % par an). Ce phénomène se pérennise puisque Gaillac accueille 1 448 habitants entre 2011 et 2014, soit en seulement 3 ans.

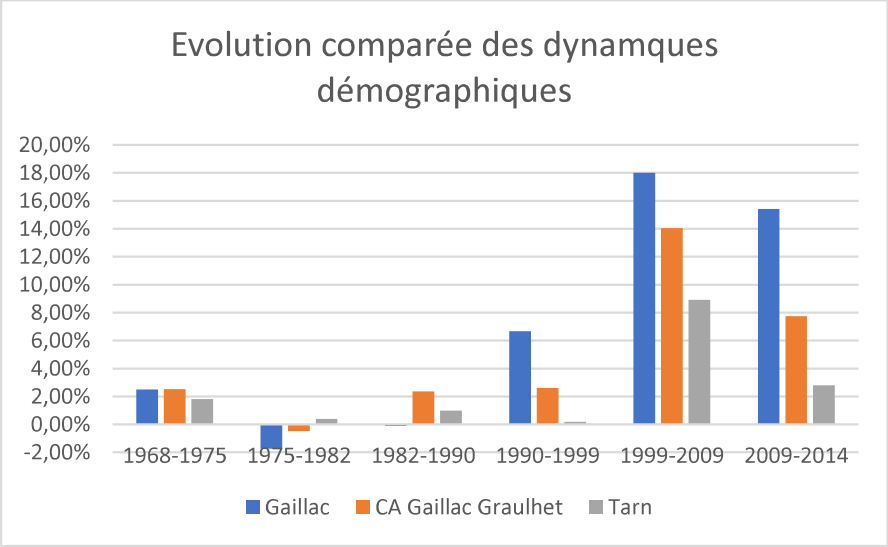
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2011	2014
Population de Gaillac	10315	10573	10389	10378	11070	13164	13629	15077

Évolution de la population, source INSEE

Evolution de la population de Gaillac, source INSEE



Comparaison de l'évolution de la population Gaillacoise entre les périodes de recensement



3) Le contexte de cette croissance démographique

La commune de Gaillac connaît une hausse de sa population, cette dynamique étant due majoritairement au solde migratoire dynamique (+2,8 % entre 2009 et 2014). Le solde naturel de la commune négatif depuis 1968 se rapproche néanmoins de la stabilité (-0,1 % en 2014).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle de la population	+0,4 %	-0,2 %	0 %	0,7 %	1,7 %	2.8 %
Due au solde naturel	-0,1 %	-0,3 %	-0,6 %	-0,4 %	-0,2 %	-0.1 %
Due au solde migratoire	0,4 %	0,1 %	0,6 %	1,1 %	2,0 %	2.8 %

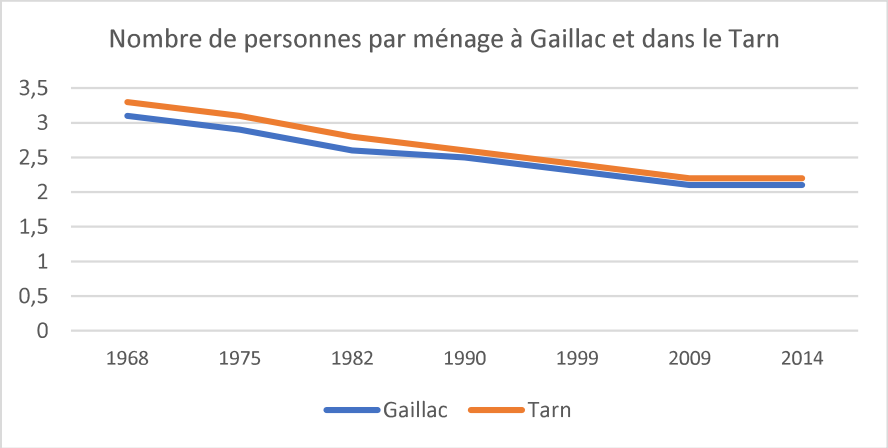
Taux démographiques (moyennes annuelles), source INSEE

Cette forte croissance démographique devrait se poursuivre selon les projections à l'horizon 2040 réalisées par l'INSEE sur le SCoT du PETR Vignoble Gaillacois- Bastides & Val Dadou. Elles prévoient 25 000 habitants de plus en l'espace de 30 ans, si les hypothèses retenues dans le scénario central des projections démographiques se vérifiaient (+1.2 % en moyenne sur le PETR), à savoir comportements migratoires inchangés par rapport à la période 2000-2008, fécondité stabilisée au niveau de 2007 et progression de l'espérance de vie selon le rythme observé ces dernières années. Une simulation avec absence totale de migrations souligne l'importance du mouvement migratoire dans le jeu de la projection.

La dynamique démographique de Gaillac, cœur du PETR, (+1,7 % / an entre 1999 et 2009) s'est accélérée sur les dernières années (+2,8 % / an entre 2009 et 2014 avec une moyenne de nouveaux habitants qui passe de 209 à 382 habitants/an). En poursuivant cette variation annuelle de 2.8 % jusqu'à 2020, on peut estimer la population 2020 à 17369 habitants.

4) L'évolution de la structure des ménages

En ce qui concerne la constitution des ménages, pour la commune de Gaillac, le nombre de personnes par ménage ne cesse de diminuer depuis les années 1970. Ce phénomène est visible à la fois à l'échelle départementale mais aussi à l'échelle nationale. Tous les dix ans, sur la commune de Gaillac, les ménages s'allègent en moyenne de 0,2 personne : 2.8 personnes /ménage en 1968 contre 2.1 personnes /ménage en 2014.



Nombre moyen de personnes par ménage, source INSEE

Par conséquent, la part de ménage d'une seule personne (en 2014 : 36,3 %) est en augmentation par rapport à 2009 (31,3 %), cette hausse s'inscrit dans une dynamique intercommunale et départementale.

Cependant, la part des personnes vivant seules à Gaillac est plus importante qu'à l'échelle de l'intercommunalité. Par comparaison avec 1999, ce sont les tranches des 40-54 ans, et des 55-64 ans qui connaissent les progressions les plus importantes de la part de personnes vivant seules, gagnant même 10 % pour les 55-64 ans entre 1999 et 2014. On peut ainsi présumer que les actifs de plus de 40 ans sont donc de plus en plus nombreux à vivre seuls.

	Gaillac 1999	Gaillac 2014	Tarn 2009
15-19 ans	3,9%	3,2%	7,0%
20-24 ans	17,9%	18,5%	22,1%
25-39 ans	12,3%	15,0%	12,3%
40-54 ans	10,4%	18,7%	13,1%
55-64 ans	14,2%	24,2%	19,2%
65-79 ans	24,0%	25,0%	23,7%
80 ans et plus	45,7%%	39,3%	41,3%

Part de la population vivant seule par tranche d'âge, source INSEE

Le nombre de personnes par ménages en diminution engendre des modifications dans la composition des ménages, on constate qu'il y a moins d'enfants par famille :

- 67.9 % des ménages n'ont pas d'enfant à charge.
- 32.1 % des ménages seulement ont au moins un enfant.

Ce constat peut être la source de besoins nouveaux pour la commune en termes de logements qui devront être plus nombreux et de plus petites tailles à l'avenir.

OBJECTIFS DU SCoT

En ce qui concerne le Schéma de Cohérence Territoriale du PETR du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou il prévoit dans son Projet d'aménagement et de Développement Durables des objectifs en termes de gain de population : « Ainsi la population du PETR en 2025 pourrait être d'environ 80.000 habitants soit environ 18.000 habitants de plus qu'en 2005.» *SCoT du PETR du vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou, PADD, p8.*

Les prévisions envisagées prévoyaient à l'échelle du PETR une augmentation de la population de 30 % entre 2005 et 2025. Sur la période 2009 à 2014, la hausse de la population pour Gaillac s'élève à près de 15 %.

5) La répartition par tranches d'âge

L'indice de jeunesse à Gaillac était de 76 % en 2014, ce qui signifie qu'il y avait pour 100 personnes de plus de 60 ans, 76 personnes de moins de 20 ans.

On remarque que la commune de Gaillac a une répartition de la population par tranche d'âge, qui est relativement homogène. Il faut tout de même noter qu'il y a eu une augmentation sensible de la part des 0-14 ans entre 1999 et 2014 de 900 individus. Cette augmentation se réalise principalement au détriment des 15-29 qui ont vu leur part diminuer.

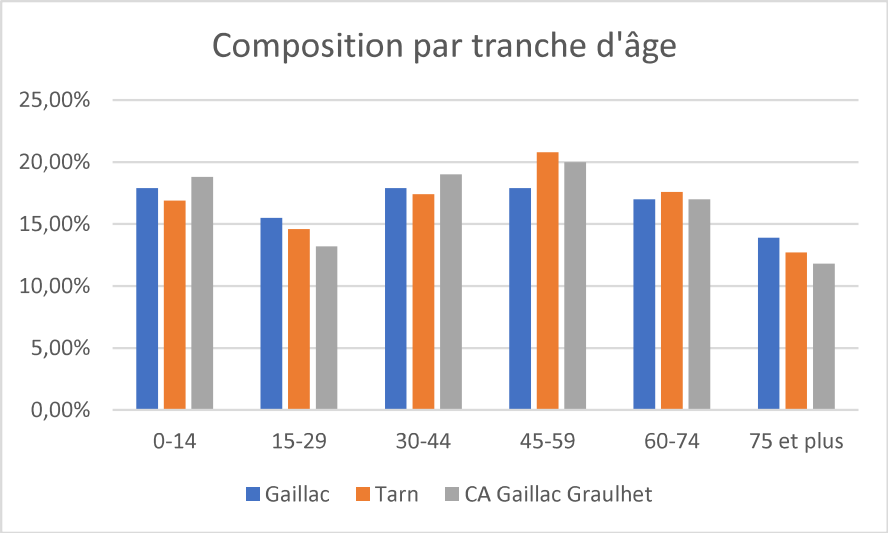
Structure par âge de la population en 1999 et en 2014

Tranches d'âge	À Gaillac en 1999	À Gaillac en 2014	% Gaillac en 2014	% CAGG en 2014
0-14 ans	1 826	2 700	17,90%	18,80%
15-29 ans	1 866	2 335	15,50%	13,20%
30-44 ans	2 000	2 692	17,90%	19,00%
45-59 ans	2 005	2 700	17,90%	20,00%
60-74 ans	2 080	2 559	17,00%	17,00%
75 et plus	1 293	2 090	13,90%	11,8%

Source : INSEE

La structure de la population de Gaillac est conforme à celle de l'intercommunalité et illustre un renouvellement de la population en cours.

Population par tranche d'âge



Source : INSEE, 2014

Trois tendances dans l'évolution socio-démographique de la commune de Gaillac :

- La hausse importante de la population gaillacoise depuis 1999, prise en compte comme « cœur » de PETR dans les objectifs de développement du Schéma de Cohérence Territorial du PETR du vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou. Cette augmentation est due à l'attractivité du territoire, caractérisée par une hausse importante du solde migratoire, le solde naturel restant proche de zéro.
- Un renouvellement de la population, la part des 15-29 ans diminue face aux 0-14 ans qui sont de plus en plus nombreux.
- Une diminution nette de la taille des ménages et une augmentation du nombre de personnes vivant seules. Cette tendance entraîne avec elle de nouveaux besoins en termes de logements, des logements plus nombreux et de plus petite taille.

La dynamique démographique de Gaillac, cœur du PETR, (+1,9 % / an entre 1999 et 2012) s'est accélérée sur les dernières années (+ 2,8 % / an entre 2009 et 2014 avec une moyenne de nouveaux habitants qui passe de 209 à 382 habitants/an). En poursuivant cette variation annuelle de 2.8 % jusqu'à 2020, on peut estimer la population en 2020 à 17 369 habitants. L'arrivée continue de ces nouveaux habitants pose les problématiques de la capacité d'accueil de la commune (foncier, réseaux d'eau et d'assainissements...), de la maitrise de la qualité de

vie (services publics, équipements) ainsi que de sa capacité à rester un territoire « actif » c'est à dire qui continue à accueillir des entreprises et donc des emplois sur son territoire.

En résumé les enjeux pour les 10 ans à venir sur Gaillac sont :

- La transformation de son statut de ville-centre en milieu rural à une ville dynamique entre Toulouse et Albi, autant pour l'accueil des habitants que pour les entreprises.
- L'accueil de nouveaux habitants avec un cadre de vie attractif, des emplois sur la commune et de nouveaux logements liés à l'augmentation de la population et la modification de la structure des ménages.

II. Socio-économie

Gaillac en images …



Pépinière d'entreprise de Tarn et Dadou



Activité commerciale



Marché de Gaillac



Activité agricole

1) Attractivité de l'emploi sur la commune de Gaillac

La commune de Gaillac est située entre les bassins d'emploi toulousain et albigeois.

L'indicateur de concentration d'emploi était de 121.8 à Gaillac en 2014 c'est-à-dire qu'il y avait **1.2 emploi pour un actifs**. Ce ratio est un bon ratio qui montre une attractivité économique de Gaillac comparable aux grands pôles d'emplois voisins.

OBJECTIFS DU SCoT:

Le Schéma de Cohérence Territoriale du PETR du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou fixait des objectifs en termes d'emplois dans son Projet d'aménagement et de Développement Durable : « L'objectif que s'est fixé le PETR est, à minima, de maintenir le ratio nombre d'emploi/nombre d'actifs. Pour ce faire, il est nécessaire que le territoire génère la création de 6 200 emplois entre 1999 et 2025. Ces emplois doivent être divers afin de ne pas spécialiser l'économie du PETR avec les risques de dépendance fort que cela peut engendrer.» *SCoT du PETR du vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou, PADD, p12*. Soit environ 1 emploi pour 3 habitants sur l'ensemble du PETR

De 2009 à 2014 le nombre d'emplois sur la commune est passé de 6 003 à 6330 (source INSEE), soit près de 330 emplois supplémentaires en 5 ans.

Pour pérenniser le ratio de Gaillac de 1.2 emploi pour 1 actif demandé par le SCoT, il sera nécessaire de favoriser la création d'emplois sur la commune.

Si l'on prend un autre indicateur « le taux d'attraction de l'emploi », cette attractivité se confirme : le taux d'attraction de l'emploi est égal au nombre d'emplois / nombre d'actifs ayant un emploi.

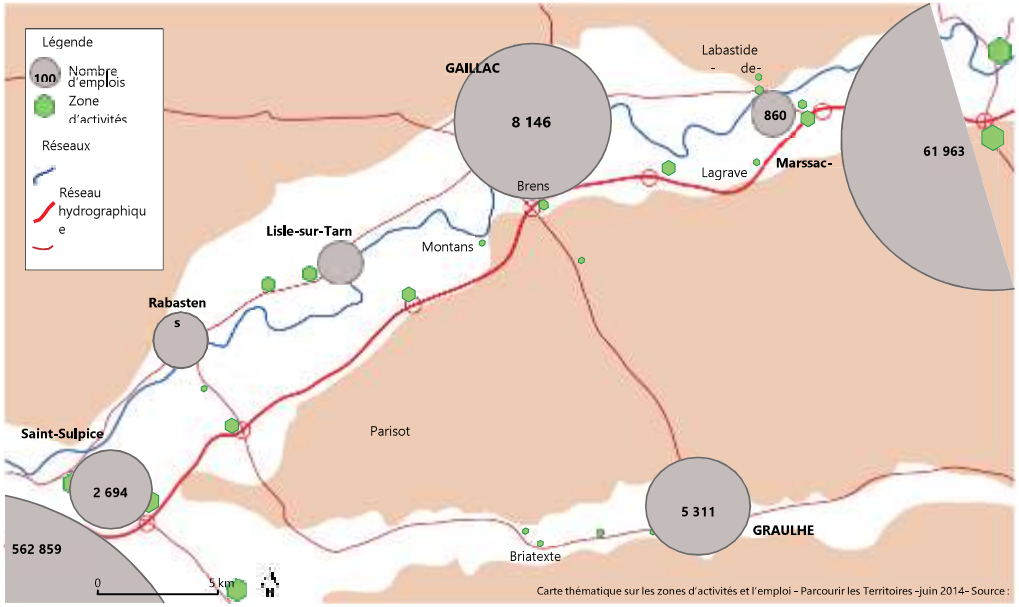
Le territoire gaillacois a un taux d'attraction de l'emploi supérieur à 1 (en 2014 : 1.22 emplois/actifs) sur son territoire ce qui signifie qu'il y a plus d'emplois à Gaillac que d'actifs.

Ce taux d'attraction de l'emploi de 1,22 est identique à celui de l'Albigeois, proche de celui du Grand Toulouse (1,33) et supérieur à celui de l'ancienne communauté de communes de Tarn et Dadou (0,8).

Comparaison des taux d'attraction de l'emploi en 2009, source INSEE

	commune Gaillac	CC Tarn et Dadou	CA de l'Albigeois	CU du Grand Toulouse
Emplois	6 330	15 810	36 902	440 226
Actifs ayant un emploi	5 195	19 581	30 068	330 009
Taux d'attraction de l'emploi	1,22	0,81	1,22	1,33

Les zones d'activités et les emplois



2) L'évolution de la population active

La commune a connu une hausse de sa population active sur la période de 1999 à 2014, passant de 66,6 % à 72 %.

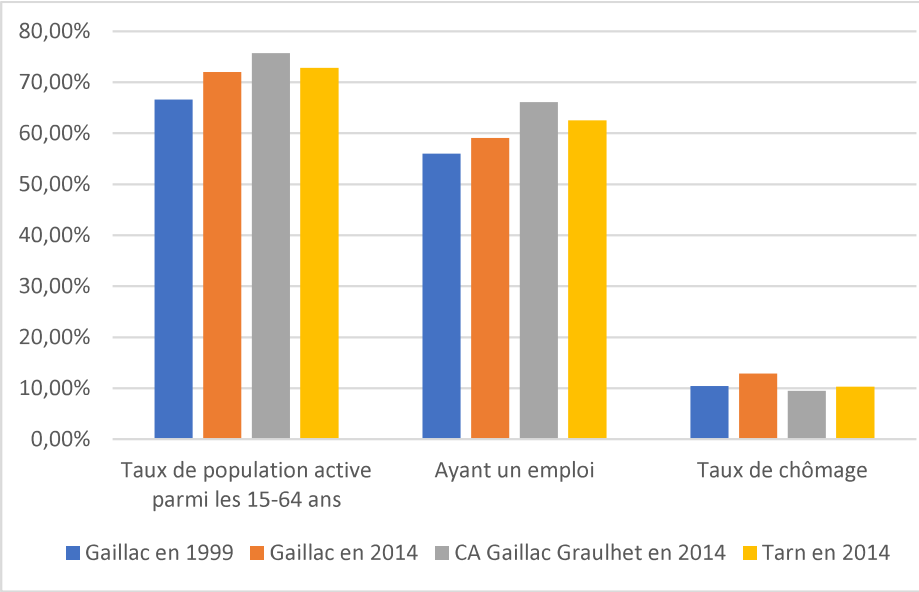
Cette hausse du nombre d'actifs s'accompagne d'une augmentation du taux de chômage (+2.5 points en 15 ans). La part de chômeurs reste par conséquent supérieure à la moyenne de l'intercommunalité et du département avec respectivement, 9.5 % et 10.3 % de chômeurs, ce qui est courant pour les communes centres qui accueillent plus d'emplois mais aussi plus de chômeurs.

L'écart entre la part de la population active de Gaillac et de l'intercommunalité se réduit progressivement. Il est toutefois à noter que la part des actifs Gaillacois reste encore légèrement inférieure à la part d'actifs sur le territoire de l'intercommunalité.

	Gaillac en 1999	Gaillac en 2014	CA Gaillac Graulhet en 2014	Tarn en 2014
Taux de population active (15-64 ans)	66,6 %	72 %	75.73 %	72.8 %
ayant un emploi	56 %	59.1 %	66.1 %	62.5 %
taux de chômage	10,4 %	12.9 %	9.5 %	10.3 %

Évolution et comparaison de la population active Source : INSEE

Répartition de la population active



Source : INSEE

3) Mobilités domicile-travail

La part d'actifs dont le lieu de travail est situé sur la commune de résidence est en diminution entre 1999 et 2014 pour la commune de Gaillac, de -14 points. Cette baisse importante est le témoin de fragilités du bassin d'emplois Gaillacois. Néanmoins, en comparaison avec l'Agglomération Gaillac Graulhet, la part de personnes résidant et travaillant sur la même commune reste importante sur le territoire Gaillacois.

Il est nécessaire de souligner aussi l'augmentation de +7.6 points de la part de personnes travaillant dans des communes tarnaises autres que Gaillac entre 2012 (34 %) et 1999 (26,4 %). Bien que ce taux ait augmenté, il reste inférieur aux moyennes départementales et intercommunales.

Par ailleurs, la part de personnes travaillant dans une commune située dans la région Midi-Pyrénées et en dehors du Tarn, a été accentuée passant de 7,3 % à 11.7 % soit +4.4 points entre 1999 et 2012. Par comparaison avec les autres territoires, le taux de personnes travaillant dans un autre département est légèrement supérieur à Gaillac qu'aux échelles intercommunales et départementales. Cette augmentation peut s'expliquer par la présence du bassin d'emploi toulousain, situé à proximité du territoire Gaillacois.

Mobilité domicile-travail, source Géoclip, INSEE



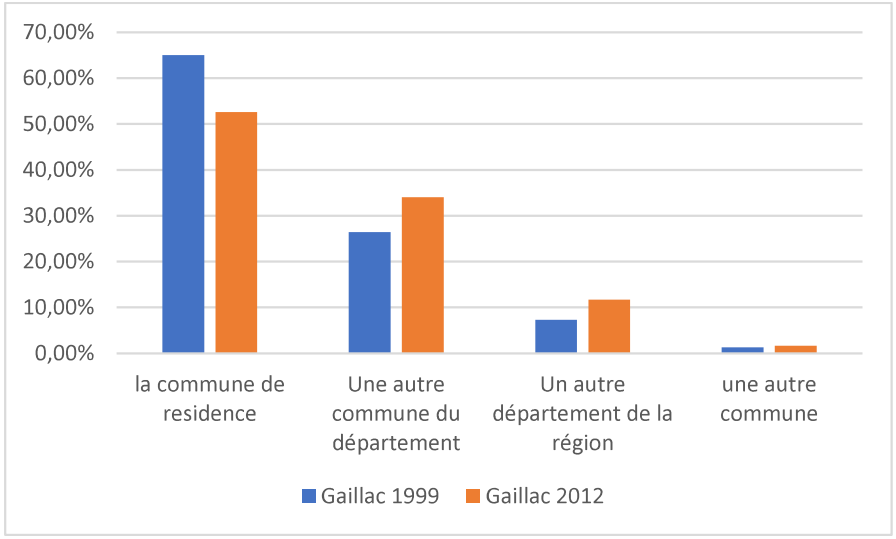
Comparaison spatiale et temporelle du lieu de travail de la population

Part de la population travaillant dans	Gaillac en 1999	Gaillac en 2012
La commune de residence	65,0%	52,6%
Une commune située dans le département de résidence	26,4%	34%
Une commune située dans un autre département de la région de résidence	7,3%	11.7%
Autres communes	1,3%	1.65%

Source : INSEE

Le lieu de travail des Gaillacois a été fortement modifié entre 1999 et 2012. En 1999, la part de Gaillacois travaillant à Gaillac était de 65 %, en 2012 ils n'étaient que 52.6 %. Cette baisse importante entraîne avec elle une restructuration du lieu de travail des Gaillacois. Par conséquent la part de Gaillacois travaillant dans une commune extérieure a augmenté. Ce phénomène peut être la source de flux pendulaires plus importants qu'en 1999, dommageables dans le cadre des objectifs de réduction de gaz à effet de serre liés aux déplacements. Il pourrait engendrer des fragilités dans la vie des habitants, du point de vue social et économique.

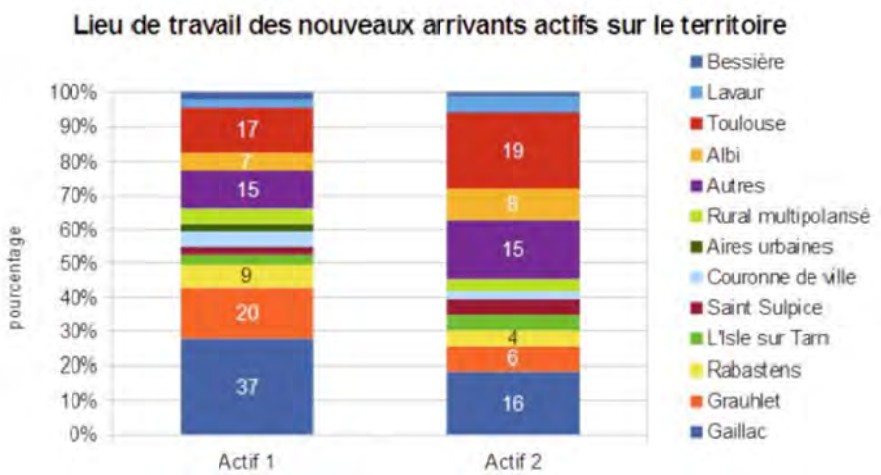
Comparaison spatiale et temporelle du lieu de travail de la population



Source : INSEE

Le tableau qui suit montre l'attractivité de Gaillac pour les nouveaux arrivants actifs du PETR du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou. Les mobilités domicile-travail les conduisent pour l'actif 1 du ménage principalement vers Gaillac (37%), vers Graulhet (20%), vers Toulouse (17%), et pour l'actif 2 Toulouse arrive en premier (19%), devant Gaillac (16%).

Dynamiques socio- spatiales au sein du PETR Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou



Source : Université de Toulouse Mirail Master Villes et territoires 2013

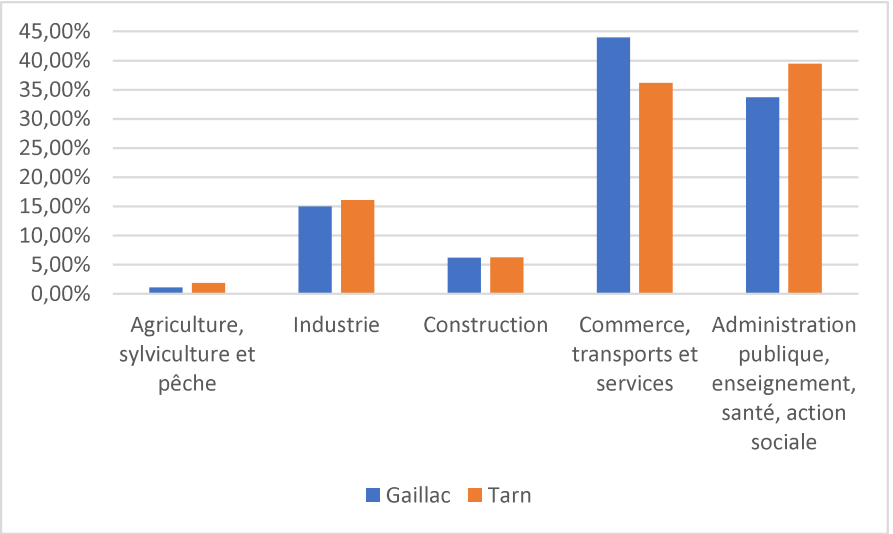
4) L'emploi par secteur d'activité

En ce qui concerne les secteurs d'activité, en 2015, à Gaillac, le secteur du commerce, des transports et des services était le secteur qui employait le plus avec 2 220 emplois sur la commune, soit 44 % des emplois de Gaillac, taux supérieur aux moyennes départementales (+ 7,2 points). En revanche, le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale représente une part de l'emploi inférieure à la moyenne départementale avec seulement 33.7 % contre 39.5 % pour le département. En ce qui concerne le secteur de l'agriculture, il existait en 2015, 57 emplois sur la commune, la part que cela représente (1,1 %) est inférieure à la part départementale (1,9 %). Les parts du secteur de l'industrie et du et de la construction jouxtent avec les moyennes départementales.

Répartition de l'emploi par secteur d'activité en 2010, source INSEE

	Gaillac		Tarn	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Ensemble	5043		103053	
Agriculture, sylviculture et pêche	57	1.1	1997	1.9
Industrie	754	15	16557	16.1
Construction	315	6.2	6470	6.3
Commerce, transports et services divers	2220	44	37339	36.2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	33.7	33.7	40690	39.5

Part de l'emploi par secteur d'activité en 2015



Source : INSEE

5) Les établissements

Pour l'ensemble des secteurs, la part d'établissements sur le territoire est concordante à la part d'emplois pour chaque secteur.

En ce qui concerne la création d'entreprise, la commune de Gaillac a une économie dynamique étant donné que l'ensemble des secteurs sont porteurs de création d'entreprises. Le territoire possède un taux de création d'établissements égal à 13 %. Ce taux est supérieur à la moyenne départementale qui est de 11 %. Sur la commune le secteur qui crée le plus d'établissements est celui des services aux particuliers. Il représente 29.9 % de la création d'établissements, ce qui est positif pour la commune car ce secteur génère des emplois.

Répartition des établissements par secteur d'activité et taux de création d'entreprises en 2015

	Gaillac		Département	
	Part du secteur d'activité en 2015	Taux de création en 2016	Part du secteur d'activité en 2015	Taux de création en 2016
Industrie	7 %	8.8 %	12.3 %	9.3 %
Construction	11.6 %	8.8 %	13.5 %	11.2 %
Commerce, transport, hébergement et restauration	29.2 %	28.5 %	28.1 %	27.1 %
Services aux entreprises	22.3 %	24.1 %	22 %	27.2 %
Services aux particuliers	29.8 %	29.9 %	24.2 %	25.1 %

Source : INSEE

6) L'économie présentielle et non présentielle

La sphère présentielle est fortement représentée à Gaillac avec près de 73 % des postes salariés.

Cela signifie que plus des deux tiers des emplois sur la commune servent aux « activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone ».

Comparaison de la part des postes salariés par sphère économique (présentielle ou pas)

	Gaillac		Territoires de comparaison		
	En nombre de postes salariés	Part	Rabastens	Graulhet	Tarn
Sphère non présentielle	1 345	26.7	15.2	32.2	29.3
dont domaine public	5	0.1	0	0	0.2
Sphère présentielle	3 698	73.3	84.8	67.8	70.7
dont domaine public	1 386	27.5	45.2	33.7	25.6

Source : INSEE

7) Les zones d'activités économiques et commerciales

En ce qui concerne les zones d'activités, cinq sont présentes sur la commune de Gaillac. Elles sont situées proches de la voie ferrée et/ou aux entrées de ville Est et Ouest de la ville. Elles comptabilisent 180 hectares pour un accueil d'environ 120 entreprises sur les 1 362 entreprises de la commune soit près d'un dixième des entreprises.

- Trois zones d'activités communales : Piquerouge, Les Clottes et Les Clergous.
- Deux zones d'activités intercommunales : Roumagnac et Mas de Rest.

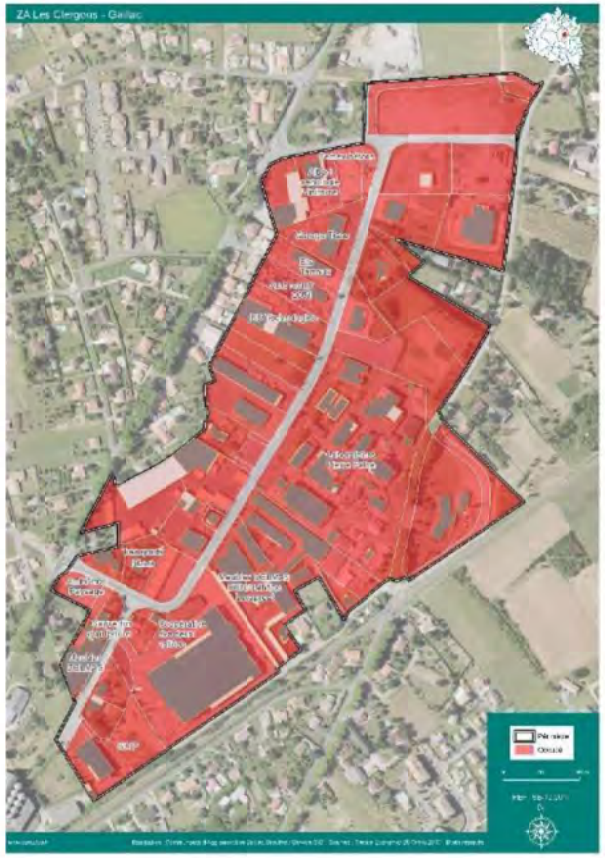
Un travail d'analyse fine des disponibilités foncières a été réalisé en collaboration avec le service économique de l'Agglomération Gaillac Graulhet qui a la compétence économique sur les zones intercommunales et le service d'urbanisme de la ville de Gaillac pour les zones communales.

Les surfaces disponibles pour l'accueil de nouvelles activités à fin 2017 sont plus que limitées (source CAGG) :

- Mas de Rest : 2.9 ha,
- Roumagnac : 0.95 ha,
- Les Clergous : 0 ha.

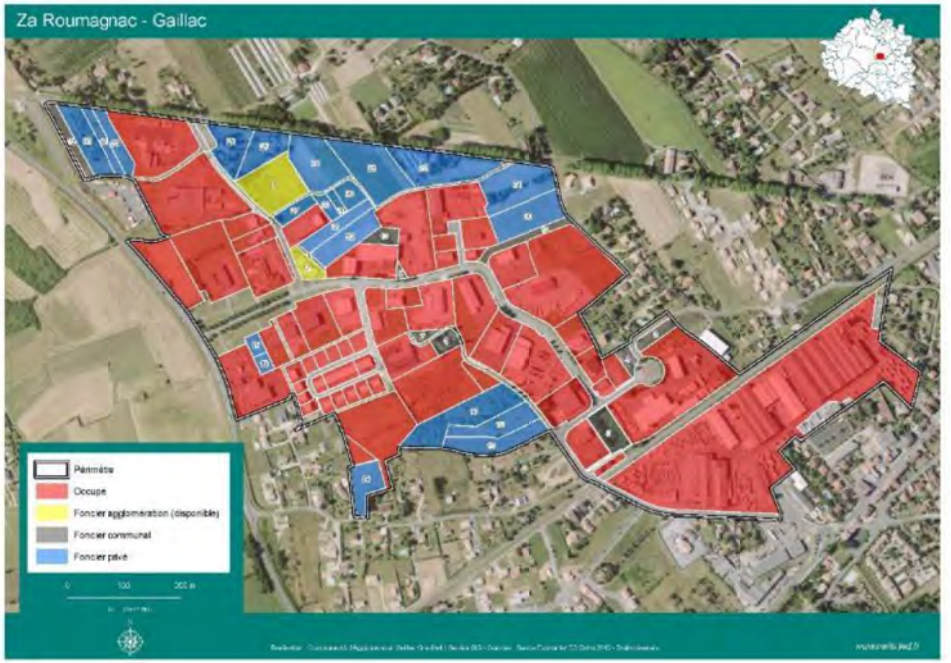
La zone des Clergous :

La zone d'activité des Clergous, qui a une superficie d'environ 30 hahectares, est située le long de la voie ferrée à l'entrée Nord-Est de Gaillac. Cette zone à vocation artisanale et commerciale accueille 20 entreprises, et ne dispose plus de potentiel disponible pour de nouvelles activités. De plus, un périmètre SEVESO encadre l'évolution de la zone.



La zone de Roumagnac :

Le parc d'activités de Roumagnac est situé à l'Ouest de Gaillac. Avec une cinquantaine d'hectares, il a pour vocation d'accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles. Certaines parcelles incluses dans le périmètre économique intercommunal correspondent à des parcelles actuellement zonées en agricole. Il ne reste que 9.500 m² disponibles avec une maîtrise foncière intercommunale (1 parcelle vierge et un terrain avec un bâtiment). Les autres terrains inclus dans le périmètre de la zone d'activités de Roumagnac sont en grande partie des parcelles privées, pour la majorité desquelles nous ne pouvons pas dire aujourd'hui qu'elles correspondent à du foncier économique disponible ou à une offre économique cohérente pour le territoire ; en effet, la collectivité n'en a pas la maîtrise foncière et la vocation économique de ce foncier privé n'est pas assurée.



La zone du Mas de Rest :

Le parc d'activités du Mas de Rest situé à l'Est de Gaillac est une Zone d'Intérêt Régional (ZIR), labellisée par la Région Midi-Pyrénées. Ce parc d'une soixantaine d'hectares a pour vocation d'accueillir des activités économiques de dimension régionale : pôle viti-vinicole, pôle bâtiment éco-responsable, pôle énergies renouvelables.

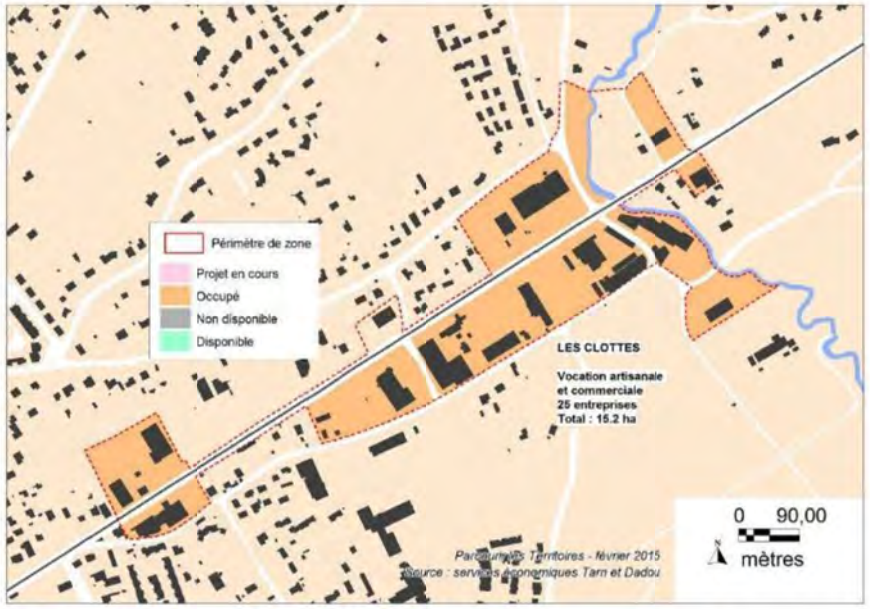
Actuellement près d'un tiers de la zone est occupé par une dizaine d'entreprises et une superficie plus importante (près de 18 hectares) est réservée ou en cours de commercialisation, une autre part importante de la zone (environ 18 hectares) est dédiée à la production d'énergie solaire, ne subsiste dont que 2.9 ha de foncier disponible répartis en 5 lots.



La zone des Clottes :

Cette zone d'activité, d'une superficie d'une quinzaine d'hectares, est située au Nord Est de Gaillac, le long de l'ancienne route nationale, actuellement RD 988. Au total, 25 entreprises sont présentes sur cette zone à vocation artisanale et commerciale, et toutes ces entreprises sont liées au commerce ou à l'artisanat. Selon la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Tarn, il n'y a plus d'emplacement disponible sur le zonage actuel.

La zone d'activité Les Clottes

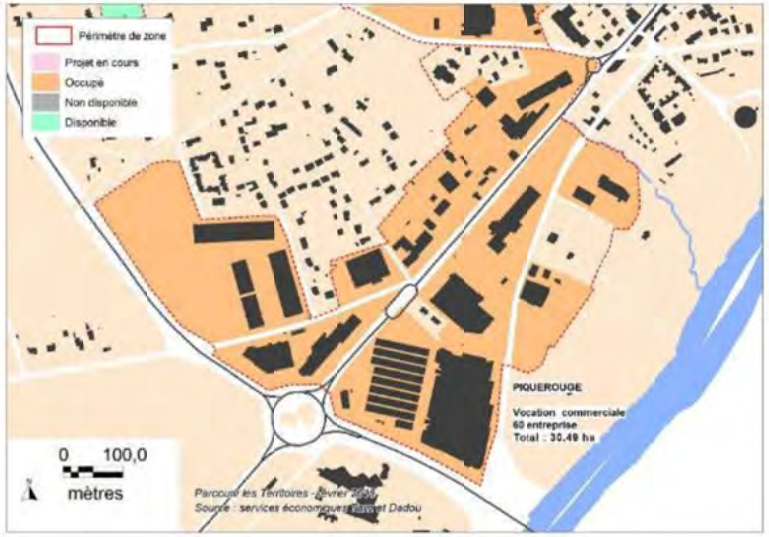


La zone de Piquerouge

Une description détaillée de la zone est faite dans la partie « Services et équipements sur les Commerces ».

Créée dans les années 1980, la ZAC de Piquerouge représente une nouvelle polarité commerciale pour la ville de Gaillac avec un véritable effet vitrine à l'Ouest de la ville. Cette zone, constituée de deux blocs principaux autour de la RD 988, a aujourd'hui une superficie d'une trentaine d'hectares entièrement dédiée aux commerces. Le nombre d'entreprises présentes est de 61, dont 58 sont des commerces. En termes de superficie, la zone de Piquerouge est donc la plus grande zone commerciale de Gaillac (2 hectares pour le centre-ville), mais elle arrive aujourd'hui à saturation en termes de foncier disponible.

La zone d'activité de Piquerouge



8) L'étude sur les infrastructures économiques

La communauté d'agglomération Gaillac Graulhet a lancé une étude en 2015 en vue de l'élaboration d'un schéma directeur des infrastructures économiques. Une première phase a permis de qualifier l'offre économique actuelle et d'évaluer les besoins fonciers intercommunaux à horizon 2030. Les zones qui répondent le mieux aux besoins des entreprises sont celles situées le long des autoroutes:

- Offre actuelle vieillissante, insuffisante en qualité urbaine et architecturale avec des sites peu compatibles avec l'image « vignoble », « qualité de vie », « tourisme », souhaitée pour le territoire
- Besoins fonciers quantitatifs autour de 40 à 45 ha bruts, et besoins qualitatifs : très haut débit et fibre optique, immobilier dédié au développement des TPE et petites PME, qualité des aménagements.

La stratégie du schéma directeur s'appuie sur 3 objectifs qui concernent Gaillac :

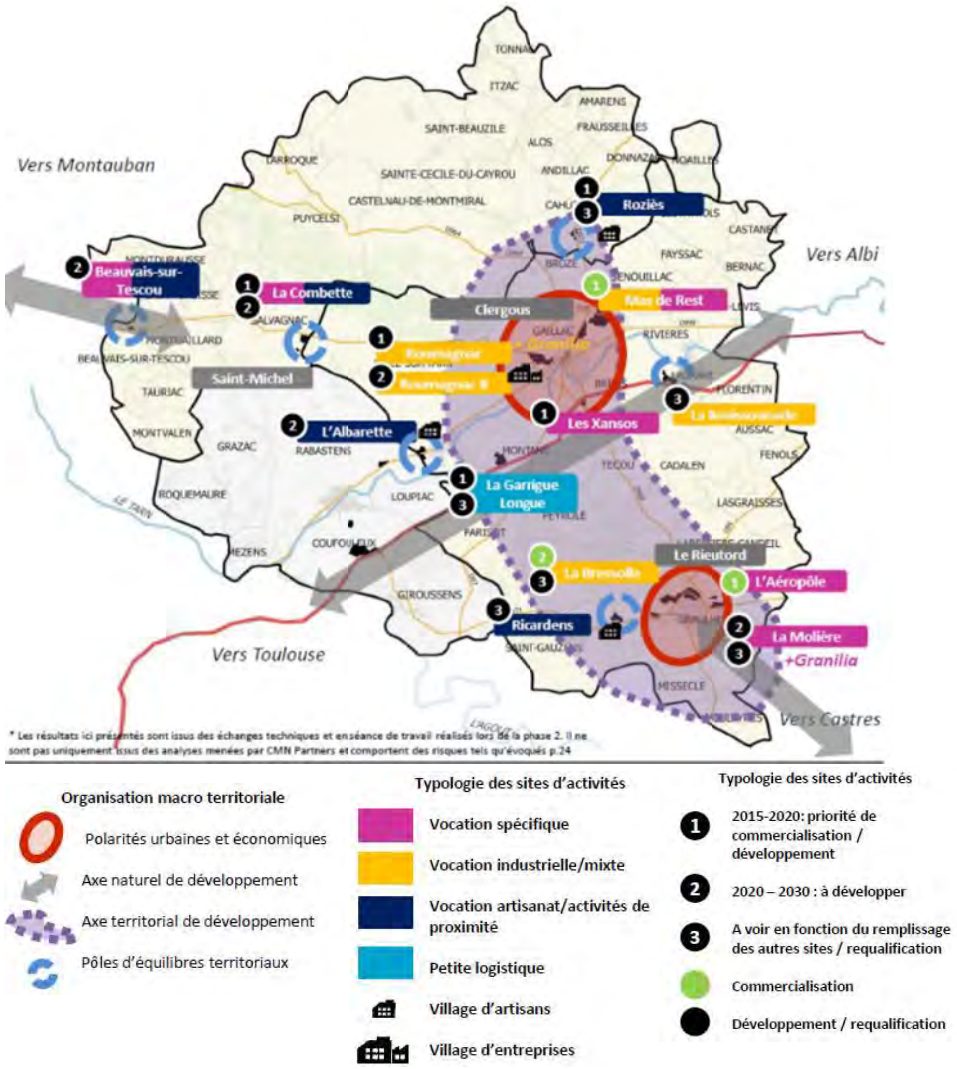
- **Jouer la masse critique** : les sites les mieux classés sont Roumagnac I et II ainsi que Mas de Rest sur Gaillac (et la Bressolle et le potentiel foncier de la Molière sur Graulhet),
- **Jouer la qualité** : requalifier le zone Clergous à Gaillac (et de Rieutord à Graulhet),
- **Jouer la complémentarité et la spécificité** : spécialisation des sites au regard de leurs caractéristiques.

Sur la commune de Gaillac ont ainsi été caractérisés :

- Des sites à vocation supra-communale-industrielle/mixte : Roumagnac I et II : logique de showroom pour des activités qui ont besoin de visibilité ; Mas de Rest pour de grandes surfaces,
- Un phasage des sites au regard des besoins, des potentiels et de leurs caractéristiques : priorité à la commercialisation des sites déjà aménagés ; pour Roumagnac II, la sortie de la zone est conditionnée à la confirmation des prospects.

Les priorités d'action à court terme (2015-2020) sur Gaillac sont :

- Mas de Rest : mise en place d'un plan de marketing, de communication et de prospection dédié
- Roumagnac I (commercialisation des quelques parcelles disponibles) et Roumagnac II (phase d'études et de maitrise foncière).



Synthèse / Enjeux

Au regard de l'analyse socio-économique :

- En 1999 et 2015, la commune exerce une attraction par l'emploi sur les communes environnantes, ce qui lui a permis de conforter son rôle de pôle économique attractif entre Toulouse et Albi.
- Les mobilités domicile-travail sont à l'avantage de Gaillac pour les nouveaux arrivants dans le PETR du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou. Mais la baisse importante des Gaillacois travaillant sur leur lieu de résidence pourrait fragiliser l'économie gaillacoise qui voit une grande part de ses actifs quitter la ville et délaisser l'économie locale. Elle pourrait aussi provoquer des flux domicile-travail plus importants, dommageables dans le cadre des objectifs de réduction de gaz à effet de serre liés aux déplacements.
- La sphère présentielle est fortement représentée à Gaillac avec près de 73 % des postes salariés : plus des deux tiers des emplois sur la commune servent aux « activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone ».

La dynamique démographique s'est accompagnée d'une dynamique économique qui a permis à Gaillac de conforter son rôle de cœur de PETR. La pérennisation de son pôle d'emploi attractif entre Toulouse et Albi est un défi pour les prochaines années. Pour maintenir son attractivité économique et le maintien de l'équilibre entre accueil démographique et économique (1.2 emploi pour 1 actif), il est nécessaire d'être en mesure d'accueillir, à court et moyen terme, les entreprises locales ainsi que de nouvelles entreprises.

Au regard des zones d'activités, le diagnostic et l'étude intercommunale sur les infrastructures économiques montrent qu'il reste très peu de parcelles disponibles. Le schéma directeur intercommunal des infrastructures économiques indique :

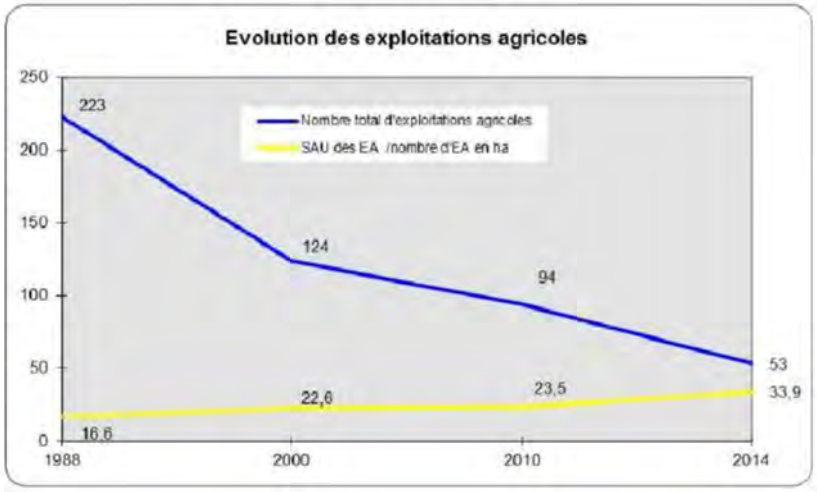
- des sites à vocation supra-communale-industrielle/mixte: Roumagnac I et II: logique de showroom pour des activités qui ont besoin de visibilité; Mas de Rest pour de grandes surfaces,
- un phasage des sites au regard des besoins, des potentiels et de leurs caractéristiques
- des priorités d'action à court terme (2015-2020): Mas de Rest: mise en place d'un plan de marketing, de communication et de prospection dédié; Roumagnac I: commercialisation des quelques parcelles disponibles; Roumagnac II: phase d'études et de maitrise foncière.

III. Activité agricole

Le diagnostic agricole, foncier et rural (DAFR) complet réalisé par Urba 2D est annexé au rapport de présentation. La synthèse ci-dessous présente les grandes caractéristiques de l'agriculture gaillacoise. Les cartes sont extraites de cette étude.

1) L'agriculture sur la commune

En 2014, la commune de Gaillac compte 53 exploitants agricoles, dont 51 professionnels et 2 retraités actifs. Parmi les professionnels, il y a 8 doubles actifs. Notons que 34 exploitations dont le siège est sur une autre commune cultivent sur la commune et 4 d'entre eux utilisent des bâtiments sur Gaillac. Les agriculteurs hors commune sont majoritairement de Lisle sur Tarn (6), Montans (4) et Senouillac (4), Castelnau Montmiral (4).



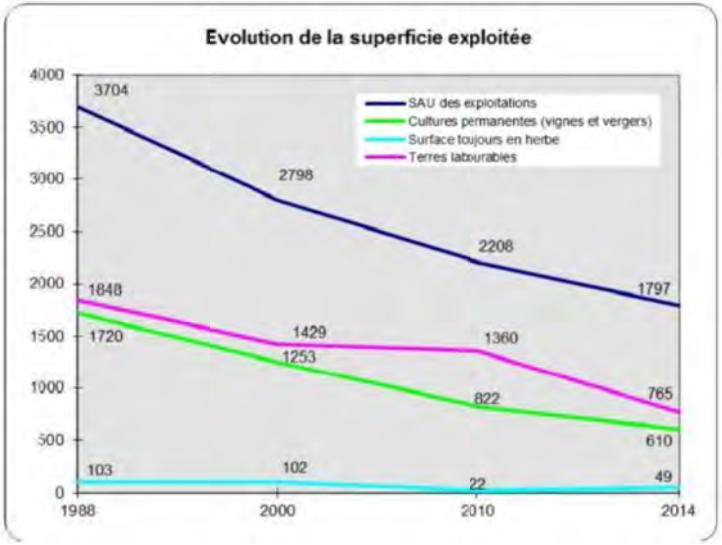
30 exploitations agricoles sont « en mutation » dont 9 qui ont leur siège sur la commune. Il s'agit d'exploitations agricoles qui n'ont plus de site de production (excepté les terres), dont les droits à produire (DPU) ont été conservés par les ayants droits. Ces exploitations cultivent leurs terres soit par une entreprise de travaux agricoles, soit par les anciens actifs agricoles. Il s'agit d'exploitation de petite taille dont la succession n'est pas assurée dans le cadre familial, leur surface diminue avec l'âge des exploitants qui les cèdent au fur et à mesure de leur capacité à les exploiter. Ces exploitations en mutation cultivent 220 ha au total dont 72 ha pour celles qui ont leur siège sur la commune, ce qui représente moins de 10 ha par exploitation.

De nombreuses parcelles sont cultivées sans déclaration PAC et certaines sont laissées à l'abandon, considérées comme « potentiel agricole ». Les surfaces sont importantes, elles représentent 458 ha soit 17,8 % de la SAU communale dont 130 ha entre chemin de Toulze, la RD999 et l'espace urbanisé.

Taille des exploitations

Le nombre total d'exploitations diminue d'une manière importante depuis 30 ans. Notons qu'en 14 ans la commune a perdu 71 exploitations agricoles. Dans le même temps, la surface moyenne utilisée par exploitation augmente, puisqu'elle est passée de 22 à 33 ha en 14 ans. Ces évolutions s'expliquent par un contexte viticole qui a connu de récentes mutations : nombreuses petites exploitations familiales par le passé, aujourd'hui remplacées par des exploitations bien plus grandes.

Surfaces agricoles



La surface vouée à l'agriculture (SAU communale) est de 3024 ha (2346 ha de SAU déclarée des exploitations + 220 ha de surfaces en mutation + 458 ha de surface en potentiel agricole) pour une surface communale de 5093 ha soit 59,3 % du territoire. La SAU des exploitations est fonction de l'orientation technico-économique des exploitations. Les exploitations céréalières ont une SAU plus importantes.

Le système de production gaillacois

On trouve 7 systèmes de production :

- 26 exploitations en vigne
- 13 exploitations en polyculture
- exploitations en polyculture et vigne
- exploitations d'élevages de volailles
- 1 exploitation en polyculture d'élevage
- exploitation de maraîchage
- exploitation de vergers

Cultures :

L'activité viticole reste le système de production dominant. On constate que la SAU moyenne des exploitations qui cultivent des céréales ou de la vigne est d'environ 35 ha, ceux qui produisent des fruits (vergers) est d'environ 12 ha et les exploitations maraîchères sont d'environ 2,5 ha.

Élevage :

Trois exploitations agricoles comportent des animaux. Une exploitation comporte des bovins viande et 2 autres des volailles (canards et poules pondeuses).

2 exploitations sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (élevages de volailles). Le périmètre de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage est de 100 mètres.

6 bâtiments d'élevage relevant du Règlement Sanitaire Départemental (1 bovin allaitant, 5 équins). Le périmètre de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage est de 50 mètres.

5 sites comportent des chevaux, ne s'agissant pas d'élevage (pension et centre équestre) ceux-ci ne figurent pas dans la liste des exploitations agricoles. Ils sont situés à : - Les Fédiès - Mas de Graves - Boudac - Jacques Salvy - La Gorse

2) L'avenir de l'activité agricole

Profil des chefs d'exploitation et succession

En 2014, la part des moins de 40 ans est assez faible (21%). La tranche des 40-55 ans représente près de la moitié des chefs d'exploitation (43%) et les plus de 55 ans sont 36%. La succession des exploitations dont le chef d'exploitation à plus de 55 ans, sont au nombre de 19 sur Gaillac.

Les exploitations susceptibles de disparaître d'ici 5 à 10 ans représentent 26 % du nombre d'exploitation et une mobilité foncière de 343 ha soit 11,3% de la surface vouée à l'agriculture.

Concernant le devenir des terrains concernés par l'absence de succession, la SAFALT indique que les agriculteurs eux même sont souvent à l'origine de l'agrandissement des exploitations au détriment d'une installation, et que parfois, les parcelles sont conservées pour des raisons de spéculation foncière ou de désir de maîtriser le foncier autour de l'habitation.

La SAFALT ne peut agir que si elle est soutenue par les communes et aidée à la connaissance en amont des ventes. La SAFALT peut également être sollicité par les communes en matière de besoins en foncier pour le développement urbain afin d'avoir une politique d'aménagement foncier cohérente.

Les projets

Sur les 53 exploitations recensées 17 projets ont été identifiés, signe que le contexte agricole est encore fort :

- logements « Sirventié, Matens, La Ramaye »
- 1 extension de Serres « Micoulet »
- 1 logement et local de vente « Fédiès »
- 6 stockages « canal de pouille, mas d'Oustry, Grezels, La Tour, les Terrisses et Fresquet »
- 1 stockage + local de vente « Malpas ».
- 1 stockage + cave + logement « les Hourtets »
- 1 projet de chalets + stockage « Four chaud »
- 1 jardinerie « Bel Aspect »
- 1 extension de serres « Camuse »
- 1 local de vente « Fédies »

Concernant les logements des agriculteurs, ceux-ci doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, il convient donc de rappeler que la nature de l'activité agricole est prépondérante ainsi que la distance des bâtiments de l'exploitation.

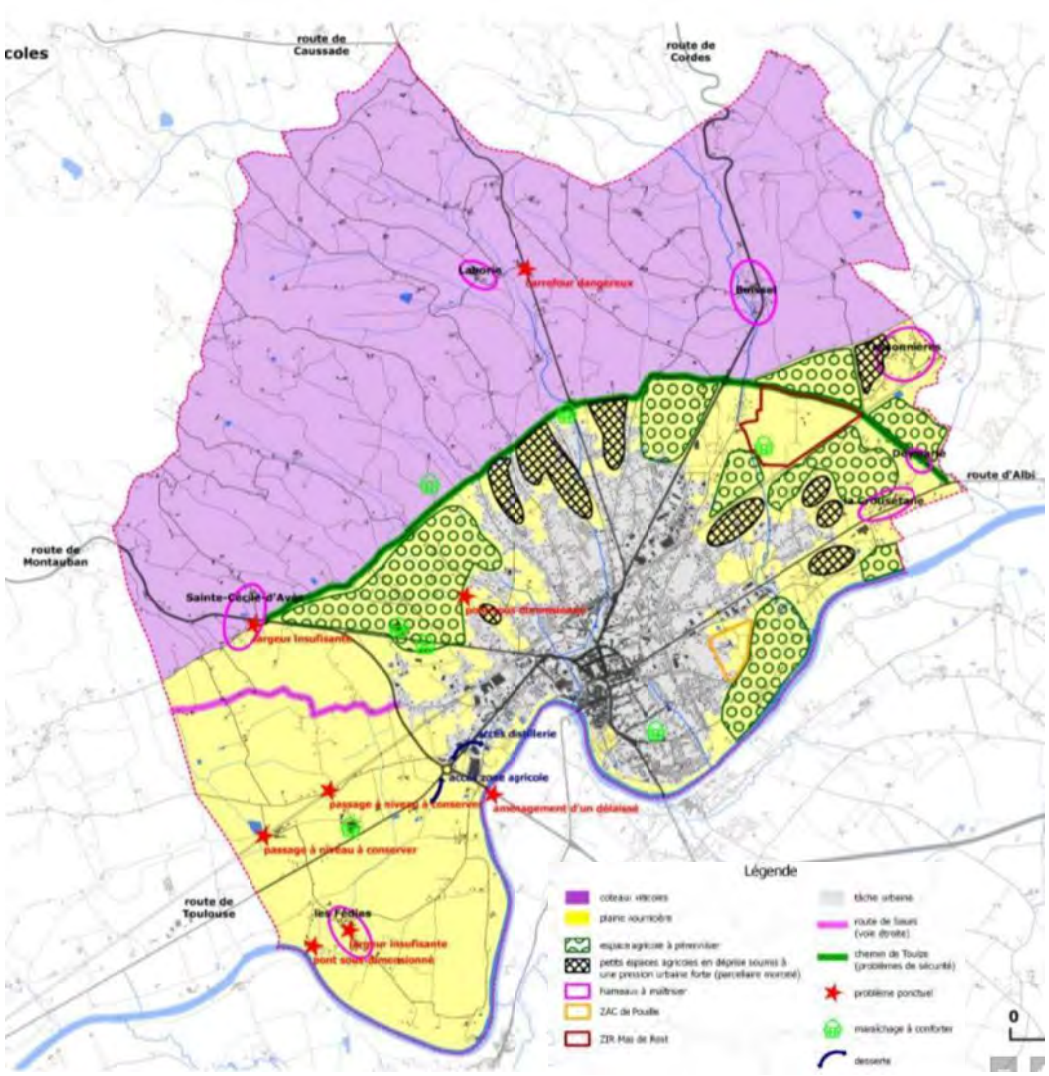
Les autres problématiques liées à l'agriculture (périmètre AOC, parcelles irriguées, zones d'épandage...), sont approfondies dans la partie « Etat initial de l'environnement » du présent rapport de présentation.







Les enjeux agricoles de la commune



Synthèse / Enjeux

Dans le cadre de la révision du PLU, il est indispensable (reprise du DIAFR) de :

Prendre en compte :

- les règles de réciprocité afin de ne pas bloquer les exploitations d'élevage;
- les projets agricoles afin de développer les structures agricoles;
- les zones d'épandage afin de limiter les conflits de voisinage;

Protéger la plaine nourricière et les coteaux viticoles :

- Les terres de la plaine alluviale (irrigable) propice au développement du maraîchage et des vergers;
- les terres irriguées afin de permettre la diversification des productions végétales;
- les zones AOC en limitant l'urbanisation.

Limiter l'urbanisation en dehors de l'agglomération afin de préserver les terres cultivées et prendre en compte une desserte routière souvent inadaptée;

Permettre une évolution du bâti (changement de destination) en dehors des périmètres de réciprocité agricole et suffisamment éloignée des vignes (traitements).

IV. Logement et Habitat

Gaillac en images…



Maisons et appartements anciens du centre ville



Hameau



Maisons en bande



Collectifs

1) La croissance du parc de logements

Sur la période 1968 - 2014, le nombre de logements est passé de 3 628 à 7 668 soit plus du double du nombre de logements en 56 ans. Cette forte hausse du nombre de logements accompagne une croissance démographique (10 315 habitants en 1968 et 15 077 habitants en 2014). En 1968 à Gaillac, il y avait 1 logement pour 3.1 personnes et 1 logement pour 2.1 personnes en 2014. On peut donc constater dans un premier temps la baisse du nombre de personnes par logement sur la commune.

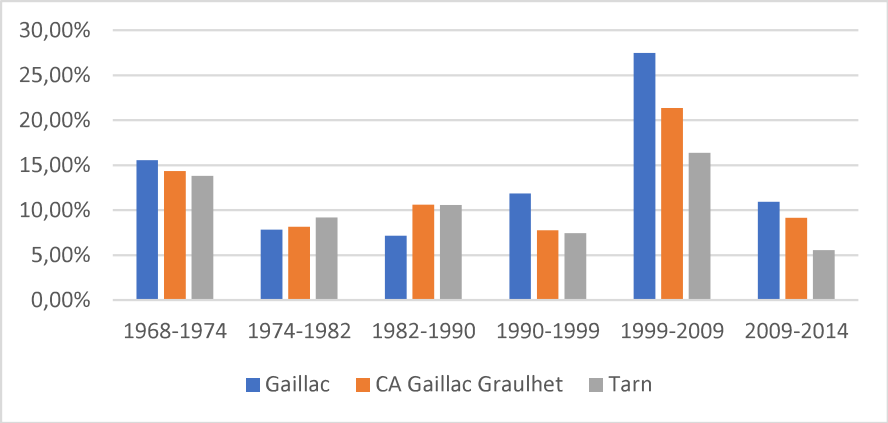
Évolution du nombre de logements

Source : Insee

	1968	1974	1982	1990	1999	2009	2014
Gaillac	3628	4193	4522	4846	5421	6912	7668
CA Gaillac Graulhet	18337	20966	22678	25084	27035	32807	35809
Tarn	113180	128802	140950	155545	167106	194484	205303

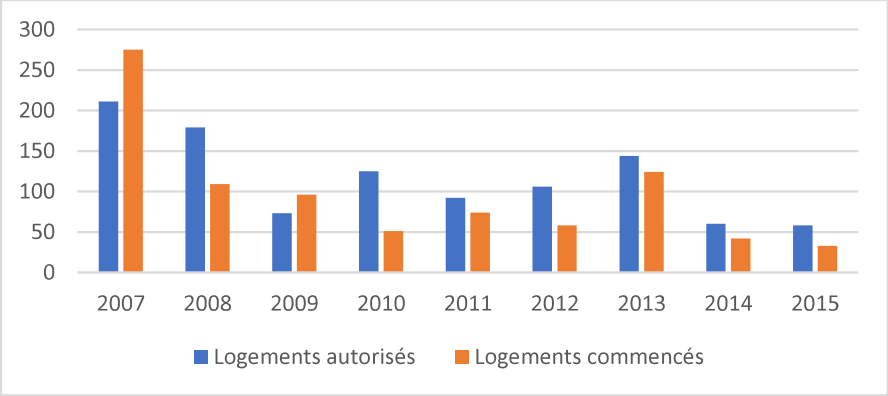
Le nombre de logements a fortement augmenté sur la période 2000 à 2014, qui correspond à la bulle immobilière, avec une augmentation de plus de 40 % du parc immobilier sur cette période. En 2014 on compte 7 668 logements (source INSEE). Cette croissance est plus forte sur la commune de Gaillac qu'à l'échelle intercommunale et départementale.

Pourcentage d'évolution du nombre de logements entre les périodes de recensement



Source : Insee

Évolution du nombre de logements autorisés et commencés de 2007 à 2015



Source : Sitadel

Le nombre de logements commencés et autorisés a diminué depuis la crise de l'immobilier qui débute, selon l'analyse des données ADS au 2° semestre 2008 et l'instauration de la loi Scellier qui exclut la commune des zones bénéficiant de la défiscalisation.

Nombre de logements commencés par année et par type à Gaillac Source : Sitadel

	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	En résidence	Total
2010	39	12	0	0	51
2011	60	6	8	0	74
2012	57	1	0	0	58
2013	40	12	72	0	124
2014	38	4	0	0	42
2015	30	3	0	0	33
	264	38	80	0	382

Les logements commencés à Gaillac entre 2010 et 2015 sont pour près de 2/3 des logements individuels purs.

OBJECTIFS DU SCoT :

Le Schéma de Cohérence Territoriale du PETR du vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou fixait des objectifs en termes de production de logements dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « Pour satisfaire la croissance du territoire, ce sont environ 11.500 résidences principales qu'il va falloir produire d'ici 2025. » SCoT du PETR du vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou, PADD, p9. Cette augmentation du nombre de résidences principales équivaut à multiplier par 1,4 le nombre de résidences présentes sur le territoire en 1999.

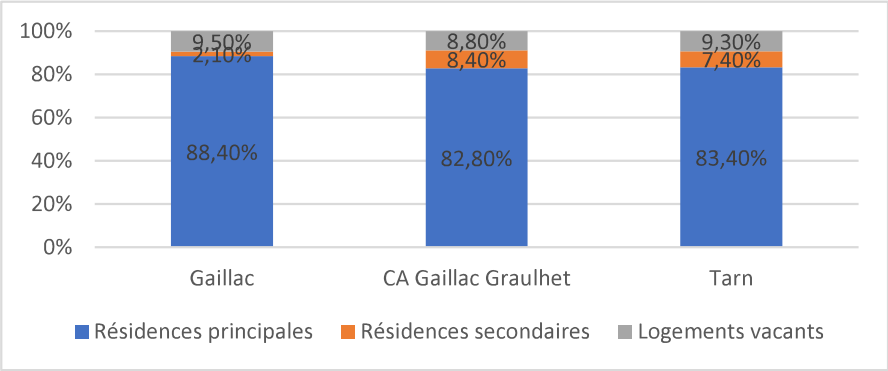
A Gaillac, l'augmentation du nombre de logements correspond en priorité à l'augmentation du nombre de résidences principales. Néanmoins, cette dynamique entraîne avec elle l'augmentation des logements vacants. On peut toutefois noter la diminution des résidences secondaires.

Évolution du nombre de logements par catégorie de logements

		1968	1974	1982	1990	1999	2009	2014
Résidences principales	Gaillac	3199	3535	3743	4015	4641	6075	6781
	CA Gaillac Graulhet	15544	17235	18530	20470	22963	27999	30481
	Tarn	97228	106810	116015	127472	140177	163168	171192
Résidences secondaires	Gaillac	105	164	202	165	259	168	163
	CA Gaillac Graulhet	835	1295	1714	2042	1912	1996	1953
	Tarn	6285	9010	11836	13701	14111	14783	15095
Logements vacants	Gaillac	324	494	577	666	522	669	725
	CA Gaillac Graulhet	1958	2436	2434	2572	2160	2811	3375
	Tarn	9667	12982	13099	14372	13033	16533	19015

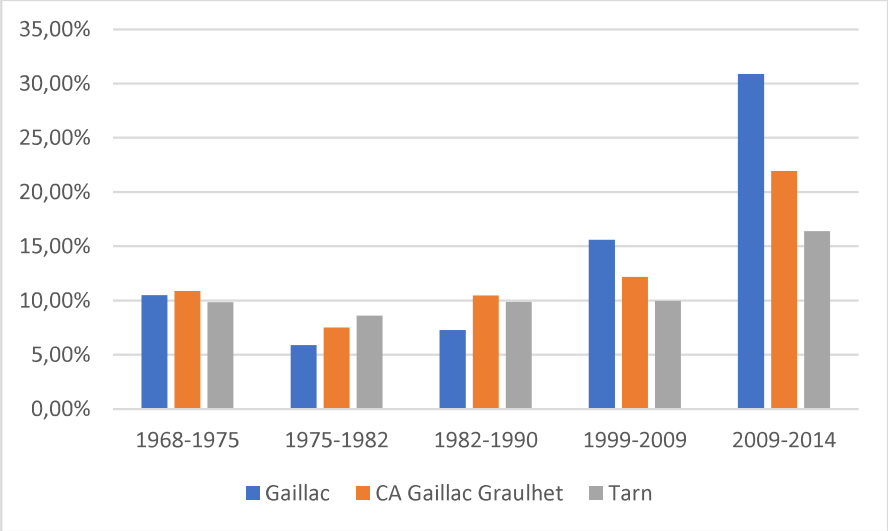
La part des résidences principales augmente depuis 1968, elle a plus que doublé sur la période 1999-2014 : 6 178 RP, soit 88.4 % des logements en 2014.

Part de logements par catégorie d'occupation en 2014



Source : Insee

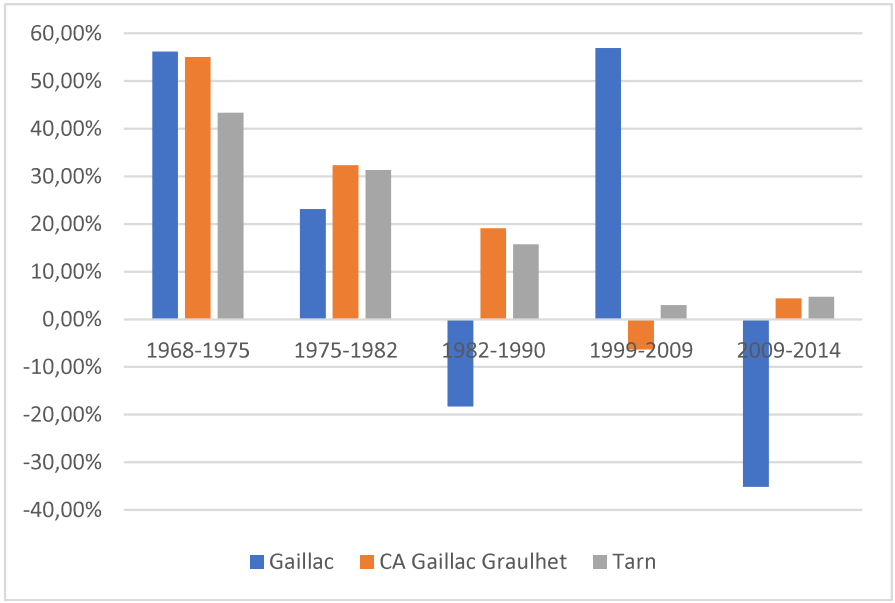
Evolution des résidences principales entre les périodes de recensement



Source : Insee

Globalement, le nombre de résidences secondaires est passé de 105 à 163 entre 1968 et 2014. L'augmentation du nombre de résidences secondaires témoigne de l'attractivité touristique de la commune.

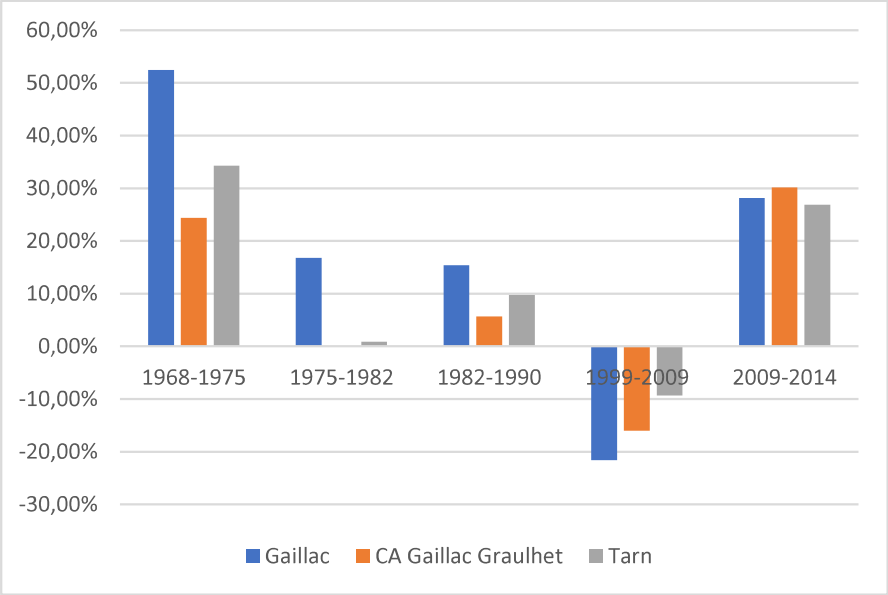
Part de l'évolution des résidences secondaires entre les périodes de recensement



Source : Insee

Le nombre de logements vacants est passé à Gaillac de 324 à 725 entre 1968 et 2014, soit 9,5 % du parc de logements.

Part de l'évolution des logements vacants entre les périodes de recensement



3) Les types de logements

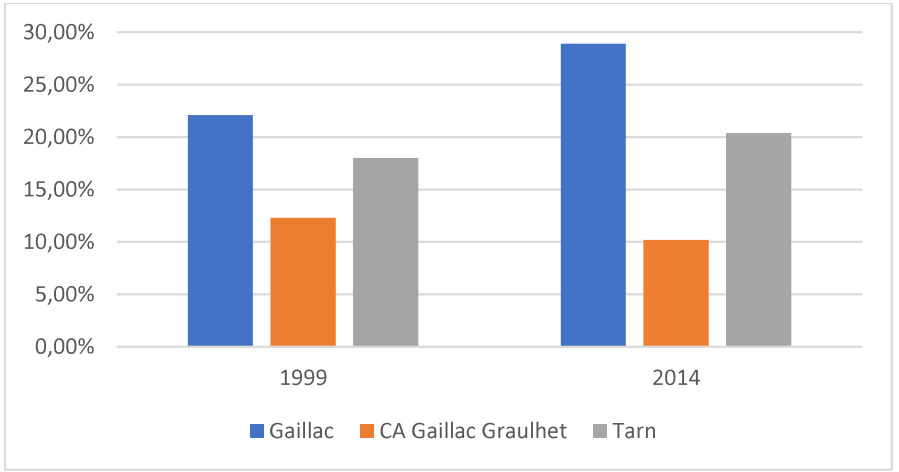
A Gaillac, la part des maisons a diminué entre 1999 où elle était de 77,9 % et atteint 71 % en 2014. La part de maisons est moins importante à Gaillac qu'à l'échelle intercommunale et départementale, ce qui offre à Gaillac une plus grande diversité de son offre en logements.

Répartition et évolution des types de logements

	1999		2014	
	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
Gaillac	77,9 %	22,1 %	71 %	28,9 %
CC AG	87,7 %	12,3 %	89,3 %	10,2 %
Tarn	82,0 %	18,0 %	79 %	20,4 %

Source : Insee

Comparaison de la part des appartements entre Gaillac, la Communauté de Communes et le Tarn



Source : Insee

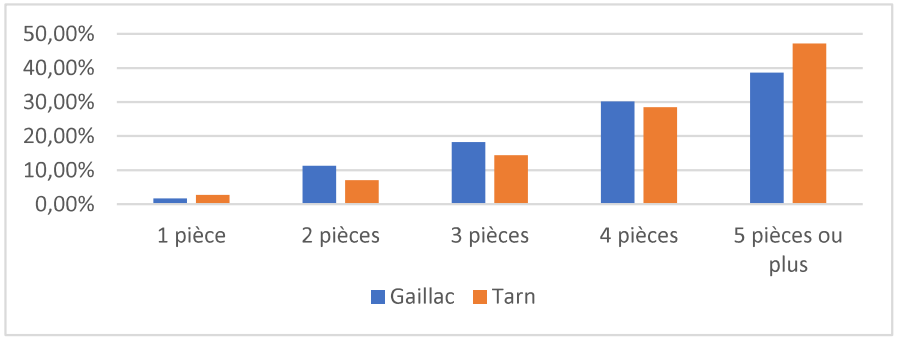
4) La taille des logements

Au regard du nombre de logements pour la commune entre 1999 et 2014, il est à noter l'augmentation du nombre de logements pour l'ensemble des catégories, exceptée les logements d'une pièce qui ont diminué entre 1999 et 2014. Cette diminution du nombre de logements d'une pièce réduit la diversité en termes d'offres en logements.

Répartition et évolution du nombre de pièces par logement source : Insee

	1999					2014				
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +
Gaillac	138	355	825	1527	1796	115	768	1235	2047	2616
Gaillac %	3,0%	7,6%	17,8%	32,9%	38,7%	1,7 %	11,3 %	18,2 %	30,2 %	38,6 %
Tarn	4019	9105	21841	42054	63158	4707	12145	24663	48844	80833
Tarn %	2,9%	6,5%	15,6%	30,0%	45,1%	2,7 %	7,1 %	14,4 %	28,5 %	47,2 %

Nombre de pièces par logements



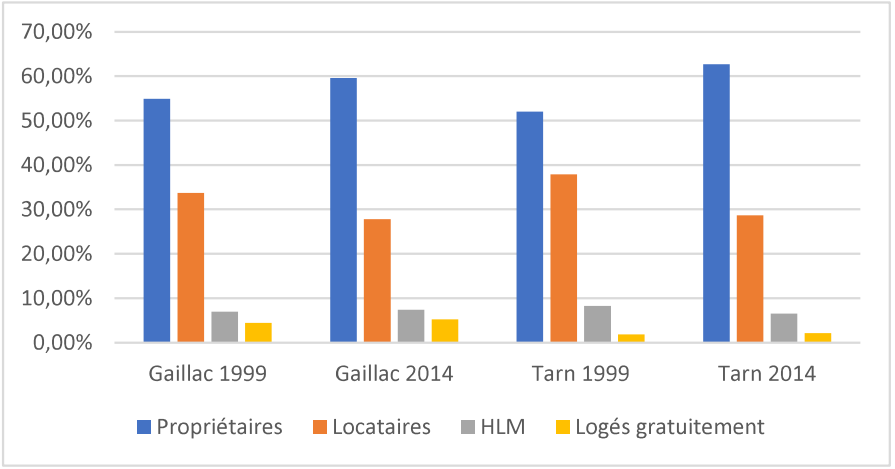
5) Les statuts d'occupation

La part de propriétaires à Gaillac est inférieure à la part de propriétaires dans le Tarn, alors qu'elle était supérieure en 1999. Toutefois, on note qu'elle a augmenté entre 1999 et 2014. La part de locataires a quant à elle diminué à Gaillac, sur cette même période. Entre 1999 et 2014, le nombre de logements HLM a augmenté, il est passé de 347 à 613.

Répartition et évolution des logements par catégorie d'accession Source : Insee

	1999		2014	
	Gaillac	Tarn	Gaillac	Tarn
Propriétaires	2737	90215	3848	114811
Locataires	*1683*	*42026*	*2799*	*52442*
HLM	*347*	*11154*	*613*	*11942*
Logés gratuitement	*221*	*7936*	*134*	*3940*

Répartition des logements par catégorie d'occupation Source : Insee



6) Les logements sociaux

Logements sociaux Tarn Habitat sur Gaillac Etat des lieux 2014

Noms	Année de construction	Nb logements réalisés	dont collectifs	dont MI
Lentajou	*de 1962 à 1975*	*162*	*162*	
Catalanis	*de 1970 à 2003*	*171*	*159*	*12*
Centre ville	*de 1985 à 1989*	*33*	*33*	
Quintals	*2006*	*71*	*60*	*11*
Les 7 fontaines	*2010*	*36*	*32*	*4*
La rose des vents	*2010*	*21*		*21*
Totaux		*494*	*446*	*48*

Lentajou : réhabilitation des logements en 1999 et 2000 + projet en cours

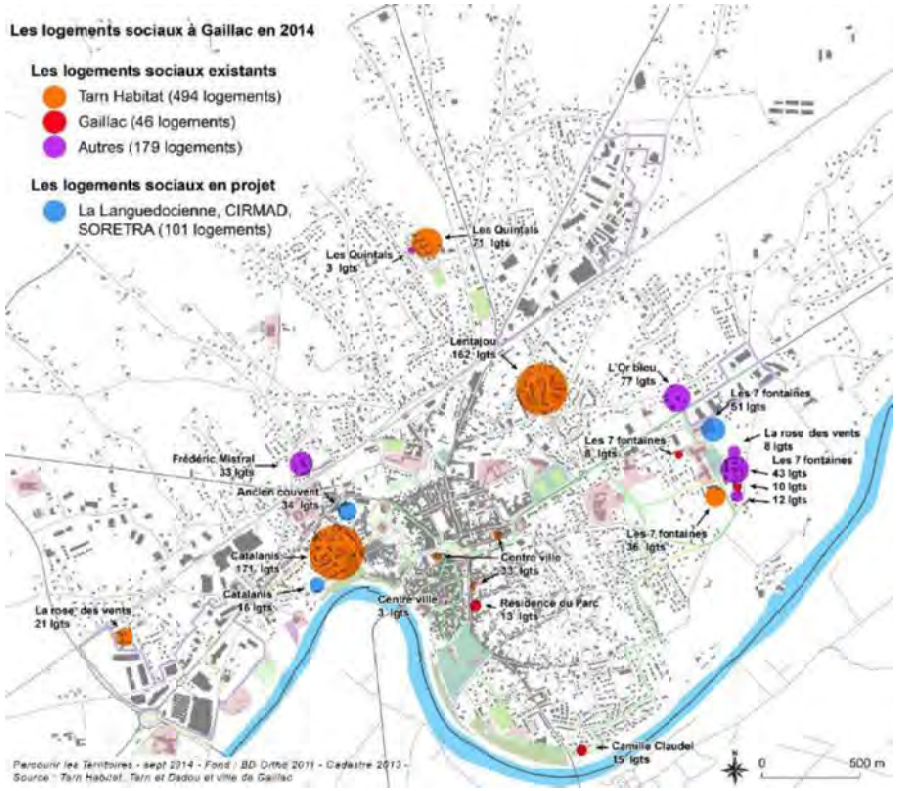
Tarn Habitat est le principal opérateur HLM sur la ville de Gaillac : 494 logements en 2014 répartis sur toute la ville (voir carte plus loin). Opérateur historique puisque les premiers logements sur Lentajou ont démarré en 1962, il reste un partenaire actif de la commune. Un projet de rénovation urbaine comprenant la rénovation des 162 logements de Lentajou est en cours. Cette opération a mal vieillie et connait des problèmes d'image et de peuplement.

Avec les autres opérateurs HLM ou autres acteurs permettant de construire des logements sociaux de type loi SRU on arrive à près de 720 logements sociaux en 2014 auxquels il faut rajouter la centaine de logements en projet (voir carte plus loin).

Ils atteignent environ 13% des résidences principales au 1° janvier 2013 selon les services de la Préfecture du Tarn.

Dans le centre-ville, près d'une centaine de logements conventionnés jouent aujourd'hui le rôle de logements sociaux mais ils ne rentrent pas dans le calcul de la loi SRU car, au bout de 9 ou 12 ans, ils sortent souvent du conventionnement pour offrir des logements locatifs libres.

Localisation des logements sociaux



7) L'OPAH

La commune de Gaillac s'inscrit dans l'OPAH de droit commun. Le bilan 2012/2013 montre que :

- 36 logements de propriétaires occupants ont été financés
- 76 logements de propriétaires occupants sont en cours ou attente
- 1 logement locatif (1 propriétaire bailleur) a été financé
- 14 logements locatifs sont en cours ou attente
- Les propriétaires occupants concernés ont des revenus modestes et les travaux s'inscrivent dans la lutte contre la précarité énergétique (20 000 euros TTC en moyenne de travaux).

Les logements financés par l'OPAH de Renouvellement Urbain (RU) concernent des travaux lourds :

- logements de propriétaires occupants pour un cout total de travaux de 2 48 834 euros TTC.
- 15 logements locatifs pour 95 000 euros TTC en moyenne par logement.

Synthèse / Enjeux

La forte augmentation de la population implique une augmentation du nombre de logements qui se caractérisent par de grandes surfaces et surtout de nombreux habitants propriétaires. L'offre en logements est peu diversifiée en termes de taille et d'accès. Il s'agit donc d'accueillir les nouvelles populations qui devraient arriver dans les années futures ainsi d'adapter la production à l'évolution de la structure des ménages : le nombre moyen de personnes par ménages diminue avec de plus en plus de personnes seules.

Il faut pouvoir également offrir de nouveaux logements et en cohérence avec les objectifs de mixité sociale, proposer des logements diversifiés que ce soit par leur forme (collectifs ou individuels), par leur surface ou par leur mode d'accession (propriété, location libre, location aidée) afin de correspondre au plus grand nombre. La part des logements HLM n'atteignait pas les 10 % des résidences principales escomptés en moyenne dans le SCoT et le PLH en 2014, des efforts ont tout de même été fait ses dernières années. Ces efforts seront à poursuivre sur les 10 ans à venir pour assurer ce rôle de ville centre attractive au sein du PETR mais aussi du département.

Il est important aussi de souligner que la commune souhaite garder son identité et donc ne pas trop s'étendre en périphérie, comme le préconise aussi la loi. Pour cela, il sera nécessaire d'exploiter tous les logements vacants encore existants et de densifier les espaces déjà bâtis.

Principaux enjeux :

- La diversification de l'offre de logements pour accompagner l'accueil prévu de nouveaux arrivants et l'évolution de la structure des ménages et offrir un logement adapté à toutes les populations.
- La poursuite de la réhabilitation et de la revitalisation du centre-ville et des autres lieux d'habitat en proposant des équipements et services de proximité.
- La modération de la consommation des espaces agricoles en optimisant les espaces déjà bâtis.

V. Consommation foncière et capacité de densification

1) L'évolution globale de la consommation foncière

Consommation foncière		Gaillac
		Surface totale (ha)
Etat zéro 2004	**Habitations**	**763,30**
	Equipements	48,20
	Entreprises	70,60
	Total	882,10
Parcelles urbanisées entre 2005 et 2010	Habitations	79,40
	Equipements	3,60
	Entreprises	15,60
	Total	98,60
Etat zéro 2010	**Habitations**	**842,70**
	Equipements	51,80
	Entreprises	86,20
	Total	980,70
Parcelles urbanisées entre 2011 et 2017	**Habitations**	**67.99**
	Equipements	11.35
	Entreprises	76.89
	Total	156.24
Situation en 2017	**Habitations**	**910.69**
	Equipements	63.15
	Entreprises	163.09
	Total	1136.94

Sur la commune de Gaillac, les consommations foncières pour l'urbanisation tous modes confondus (habitat, équipements, activités) ont augmenté de **255 hectares environ sur les treize dernières années** : près de 882 hectares urbanisés avant 2004, près de 1137 hectares en 2017 sur les 5 093 hectares de la commune, soit 22.3% de la surface de la commune :

Une centaine d'hectares ont été consommés entre 2004 et 2010, 150 entre 2011 et 2017.

C'est **l'habitat** qui occupe quasiment tout l'espace urbanisé : près de 764 hectares en 2004 et 910 ha en 2017 (150 hectares consommés en 13 ans, dont une vingtaine entre 2011 et 2014). Les **entreprises** occupent de 71 à 163 hectares sur la même période (90 hectares environ consommés en 13 ans). Les **équipements** ont consommé environ 15 hectares en 13 ans.

2) Évolution de la consommation foncière habitat et taille des parcelles

L'analyse de la consommation foncière sur les dix dernières années a montré que **près de 100 hectares ont été consommés pour l'habitat** sur la commune depuis 2004, avec une légère inflexion depuis 2010 du fait de la forte chute de la construction de logements depuis 2008 et du démarrage des collectifs sur Les 7 Fontaines.

La surface moyenne des parcelles urbanisées pour l'habitat n'a pas cessé de baisser sur les 10 dernières années : si la moyenne par logement était de près de 1 300 m^2 avant 2004, elle est passée à près de 400 m^2 et ne cesse de diminuer.

Un échantillon test sur un lotissement au sud des Quintals montre qu'avant 2004, la moyenne des lots (3 ha, 26 lots) était de 1 253 m^2, alors que le lotissement réalisé entre 2004 et 2013 donne une surface moyenne de 630 m^2 (2.5 ha, 32 lots), ce qui correspond à la

prescription exigée par le SCoT et le PLH pour les maisons individuelles (entre 600 et 650 m^2).

	Gaillac		
	Surface totale (ha)	Surface moy.	Nbre d'objet
Avant 2004	3,257	1252,7	26
Entre 2004 et 2013	2,461	631,0	39



3) Les consommations et disponibilités foncières dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU (habitat et équipement)

Quand on regarde les consommations foncières des zones urbaines et à urbaniser (habitat et équipement) du PLU de 2004, on constate 973.8 hectares consommés en 13 ans.

Les disponibilités en 2014 sur les zones urbaines et à urbaniser du PLU sont grandes, principalement sur des zones en périphérie. Concernant ces disponibilités foncières beaucoup le sont dans le cadre des zones AU0 c'est à dire sur le long terme et avec une nécessité de révision ou modification du document d'urbanisme :

- Zones urbaines : U1, U2, U2b, U3, U3a, U3b : 73.80 hectares
- Zones à urbaniser : AU2, AU3, Aub : 57.7 hectares
- Zones naturelles N1, N2 : 24.2 hectares
- Zones à urbaniser sur le long terme : AU0 : 93.5 hectares.

C'est-à-dire **249 hectares potentiellement disponibles à l'urbanisation.**

4) L'évolution des constructions habitat et équipement de 2004 à 2017

La carte sur l'évolution du bâti montre qu'entre 2004 et 2010, de nombreuses et grosses opérations ont été réalisées en périphérie du centre, principalement sous forme d'habitat individuel pur ou groupé, en dehors des Quintals (2006) au nord de la voie SNCF et des 7 fontaines (2010) au sud qui sont des logements sociaux collectifs. Quelques bâtiments diffus ont également été réalisés sur cette période, principalement sur les hameaux.

La période de 2010 à 2017 donne une photographie complètement différente avec des petites opérations, comblant de petites « dents creuses », principalement en individuel et là aussi quelques maisons en diffus.

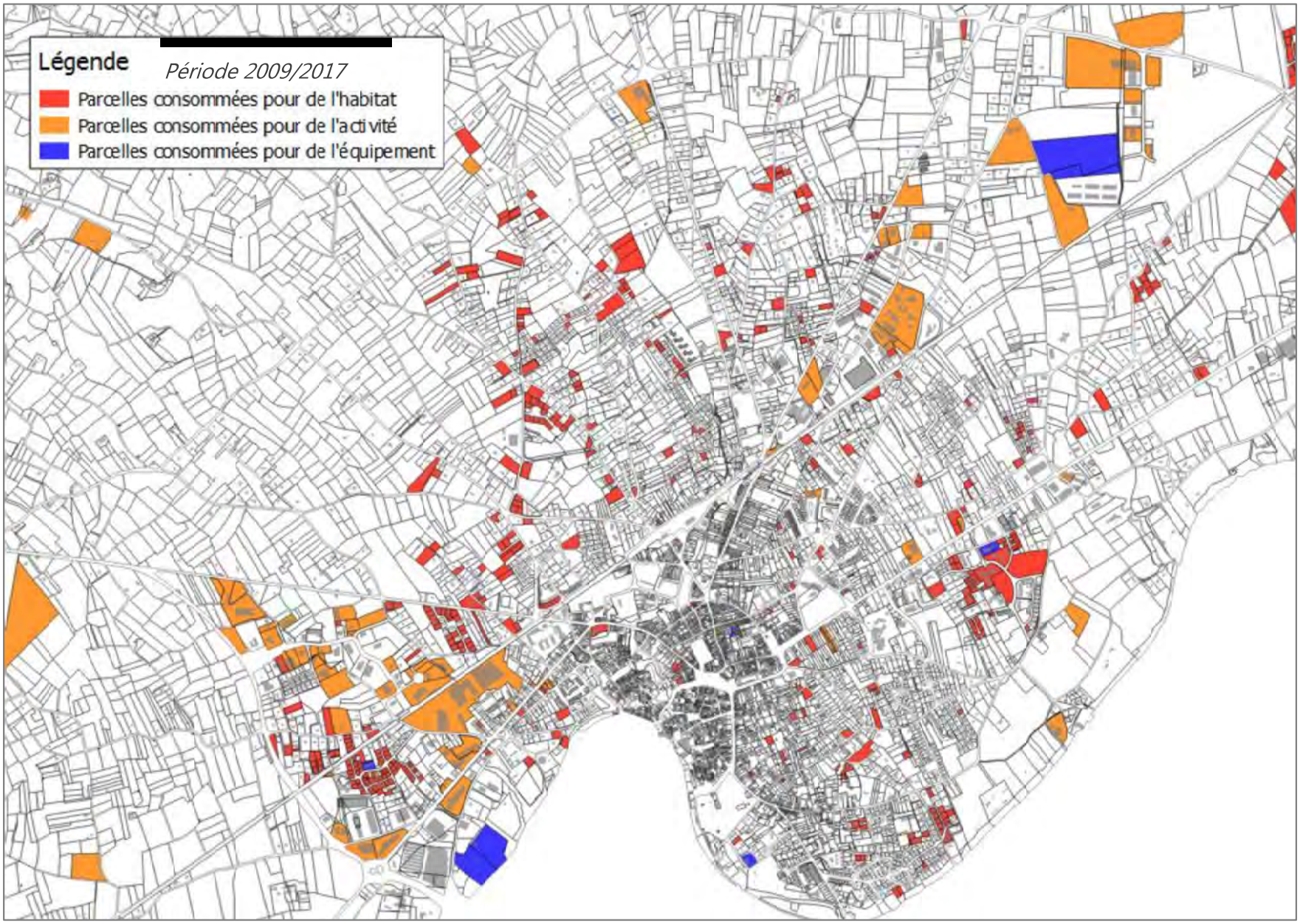
La carte illustre aussi l'urbanisation pour les bâtiments d'équipements avec une vocation communale (l'école primaire Louise Michel) et intercommunale (le collège Renée Taillefer, la nouvelle gendarmerie, la caserne des pompiers, la maison de l'emploi et de la formation et l'EHPAD aux 7 Fontaines).

5) L'évolution de la consommation foncière des espaces économiques

L'analyse de la consommation foncière pour de l'activité à Gaillac révèle la consommation de 92.4 hectares en 13 ans, principalement sur Roumagnac et Piquerouge.

Quand on regarde les consommations foncières des zones économiques du PLU, on constate 35 hectares consommés en 10 ans, ce qui signifie qu'environ d'hectares ont été consommés hors zone dédiée.

Un travail d'analyse fine des disponibilités foncières dans les zones d'activités a été réalisé en collaboration avec le service économique de Tarn et Dadou. Sur les 60 hectares qui paraissent disponibles dans les zones destinées aux activités (U4, AU4, AUZ, AUa), seulement une vingtaine hectares éclatées sur plusieurs sites sont réellement disponibles pour une vocation économique : les zonages liés aux activités ne correspondent pas toujours aux périmètres réels des zones d'activités, un toilettage sera nécessaire pour le futur PLU en vue de les faire coller à la réalité et intégrer les nouveaux projets.


Légende
Période 2009/2017
Parcelles consommées pour de l'habitat
Parcelles consommées pour de l'activité
Parcelles consommées pour de l'équipement

Synthèse / Enjeux

La consommation du foncier (parcelles urbanisées pour l'habitat, les équipements et les activités, hors voiries) approche les 1 137 hectares en 2017 sur les 5 093 hectares de la commune, c'est à dire environ 22% du territoire.

Sur les 13 dernières années, près de 250 hectares ont été consommés. L'évolution s'est principalement faite entre 2005 et 2010 :

- C'est l'habitat qui occupe quasiment tout l'espace urbanisé.
- Les zones d'activités sont passées de 71 à 163 hectares sur la même période
- Les équipements ont consommé environ 15 hectares en 10 ans

La surface moyenne des parcelles urbanisées pour l'habitat n'a pas cessé de baisser sur les 10 dernières années : si la moyenne par logement était de près de 1 300 m^2 avant 2004, elle est passée à près de 400 m^2.

VI. Patrimoine et évolutions urbaines

1) Trois époques ou les grandes évolutions de la ville



Cadastre Napoléonien, jusqu'en 1830 :

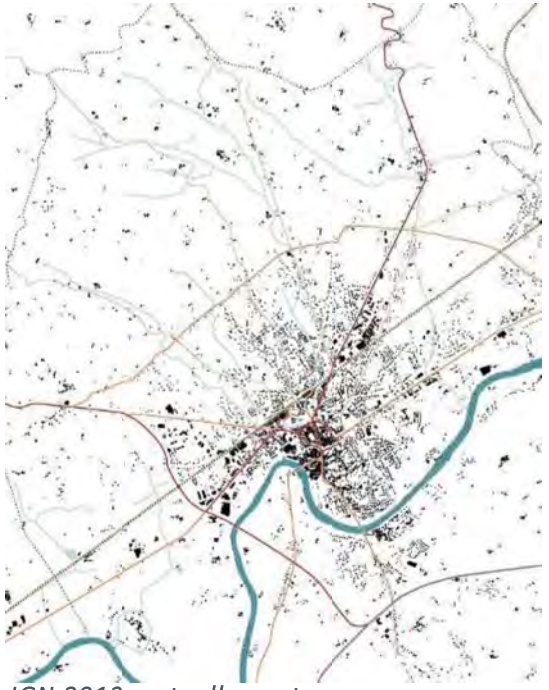
Un ilot urbain dense au milieu d'un territoire viticole.

Territoire largement rural, la plaine et les collines agricoles sont parsemées de petits hameaux, de fermes et de Mas.



Carte d'état-major, jusqu'en 1920 :

Développement des faubourgs le long des voies existantes et arrivée de la voie ferrée et du pont sur le Tarn.



IGN 2012, actuellement :

Le pied de coteau, une nouvelle limite de l'extension urbaine, qui s'étend en étoile le long des axes de communication, jusqu'au pied des coteaux (et la RD18). Le nouveau tissu urbain est plus lâche, contrastant avec le centre ancien. Même le territoire rural accueille de plus en plus de bâti

2) Histoire des lieux et de leur pratique

a) De l'époque médiévale au début XIXe

Jusqu'à la fin du XVIIIe siècle, la ville conserve son aspect médiéval, resserrée sur elle- même, délimitée de remparts et fossés, percés de 5 portes. Il n'y a pas de pont pour franchir la rivière, le Tarn se traverse par un bac au niveau du château de Foucault. Au croisement de routes fluviales, Gaillac développe un commerce florissant grâce au Tarn, au vin et au pastel.

Le port est un lieu de vie animé, actif, très fonctionnel à cette époque. La ville reste bien limitée au N-O et au S-E par deux ruisseaux. Dans le « médaillon », les rues sont étroites et sinueuses, quelques places apportent des creux dans la densité du bâti, notamment la « Grand place » (place du Griffoul), présente depuis le XVIe siècle. De nombreux hôtels et édifices particuliers s'érigent dans la ville, liés à la présence de riches commerçants ou magistrats. A la fin XVIIIe siècle, les fortifications disparaissent, les fossés sont comblés laissant place à des rues et « promenades ». C'est le début des grands changements urbanistiques et de l'extension de la ville avec les faubourgs.

Représentation de Gaillac au XVIIIè siècle



Pont inexistant
Bac

Port; lieu animé et actif pour le commerce

Extrait du plan dessiné par Hugonet en 1562



jardins et champs entourent la ville

«Médaillon»: centre médiéval ceinturé de remparts et de fossés

1. porte de la Lauze: principale entrée depuis Toulouse
2. Portanelle: petite porte permettant l'accès au Tarn et au bac

Faubourg du château de l'Ohm, lieu marqué par les guerres de religion (nombreuses destructions par incendie au XVIe) et butte du Château de l'Hom



1. Porte ouvragée aujourd'hui conservée
2. Hôtel Max de Tonnac (XIIIe, reconstruit en partie début XVIIIè)
3. Hôtel de Thézac (aujourd'hui transformé en école)
4. Petite chapelle dans hôtel particulier («la Miséricorde», rue de la Suspèze)
5. Hôtel de Paulo, XVIIè (hôtel devenu presbytère, aujourd'hui propriété communal, abrite le CCAS)
6. Tour pigonnier des remparts (élément de défense important, rénovée au XVIIe)
7. Hôtel de Combettes Labourélie, XVII-XVIIIè (usage de prison de 1789 à 1828; escalier à balustres)
8. Hôtel Druilet d'Yversen, XVIe (en partie détruit avec travaux XIXe)
9. Hôtel St-Sauveur XVIIè (architecture classique, agrandi au XVIIIe)
10. Hôtel Pierre de Brens, XIII-XVè (utilisée en prison au XIXè puis propriété communale, aujourd'hui musée et archives)
11. Hôtel de Lacourtade, XIII-XVe siècle, (quelques éléments médievaux conservés, nouvelles constructions néo classique fin XVIIIe -> Hôtel Fos de Laborde)
12. Hôtel Vaissete, XVIIe (appartient aujourd'hui à la ville, auditorium)
13. Hôpital puis Hôtel St Jacques de Clairieux (crée pour les pélerins sur le chemin de Compostelle , entièrement disparu à cause des crues)

- Axe important et animé, occupé de nombreux artisans et commerçants
- Places de marché
- A boutiques
- anciennes maisons typiques à colombage et encorbellements (aujourd'hui conservées)
- Boucherie/abattoir
- Stockage de galets et graviers extraits du Tarn (rue «Pech de Galez»)
- Ateliers de charpentiers/menuisiers (construction gabarres)
- Fontaines majeures de la cité historique
- Ancienne entrée de l'abbaye, portail roman
- Anciens remparts

b) De l'époque médiévale au début XIXe

La ville va s'ouvrir sur l'extérieur, s'aérer avec la création de nouvelles places et rues.

En complément du pont qui relie déjà Gaillac à Brens, un nouveau pont suspendu est crée devant l'abbaye en 1839 impliquant un rehaussement du terrain de 3m. Une rue est percée dans l'alignement du pont marquant l'entrée de ville, facilitant la traversée du centre médiéval. La place du Griffoul est agrandie avec l'installation d'une halle aux grains (1842). La création de la place d'Hautpoul (de l'Hôtel de ville), à l'extérieur du médaillon, est l'une des transformations majeures (1851)

La révolution industrielle implique l'arrivée de la voie ferrée et de la gare en 1864, et la fin de la navigation et de l'activité du port.

Les vallons restent présents dans la ville, on construit le viaduc reliant le centre à la butte du château de l'Hom.

La ville perd sa forme de médaillon, les faubourgs se développent autour du centre ancien, le long des voies de communication.







Les grandes transformations urbanistiques du XIXè siècle

1. Percée de la rue en continuité du pont, pour relier le boulevard Gambetta

2. destruction d'îlots pour agrandir la place St Michel, réhaussement de 3m pour être à niveau avec le pont:

création d'escaliers
nouvelle entrée Abbaye

3. Percée de l'îlot pour la construction du viaduc

4. Création d'une nouvelle place (Pl Lapérouse), ouverture du Griffoul vers la place de La Courtade

5. Conservation de l'aspect médiéval de la place, réhaussement d'1m;
création de la halle de marché en 1845 (emplacement de l'ancien hôtel de Bellerive)

6. Aménagement pl Peyriac XIXè/début XXè

7. Aménagement de la place de la Vie qui s'ouvre sur la Grande rue (actuelle r. Portal)

8. Création pl. Emile de Vialar au XIXè par démolition d'un îlot.

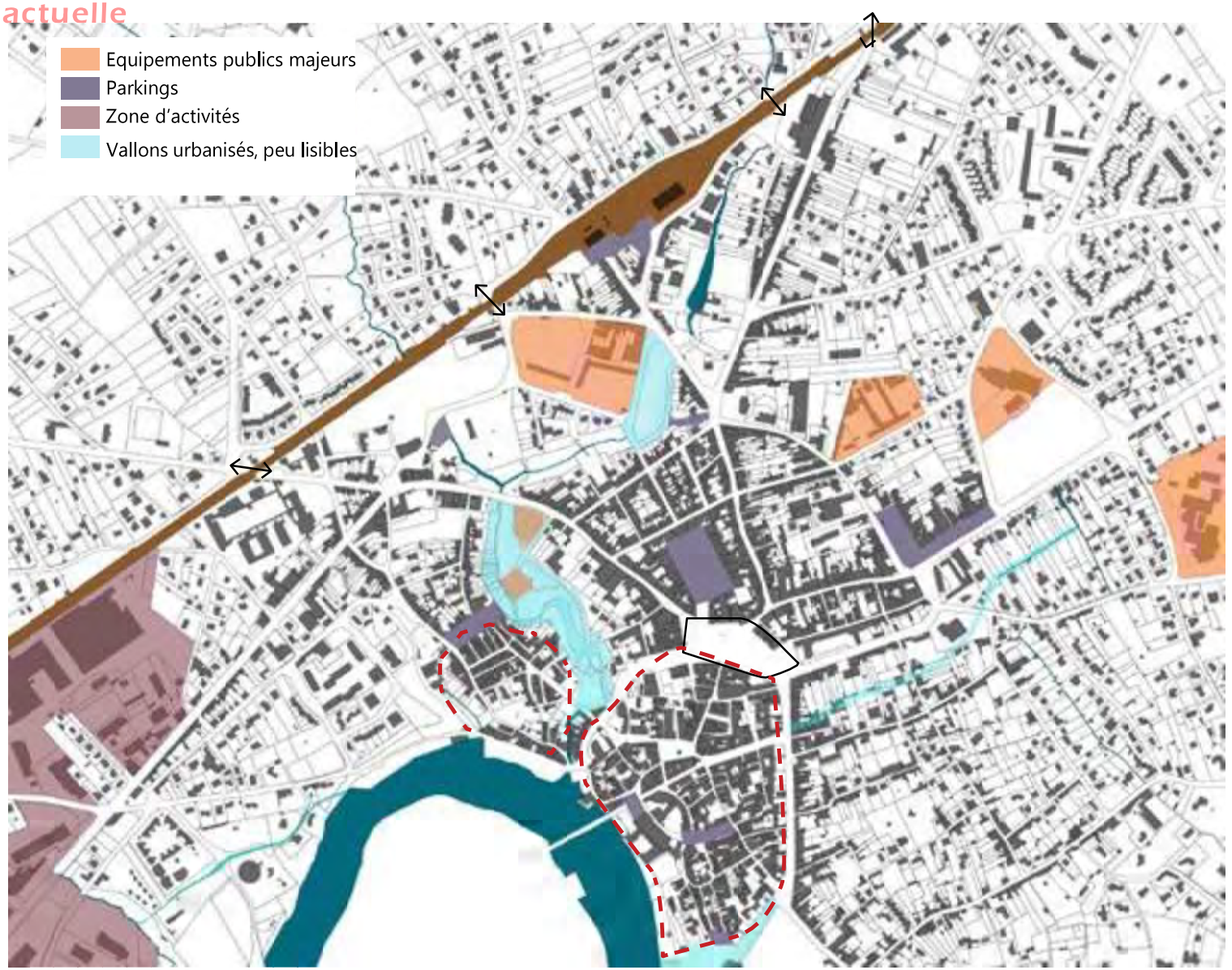
9. Destruction du bâti pour fusionner 2places (actuelle pl. Maurice et Eugènie de Guérin)

c) XXe, vers la ville actuelle

Depuis les années 60, la ville s'est considérablement développée et étendue, surtout en lien avec la circulation automobile.

Les limites de la ville sont aujourd'hui floues et diffuses, et non plus marquées par les vallons qui sont aujourd'hui peu lisibles dans le centre-ville. Pour la plupart busés, enterrés ou enserrés entre des parcelles privées, ces anciens espaces non urbanisés sont recouverts de parkings ou voiries peu structurées avec la ville ancienne.

Les limites de la ville médiévale restent bien perceptibles en raison de la différence de morphologie urbaine et de la conservation du tracé des fortifications et fossés, ceux- ci étant devenus une des rues principales de la ville.



L'ancienne « grande rue » reste une rue animée, commerçante et piétonne (rue Portal).

Équipements (hôpital, groupe scolaire, établissements culturels...) et zones d'activités se développent en dehors du centre ancien, nécessitant de larges emprises.

Cependant, nombreuses places du centre-ville sont utilisées comme des parkings (Pl. de la Révolution, pl Hautpoul, Pl St -Michel...). Le centre de la ville semble s'être déporté sur la place de la Libération, rénovée récemment.

Équipements (hôpital, groupe scolaire, établissements culturels...) et zones d'activités se développent en dehors du centre ancien, nécessitant de larges emprises.

La voie ferrée crée une limite difficilement franchissable entre la ville ancienne dense et l'urbanisation des années 60 plus lâche.

d) Le faubourg de l'Hortalisse

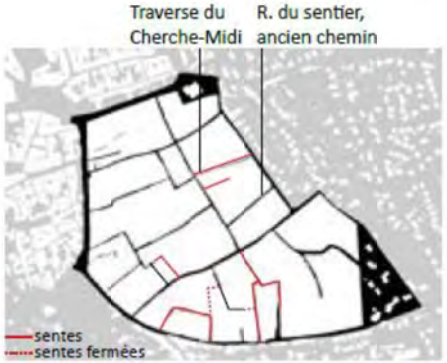
Quartier anciennement dédié au maraîchage. Il constituait les jardins de la ville



Un maillage parcellaire dense et structuré



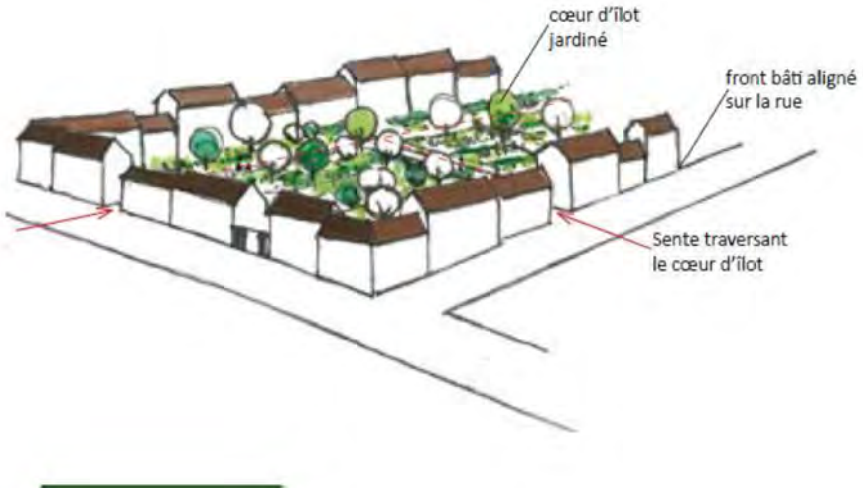
Un bâti aligné sur la rue, souvent mitoyen



Un maillage de rues hiérarchisé: des sentes, anciens «sentiers de pied» conservés traversent les îlots



Ancien quartier des maraîchers, -> aujourd'hui cœurs d'îlots spacieux et jardinés





Sente bordant un terrain en friche



Des cœurs d'îlots toujours cultivés, avec des restes d'anciens canelets d'irrigation.

Les quartiers résidentiels au nord de la voie ferrée



Un réseau viaire et hydrographique marqué dans la direction NOuest /SEst; peu de transversalité

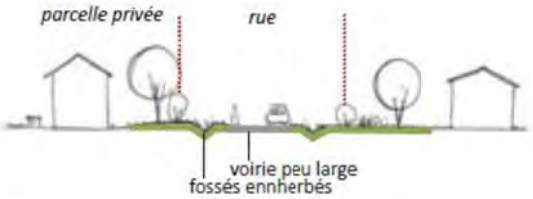


L'urbanisation suit la structure linéaire, s'intercalant entre le réseau hydrographique



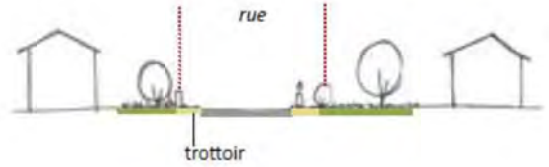
De nombreuse parcelles non bâties, un potentiel pour renforcer des liaisons vertes et douces ou pour densifier;

Typologie de rue interessante: avec fossés, ambiance jardinée, champêtre





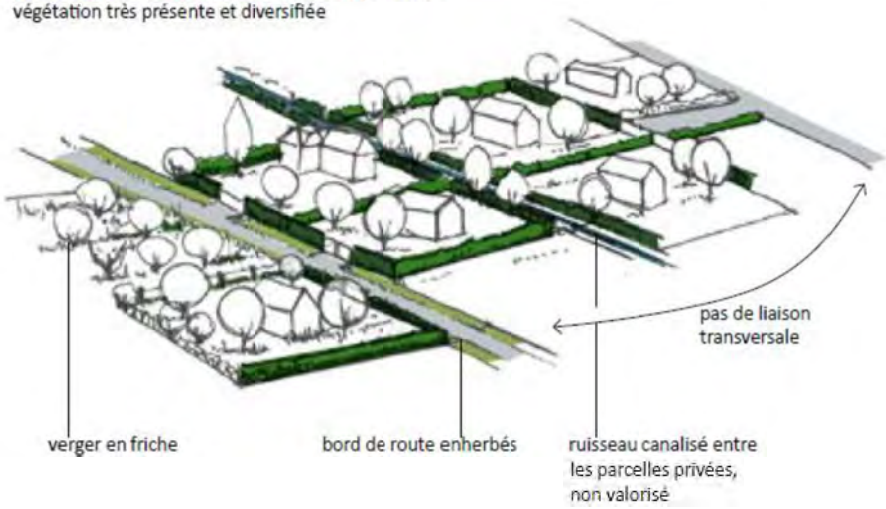
Typologie de rue avec trottoir, ambiance plus «routière»





Une présence importante du végétal: jardins, friches, vergers résiduels...

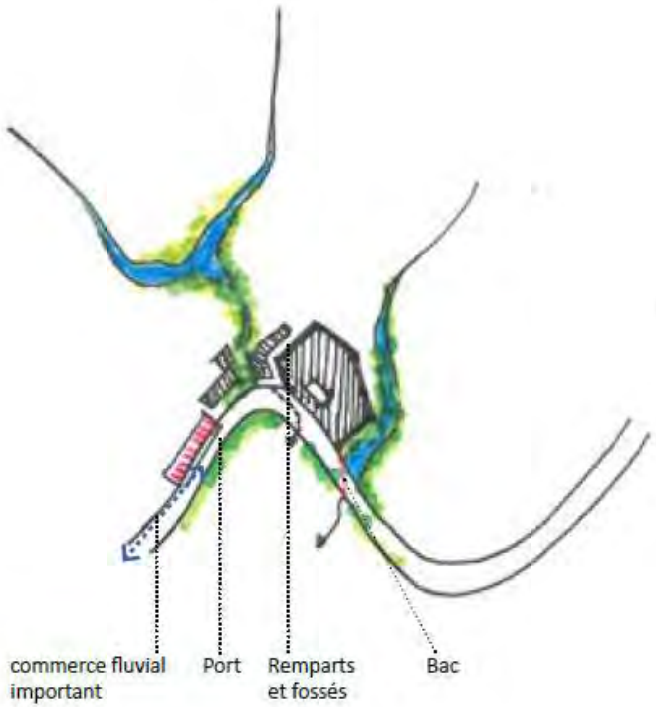
Maison en recul sur la rue, au milieu de la parcelle; végétation très présente et diversifiée



e) Schéma de synthèse de l'évolution urbaine

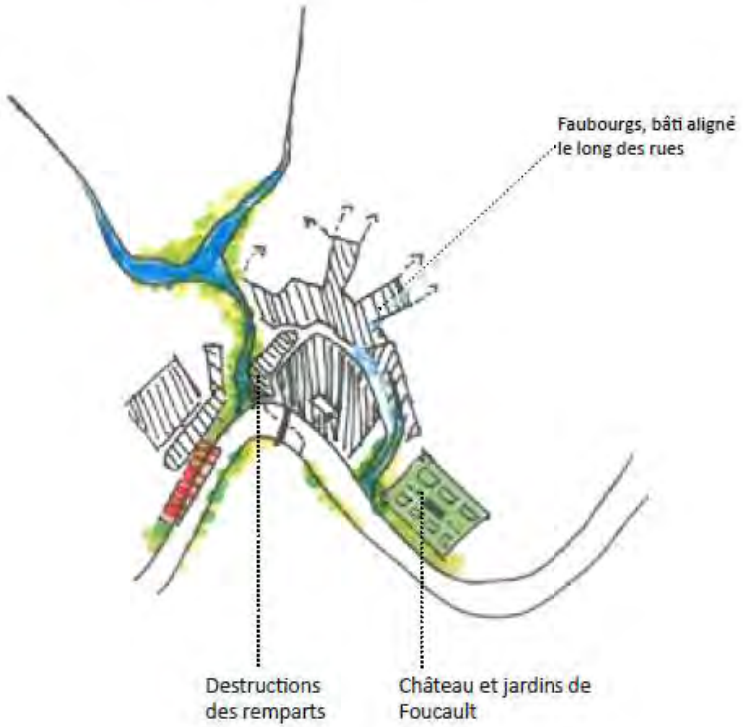
X-XVIIIe: VILLE MÉDIÉVALE:

Tissus dense entouré de fortifications et regroupé autour de l'abbaye

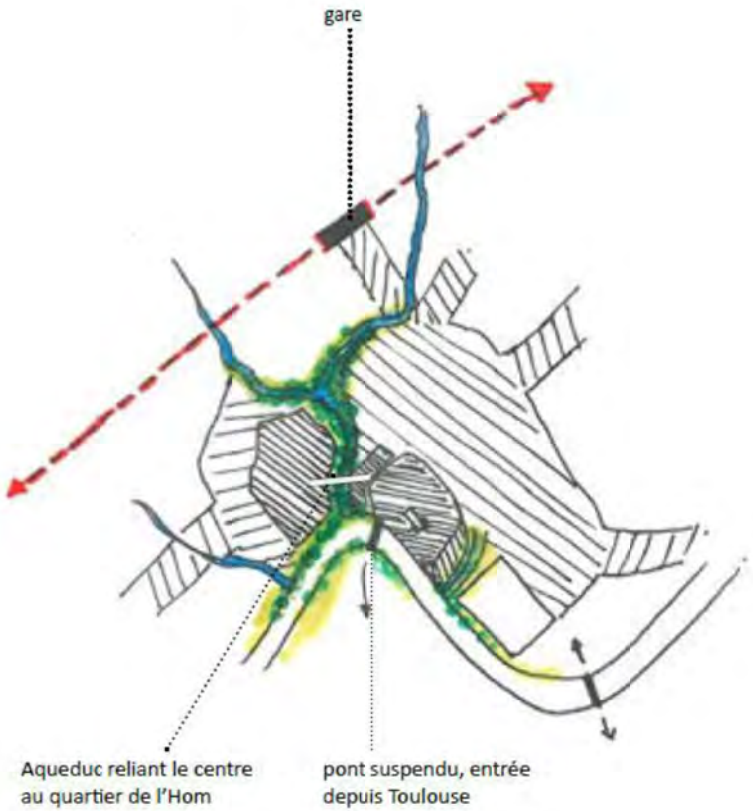


XIXe: AÉRER LA VILLE, PREMIÈRES TRANSFORMATIONS URBAINES:

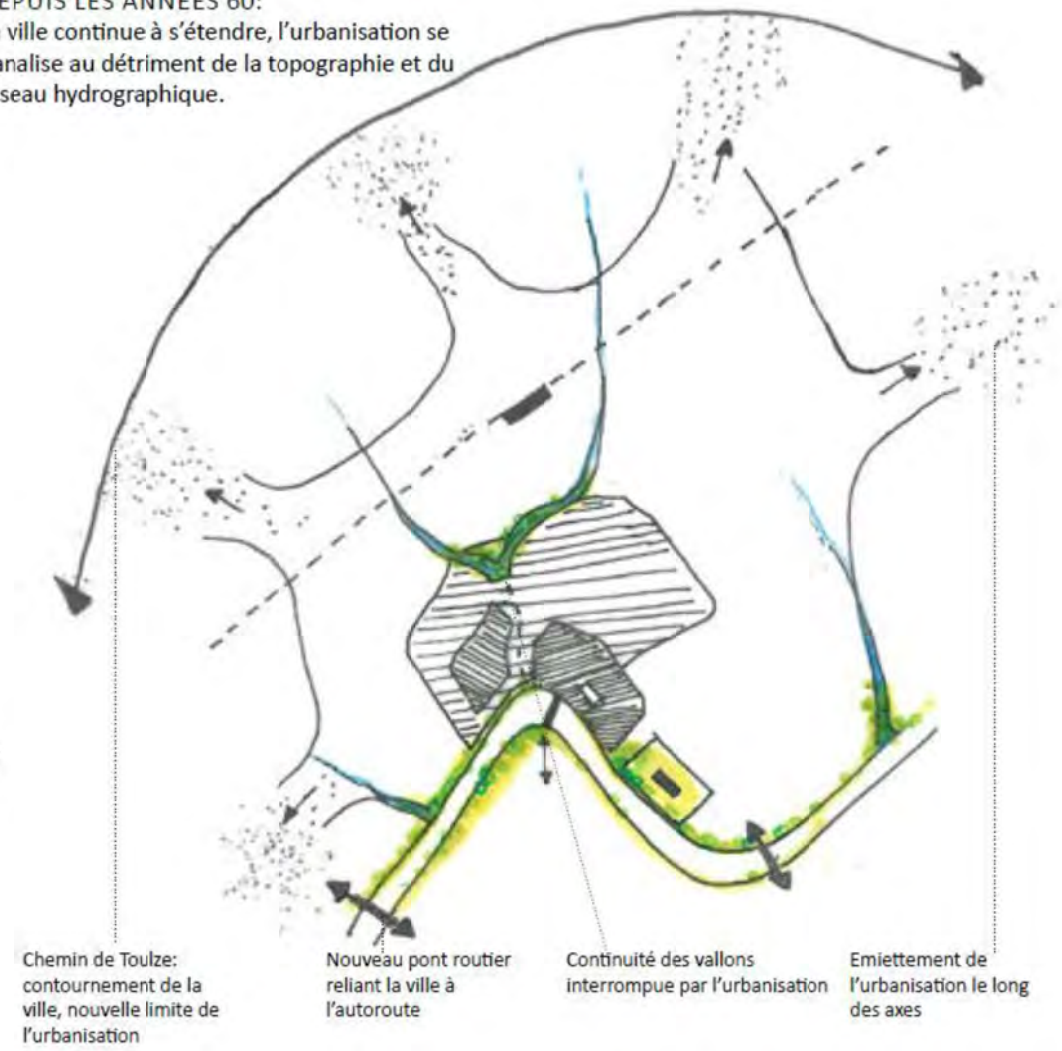
Créations de percées, de rues et de places, développement des faubourgs à l'extérieur des remparts



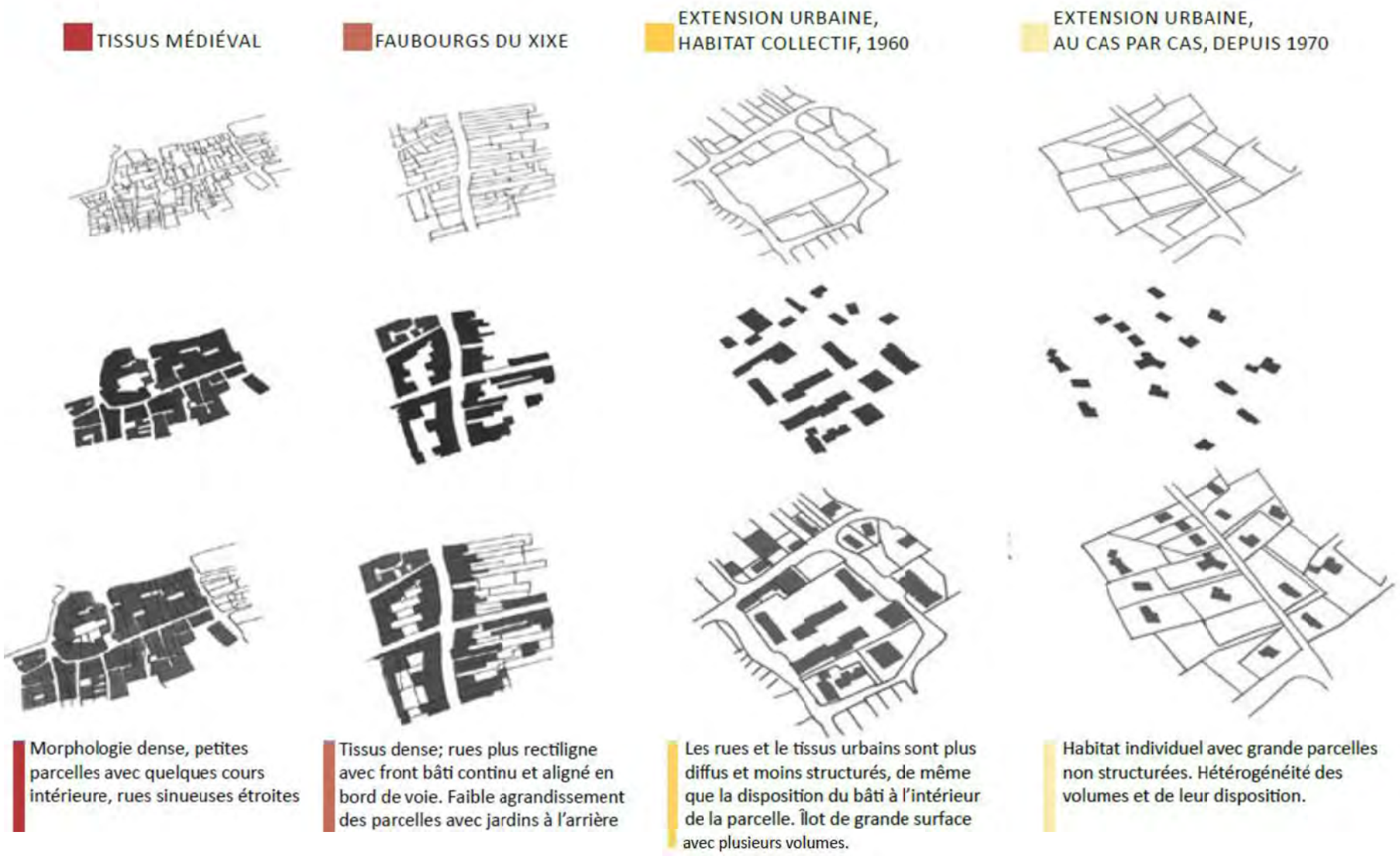
FIN XIXE - DEBUT XXE
La ville s'ouvre vers l'extérieur, abandonne le commerce fluvial avec le chemin de fer, nouvelle limite urbaine.



DEPUIS LES ANNÉES 60:
La ville continue à s'étendre, l'urbanisation se banalise au détriment de la topographie et du réseau hydrographique.



f) Des morphologies urbaines qui ont évolué dans le temps

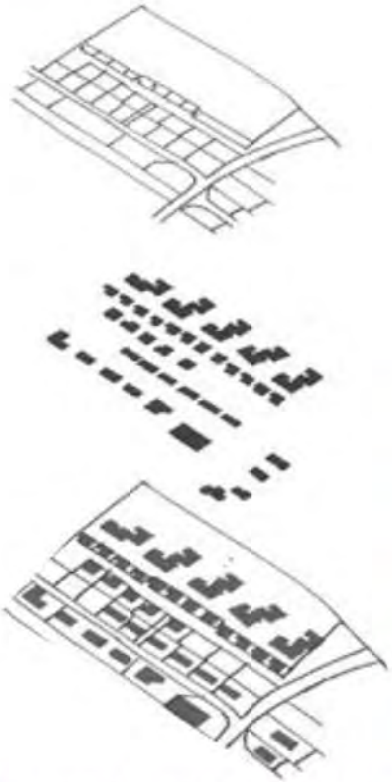


EXTENSION URBAINE,
LOTISSEMENT, DEPUIS 1980

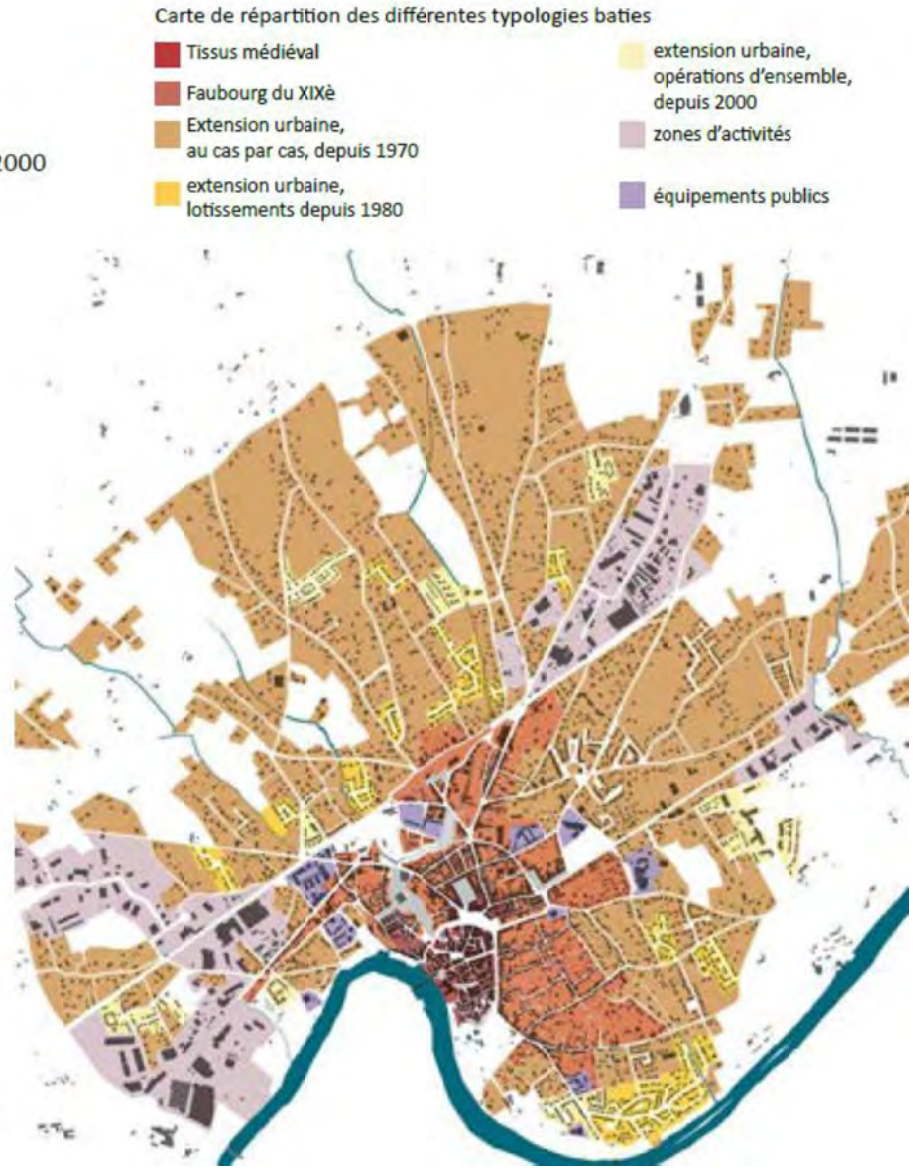


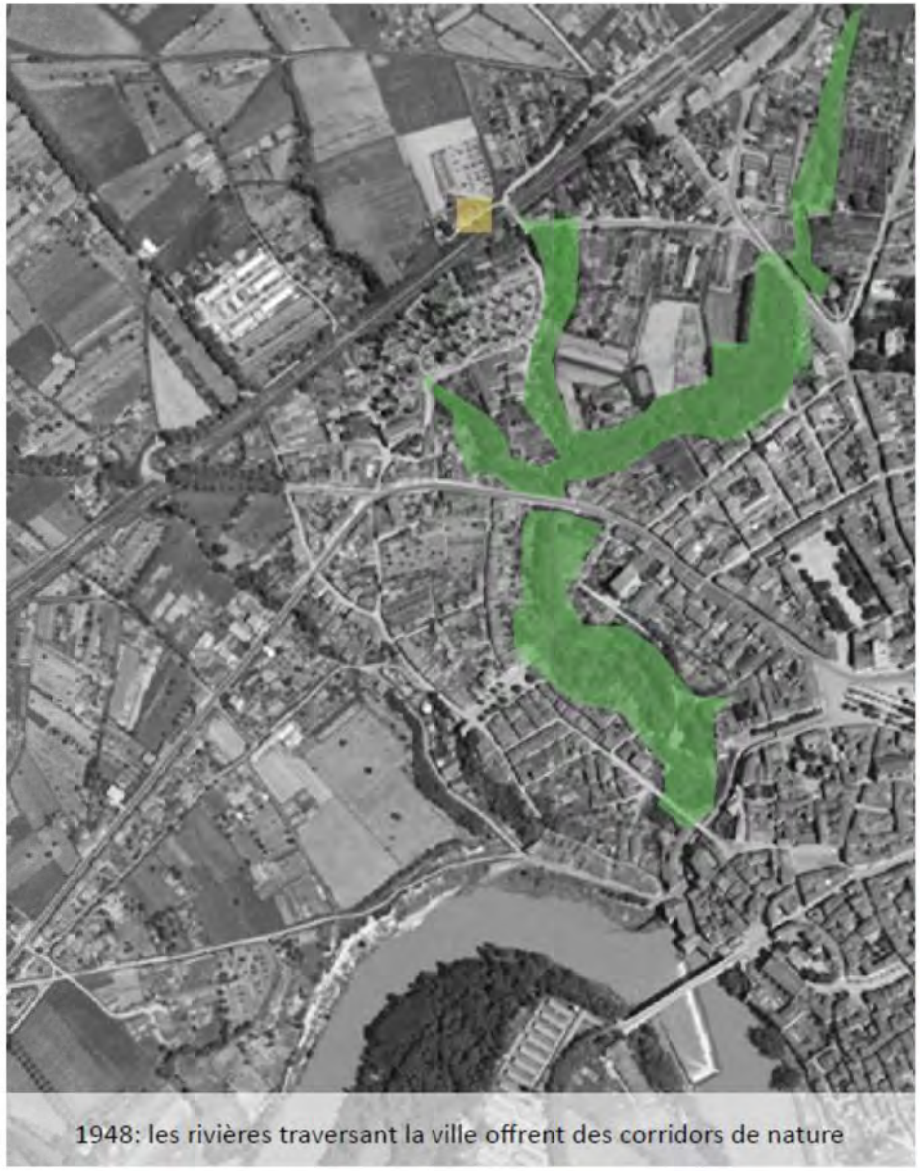
Des voiries qui rentabilisent l'opération au détriment d'une accroche urbaine avec la ville et aux éléments paysagers importants

EXTENSION URBAINE,
OPERATIONS D'ENSEMBLE, DEPUIS 2000



Des opérations mixtes logements individuels et collectifs avec une accroche sur la ville existante mais avec un appauvrissement de la diversité architecturale





1948: les rivières traversant la ville offrent des corridors de nature



2013: Diminution des espaces verts liés au cours d'eau en raison de leur recouvrement

VII. Services et équipements

Gaillac en images...



Equipement pour la petite enfance



Résidence sénior



Gendarmerie



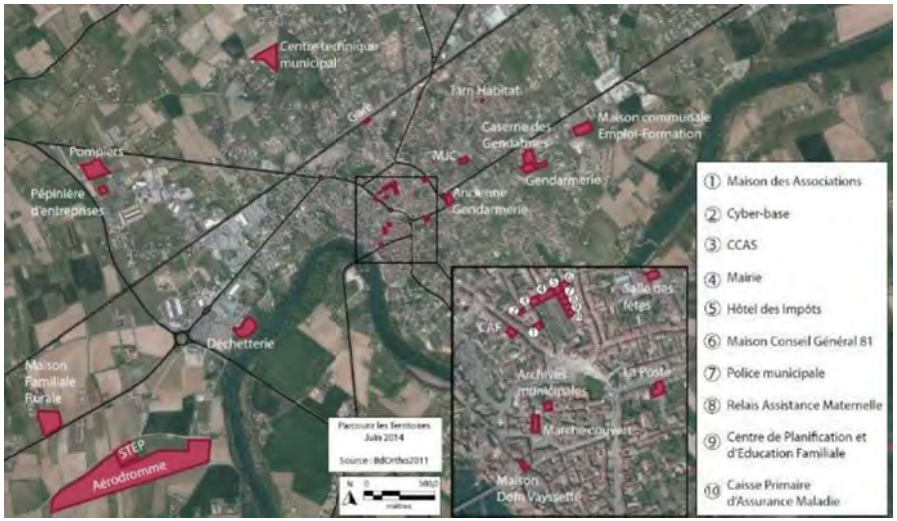
Collège

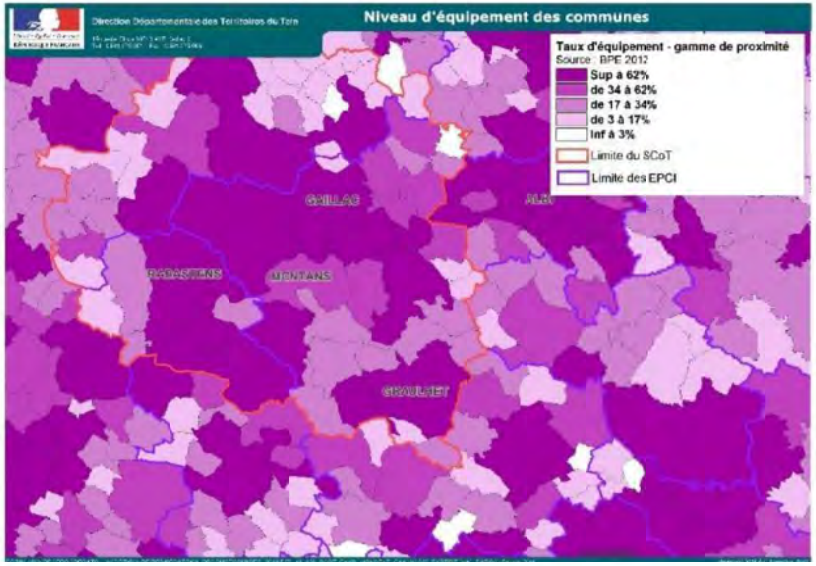
La commune de Gaillac possède un grand nombre d'équipement et de services pour sa population. Ces équipements se déclinent en 5 catégories distinctes :

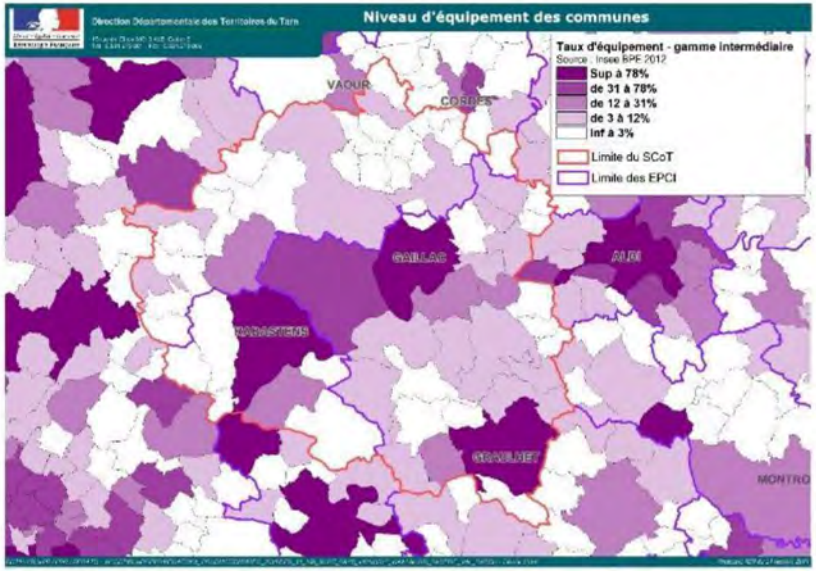
- Les équipements généraux qui comprennent les établissements scolaires et les bâtiments administratifs
- Les équipements de santé
- Les équipements sportifs
- Les équipements culturels
- Les espaces verts

1) Les équipements généraux

Bâtiments administratifs communaux





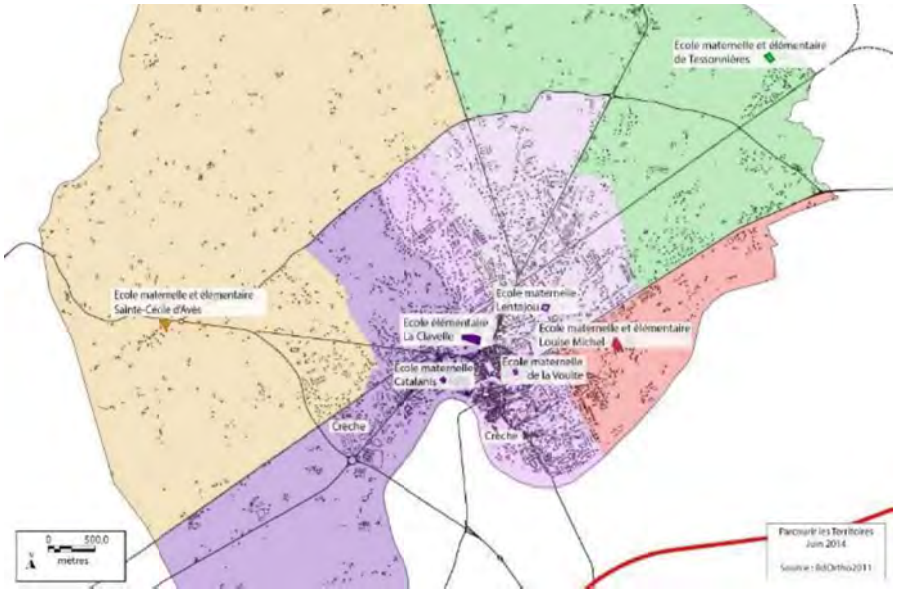


2) L'éducation

Sur le territoire communal, il existe :

- écoles maternelles publiques accueillant 263 élèves
- 5 écoles élémentaires accueillant en tout 1 092 élèves
- 1 école privée accueillant 279 élèves
- collèges publics, 1 collège privé, 1 lycée public et 1 lycée privé qui accueillant ensemble 3 379 élèves

Secteurs scolaires des écoles maternelles et élémentaires publiques

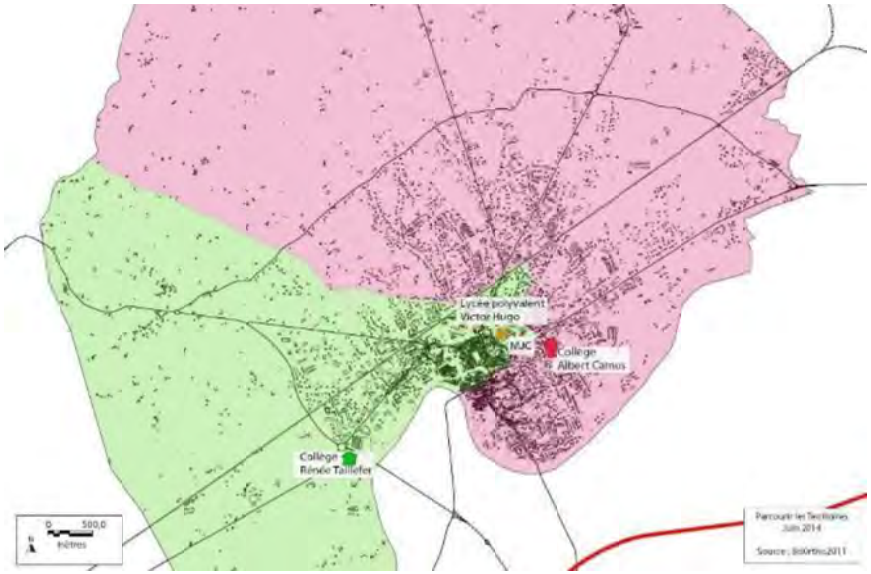


	Effectifs au 07/12/2017
École maternelle Lentajou	*81*
École maternelle de la Voulte	103
École maternelle Catalanis	79
École élémentaire Sainte Cécile d'Aves	130
École élémentaire Tessonnières	134
École élémentaire la Clavette	430
École élémentaire Louise Michel	214
École élémentaire groupe Vendôme	184
École Eugénie de Guerin Saint Charles (établissement privé)	279

En ce qui concerne l'accueil en crèche, la commune possède deux crèches collectives Intercommunales :

- Lou pitchoun : 42 places
- La rose des vents : 20 places

Secteurs scolaires des collèges et lycées publiques



La perspective d'accueil de nouveaux arrivants sur la commune (+ 3000 habitants environ à 10 ans) pose la question de l'extension ou la construction nouvelle d'écoles.

En effet, si l'on fait de la prospective, les besoins en matière d'équipements scolaires peuvent être évalués ainsi :

- Prévision de nouveaux arrivants : 3000 habitants
- Ratio d'enfants scolarisés (7%) : soit 210 enfants

Si l'on compte maximum 30 enfants par classe, il y a nécessité de créer /renouveler 7 nouvelles classes pour accueillir ces nouveaux élèves potentiels selon les âges correspondant aux classes.

3) La culture

La commune dispose d'un patrimoine bâti, architectural et naturel riche qui lui permet de décrocher le label « Ville d'art et d'histoire » en 2017, traduction de son engagement et de sa politique volontariste d'animation et de valorisation de son patrimoine culturel.

D'autre part, la médiathèque intercommunale basée à Gaillac recense plus de 35 000 documents en accès libre. Elle fait partie d'un réseau de médiathèque avec en tout 6 sites implantés sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Tarn et Dadou.



Localisation des Équipements culturels communaux

La commune de Gaillac dispose sur son territoire de trois musées :

- Musée des beaux-arts (Collection de peintures et sculptures des XIXe et XXe siècles)
- Muséum d'histoire naturelle Philadelphe Thomas
- Musée de l'abbaye (Collection autour de la vigne et du vin, du compagnonnage et de l'art sacré).

L'auditorium, la salle de spectacles et la maison des jeunes et de la Culture du Château Pichery, la maison des artistes, ainsi que le cinéma (4 salles, près de 600 places) sont des espaces culturels privilégiés. Un balcon de 200 places a été réalisé dans la salle de spectacles.

La commune accueille sur son territoire des festivals ainsi que des salons. Le Salon du Livre a lieu tous les ans, le 1er week-end d'octobre. Le festival les ptits bouchons de l'association arpèges et trémolos et un festival de musique qui a lieu début avril. La fête des vins qui a lieu le premier week-end du mois d'août. Enfin, le Festival des Lanternes a accueilli 250 000 visiteurs sur décembre 2017 et janvier 2018 au Parc Foucaud.



Le tissu associatif de la commune de Gaillac est important. Sur la commune environ quatre-vingt associations sont présentes. Cela permet d'avoir un réseau associatif dense, ce qui est positif car les associations sont les vecteurs de lien social au sein de la commune.

4) La santé

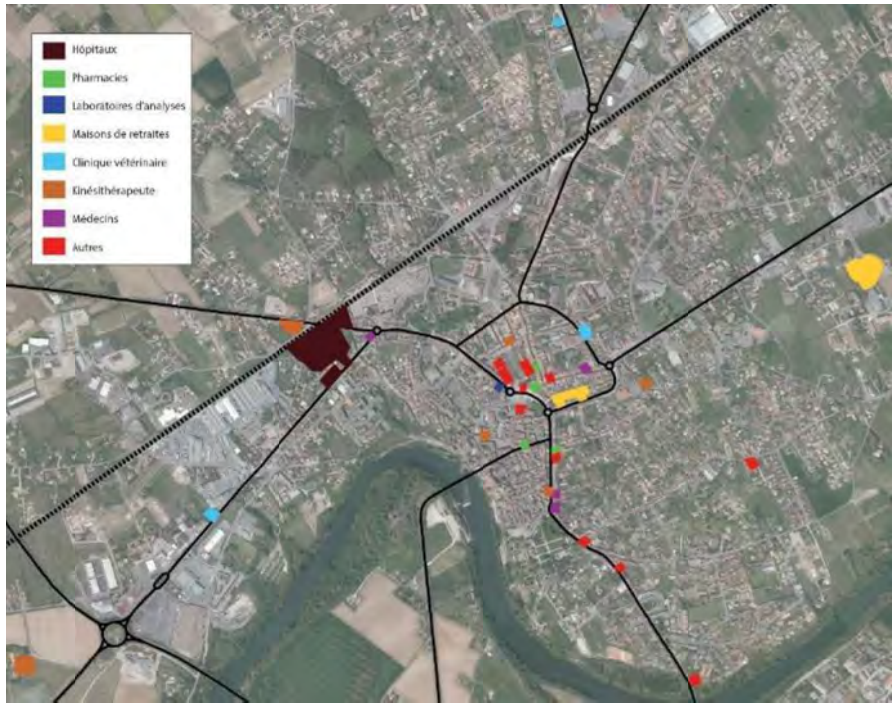
Le centre hospitalier de Gaillac est un atout majeur pour la commune. Cet hôpital de proximité assure un service d'urgence médicale de première instance à la population gaillacoise mais aussi aux territoires situés à proximité de la commune. Les soins de suite et de réadaptation sont dispensés dans cet établissement.

Près de 80 professionnels exercent sur la commune de Gaillac. Il y a près de 20 médecins généralistes sur la commune et autant d'infirmiers. Des médecins spécialistes sont aussi implantés à Gaillac, avec notamment la présence de 2 cardiologues à Gaillac. Il existe donc une certaine autonomie médicale sur la commune.

5) Les personnes âgées

L'offre en hébergement pour personnes âgées est aussi importante sur le territoire gaillacois avec :

- Trois structures d'hébergements pour personnes âgées dépendantes qui appartiennent au centre hospitalier et qui offrent près de 350 lits
- Un établissement privé qui offre 100 lits pour les personnes âgées (les 7 fontaines) à Gaillac

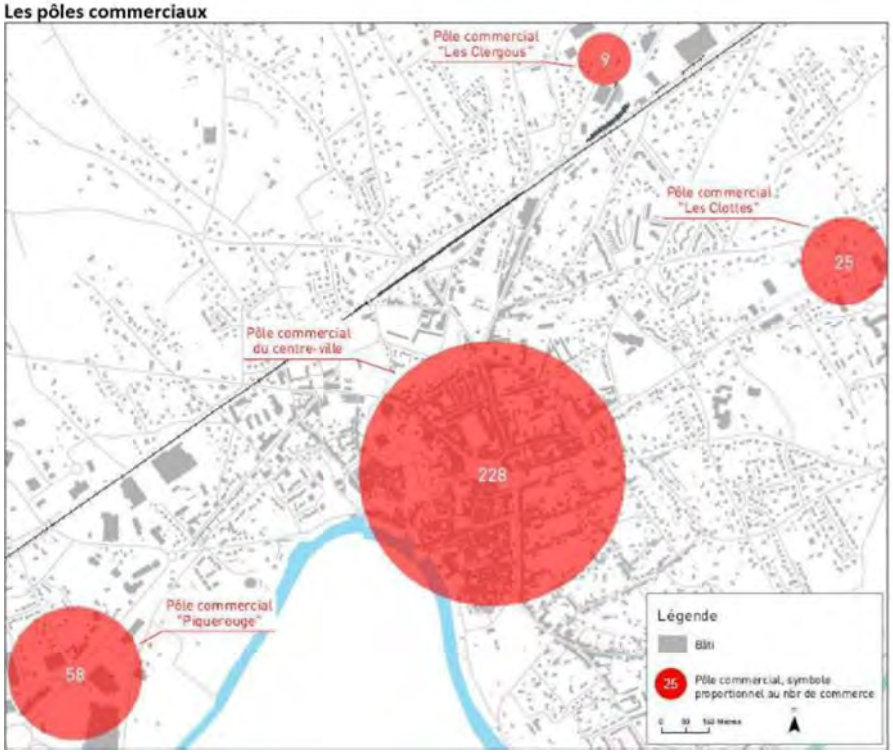


Localisation des équipements de santé et des maisons de retraite

6) Les commerces

La ville compte 2 pôles commerciaux principaux que sont le centre-ville et la zone de Piquerouge à l'Ouest ainsi que 2 pôles secondaires : « Les Clergous » au Nord-Est et « Les Clottes » à l'Est (voir 2.2 Socio-économie - Les zones d'activité, p.19).

Les pôles commerciaux



Les pôles commerciaux de Gaillac, source ville de Gaillac

La répartition spatiale des pôles est relativement homogène au regard des secteurs d'habitat mais on constate un déséquilibre en termes de capacité de l'offre avec un surdimensionnement du pôle situé sur l'entrée de ville Ouest.

Le pôle commercial du centre-ville :

Le commerce de centre-ville reste un pôle majeur, le premier si l'on se réfère au nombre de cellules commerciales. Il propose une offre diversifiée et de proximité. Le commerce de centre-ville, situé dans un cadre bâti ancien très dense, est constitué de locaux de petite dimension, en moyenne de 50 à 100m². Les locaux de dimensions supérieures à 100 m² se concentrent essentiellement autour de la place de la Libération et concernent principalement des activités de service ou de restauration.

278 locaux commerciaux ont été recensés en août 2013 dont 36 sont vacants, soit 13 % du nombre total de locaux. La vacance se concentre particulièrement sur la rue de la Madeleine et la rue des frères Delga qui représentent 26 % de la vacance totale.

Les linéaires marchands se concentrent sur 4 axes principaux autour de la place de la libération : Madeleine - Frères Delga, Joseph Rigal, Portal – Griffoul et Jean Jaurès – Gambetta.

Le marché de Gaillac : tous les vendredis matin 60 exposants sur les places de la Libération, de Hautpoul et Griffoul.



Organisation spatiale du commerce de centre-ville

Source : Service Urbanisme - Ville de Gaillac

Tourisme 2 hôtels + restaurants

Hypermarché : 1	Supermarché : 4	Grande surface de bricolage : 4
Supérette : 2	Épicerie : 3	Boulangerie : 17
Boucherie / Charcuterie : 9	Poissonnerie : 1	Librairie / Papeterie / Journaux : 9
Magasin de vêtements : 17	Magasin d'équipements du foyer : 3	Magasin de chaussures : 3
Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo : 3	Magasin de meubles : 2	Magasin d'articles de sports et de loisirs : 3
Magasin de revêtements murs et sols : 1	Droguerie quincaillerie bricolage : 4	Parfumerie : 2
Horlogerie Bijouterie : 3	Fleuriste : 4	

Le pôle commercial de Piquerouge :

Cette zone, constituée de deux blocs principaux, a aujourd'hui une superficie d'environ 50 000 m² entièrement dédiée aux commerces.

Le premier bloc correspond à la création du premier Leclerc en 1980, remplacé aujourd'hui par Sport 2000. Le deuxième bloc correspond à l'agrandissement du côté Nord-ouest de la ZAC en 2008, avec la création de 3 barres appelées « les espaces de Piquerouge ».

Entre 2000 et 2013, environ 40 000 m² de bâtiments à vocation commerciale ont été construits sur la zone de Piquerouge. Sur cette zone d'activité à vocation commerciale, 59 activités occupent des locaux de grande superficie, et sont pour la plupart de grandes enseignes nationales.

La ZAC de Piquerouge attire une grande partie de la population, qui considère cet espace comme un « espace central » de la ville, car tout est regroupé. En effet les usagers se rendent sur cet espace dans une logique fonctionnelle, et sont prêts à parcourir plus de 30 km pour y accéder.

Zone de chalandise des « Espaces de Piquerouge », source CDAC 81



La zone de chalandise du pôle commercial de Piquerouge englobe un total de 67 communes, allant de Graulhet à Puycelci.

7) Les parcs et jardins publics

Plusieurs types d'espaces verts ont été identifiés sur la ville de Gaillac:

- Les espaces naturels, comme le quai Saint-Jacques ;
- Les abords de nombreux ruisseaux ;
- Les espaces verts, qui sont des espaces d'agréments autour de certains équipements publics comme le cinéma, la salle de spectacle, la place de la Libération, le collège Renée Taillefer, etc ;
- Les jardins publics, tels que le square Joffre, le Parc Foucaud et le Parc Pichery ;
- Les jardins familiaux : il en existe qu'un pour l'instant, impasse Catalanis ;
- Les stades qui regroupent les 9 terrains de football et de rugby de la ville.

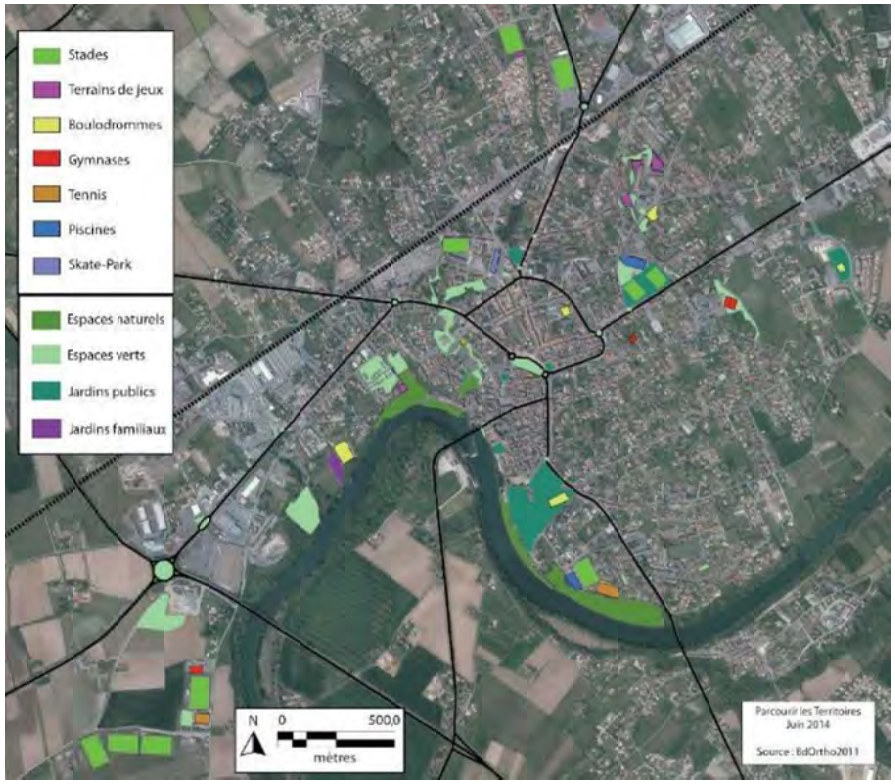
Le Parc de Foucaud, situé en bordure du Tarn, est particulièrement apprécié par les habitants de la ville de par sa grande superficie de 5 ha. Dans l'enceinte de ce jardin, le château Foucaud construit au XVIIe siècle sur un plan de ville à l'italienne, abrite désormais le musée des beaux-arts. Ce grand jardin est constitué d'un jardin à la française avec bassins, d'un pavillon de lecture et d'une roseraie. Le jardin, le château et le pavillon de lecture sont classés Monuments Historiques.

La commune compte également d'anciennes écuries et les bains douches.

La commune est dotée de nombreux équipements sportifs publics à savoir :

- 6 boulodromes
- 2 piscines, une piscine couverte et une piscine d'été non couverte
- Boucle de randonnées, GR Conques-Toulouse
- Complexe de la Clavelle (salle polyvalente, salle d'arts martiaux, terrain d'handball et de football)
- Complexe Longueville (terrain de rugby, aérodrome, aéromodélisme, terrain de football)
- Complexe Pichery (salle de judo, terrains de football, gymnase)
- Gymnase Camus (salle multisport, piste de saut, salle de musculation, terrains de basket et handball)
- Skate parc et le jardin d'enfants
- Stade Laporte (terrain de rugby)
- Terrain de football

Localisation des équipements sportifs et des espaces verts



8) La déchetterie

La déchetterie de Gaillac, située sur l'avenue Guynemer, est gérée par le syndicat mixte départemental pour la valorisation des déchets Trifyl. Ce syndicat couvre un territoire de 6000 km², soit 331 communes et 305 000 habitants. Il a été créé en avril 1999 par l'association des Maires du Tarn, dans le but de répondre à la loi du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets et à la récupération de matériaux. Depuis 2002, le syndicat a pris la compétence du traitement des déchets ménagers, les collectivités adhérentes assurant pour leur part la compétence collecte.

9) Pôle emploi

La Maison Commune Emploi-Formation (MCEF), financée en grande partie par la région Midi-Pyrénées, a été inaugurée le 30 janvier 2012 dans le quartier des 7 fontaines (ZAC de Pouille). Elle était anciennement située au 10 rue Hippolyte Rigal, mais ses locaux n'étaient pas suffisamment grands après le regroupement de l'ANPE et des ASSEDIC. La nouvelle structure accueille désormais Pôle Emploi, le Centre d'information et d'orientation (CIO), la Mission Locale Départementale, le Centre inter-institutionnel de bilan des compétences (CIBC) et le Bureau Territorial de la Région.

Elle accueille en moyenne près de 40.000 personnes par an.

Les MCEF s'adressent à un public très large :

- Jeunes et adultes, scolaires, étudiants, demandeurs d'emploi et salariés en recherche d'information, de conseil et d'accompagnement dans leur démarche de recherche

d'emploi, de formation, d'orientation, de reconversion, de création d'entreprise, de validation des acquis.

- Entreprises en recherche de réponse à leurs problématiques d'emploi et de formation.

Synthèse / Enjeux

La commune de Gaillac est bien équipée et joue le rôle de ville-centre de tout un territoire qui regroupe près de 70 communes.

Pour cela ses services et équipements répondent aux différents besoins, que ce soit pour la culture, les commerces, la santé, les sports.

C'est au niveau des écoles et lycées que les besoins existent aujourd'hui et a priori pour satisfaire les nouveaux habitants.

Les projets de la commune vont dans ce sens et devront se retrouver dans le projet du PLU

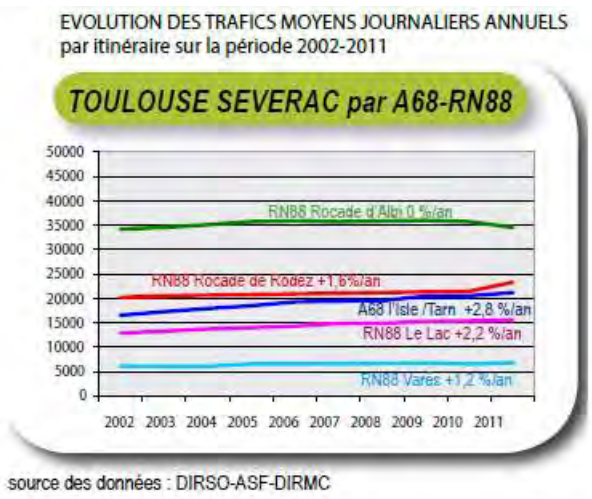
VIII. Mobilités et déplacements

1) L'autoroute

L'arrivée de l'autoroute en 1992 change complètement l'accessibilité de la commune et « inverse » ses entrées. L'A68 est un axe important de trafic routier qui accueillait selon la DIR Sud-Ouest, en 2013, un trafic moyen journalier annuel de **21 200 véhicules** dont 8% de poids lourds au point de comptage de Lisle-sur-Tarn. Cet axe assure la liaison entre Albi et Toulouse, et il a vu sa fréquentation augmenter en moyenne de 2,8% entre 2002 et 2011.

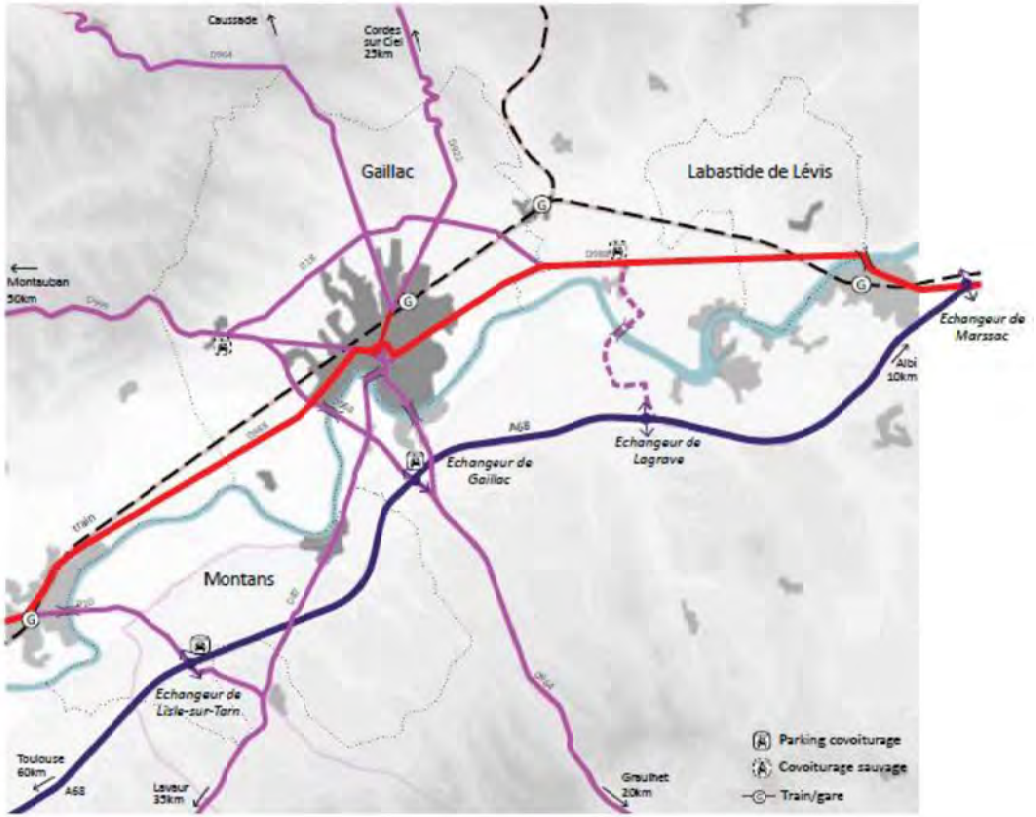
La ville de Gaillac dispose d'un échangeur au Sud-Est avec une **aire de covoiturage** de 120 places qui est saturée. Celle de Montans/Lisle sur Tarn, plus récente est moins occupée (15 places libres sur 30 environ).

L'axe de Montauban étant un axe majeur de la commune, une nouvelle aire de covoiturage est envisagée à proximité du rond-point Sainte-Cécile d'Avès

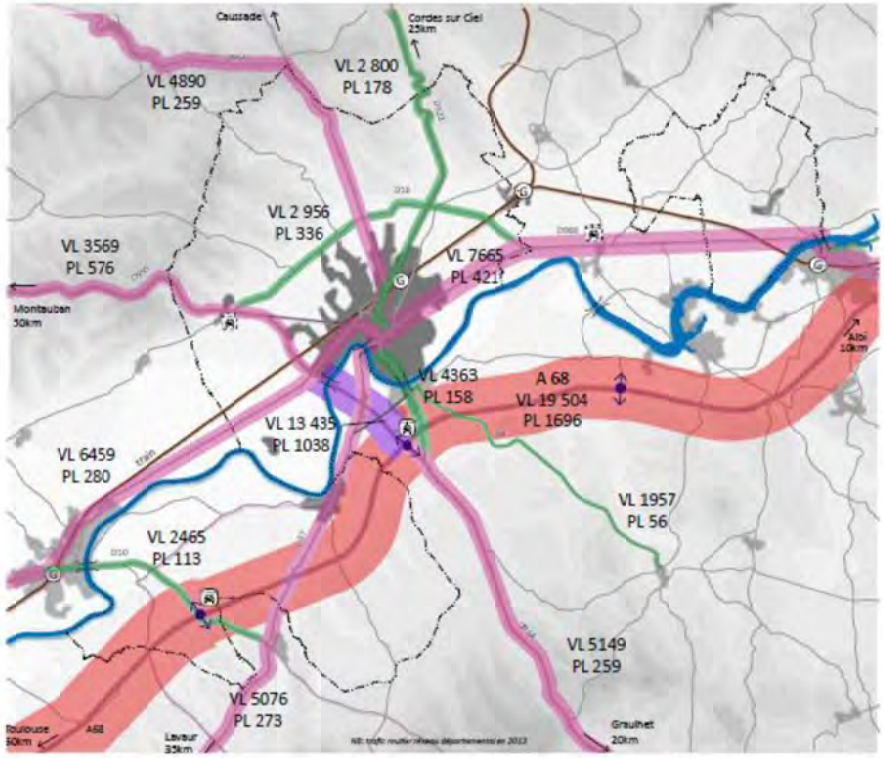


source des données : DIRSO-ASF-DIRMC

Évolution du maillage viaire et des mobilités



La circulation routière en 2012



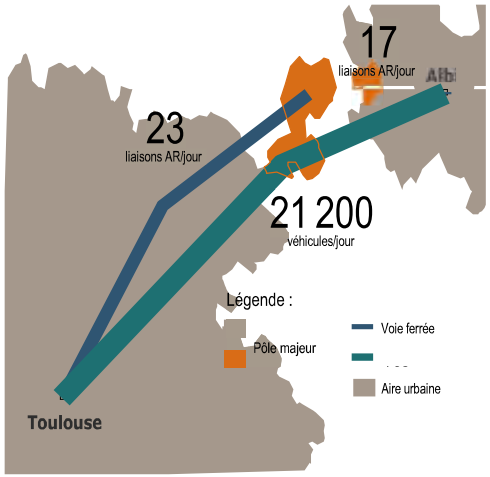
2) Le réseau secondaire

Deux grandes voiries départementales (les RD999/RD968/RD964 et la RD988 se croisent sur le territoire gaillacois et drainent des flux de véhicules à l'échelle départementale et locale avec des trafics journaliers importants entre 5000 et 7000 véhicules (plus de13 000 sur la RD 968 tronçon entre l'échangeur et le rondpoint est de Gaillac).

Sur la RD18, appelé aussi chemin de Toulze, circulent plus de 3.000 véhicules par jour, dont 300 poids lourds.

	2009		2010		2011		2012		2013	
	VL	PL	VL	PL	VL	PL	VL	PL	VL	PL
RD 10	2295	103	2383	100	2459	110	2500	120	2581	116
RD 18	/	/	/	/	/	/	/	/	2956	336
RD 922	2985	164	3055	184	3037	191	2938	185	2978	178
RD 964	4716	259	4898	269	5019	286	5004	280	5149	259
RD 968	/	/	/	/	/	/	/	/	13432	1038
RD 988 Est de gaillac	/	/	/	/	/	/	/	/	7665	421
RD 988 Ouest de Gaillac	/	/	/	/	/	/	/	/	6459	280
RD 999	3903	557	3979	581	4027	571	4048	566	4145	576

Source : Conseil Départemental du Tarn

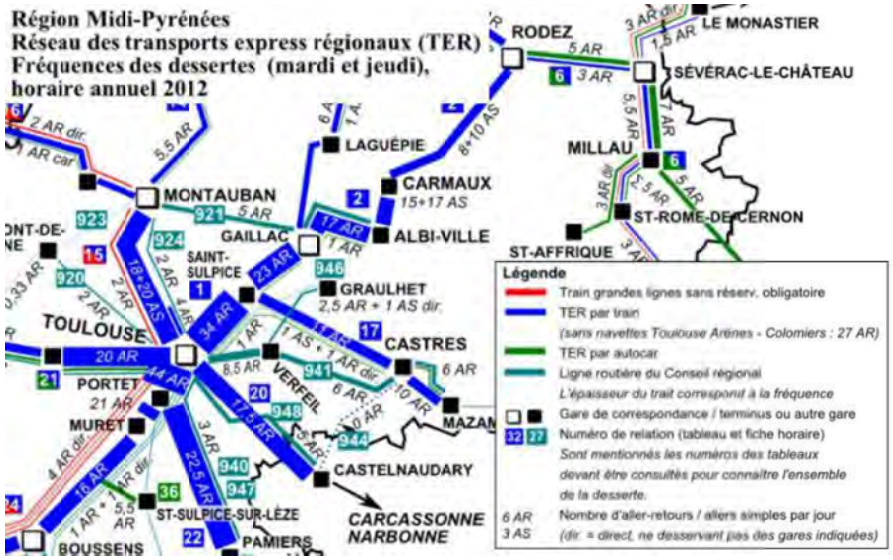


3) Le train

Le centre ancien est situé à environ 1 km de la gare.

La ligne de chemin de fer qui dessert la gare de Gaillac compte en moyenne 23 trains aller-retours entre Gaillac et Toulouse et 17 trains aller-retour entre Gaillac et Albi. Cette desserte permet une facilité des liaisons entre Gaillac et les pôles alentours.

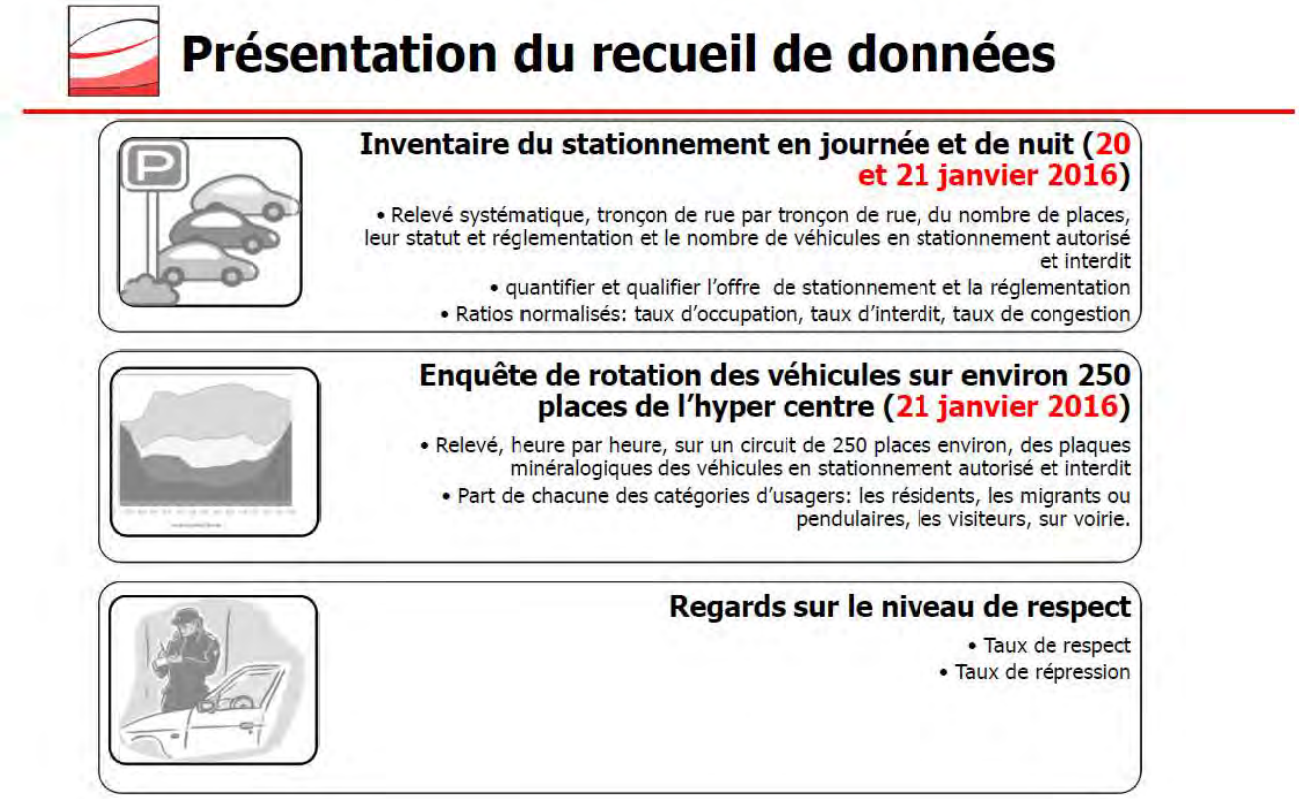




4) Les stationnements

a) Les stationnements véhicules motorisés

Une étude sur le stationnement en centre-ville a été réalisée en 2016, elle offre un état des lieux l'offre de stationnement présentés dans l'extrait étude SARECO de 2016 ci-après :



L'offre de stationnement et sa réglementation

- Les capacités de stationnement
  - Dans le périmètre d'étude, il a été relevé 850 places dont près de 460 places gérées par disque ou stationnement minute

- Les réglementations
  - La ville de Gaillac a instauré plusieurs types de réglementation rendant le plan difficilement lisible:
    - Une zone « bleue » qui n'est pas réglementaire puisque la signalisation n'indique pas à l'usager la durée de stationnement qui lui est accordée (cf. Annexe 1)
    - Des arrêts minutes limitant la durée de stationnement tantôt à 5min tantôt à 15min
    - Des places mutualisant des livraisons et des arrêts minutes
    - Des réservations spécifiques dont certaines sont assimilables à des passes droit :
      - Réservation services de la ville,
      - Réservation service social,
      - Réservation taxis,
      - Réservation médecin (parking du Foirail),
      - Réservation aux véhicules en examen de permis de conduire,
      - Réservations plus standards : livraisons, handicapés, véhicules électriques
  - Le plan de stationnement souffre également d'une signalisation confuse :
    - Des places ayant un marquage à 2 couleurs (bleue/blanche et jaune/bleue par exemple),
    - Des tronçons de rues pour partie seulement réglementée

Localisation de la zone bleue



L'offre de stationnement et sa réglementation

- Le plan de stationnement est composée d'un réseau de poches et parkings localisés autour du centre ville. Le plan ci-contre localise l'ensemble de ces poches

  - Le parking Hautpoul (P1) représente 260 places dont près de 130 sont réglementées en zone bleue
  - Le parking Clavelle (P2) a une capacité de 125 places gratuites réparties sur plusieurs poches et 150 places après aménagement de la gare routière
  - Le parking de la Place Jean Moulin (P3) a une capacité de 77 places
  - Le parking Foirail (P4) représente une offre de 57 places dont 30 en zone bleue
  - Le parking du cinéma (P5) a une offre de 94 places gratuites,
  - Le parking des Rives Thomas (P6) a une offre de 168 places gratuites réparties sur 4 poches
  - L'ensemble de ces poches ont été intégrées aux résultats de l'inventaire présentés ci-avant













La demande de stationnement

- Les conditions de stationnement à Gaillac sont globalement plutôt confortables hormis certains tronçons saturés à certaines périodes de la journée et de la semaine

- En effet, le taux d'occupation de jour assez faible de 80% sur l'ensemble des places publiques cache de fortes disparités avec :
  - *Constamment des places libres sur les parkings les plus excentrés :* Rives Thomas, Cinéma et salle de spectacles,
  - Des saturations quasi continues Côtes du Tarn, rue du Père Gibrat, par exemple
  - Des saturations ponctuelles Place Hautpoul sur la partie gratuite et rues de la Madeleine, des Frères Delga par exemple,
  - Des pics de fréquentation bien identifiés : fin de matinée et milieu de matinée
  - Un creux de fréquentation entre 12h et 14h lié au départ des employés rentrant manger chez eux

- La nuit, les conditions de stationnement sont également confortables pour les résidents. Compte tenu du bâti plutôt ancien et peu pourvu en garages privés, nous aurions pu pensé que l'hypercentre devait être déficitaire en places de stationnement pour les résidents. Mais ce n'est visiblement pas le cas.

- Au moment du marché, le stationnement est fortement occupé voire saturé sur l'ensemble du périmètre d'étude

- Le samedi matin, les conditions de stationnement sont relativement proches d'un jour de semaine ordinaire : les employés présents en semaine étant remplacés tantôt par des résidents tantôt par des visiteurs

De jour

Ratio (Hors places	Type de voies		
	non réglementées	Zone bleue	Ensemble
Taux d'occupation	77%	88%	80%
Taux de congestion	83%	89%	85%
Taux d'interdit	7%	2%	5%

De nuit

Ratio (Hors places	Type de voies		
	non réglementées	Zone bleue	Ensemble
Taux d'occupation	55%	68%	59%
Taux de congestion	55%	68%	59%
Taux d'interdit	1%	0%	1%

Taux d'occupation = véhicules sur places autorisées / places autorisées.
Taux de congestion = véhicules en stationnement autorisé ou interdit / places autorisées.
Taux d'interdit = véhicules en stationnement interdit / tous véhicules

⇒ Une offre abondante voire potentiellement surdimensionnée par rapport aux besoins quotidiens

⇒ De 100 à 250 places disponibles hors marché en journée

Equipements publics
1. Groupe scolaire La Clavelle
2. Lycée V.Hugo
3. Complexe sportif (piscine)
4. Collège Albert Camus
5. Cinéma et salle de spectacle
6. Collège et lycée privée St Paul
7. Ecole privée St Charles
8. Ecole privée E. de Guérin
9. Crêche

Marché (vendredi matin)

Halle de marché couverte

Stationnements quotidiens

Stationnements ponctuels liés aux écoles

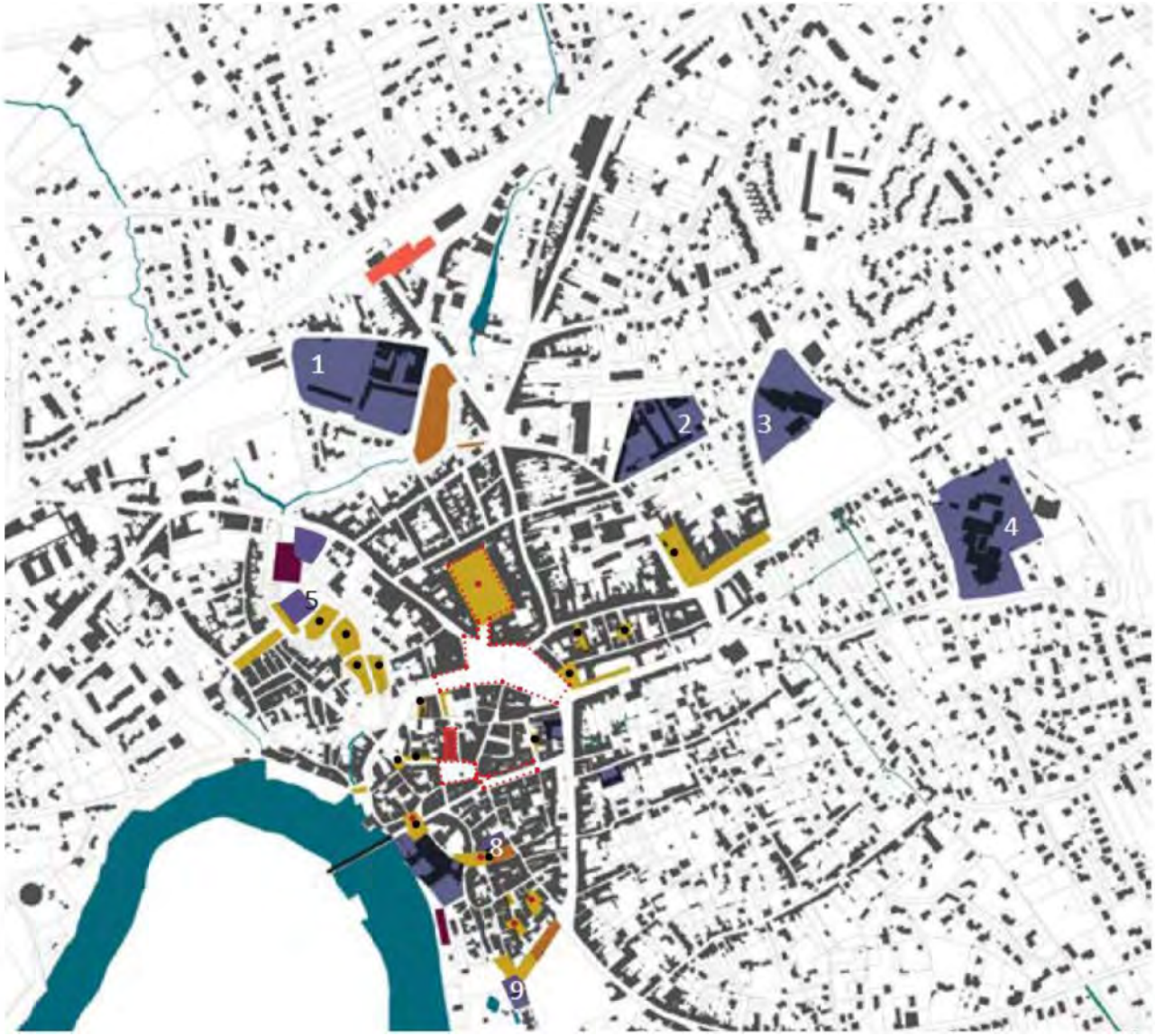
Stationnements évènementiels (spectacle...), tourisme...

Stationnement multimodal: parking de la gare

Stationnement utilisé le jour de marché

Usage de parking sur une place historique

Environ 1635 places au total, dont 70% gratuites



Parkings et stationnements



Stationnements quotidiens

1. Place d'Hautpoul:

env. 7220 m2 pour 270 places (+ 20 avec autour places
soit 27m2 par place





2. Parking rue C. Nougaro / rue P.Noiret

env.8080 m2 pour 192 places
soit 42 m2 par place





3. Place de la Révolution

env. 2115 m2 pour 55 places
soit 40 m2 par place





4. Parking Av. J. Calvet et Pl de la Libération

env. 1730 m² pour 56 places
soit 31 m² par place







Stationnements quotidiens

5. Stationnement en cœur d'îlot rue Ste Marthe/ rue St André

env. 920 m² pour 30 places s oit 30 m² par place





6. Parking du Foirail

env. 1640m2 pour 53 places soit 30m2 par place





7. Place J. Moulin:

env. 5550 m2 pour 150 places soit 37 m2 par place





8. Stationnement rue Côte du Tarn/ rue Foulcraud:

env. 2230m2 pour 66 places soit 34 m2 par place







Stationnements quotidiens

9. Parking Pl. St Michel:

env. 1486 m2 pour 44 places
soit 32 m2 par place





10. Place M. et E. de Guérin

env. 1290 m2 pour 55 places
soit 23 m2 par place





11. Pl de la Salle et Pl du Boutge

env. 1230 m2 pour 40 places
soit 30m2 par place





12. Parking Bld de Foucaud

env. 2830 m2 pour 84 places
soit 33m2 par place







13. Parking La Clavelle

env. 7610m2 pour 120 places soit 63m2 par place





14. Parking de la gare

env. 4150m2 pour 105 places soit 37m2 par place

Saturé

-> nombreux transports de Gaillac vers Toulouse et Albi, prévoir un parking de 200/250 places?





15. Parking salle de spectacle

env. 3290m2 pour 96 places soit 34m2 par place





16. Parking rue St Roch

espace fréquemment occupé

espace ponctuellement occupé (saison touristique)





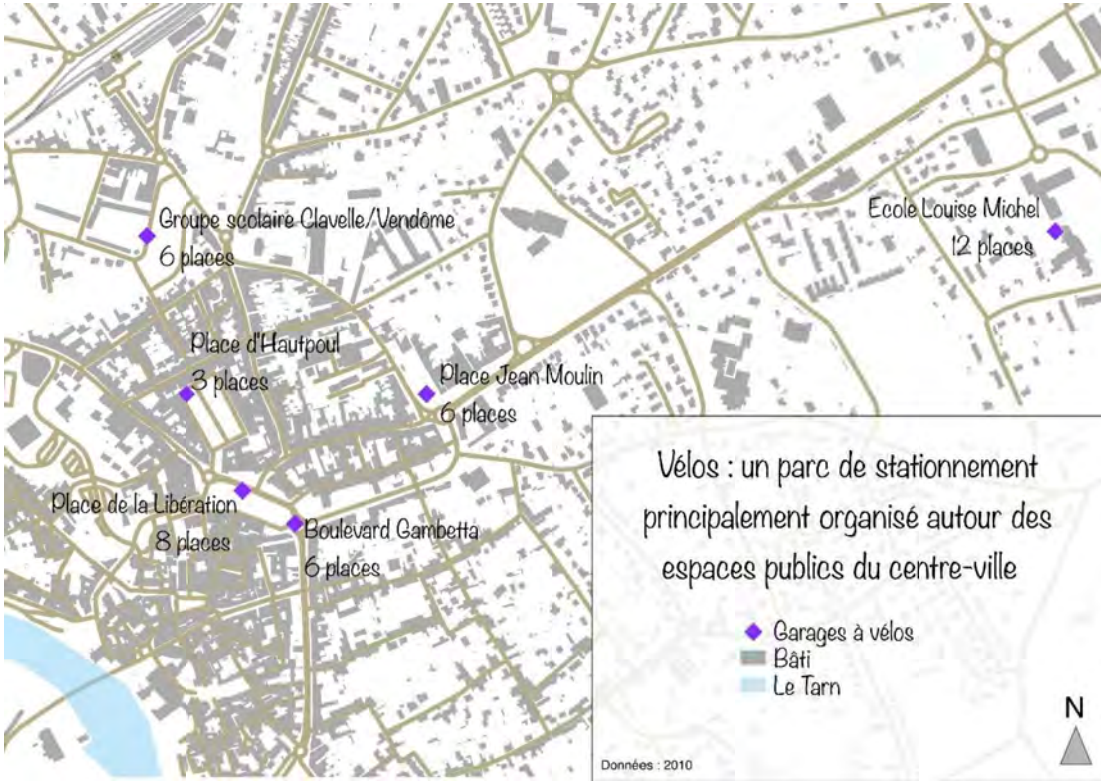
a) Stationnement vélos

Le territoire offre une multitude d'espaces dédiés au stationnement des vélos sur l'espace publics.

Le mobilier urbain est adapté au stationnement des vélos, en particulier dans le centre-ville.

Des parcs de stationnement ouverts au publics dédiés aux vélos sont spécifiquement associés aux équipements publics, notamment scolaires, et sur les espaces publics.

Le développement de cette offre est concomitant de la requalification des espaces publics.



Localisation des parcs de stationnement vélos, source mairie de Gaillac

b) Véhicules électriques

Dans le cadre de la transition énergétique, le développement de l'offre à destination des véhicules électriques est en développement.

L'espace public offre 2 sites dédiés au stationnement des véhicules électriques sur la place Hautpoul et sur le parking de la gare.

En complément de ces installations en libre accès que l'espace publics, on trouve une offre en développement sur le parc privé, notamment sur les aires de stationnement des grandes surfaces.



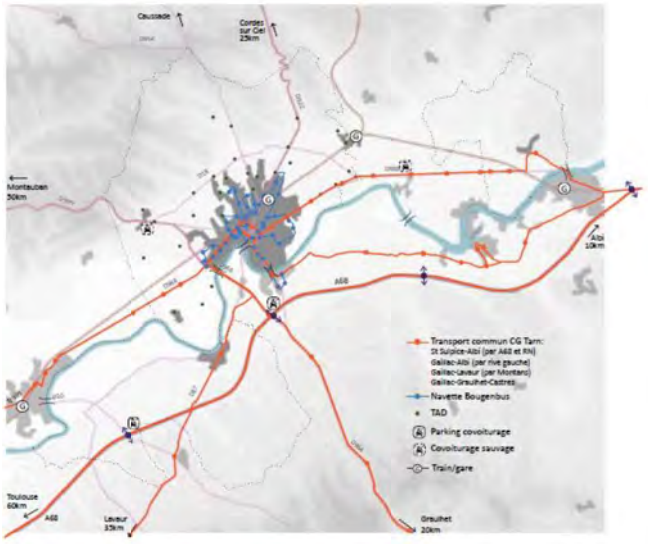
Borne de recharge pour véhicules électriques en accès libre, place d'Hautpoul, source mairie de Gaillac

5) Les réseaux de bus

En lien avec la mobilité avec le train et afin de créer une interface entre le bus et le transport ferroviaire, une nouvelle gare routière a été créée en 2016, située au niveau de l'esplanade La Clavelle. Ce projet initié par la commune de Gaillac, vise à absorber l'augmentation régulière des usagers des transports en commun (étudiants, travailleurs et touristes).

Le service de transport collectif de la ville de Gaillac, appelé **Bougenbus**, a été créé en 2007 sous la forme d'une délégation de service publique à une entreprise privée.

Il n'existait que 3 lignes à l'origine, puis le réseau a été étendu à Brens et possède désormais 6 lignes qui desservent environ 50 arrêts et une ligne de transport à la demande pour la desserte des Hameaux. La fréquentation est en hausse et il y a en moyenne 500 voyageurs par jour.



Les transports en commun

Ce réseau de transport collectif local est complété par un service de transport collectif à l'échelle du département. Ce service est assuré par la société de transport SPL d'un point à l'autre, créé par le conseil général du Tarn en juin 2011, et le nom du réseau est appelé **Tarnbus**.

Réseau de transport collectif Tarnbus dans le département du Tarn, source Tarnbus



Ce réseau a une politique dynamique de transport en commun avec 22 lignes de bus régulières qui relient les principales villes (avec une zone d'ombre sur la zone rurale du Nord) et un service de transport à la demande. Les aires de covoiturage de Gaillac et Saint-Sulpice sont desservies par la ligne 709 T'ex (Tarn express) qui longe l'autoroute d'Albi jusqu'à Saint-Sulpice/Lavaur. La ville de Gaillac est donc desservie par 5 lignes de bus départementales (702, 704, 709, 710 et 712).









6) Les mobilités douces

Le réseau cyclable de Gaillac est concentré sur le centre-ville et au Sud de la voie ferrée où les différents équipements sont les plus importants.

Des projets d'extension du réseau dans les quartiers Est et Nord (le long du Jeanseault) ont été étudiés mais n'ont pas abouti.

Pages suivantes, sont présentées, une carte du réseau cyclable de Gaillac et une carte de la typologie des aménagements cyclables.

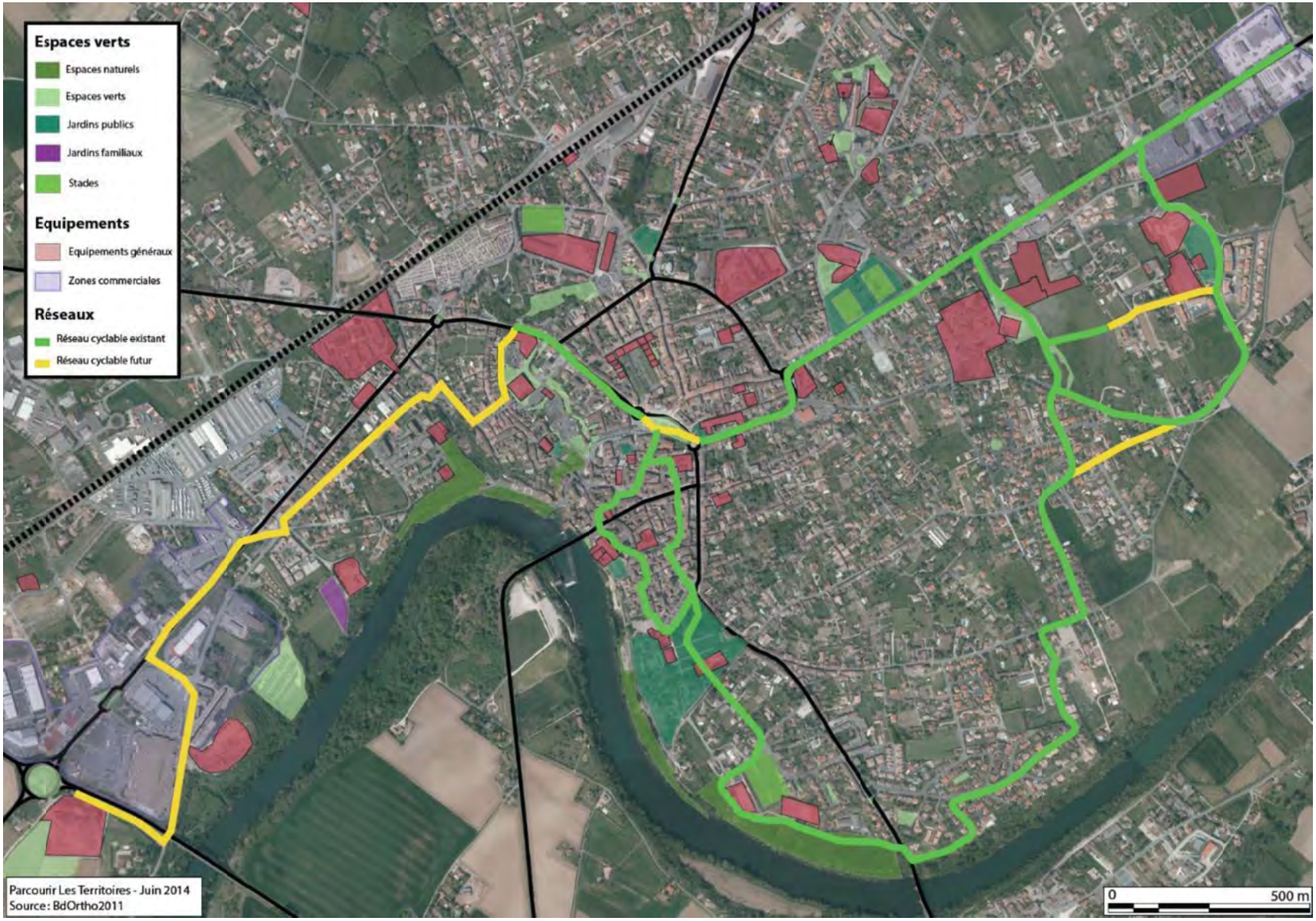
Le détail de l'état de ce réseau est illustré selon les différentes typologies et mis en annexe.

La Ville de Gaillac a récemment installé une borne de recharge pour véhicules électriques libre d'accès et gratuite, place d'Hautpoul. Cela permet à tout véhicule électrique moderne de récupérer plus de 60 % d'autonomie en moins d'une heure. Enfin, cette borne est sécurisée par un Digicode personnalisable par l'usager et dotée de 4 prises qui desservent 2 emplacements permettant ainsi des charges simultanées.

Au-delà des liaisons cyclables, plusieurs **chemins de randonnées ou sentes urbaine**s ont été réalisées et permettent de découvrir la ville et son patrimoine.



Source : Randofiche - Suivez le Coq - commune de Gaillac


Espaces verts
Espaces naturels
Espaces verts
Jardins publics
Jardins familiaux
Stades
Equipements
Equipements généraux
Zones commerciales
Réseaux
Réseau cyclable existant
Réseau cyclable futur
Parcourir Les Territoires - Juin 2014
Source : BdOrtho2011
0
500 m

Typologie des aménagements cyclables de Gaillac centre

Six configurations-types ont été identifiées sur les pistes cyclables existantes de la commune de Gaillac (source : Agenda 21) :

1-La voie douce : uniquement accessible aux modes doux, bordée de végétation arborée

2-La bande cyclable bidirectionnelle : séparation par un marquage blanc discontinu des deux côtés de la route :

- En quartier résidentiel
- Sur l'ancienne route nationale
- En milieu urbain

3-La bande cyclable unidirectionnelle : séparation par un marquage blanc discontinu sur un côté de la route

4-La piste cyclable unidirectionnelle : partage de la piste avec les piétons sur un trottoir ou sur un côté de la route, à l'écart des véhicules motorisés

5-La voie partagée vélo-voiture : partage de la route avec les véhicules motorisés, aucune matérialisation

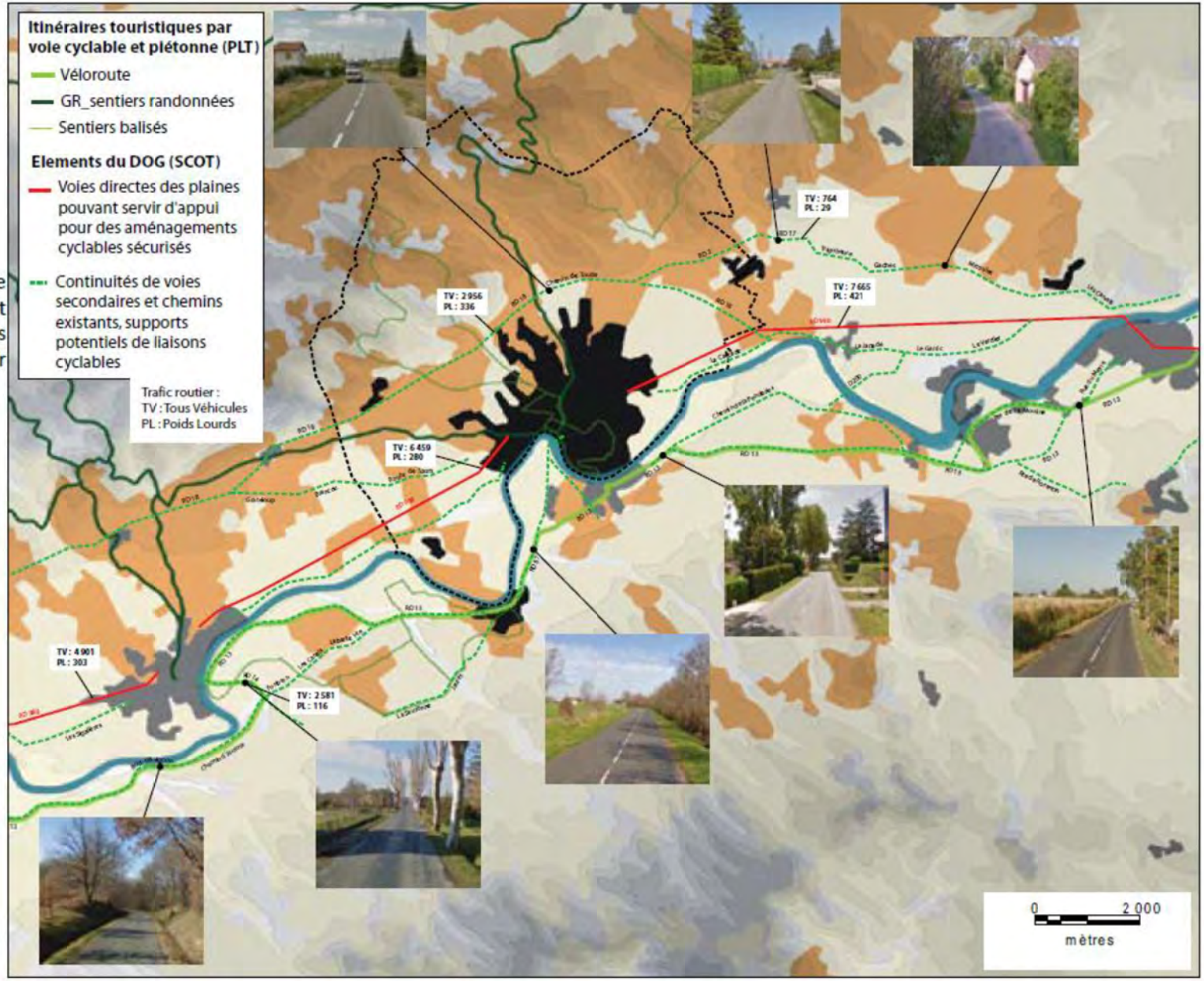
6-La voie partagée vélo-piéton : partage d'un espace piéton avec les vélos (trottoirs, zone piétonne).

Les équipements de la ville, les espaces verts ainsi que les espaces d'intérêts ont été identifiés sur les cartes suivantes, afin de mieux comprendre le cheminement des pistes cyclables. Les équipements généraux regroupent les bâtiments administratifs, les établissements scolaires, les crèches et les différents services publics tels que la poste, la caisse d'allocations familiale, l'hôtel des impôts, etc.



Liaisons cyclables sur le territoire communal et intercommunal

Au delà du réseau cyclable sur le centre de Gaillac, des liaisons cyclables sont possibles ou en projet sur les routes départementales et permettent d'avoir à ce jour le schéma suivant.



Parcourir les Territoires, PUVA, Comet Environnement juillet 2014

Synthèse / Enjeux

L'arrivée de l'autoroute A 68 en 1992 change complètement l'accessibilité de la commune et «inverse» ses entrées. Cet axe qui assure la liaison entre Albi et Toulouse, mais aussi entre Montauban, Albi et Toulouse a vu sa fréquentation augmenter en moyenne de 2,8% entre 2002 et 2011. Il accueillait en 2013, un trafic moyen journalier annuel de 21 200 véhicules dont 8% de poids lourds au point de comptage de Lisle-sur-Tarn. La ville de Gaillac dispose d'un échangeur au Sud-Est avec une aire de covoiturage de 120 places qui est complètement saturée.

Deux grandes voiries départementales (les RD999/RD968/RD964 et la RD988 se croisent sur le territoire gaillacois et drainent des flux de véhicules à l'échelle départementale et locale avec des trafics journaliers importants entre 5000 et 7000 véhicules (plus de13 000 sur la RD 968 tronçon entre l'échangeur et le rondpoint est de Gaillac). Sur la RD18, appelé aussi chemin de Toulze, circulent plus de 3.000 véhicules par jour, dont 300 poids lourds.

Très bien desservie par le réseau routier principal (A 68) et secondaire (les routes départementales), Gaillac est très attractive pour de nouveaux arrivants.

La commune s'est engagée dans le Grand Projet pour la Croissance et l'Attractivité des Territoires. Cette démarche se traduit par la mise en place d'équipements d'intermodalité, le réaménagement du parvis de la gare, l'aménagement de l'esplanade La Clavelle, etc.

Les parkings et stationnements sont nombreux dans la ville et bien répartis en fonction des équipements publics : 16 aires ont été analysées et cartographiées. En dehors du parking de la gare qui est saturé, les autres parkings sont tous très utilisés, avec une surcharge le jour du marché. Une optimisation de certains parkings et/ou l'aménagement sur un nouveau site serait profitable pour libérer certains parkings en centre-ville et valoriser certaines places de la ville à forte valeur patrimoniale.

Les sentiers de randonnées, les sentes urbaines et réseau cyclable constituent l'ébauche d'un réseau de déplacements doux à conforter sur la commune, en lien avec les autres projets, principalement au Nord et à l'Est de la ville, que ce soit :

- Pour les liaisons quotidiennes à pied ou à vélo (habitat, travail, services, loisirs)
- Pour les liaisons orientées loisirs, tourisme, patrimoine et culture.

IX. Servitudes d'utilité publique

Plusieurs Servitudes d'Utilité Publique concernent la commune et doivent être prises en compte dans l'élaboration du projet de PLU.

Au-delà de cette liste, les servitudes seront cartographiées dans l'annexe des servitudes d'utilité publique du dossier final du PLU.

Un Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP) est en cours d'élaboration. Sa finalisation et sa mise en œuvre seront effectives courant 2019

Un Périmètre Délimité des Abords (PDA) a été définit en 2018 par l'Architecte des Bâtiments de France autour des monuments historiques du centre-ville, en remplacement des périmètres actuels de 500 m. Ce PDA applicable en 2019 couvre les abords des sites suivants :

- Eglise Saint-Pierre,
- Eglise abbatiale Saint-Michel,
- Ancienne abbaye Saint-Michel,
- Tour de la Palmata,
- Maison Pierre de Brens,
- Fontaine du Griffoul,
- Portail d'entrée de la maison Yversen
- Maison 13 rue de la Courtade et rue de l 'Anguille,
- Château de Foucaud avec son parc et le pavillon de lecture.

En 2018, la liste des SUP, avant la mise en application du SPR et du PDA, est la suivante :

Code	Nom de la Servitude
AC1	Monuments historiques inscrits et classés : classement, inscription et périmètre de protection - Eglise et abbatiale Saint-Michel - MHC - Bâtiments de l'abbaye Saint Michel, compris murs de soutènement sur le Tarn et Hôtel de Paulo - MHIS - Eglise Saint Pierre - MHC - Tour de la Palmata - MHIS - Maison Pierre de Brens - MHC - Château de Foucaud avec parc et pavillon de lecture - MHC - Fontaine du Griffoul - MHC - Maison 13 rue de la Courtade et rue de l'Anguille - MHIS - Porte d'entrée monumentale et ses vantaux de la maison Yversen – MHIS
AC2	Protection des monuments naturels et sites : - Rue Cabrol - Rue du Château-du-Roy - Rue du Château-du-Roy et place du Boutgé - Place d'Haupoul - Ensemble du quartier du Peyriac - Quartier Saint-Michel et rive droite du Tarn - Place du Griffoul (ancienne place Thiers)
EL3	Servitude de halage et de marchepied le long des berges du Tarn

Code	Nom de la Servitude
I2	Périmètre de servitude de submersion et d'occupation temporaire : - Chute de Rivières appartenant à Électricité de France, groupe hydraulique du Tarn - Chute de La Bourelié - Chute de Gaillac rive droite
I4	Périmètres de servitude autour d'une ligne aérienne d'électricité : - Ligne électrique aérienne 63 kV La Bourélie-Brens - Ligne électrique souterraine 63 kV n° 1 et 2 Brens-Gaillac - Poste transformation La Bourélie
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers - Documents valant PPRN : - Plan de prévention des risques retrait et gonflement des argiles - Plan de prévention du risque effondrement des berges du Tarn en aval du barrage de Rivières et de la rivière Agout (Couffouleux et Saint-Sulpice)

Code	Nom de la Servitude
PT2	Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles : - Liaison hertzienne Gaillac-Cadalen - Liaison Gaillac SFR-Parisot
PT3	Servitude attachée au réseau de télécommunications : - Câble Montauban-Albi
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer : - Ligne de chemin de fer n° 718000 de Brive la Gaillarde à Toulouse-Matabiau
T4	Servitude aéronautique de balisage
T5	Servitude aéronautique pour la protection de la circulation aérienne : . Aérodrome de Gaillac
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

C.ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

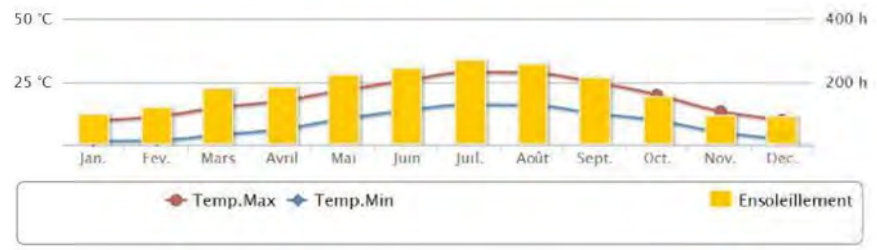
I. Environnement Physique

1) Aperçu des caractéristiques climatiques du territoire

A mi-chemin entre l'Atlantique et la Méditerranée et sous l'influence des Pyrénées et du Massif Central, la commune de Gaillac s'inscrit dans un contexte géo-climatique qui présente des caractéristiques contrastées. L'été est généralement sec et chaud, parfois caniculaire en plaine, avec des fins de journée régulièrement ponctuées par des orages. Le Tarn se classe souvent parmi les départements les plus chauds de l'Hexagone. Les hivers sont relativement doux et humides en plaine, avec des précipitations abondantes et entrecoupés de « coups de froid » pouvant apporter des chutes de neiges à très basse altitude. Le vent d'Autan et l'effet de foehn lié au relief pyrénéen sont à l'origine de périodes de redoux remarquable particulièrement ventées. Mais le vent d'ouest reste dominant une grande partie de l'année En période de temps calme et anticyclonique, notamment en automne et en hiver, les brouillards peuvent s'inviter le long de la vallée du Tarn et persister plusieurs jours durant. C'est le cas lors des phénomènes d'inversion où l'air froid en fond de vallée, plaque les nuages bas de façon localisée. Les données recueillies par Météo-France à partir de la station météorologique d'Albi nous permettent d'avoir un aperçu des grandes caractéristiques du climat local.

Normales annuelles, station de Albi

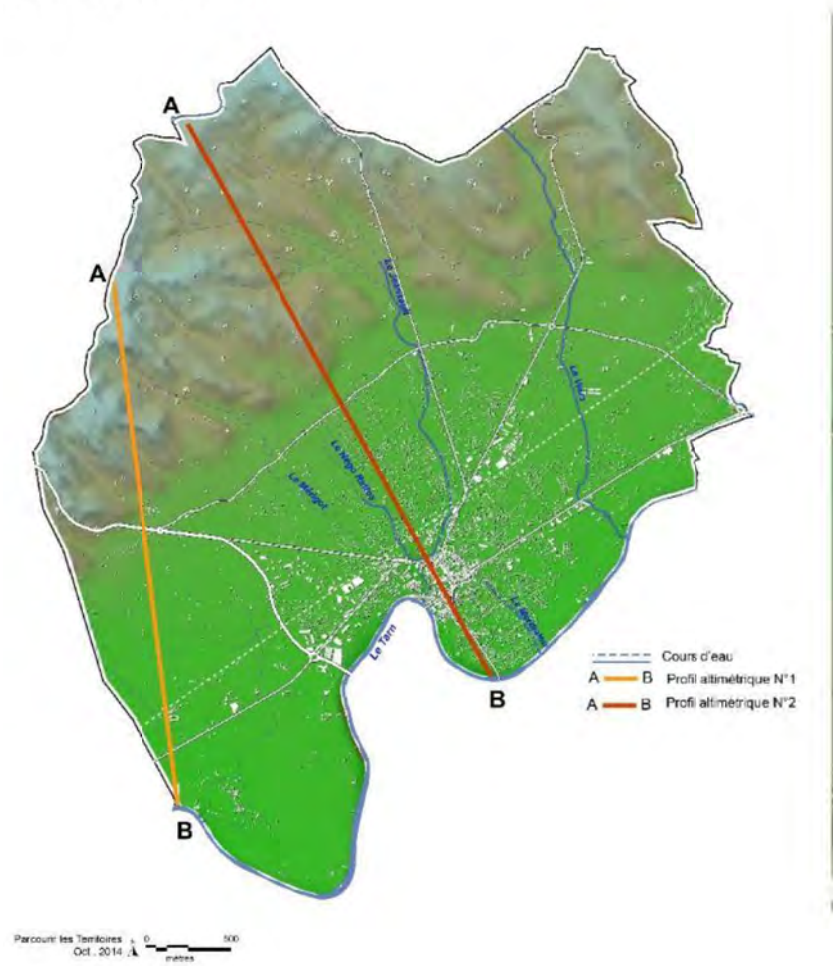
Température minimale	Température maximale	Hauteur de précipitations	Nb de jours avec précipitations	Durée d'ensoleillement	Nb de jours avec faible ensoleillement	Nb de jours avec fort ensoleillement
8.1°C	18.7°C	730.9mm	101.7j	2113.2h	117.9j	96.3j



Source : Météo-France

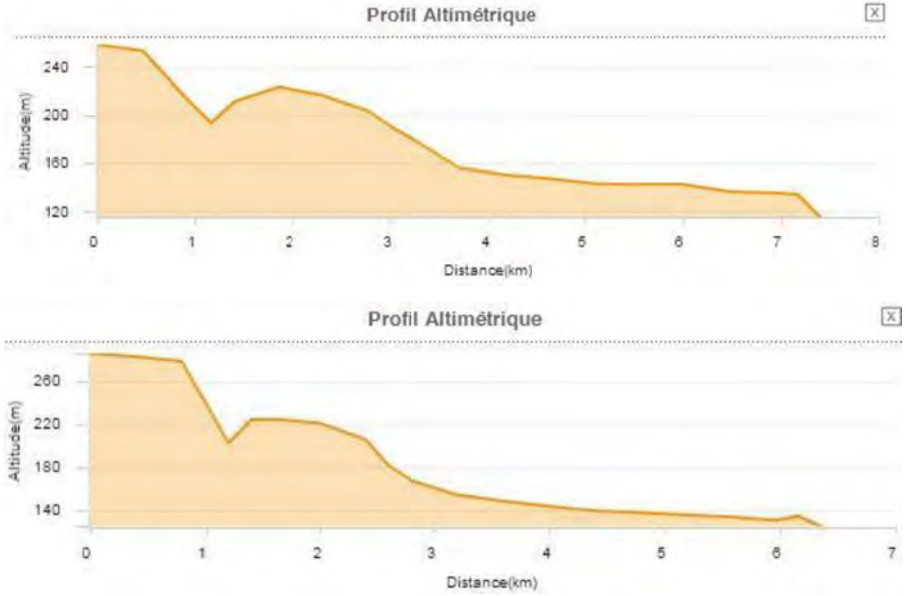
2) Topographie de la commune et caractéristiques du relief

Carte du relief - Gaillac



La commune de Gaillac s'inscrit dans la plaine alluviale du Tarn. La rivière au sud est très encaissée ce qui en fait un élément peu lisible du grand paysage. La ville s'est développée au sud de la commune, au cœur de la plaine, tandis que le nord du territoire est caractérisé par un relief de coteaux dont les altitudes les plus marquées atteignent 285m environs. Le relief est peu marqué sur la partie sud de la commune, notamment aux abords du Tarn, où les points les plus bas se situent aux alentours de 115m d'altitude.

Profil Altimétrique de la commune de Gaillac, source Géoportail



3) L'hydrographie de la commune

Gaillac est situé dans le bassin hydrographique Adour-Garonne. Le réseau hydrographique qui traverse la commune est riche avec une rivière importante, le Tarn, et plusieurs ruisseaux.

Une rivière : le Tarn

Le Tarn constitue une grande partie de la limite communale sud, avec les communes de Montans et Brens. Gaillac se situe dans le bassin versant Tarn-Aveyron, entre les systèmes hydrographiques du Lot et de la Garonne. D'une superficie de 15 500 Km2, il est drainé par le Tarn sur près de 6700 km2.

En raison des influences climatiques qu'il subit, le Tarn présente des débits extrêmement contrastés, marqués par de sévères étiages, engendrant des situations conflictuelles entre les différents usagers de l'eau, notamment entre juin et septembre.

A l'inverse, la rivière connait des crues parmi les plus violentes à l'échelle du territoire national pour des rivières similaires. L'influence méditerranéenne et la remontée de masses d'air humides à l'automne sur les Cévennes conduit régulièrement à des crues importantes. Le débit moyen du Tarn et de 78,5m3/s, à la station de mesure de Marsal

(81) en amont d'Albi (source Syndicat Mixte de Rivière Tarn).

Quelques données remarquables :

Étiages les plus importants

DATE	DEBIT
août 1976	4.26 m3/s
août 1987	7.5 m3/s
août 2005	7.16 m3

Crues remarquables

DATE	DEBIT	HAUTEUR D'EAU A ALBI
mars 1930	3 500 m3/s	9.20 m
déc 1982	3 000 m3/s	non communiqué
nov 1994	3 240 m3/s	7.40 m

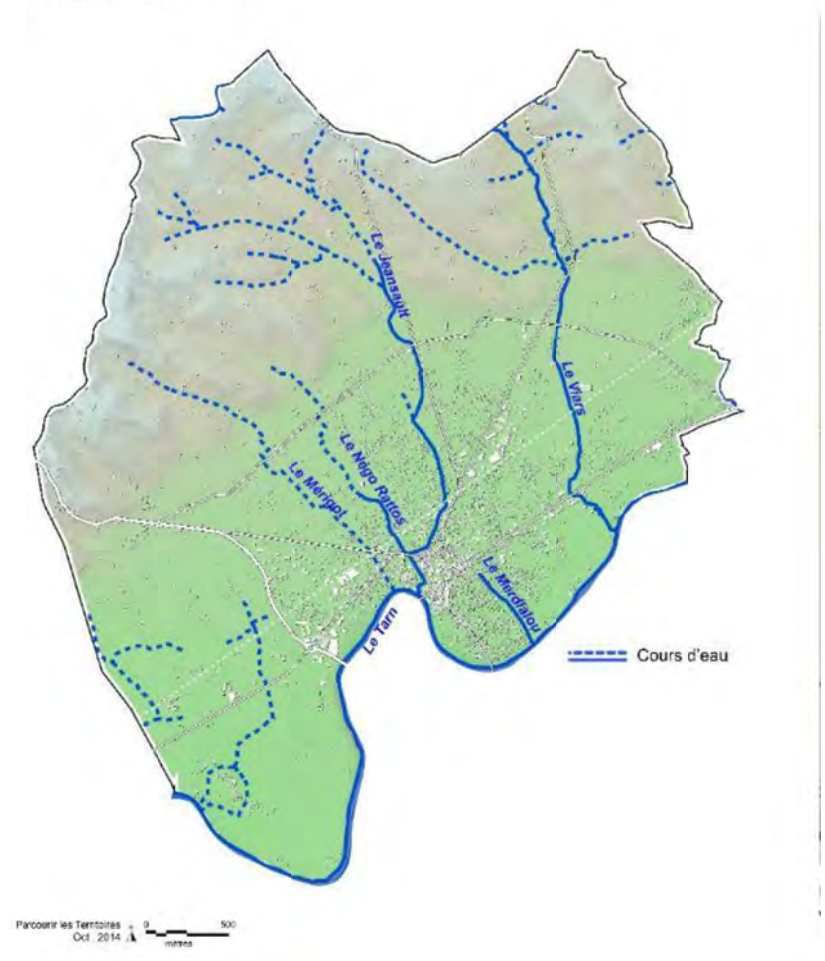
Plusieurs ruisseaux parcourent Gaillac…

… avec un écoulement souvent nord / sud dont les principaux sont :

- **Le ruisseau de Viars**, qui se jette dans le Tarn à l'est de la Commune, et dont son bassin versant draine le ruisseau de la Forêt, s'écoulant des coteaux vers le Tarn.
- Le **ruisseau de Jeansault**, alimenté par le ruisseau de Frausseilles qui parcours la commune depuis les coteaux jusqu'à la ville, où celui-ci est canalisé.
- Deux ruisseaux secondaires s'écoulent sur l'ouest de la commune : les **ruisseaux de Négo Rattos et de Mérigot.**

Quelques retenues d'eau collinaires sont présentes sur le territoire communal.

Hydrographie - Gaillac



La topographie de la commune avec ses bassins versants surplombant la ville est source de facteurs qui rendent l'écoulement des eaux pluviales parfois problématique : les coteaux présentent de fortes pentes, sur des sols relativement imperméables (argilo-calcaires), et les plantations des rangs de vigne sont généralement dans le sens de la pente. De ce fait, les débits de pointe en cas de gros orages peuvent se montrer très importants, et la très faible pente de la plaine séparant les coteaux du Tarn rend difficile un écoulement rapide dans la rivière. De plus l'urbanisation de la commune a favorisé une imperméabilisation des surfaces ainsi qu'un busage fréquent des ruisseaux, qui rendent l'écoulement des eaux parfois difficile et accentuent le risque d'inondation sur certains secteurs. (Cf. partie Risques majeurs).

4) Quelques éléments concernant les sols et la géologie du territoire

La vallée du Tarn, large de plusieurs kilomètres présente différents niveaux de terrasses alluviales. La commune de Gaillac s'inscrit dans le système de plaines et de terrasses alluviales du Quaternaire le long du Tarn. Les basses plaines d'alluvions récentes bordent la rivière, tandis qu'en s'éloignant du Tarn, les basses terrasses planes d'alluvions anciennes apparaissent, mal drainées à boulbènes limoneuses.

Géologie

La basse terrasse est constituée de dépôts caillouteux (proches de ceux de la basse plaine) intégrés au sein d'une matrice plus ou moins rubéfiée. Ces cailloux sont constitués principalement de quartz et de quartzites patinés. La moyenne terrasse est formée d'alluvions très caillouteuses de 4 à 5 mètres d'épaisseur, avec presque exclusivement des quartz et quartzites patinés, parfois cariés et infiltrés de rouille selon leurs cassures, souvent gélifractés par les changements brusques de température. Un dépôt limoneux recouvre le plus souvent ces formations caillouteuses.

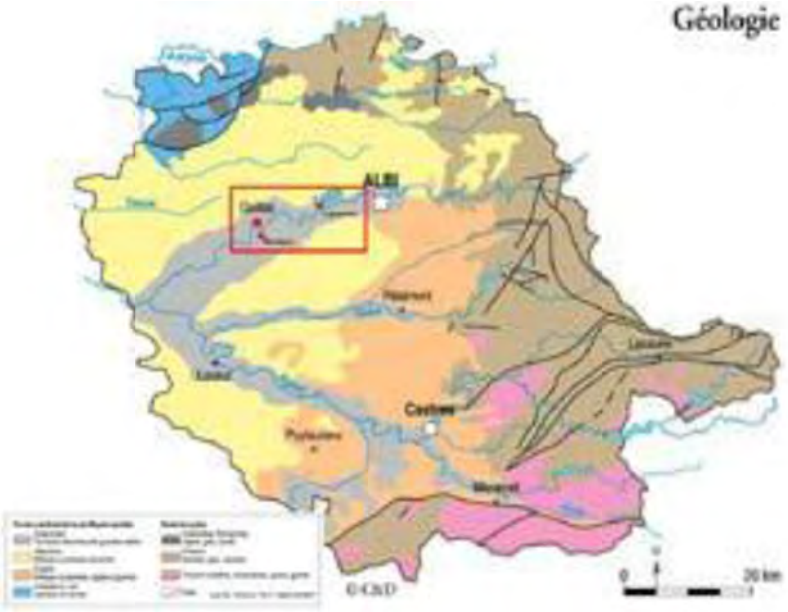
Le nord de la commune est composé de coteaux. Entre Gaillac et Cordes, les formations datent de l'Oligocène et correspondent principalement au niveau de calcaire de Cordes et des faciès molassiques qui l'accompagnent.

Géomorphologie

Les basses et moyennes terrasses du Tarn se situent presque exclusivement sur sa rive gauche. Elles sont généralement 10 à 30 mètres au-dessus des basses plaines (le talus qui sépare ces deux niveaux est parfois à peine perceptible comme à Marssac. Les moyennes terrasses dominent les basses plaines de 50 à 80 mètres

Ces deux niveaux de terrasses sont recoupés transversalement par des ruisseaux secondaires issus des coteaux avoisinants et formant ainsi une succession de lobes. Les basses terrasses sont encore bien conservées avec un niveau plat très bien marqué dans le paysage. Les moyennes terrasses sont beaucoup plus découpées. Leur morphologie générale est modérément ondulée, bosselée.

Les coteaux forment une succession de petits plateaux calcaires étroits et disséqués, de collines résiduelles aux sommets calcaires, de collines armées par des barres calcaires qui affleurent localement. Les versants sont souvent abrupts sur calcaire ; ils ont des pentes moyennes à fortes sur molasse.



Source : document du Conseil Départemental du Tarn

Agro-paysage et pédologie

C'est un paysage agricole ouvert avec peu de haies et quelques bosquets épars. Les bois sont surtout concentrés le long des talus qui séparent les différentes terrasses ou sur les versants les plus raides des ruisseaux secondaires. Le développement des cultures irriguées et le drainage des terres agricoles ont amené de profonds bouleversements dans les assolements ces quinze dernières années, avec une forte progression du maïs irrigué et une diminution des surfaces fourragères. Le vignoble AOC de Gaillac est installé de préférence sur les sols graveleux et sur les boulbènes superficielles où il semble donner de meilleurs résultats que sur les boulbènes profondes.

Les coteaux laissent apparaitre des affleurements calcaires souvent occupés par de maigres taillis de chênes, des buissons (genévriers, genêts d'Espagne, ...).

La surface fourragère est faible au nord de Gaillac en raison de la présence de l'activité viticole.

La pédologie est principalement caractérisée par :

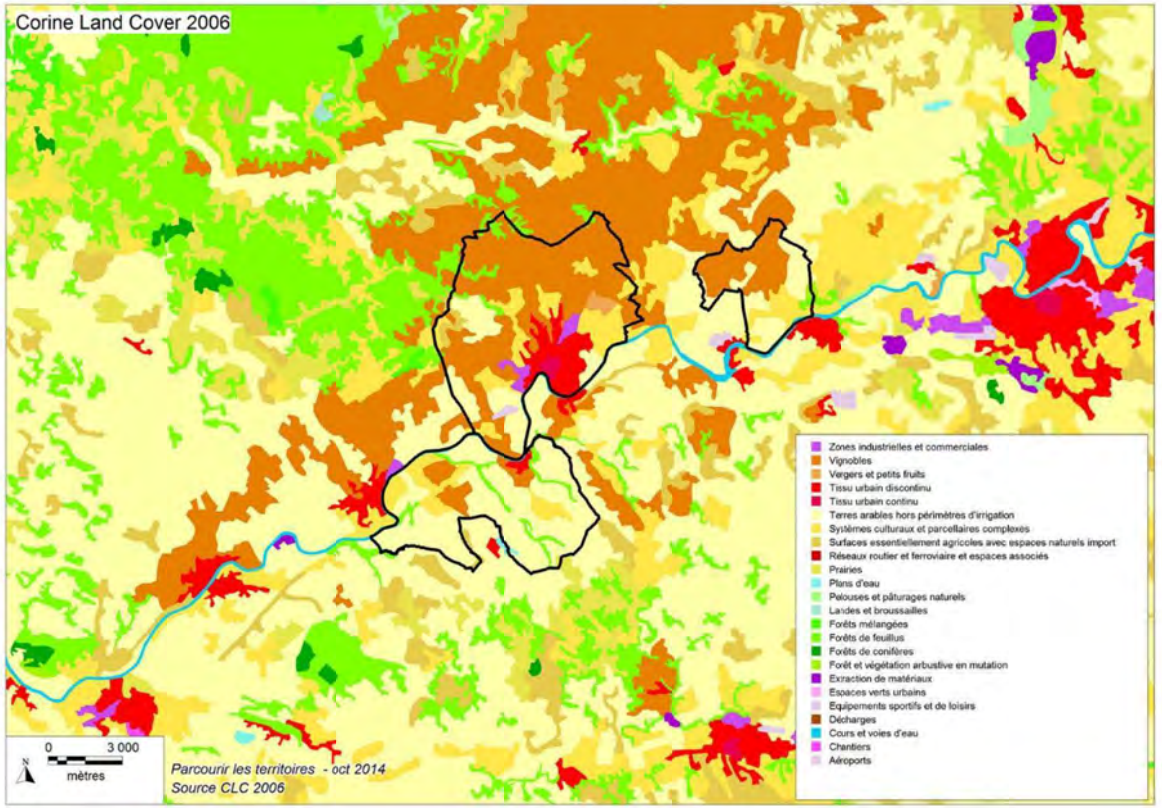
- Des sols, le plus souvent limoneux, acides, lessivés, hydromorphes, moyennement profonds, très secs en été et très humides en hiver : « les boulbènes ».
- Des sols parfois caillouteux (graves).
- Des sols parfois bruns parfois, peu ou pas lessivés et peu hydromorphes, rarement calcaires, sur la Basse Plaine.

5) L'environnement communal au sein du grand territoire

Les différents types de milieux sur le territoire

La commune de Gaillac s'inscrit dans l'aire géographique de la vallée du Tarn. La commune est un pôle urbain important de la vallée du Tarn, ou l'urbanisation s'est développée aux abords de la rivière Tarn, au centre du territoire communal. La culture de la vigne est très répandue, et fait l'objet d'un A.O.C. reconnu. L'activité viticole se concentre principalement sur les coteaux au nord et à l'ouest de la ville, offrant des conditions climatiques et des sols satisfaisant les besoins de la vigne.

Quelques petites masses boisées sont présentes sur les coteaux situés au nord-ouest du territoire.



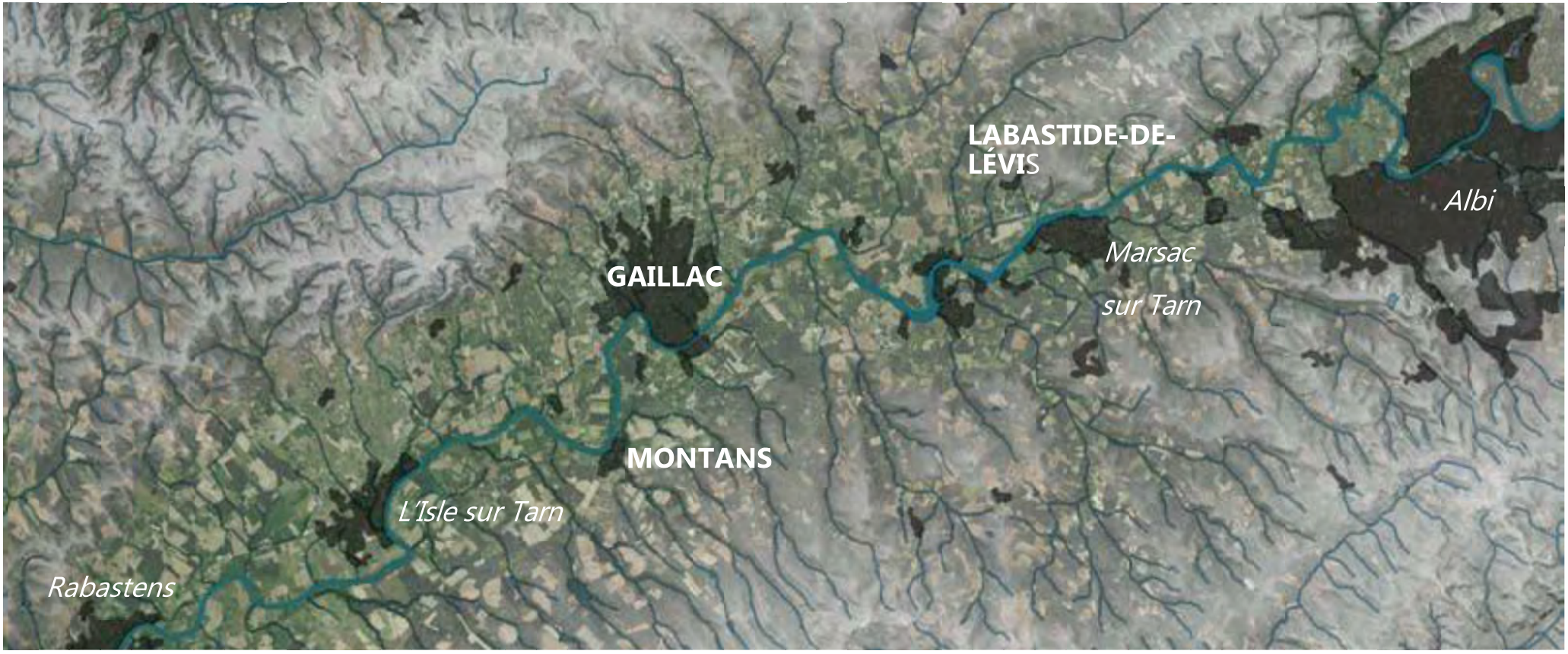
II. Environnement biologique et paysages

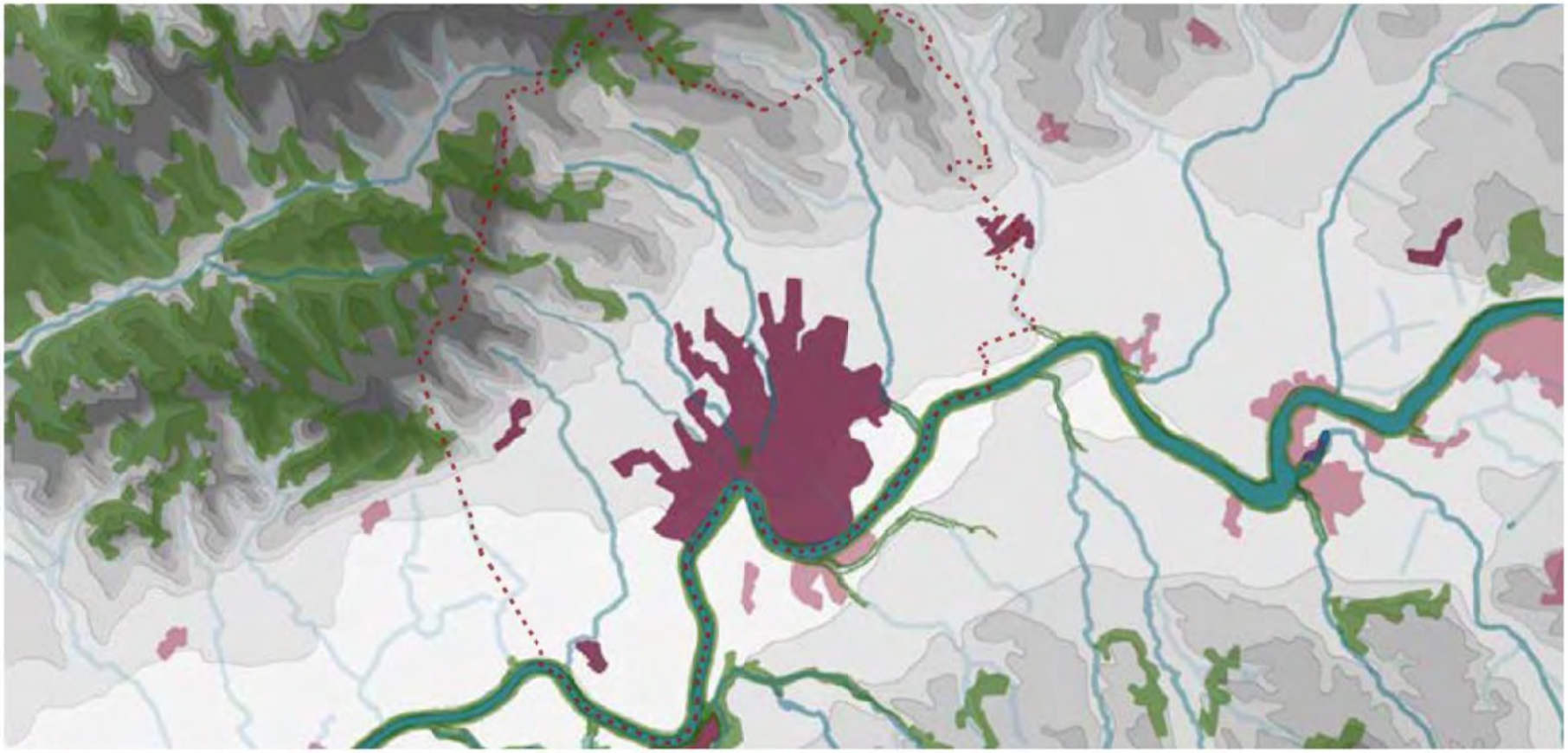
1) Le grand paysage

Une ville à la rencontre d'une mosaïque de paysages une ville entre plaine et coteaux

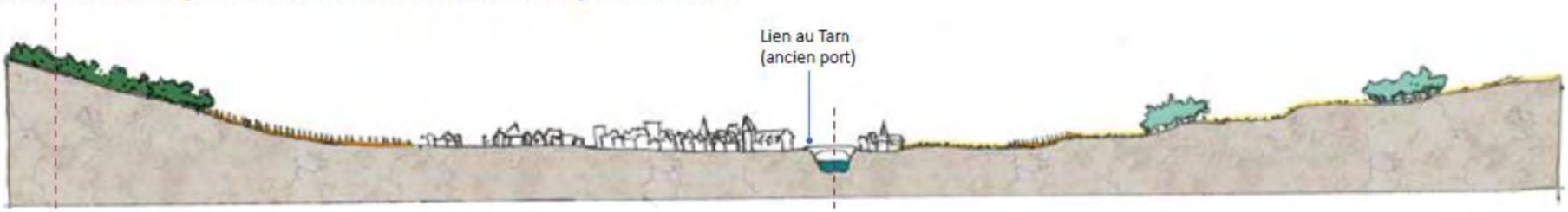
- Un réseau hydrographique abondant
- Un territoire encore marqué par l'agriculture

Des villes qui se sont installées au bord du Tarn pour la majorité (particularité de Labastide de Lévis plus en retrait)





GAILLAC, une commune entre plaine et coteaux, au contact du Tarn; relation historique entre la ville et la rivière avec l'ancien port marchand. Alt de 120 à 288 m. Alt moy de la ville=140m



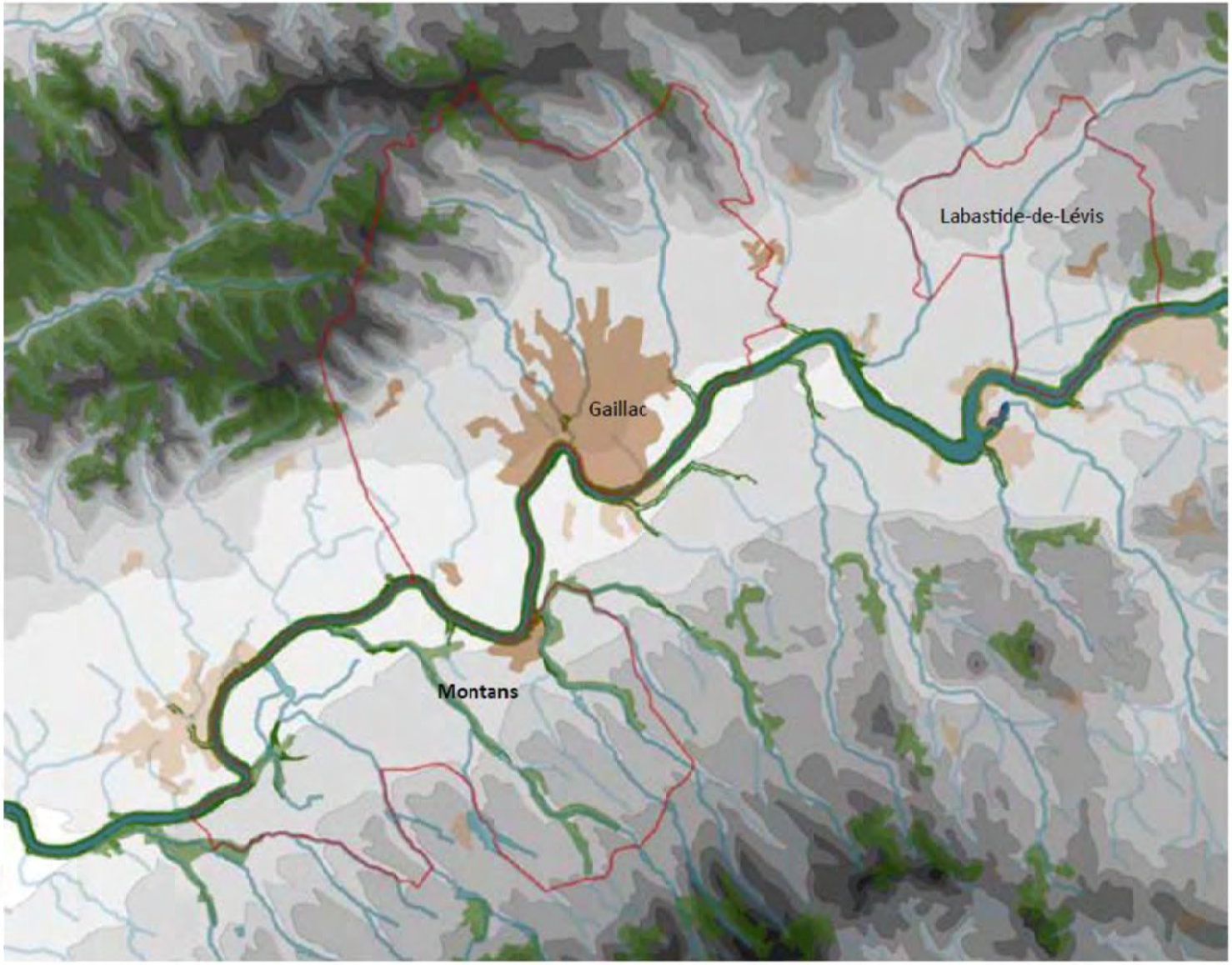
Les paysages du nord au sud

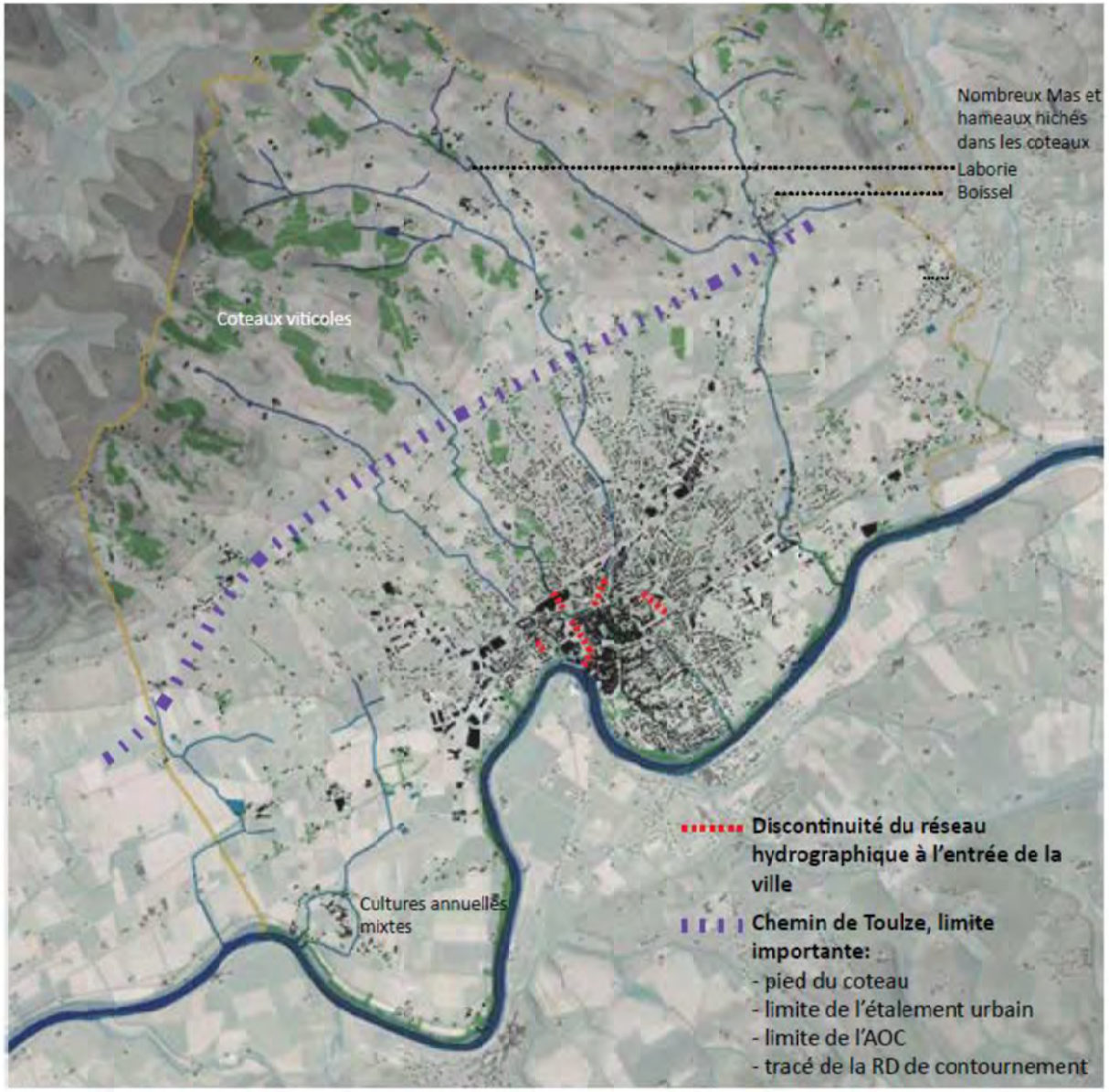
Collines
Prépondérance des boisements sur les reliefs vallonnés

Coteaux viticoles
Les versants sud des coteaux sont largement occupés par la vigne profitant du soleil.

Plaine alluviale du Tarn
La plaine alluviale regroupe la majorité de l'urbanisation mais l'agriculture reste présente, sur des terres alluvionnaires fertiles.

Terrasses cultivées
Ces terrasses en majorité cultivées, sont parcourues par un réseau hydrographiques très ramifié, accompagnés de cordons de ripisylve et petites zones humides.




Nombreux Mas et hameaux nichés dans les coteaux
Laborie
Boissel
Coteaux viticoles
Cultures annuelles mixtes
Discontinuité du réseau hydrographique à l'entrée de la ville
Chemin de Toulze, limite importante:
- pied du coteau
- limite de l'étalement urbain
- limite de l'AOC
- tracé de la RD de contournement


diversité rurale: mosaïque boisement, vigne, agriculture autre

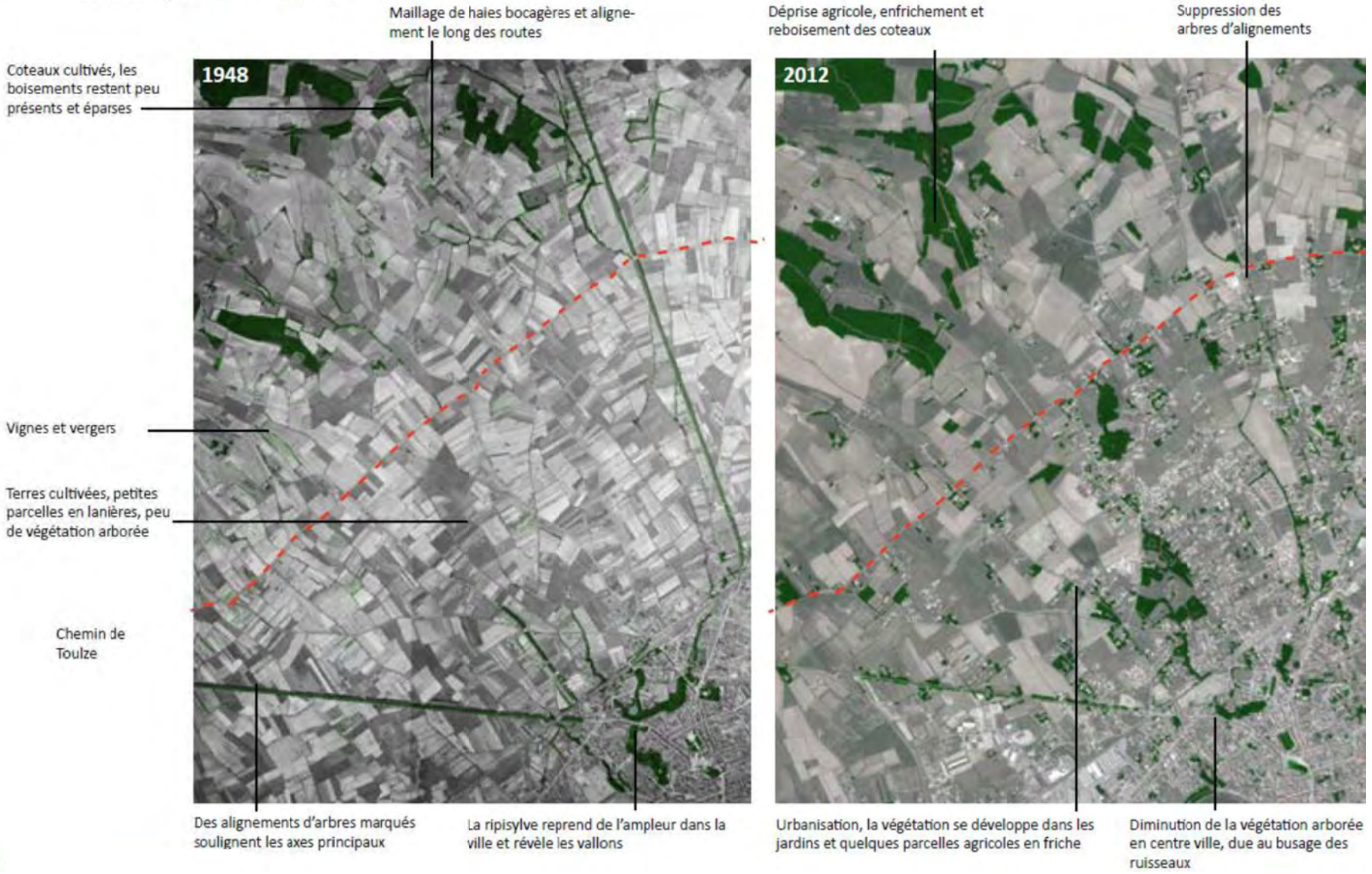



plaine en pied de coteau: frange plus ou moins cultivée ou mitée ouvre sur les coteaux

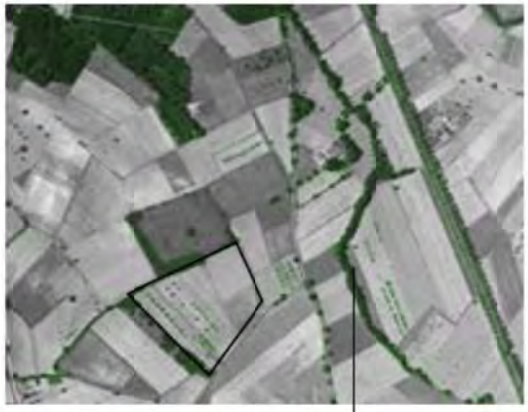

frange bâti entre centre et Ch. de Toulze: peu dense, végétation assez présente


centre en balcon sur le Tarn

Evolution générale des paysages



Evolution des paysages dans le milieu rural

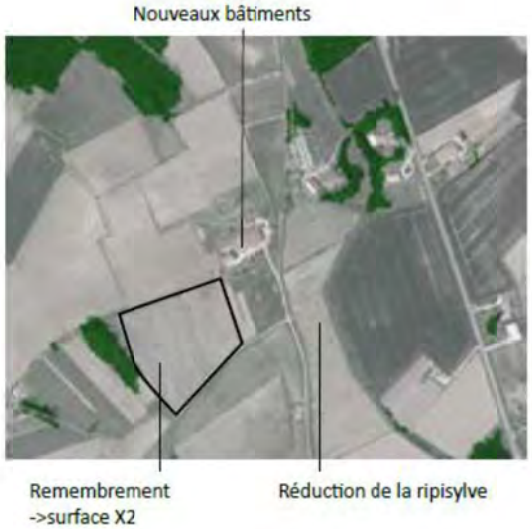


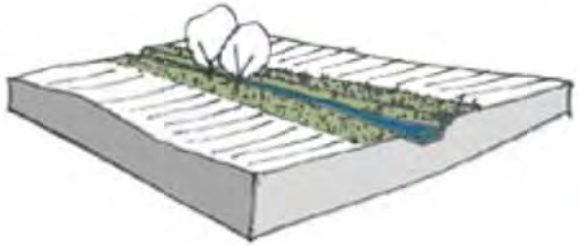
La ripisylve souligne les tracés des ruisseaux, crée des ruptures dans l'horizontalité des champs



Tracé naturel, présence de ripisylve et d'une richesse écologique







Tracé rectifié, disparition ripisylve et richesse biologique



Globalement, la végétation arborée est plus importante aujourd'hui, en raison de la diminution de l'agriculture et de l'enfrichement de certaines parcelles, et du respect des ripisylves en milieu agricole. Les paysages étaient cependant plus structurés en 1948 : alignements bien marqués le long des axes principaux, petits boisements aux limites définies, ruisseaux découverts avec leur ripisylve dans la ville, maillage de haies sur les coteaux...

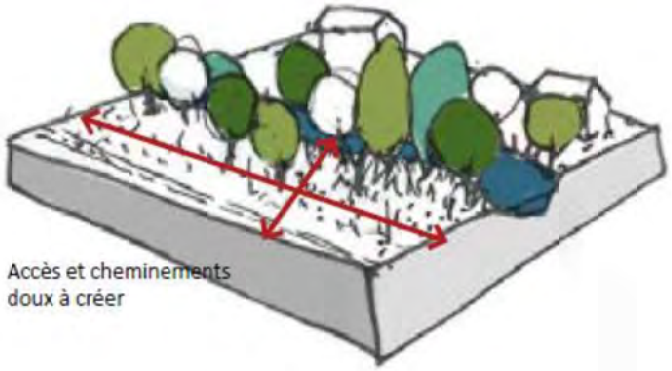
Cours d'eau busé, couvert



Ruisseau lisible, peu accessible, potentiel de revalorisation







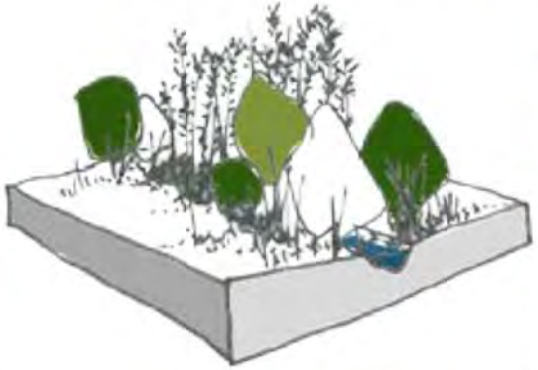
Evolution des paysages en milieu urbain

Patrimoine lié à l'eau à valoriser: moulin, lavoir, retenue, passerelle, «résurgence» dans la ville...



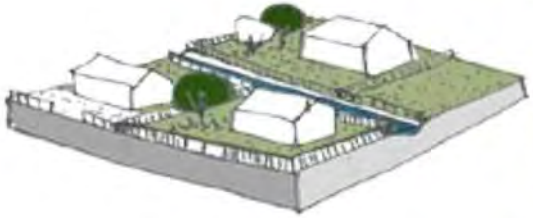


Enfrichement des berges, espèces invasives, fermeture du milieu





Cours d'eau canalisé, bétonné, enserré entre parcelles privées





Usages autour du Tarn et de ses affluents

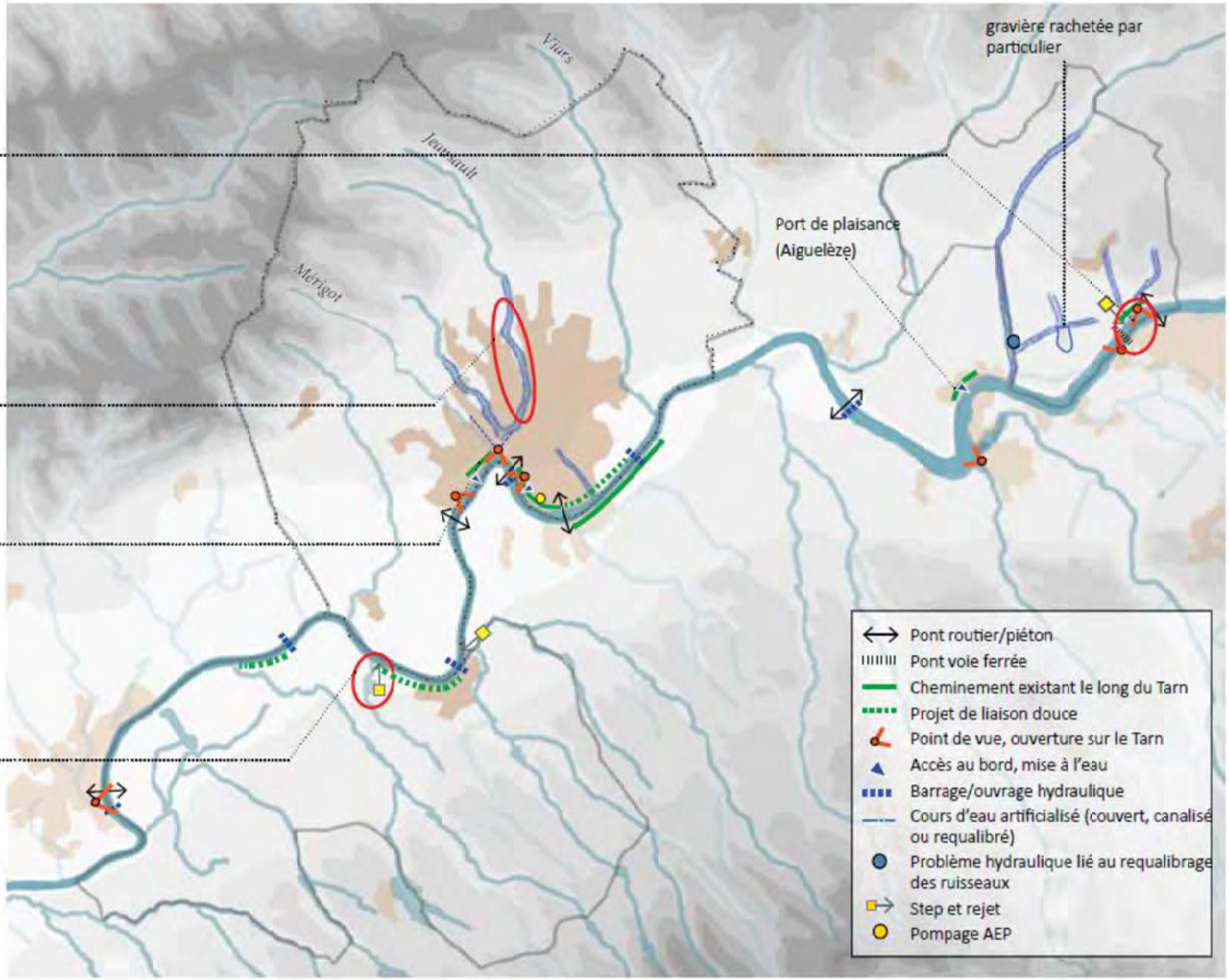
Projet d 'accès au public des berges et du Tarn avec des usages liés à l'eau

Gaillac

Projet de liaison douce le long du Jeansault, entre la gare et le quartier des Quintals

Ancien port marchand (XIII-XIXe siècle)

Projet de restauration d'une zone humide (bassin, berges...) avec ouverture au public (sensibilisation)



Liens entre coteaux et Tarn, des vallons oubliés et disparus



2) La ville et sa rivière



① Quais: ancien port, lieu autrefois animé, proximité au Tarn et à la ville.



② Place de la Portanelle (porte historique); parking en balcon sur le Tarn avec vue sur l'abbaye



③ Cheminement entre le parc Foucault et le Tarn, allées plantées, parking (rue St Roch)



④ Cheminement en limite de la ripisylve, ambiance plus «naturelle»





⑤ Cheminement en hauteur en limite de parcelles privées; vues plus ou moins dégagées sur le Tarn (gestion végétation)

⑥ Dent creuse en balcon sur le Tarn -> fenêtre sur le Tarn lorsque la végétation n'est pas trop dense.

⑦ Barrage; ouverture et point de vue sur le Tarn Valorisation du patrimoine hydraulique?









1) Les milieux reconnus d'intérêt écologique

Les ZNIEFF constituent un outil de connaissance du patrimoine naturel national de la France. La présence d'une ZNIEFF ne confère au territoire aucune protection réglementaire ; il s'agit simplement un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées au regard des dispositions législatives et réglementaires de protection de l'environnement. Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les zones de type I, sont des sites de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- Les zones de type II, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type I ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique paysagère.

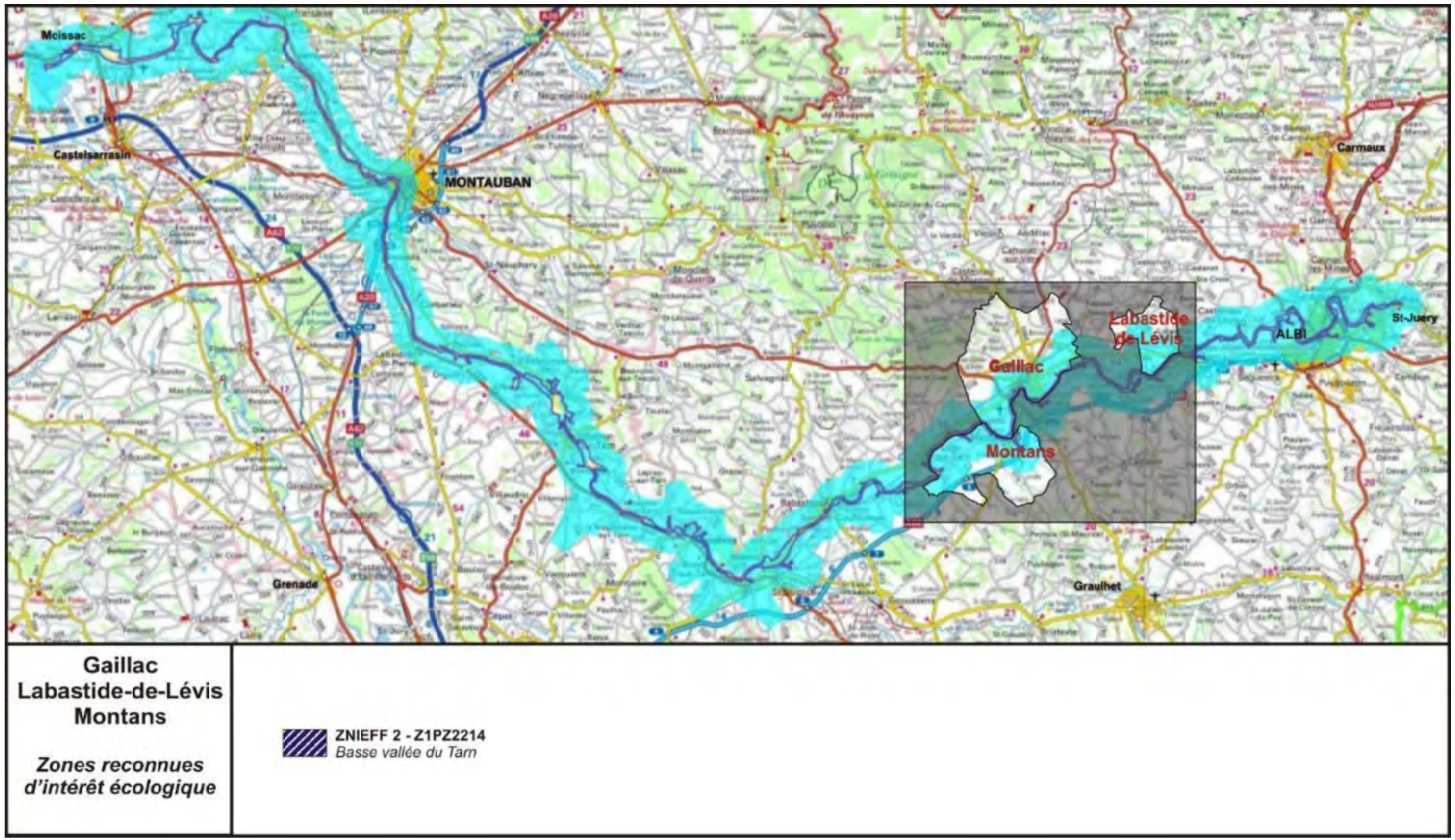
Le territoire de Gaillac comporte une seule ZNIEFF : **La ZNIEFF type 2 « Basse vallée du Tarn » (Z1PZ2214)**

Cette ZNIEFF occupe une portion de la rivière Tarn à cheval sur trois départements (Tarn, Haute-Garonne et Tarn-et-Garonne), sur un linéaire d'environ 3628 ha. À son extrême est, elle débute au niveau de la commune de Saint-Juéry (à proximité immédiate d'Albi) pour se terminer à sa confluence avec la Garonne au niveau de la base de loisirs de Saint-Nicolas-de-la-Grave. Les composantes paysagères sont le lit mineur de la rivière et sa ripisylve, des portions d'affluents ainsi que des zones boisées et agricoles. La zone héberge une flore riche. Une grande partie des espèces appartient aux communautés annuelles thermophiles des pentes abruptes surplombant la rivière. La ripisylve, les falaises suintantes et les sables des bords de la rivière portent localement des espèces végétales ayant une grande valeur patrimoniale. D'un point de vue faunistique, plusieurs groupes taxonomiques ont été recensés dont les plus représentatifs sont les oiseaux et les poissons pour les vertébrés, les orthoptères et les crustacés pour les invertébrés.

--> 3% de la surface totale de cette ZNIEFF se trouve sur la commune de Gaillac, ce qui représente 2% de la surface communale.

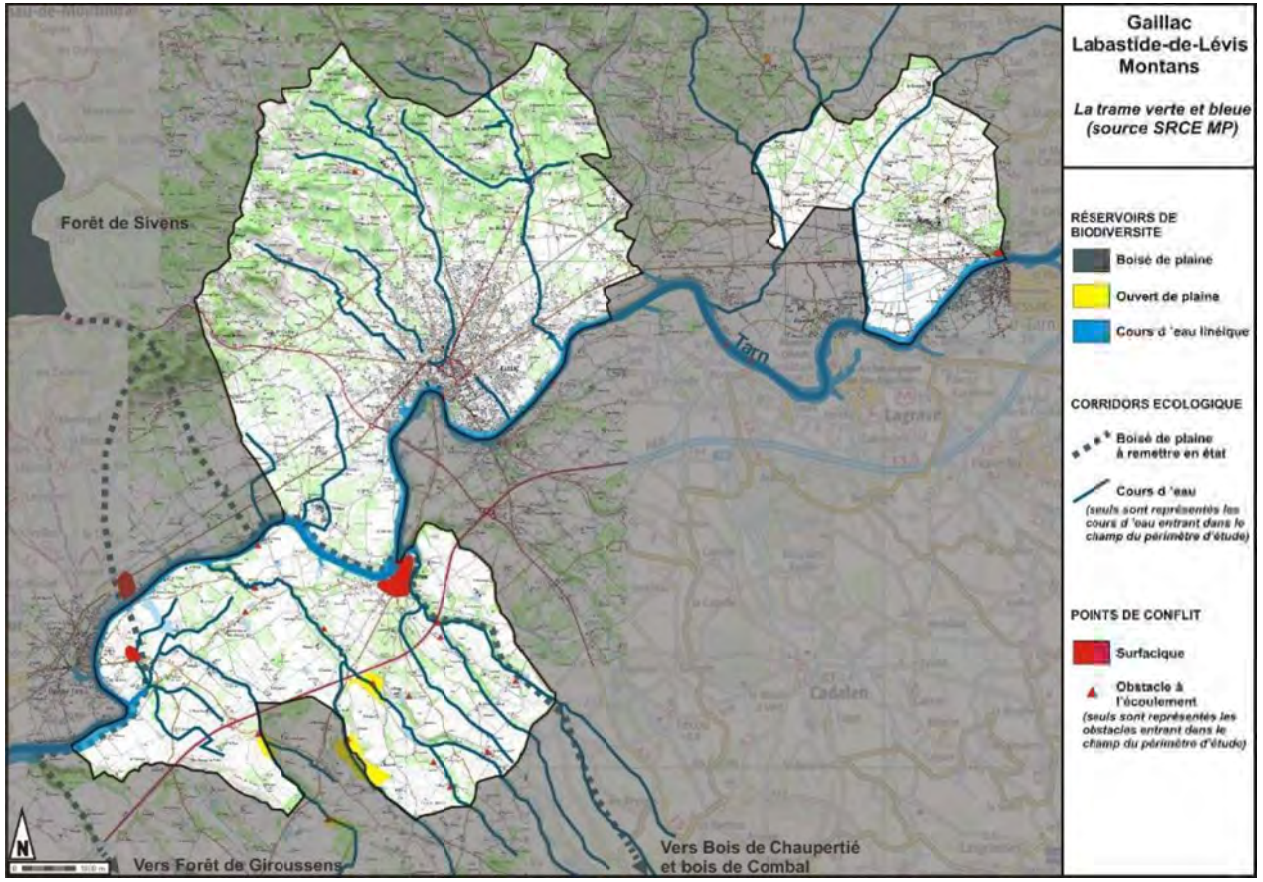


2) La biodiversité sur le territoire communal

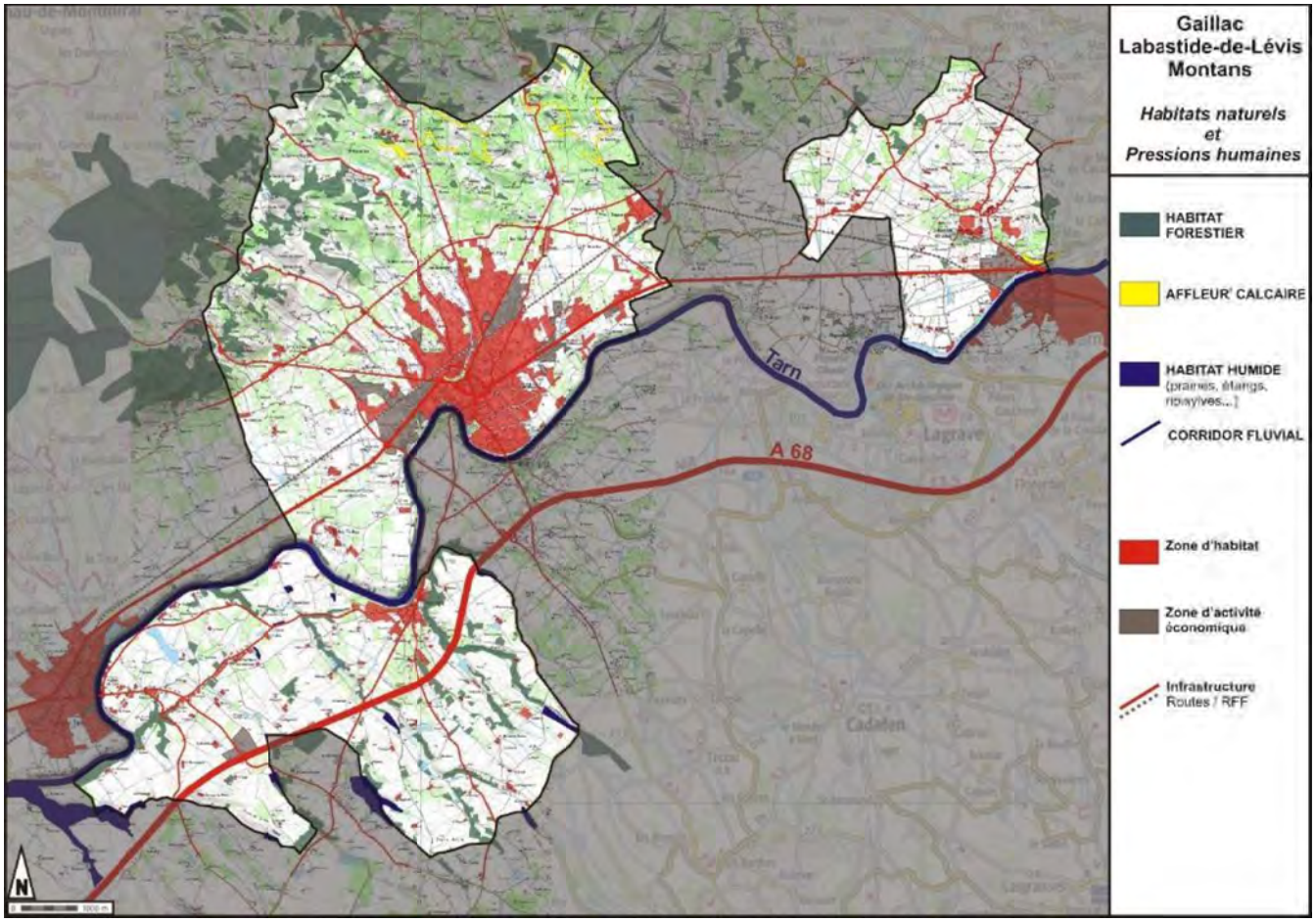


L'analyse des données fournies par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Midi Pyrénées montre qu'aucun enjeu majeur concernant la trame verte et bleue régionale n'est observable sur la commune de Gaillac.

Tout au plus, cette dernière est impliquée sur le réservoir biologique du Tarn, le long de sa limite sud. Par contre, l'étude du par photo-interprétation doublée des inventaires de terrain met en évidence une grande connectivité des espaces du nord de la commune avec le réservoir de biodiversité de la forêt de Sivens. Cette connectivité est



constituent une sorte de trame en pas japonais allant de la forêt (à l'ouest) jusqu'au nord de la commune de Labastide de Lévis (à l'est). A Gaillac, ces boisements sont relativement bien conservés au nord du chemin Toulze. Cet ensemble écologique est entrecoupé de vallons au fond desquels coulent des ruisseaux orientés nord sud (Mérigot, Négo Rattos, Jeansault, Viars), dont les ripisylves constituaient autrefois des corridors entre l'espace vallonné boisé et le réservoir de biodiversité du Tarn. Ces corridors sont aujourd'hui fragmentés et déconnectés du fait du développement de Gaillac (voir chapitre ci-après).



L'Atlas des zones humides du Tarn fait état de deux espaces naturels remarquables :

- Le plan d'eau du Mas de Sudre
- Et un peu plus au sud, le bois de Matens, au milieu duquel coule un petit ruisseau affluent du Frausseille (bassin versant du Jeansault)

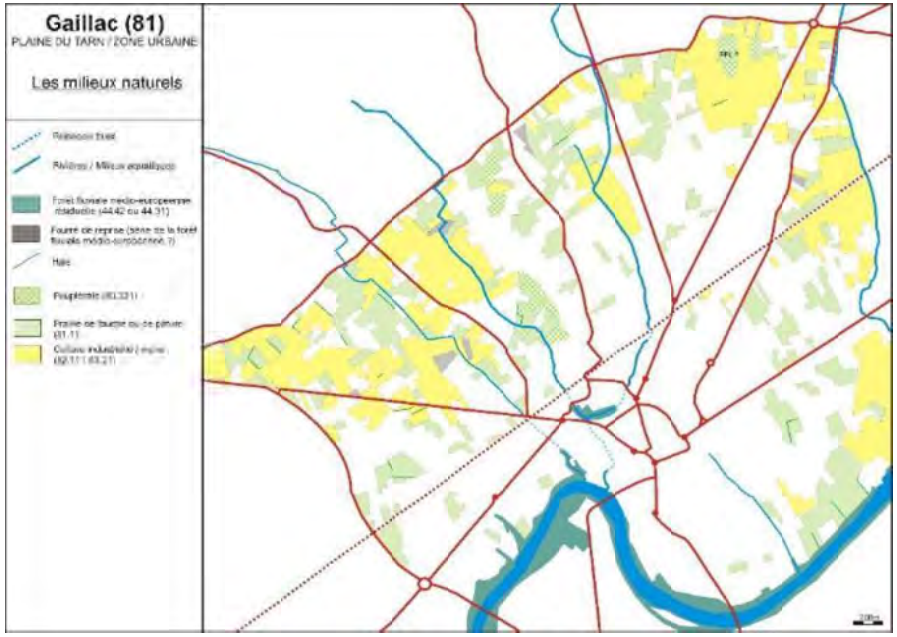
La zone située entre le chemin Toulze, au nord, et l'ensemble RD99 / Chemin de fer, au sud, est intéressant du fait qu'elle constitue un espace de transition entre la ville historique et les coteaux du nord de la commune :

Le relief y est très faiblement marqué avec une alternance entre routes (D999b / D32 / Chemin de Matens / D4 / D964 / Chemin de Gariguette / D 922) généralement bordées d'habitations (lotissements) et ruisseaux (Mérigot / Négo-Rattos / Jeansault / Viars) bordés d'espaces agricoles (cultures et prairies). Cet ensemble se présente sous la forme d'une « main » dont la paume serait le centre historique et les doigts, les routes se dirigeant vers les coteaux.

A l'ouest, le long de la D999b et de la D32, ainsi qu'à l'est, au niveau du ruisseau de Viars, le développement urbain est resté assez faible et l'agriculture est très présente jusqu'au chemin de fer. Par contre, le long des autres routes, l'implantation de lotissements a repoussé l'activité agricole en limite du chemin Toulze.

Les ruisseaux traversent ces habitats messicoles du nord au sud. L'état de leurs ripisylves est variable : tantôt celles-ci sont présentes et constituent d'intéressant corridors écologiques (même si la diversité floristique y est faible), tantôt elles ont entièrement disparu du fait de la pression agricole et des aménagements hydrauliques. Ces ruisseaux, dont les débits ne sont pas permanents (au mois de juin 2014, le Jeansault était à sec), constituent de véritables axes de pénétration de la nature dans la ville. Toutefois, ils perdent leur intérêt écologique en passant le chemin de fer, car, plus au sud, ils sont généralement endigués ou busés jusqu'au Tarn.

Le Mérigot au lieudit « Poujoular » et Le Jeansault aux Quintals



Au sud du chemin de fer, la continuité écologique des ruisseaux a été mise à mal lors des 50 dernières années par une urbanisation

rapide et intense (« disparition » du Négo Rattos et du Jeansault, schémas ci-contre). Aujourd'hui les ruisseaux et leurs ripisylves ont disparu, remplacés par des parkings et des espaces publics. Seuls quelques tronçons sont encore visibles et constituent de véritables îlots de nature au cœur de la ville :

- Confluence du Mérigot avec le Tarn
- Confluence entre Négo-Rattos et Jeansault (entre le cimetière et la rue Joseph Rigal)
- Le Jeansault entre les rues du Général Leclerc et la rue Bel Air

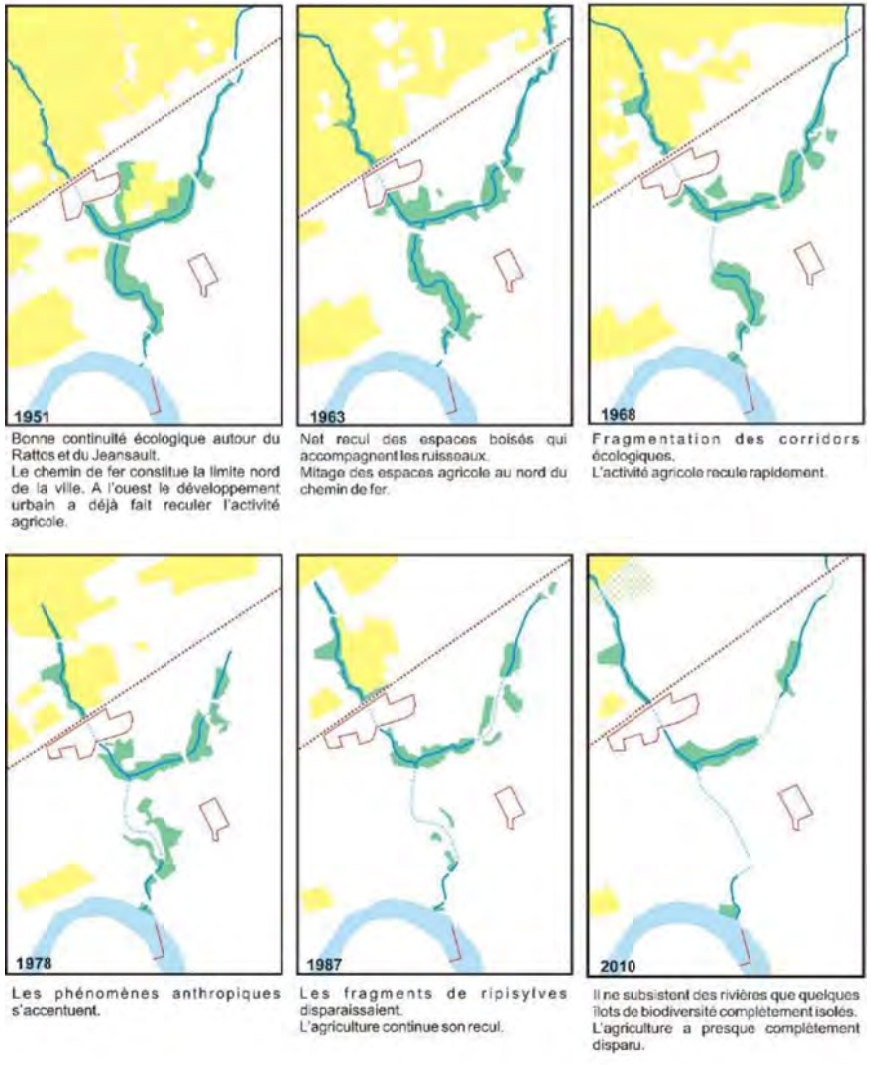




GAILLAC (81)

Le développement urbain face aux milieux naturels

Les dynamiques d'artificialisation du territoire autour du Jeansault



Le quartier de l'Hortalisse, constitue un très bel exemple de richesse écologique urbaine. Le plan présenté ici (cartographie de la flore ligneuse et pixélisation des tâches ainsi repérées) met en évidence le contraste entre la vielle ville (à l'ouest), très minérale, les espaces agricoles (à l'est) dépourvus d'arbres, les lotissements récents (Clotte et Barutel), peu arboré et les quartiers de l'Hortalisse et Saint Roch (avec le parc du château de Foucaud).

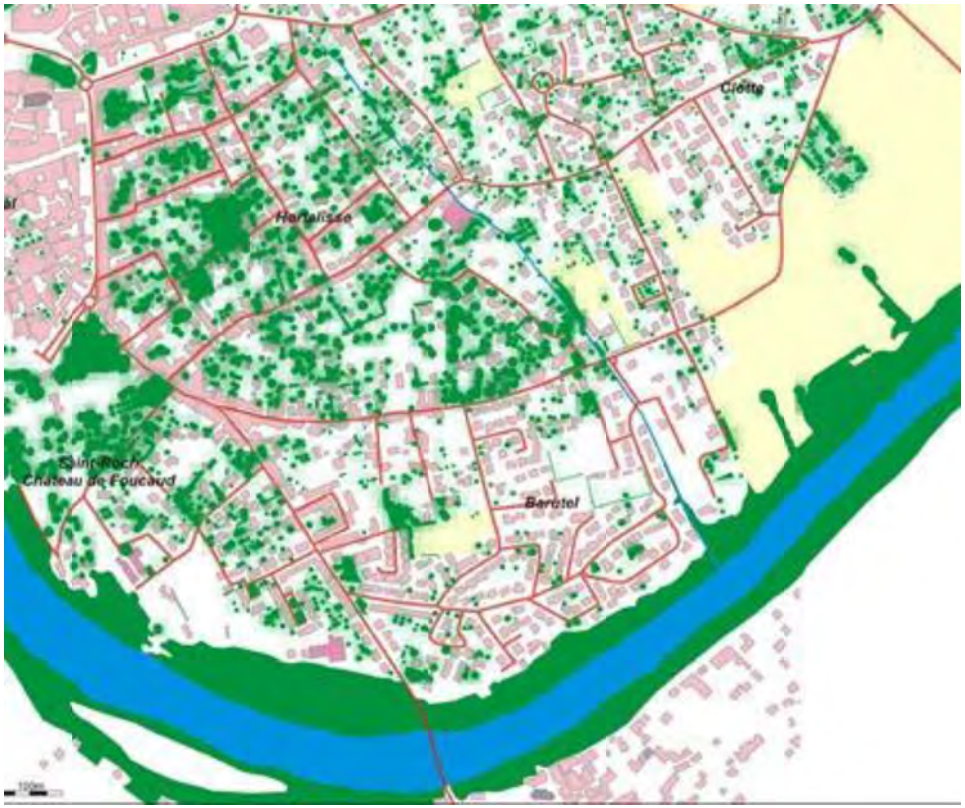
Cette richesse résulte à la fois de la forme urbaine du quartier (maison collées aux rues avec des arrières de parcelles végétalisés constituant de vastes «îlots verts»), de l'âge du quartier (les arbres que nous y avons observés ont entre 30 et 50 ans, voir plus encore), et son histoire (quartier maraîcher planté de nombreux arbres fruitiers).

L'Hortalisse est un poumon vert entre ville et agriculture intensive dont l'équilibre écologique est assuré par une puissante connexion avec le Tarn, via le parc du château de Foucaud. Une autre connexion, plus discrète, est assurée par le ruisseau du Merdialou dont l'intérêt s'amenuise du fait des pressions urbaines.





Afin de préserver ce secteur, une protection spécifique est définie dans le cadre règlementaire du PLU. Elle vise à préserver les sentes emblématiques et leurs abords dans leur caractère originel.



Le Tarn, à la fois réservoir de biodiversité et corridor écologique est un enjeu majeur sur ce territoire. L'histoire de Gaillac a conduit à donner à cette rivière et à sa ripisylve divers aspects :

- En amont, jusqu'au pont de Brens, la rivière a gardé un aspect sauvage. La ripisylve, du fait de son inaccessibilité est importante. Elle est essentiellement composée de frênes, de saules, de peupliers noirs, de chênes et de plusieurs autres espèces ligneuses moins marquantes.
- Entre le pont de brens et l'abbaye, la ripisylve est toujours très présente. Toutefois, l'accessibilité des berges a conduit à une appropriation de ces dernières à des fins d'usages variés (promenade, bicross, parking, mise à l'eau...)
- Au droit de l'abbaye, depuis le parking du Lido, jusqu'à l'ancien port (rue du Quai), la rivière a subi une forte anthropisation (endiguement du lit mineur, barrage hydro-électrique, aménagement des berges pour la navigation). La ripisylve a complètement disparu en rive droite.
- Plus en aval, le Tarn reprend un aspect plus naturel, avec ses berges typiquement escarpées (avec des indices d'instabilité nettes) et la ripisylve dense.

Si cet aspect très fragmenté du Tarn est très marqué en rive droite, côté Gaillac, il en est tout autre en rive gauche (côté Brens et Montans), cette dernière ayant gardé un aspect sauvage sur l'ensemble du linéaire. Cette particularité permet au Tarn de conserver une certaine continuité écologique entre l'amont et l'aval.


Les berges du Tarn en amont de Gaillac


Entre le pont de Brens et l'abbaye


Les berges du Tarn en aval de Gaillac


En amont du pont de Brens


Au droit de la ville

3) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Au niveau de Gaillac, le SRCE fait état de plusieurs **éléments** :

- La rivière TARN est un cours d'eau à préserver ;
- Tous les affluent du Tarn sont des cours d'eau linéique à préserver ;
- Un corridor boisé de plaine à remettre en bon état suit le Tarn, le long de la limite communale sud ;
- Plusieurs points de conflits sont relevés : 3 barrages hydro-électriques surf le Tarn, sur un cours d'eau temporaire, dans le sud-ouest de la commune, au niveau du franchissement de la ligne de chemin de fer, et le hameau du Mas de Sudre dans le nord.

Plusieurs **enjeux** du SRCE s'appliquent au territoire de Gaillac :

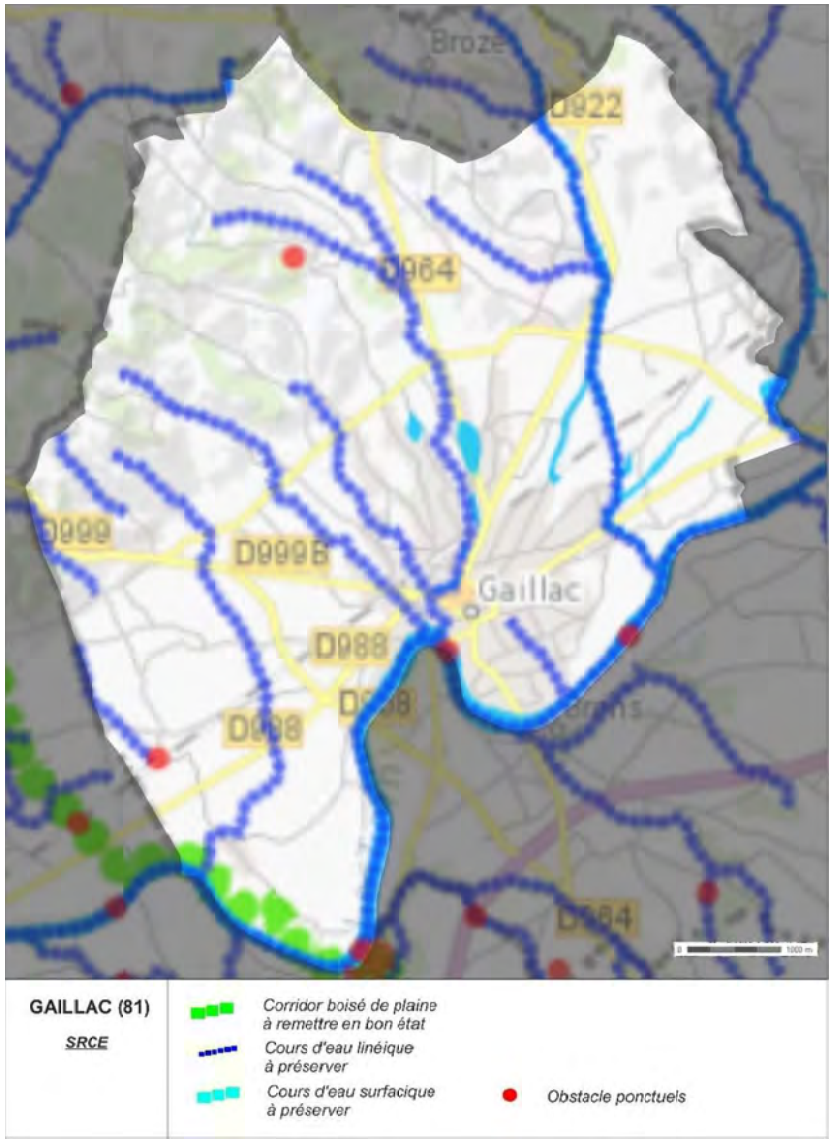
- La préservation de la continuité des cours d'eau (autant au niveau des lits mineurs que des habitats latéraux)
- Le maintien ou l'amélioration des déplacements des espèces de la plaine (particulièrement dans l'espace longeant le Tarn au sud de la commune)
- De façon plus secondaire, le besoin de flux d'espèces entre Massif central et Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations,

A ces enjeux, sont associés des **objectifs** :

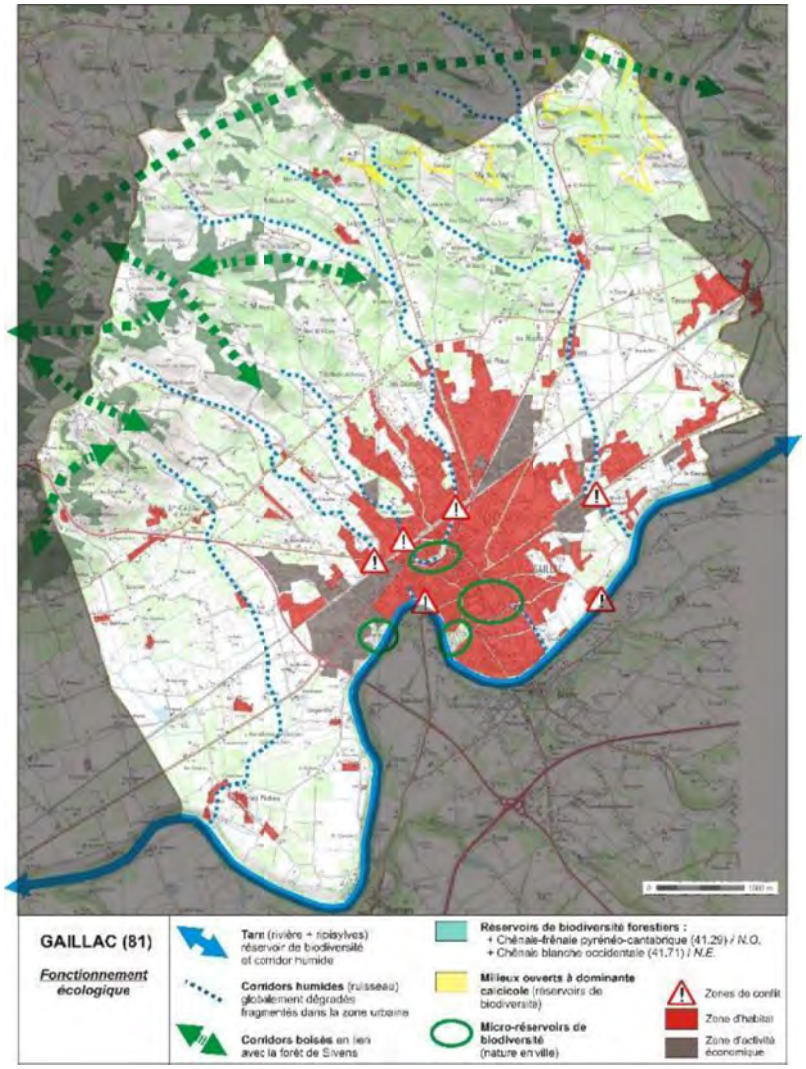
- Préserver les zones humides ;
- Préserver les continuité longitudinale et latérales des cours d'eau pour assurer la libre circulation des espèces biologiques ;
- Remettre en bon état les corridors écologiques dans la plaine et les vallées ;

A partir de ces objectifs, le SRCE permet de dégager un certain nombre d'**actions** qui pourraient être mises en place dans le contexte d'élaboration du PLU de Gaillac :

- Intégrer la TVB à toutes les étapes d'élaboration du document d'urbanisme (diagnostic, PADD, OAP et règlement)
- Maintenir et favoriser l'agriculture support de TVB
- Mettre en place un dispositif de suivi de la TVB (indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU)
- Limiter l'impact négatif des activités sur les continuités hydrographiques
- Limiter l'impact négatif des activités sur les continuités hydrographiques
- Garantir des activités de loisirs et de tourisme respectueuses de la TVB
- Assurer une gestion des espaces boisés permettant le maintien de la fonctionnalité des continuités écologiques


Broze
D922
D964
D999
D999B
Gaillac
D988
D988
D84
GAILLAC (81)
SRCE
Corridor boisé de plaine à remettre en bon état
Cours d'eau linéique à préserver
Cours d'eau surfacique à préserver
Obstacle ponctuels

4) Le fonctionnement écologique du territoire



Synthèse / enjeux

Le TARN constitue un réservoir de biodiversité reconnu (SRCE Midi Pyrénées / Inventaire ZNIEFF); s'il est globalement préservé de toute pression anthropique, il reste néanmoins un milieu fragile, parfois inaccessible, parfois; lorsque la topographie des berges le permet, «exploité» à des fins diverses comme, parking, terrain de bicross, promenade (Lido).

LA VIEILLE VILLE, par son développement, a conduit à une déconnexion (écologique) totale des ruisseaux et du Tarn. Il ne subsiste que quelques espaces « naturels » constituant de véritables «îles» vertes au cœur de la ville.

L'HORTALISSE est un bel exemple de richesse écologique urbaine dont le maintien est assuré par une urbanisation raisonnée et une large connexion avec le Tarn, via le quartier Saint Roch et le parc du château de Foucaud.

L'ESPACE entre CHEMIN DE FER et CHEMIN TOULZE, est caractérisé par une imbrication entre urbanisation le long des voies et agriculture le long des ruisseaux parfois accompagnés d'une ripisylve. Cette structure constitue également un bel exemple de pénétration de la nature en ville...

Au nord du chemin Toulze, LES COTEAUX offrent une belle mosaïque écologique associant boisement (dominés par les chênes), fonds de vallons frais (frênes), cultures, vignobles, prairies et affleurements calcaires (dominés par une végétation basse à tendance méditerranéenne). L'intérêt écologique de cet espace est doublé d'un intérêt paysager avec de larges cônes de visions ouverts sur la plaine de Tarn.

IV. Ressources naturelles

1) Les extractions de matériaux

Situé sur des terrasses alluviales du Tarn, le gaillacois présente des sols de type alluvions modernes du lit majeur, alluvions récentes des basses plaines et alluvions anciennes des terrasses qui peuvent présenter un intérêt pour l'exploitation et l'extraction de matériaux : sables, graviers, galets. Cependant la commune de Gaillac est identifiée comme zone de contraintes avérées dans le Schéma Départemental des Carrières du Tarn, approuvé le 29 novembre 2005 par arrêté préfectoral. De plus plusieurs secteurs à proximité du Tarn sont concernés par des zones d'interdiction.

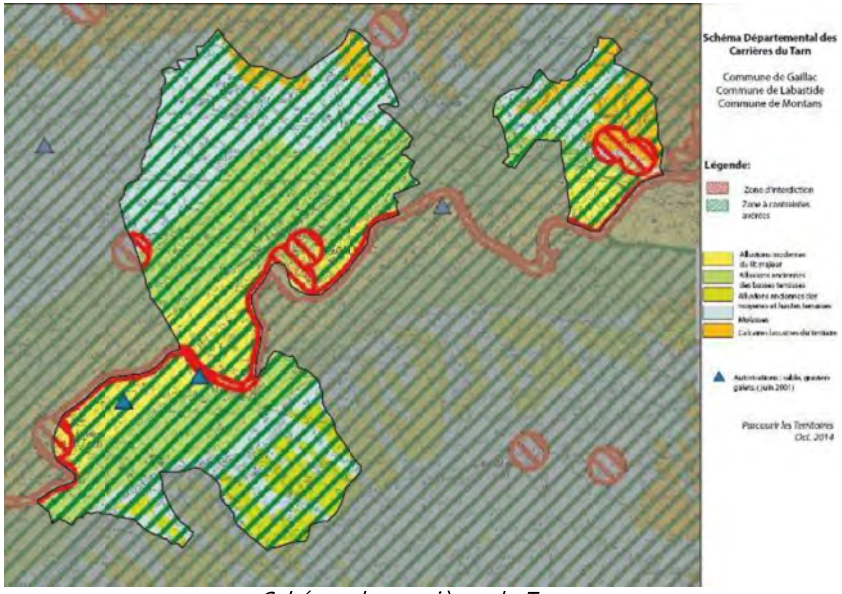


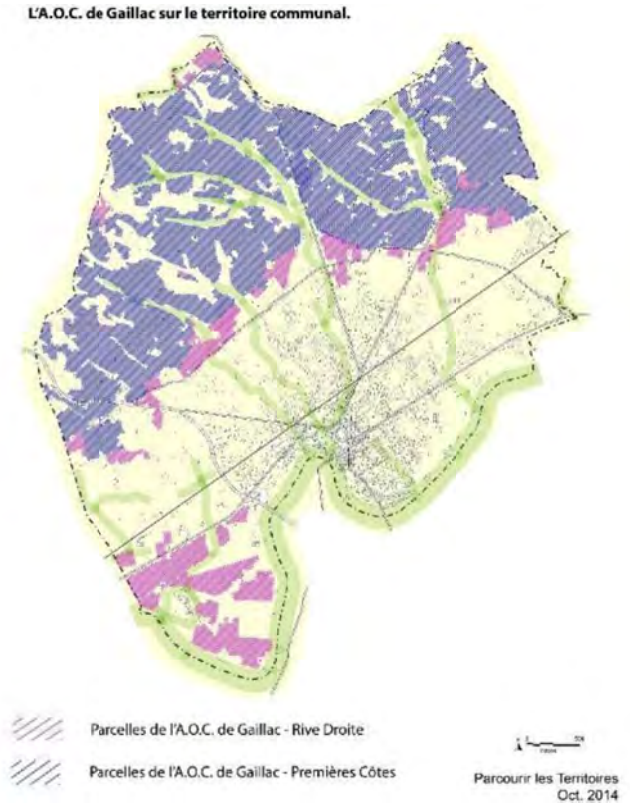
Schéma des carrières du Tarn

2) Les richesses agronomiques

Un terroir viticole reconnu

Le terroir Gaillacois est caractérisé par un vignoble réputé et protégé par une Appellation d'Origine Contrôlée (A.O.C). Le climat local et la qualité des sols ont permis à la vigne de trouver des conditions optimales pour se développer.

6 terroirs différents sont identifiés par l'A.O.C des vins de Gaillac. La commune de Gaillac fait partie du terroir des Coteaux de la Rive Droite, caractérisé par des sols Argilo-Calcaires vallonnés.



3) La ressource en eau

La ressource en eau potable

Une grande partie de la commune est alimentée par le captage sur le Tarn (quartier Saint Roch), géré par l'entreprise Véolia eau. Le point de captage de Veolia est situé au bout de l'avenue Pierre de Coubertin, dans le quartier Saint-Roch. Les périmètres de protection de ses ressources d'eau potable actuellement en cours d'élaboration.



A ce jour, la disponibilité de la ressource est suffisante. Selon le rapport annuel 2011 de Véolia, la situation quantitative était la suivante :

- 2011 : 13 466 hab. à desservir / 1 297 857 m3 pompés (quantité relativement stable entre 2007 et 2011) soit 3 555m3/jour pour une capacité de 6 800 m3/jour
- 2025 (projection) : 17 400 hab. à desservir / 1 677 017 m3 à pomper soit 4 594 m3/jour pour une capacité de 6 8000 m3/jour

La disponibilité de la ressource répond donc tout à fait aux besoins générés par le développement envisagé ; ces derniers restant bien en dessous de la capacité de pompage. De plus le délégataire a engagé un politique de résorption des fuites sur le réseau qui devrait également contribuer à faire baisser les besoins en pompage.

Une partie du nord de la commune est alimentée par le SIAEP du Gaillacois qui assure la gestion de l'eau potable pour 27 communes et 25 000 habitants. La ressource principale est le Tarn (deux points de captage sur Rivière et Gaillac). A ce jour, la disponibilité de la ressource est largement suffisante.

Le secteur concerné présente une typologie d'habitat dispersé et ne devrait pas connaitre un développement urbain très important dans les 10 prochaines années. Ici encore, la disponibilité de la ressource devrait tout à fait répondre aux besoins générés par le développement envisagé.

La qualité de l'eau en 2012

Selon les données de l'ARS, l'eau du Syndicat est de bonne qualité. La démarche de protection de la ressource en eau est en cours de finalisation.

Selon l'étude réalisée pour la mise en place des périmètres de protection des captages d'eau potable de la commune en 2013, il a été mis en évidence que théoriquement, le Tarn peut largement fournir les besoins de la ville de Gaillac même en période d'étiage, le prélèvement de pointe représente seulement entre 0,5 et 1% des débits d'étiage. Le débit minimum jamais mesuré en octobre 2008 parait anormalement bas par rapport.

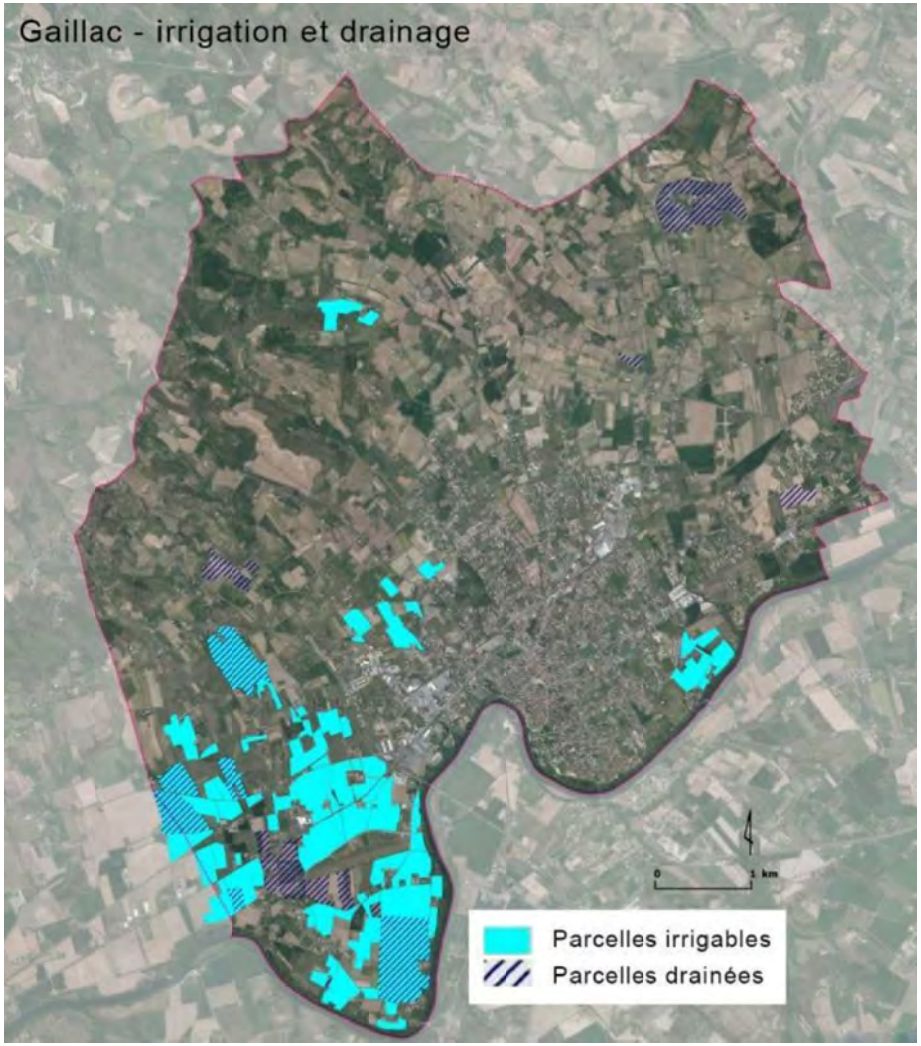
- Eau de bonne qualité bactériologique
- Dureté : eau douce (teneur moyenne en calcium et magnésium de l'eau : 16,0°F (degré français)
- Valeurs en nitrates et teneur en fluor conformes à la norme
- Pesticides : pas de dépassement de la norme sur la période

Le pluvial

L'assainissement de la zone agglomérée est assuré par un réseau séparatif.

L'irrigation

Sur la commune de Gaillac, 12 exploitations sont équipées de dispositifs d'irrigation pour une surface de 250 ha irrigués soit 8,2 % de la SAU communale. Cependant la surface irrigable est bien plus importante (394 ha). Les surfaces drainées représentent une surface de 185 ha soit 6,1 % de la SAU communale. Elles sont en grande partie situées dans la plaine alluviale au Sud-Ouest de Gaillac.



Diagnostic agricole de Gaillac – Urba2D

Les outils de gestion de l'eau

Le SDAGE Adour-Garonne :

Le territoire communal est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Adour-Garonne approuvé le 1° décembre 2015, en vigueur pour la période 2016-2021. Il fixe les principaux enjeux et orientations fondamentales à suivre pour garantir une gestion équilibrée de la ressource en eau. Les préconisations du SDAGE s'imposent aux administrations publiques (Etat, collectivités locales, ou établissement publics) et toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le SDAGE.

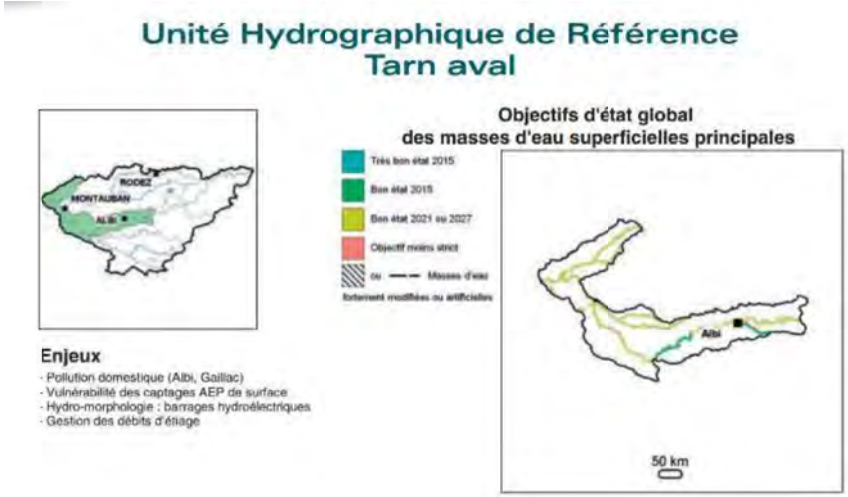
Quatre grandes orientations majeures sont affichées dans le SDAGE pour assurer les impératifs en termes de gestion et de préservation des bassins Adour-Garonne :

- Créer les conditions de gouvernance favorables
- Réduire les pollutions
- Améliorer la gestion quantitative
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques

Le programme de mesures (PDM) liste l'ensemble des actions permettant d'atteindre les objectifs du SDAGE. Pour l'unité Hydrographique de référence (UHR) Tarn Aval, plusieurs enjeux sont identifiés avec, outre ce qui concerne la formation et la prévention, des enjeux spécifiques pour les documents d'urbanisme :

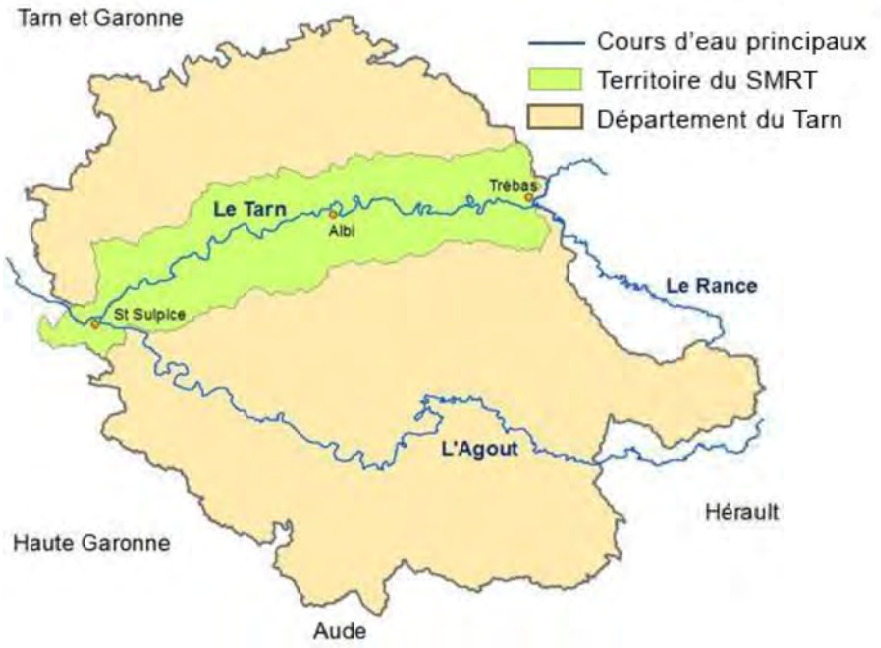
- Les pollutions domestiques : performance des systèmes d'assainissement individuels et collectifs et adaptation des prescriptions de rejet au territoire desservi, gestion des eaux pluviales, récupération des eaux résiduelles.
- Les pollutions diffuses agricoles (nitrates, pesticides) avec altération des cours d'eau et nappes alluviales : récupération des produits phytosanitaires, aménagement de l'espace pour lutter contre l'érosion avec couverture hivernale des sols et bandes végétalisées, mesures agro-environnementales.
- Le risque inondation : mise en œuvre des préconisations du schéma de prévention des crues et inondations, développement des aménagements de ralentissement dynamiques
- La fonctionnalité et état des cours d'eau : entretien et valorisation des zones humides, des berges et des abords de cours d'eau, des plans d'eau de baignade (réalisation d'une schéma directeur des loisirs nautiques).

Deux autres points sont également abordés : la gestion des étiages d'une part avec l'amélioration des ouvrages et de leur gestion et la limitation des impacts sur la faune et flore, et les pollutions industrielles d'autre part qui rejoignent la gestion des pollutions domestiques et agricoles.



Source : *SDAGE Adour-Garonne*

Le syndicat mixte de la rivière Tarn :

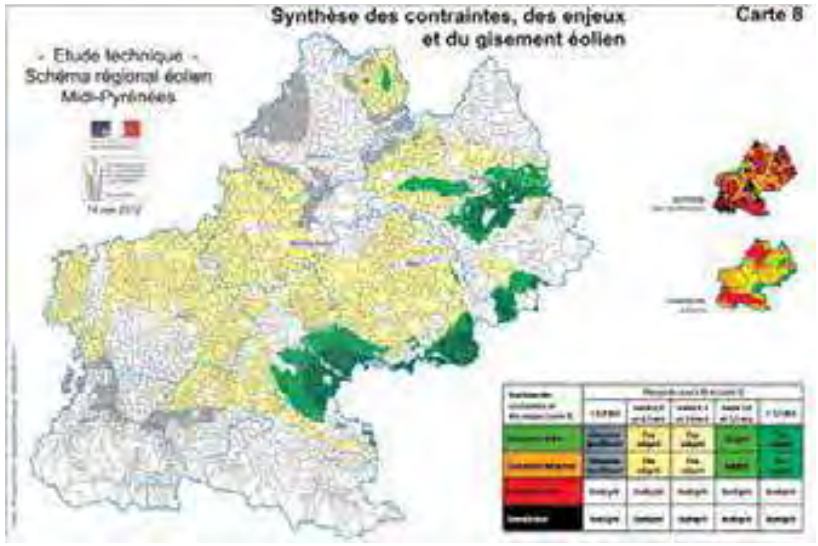


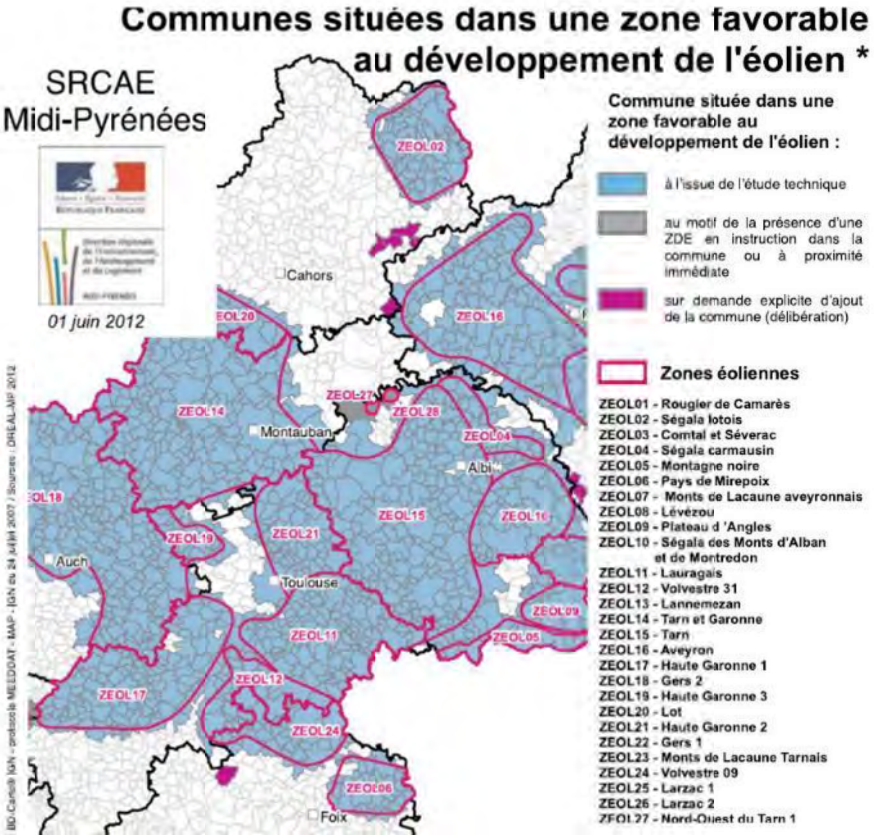
Le bassin versant du Tarn tarnais s'étend d'est en ouest du département, sur une bande régulière d'environ 15 km de large, drainant une superficie de 1300 km^2, comprise entre les confluences du Rance et de l'Agout (vallée du Tarn, Saut de Sabo, falaises du Tarn). Il est composé de 76 communes, dont 33 sont riveraines du Tarn. Il couvre un bassin de population de près de 150 000 habitants.

4) Le potentiel en énergierenouvelable

L'éolien

La commune de Gaillac fait partie des communes situées dans une zone favorable au développement de l'éolien selon le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) approuvé par l'assemblée plénière du conseil régional le 28 juin 2012 et arrêté par le préfet de région le 29 juin 2012. Toutefois le schéma régional éolien de Midi-Pyrénées approuvé en mai 2012 conclue que le territoire communal est peu adapté au déploiement d'éolienne du fait d'un niveau de contrainte moyen et d'un gisement éolien également moyen (les vents de plaine rendent ce type d'équipement peu rentable). A ce jour, aucune éolienne industrielle n'est installée sur le territoire communal.





L'hydraulique

La commune de Gaillac est concernée par les concessions hydroélectriques de Gaillac Rive Droite, Gaillac Rive Gauche et La Bourélie sur le Tarn, gérée par le GEH Tarn-Agout (EDF).

Le solaire

Le Tarn bénéficie d'un contexte favorable au déploiement des énergies solaires, notamment photovoltaïques. Plusieurs installations solaires photovoltaïques privées sont présentes sur le territoire communal :

- Une opération importante est visible depuis la route de Cordes au niveau de l'entrée du hameau de Boissel.
- L'hyper-marché Leclerc a installé des panneaux sur une partie de son parking.
- Un projet d'installation de panneaux photovoltaïque est en cours au Mas de Rest.

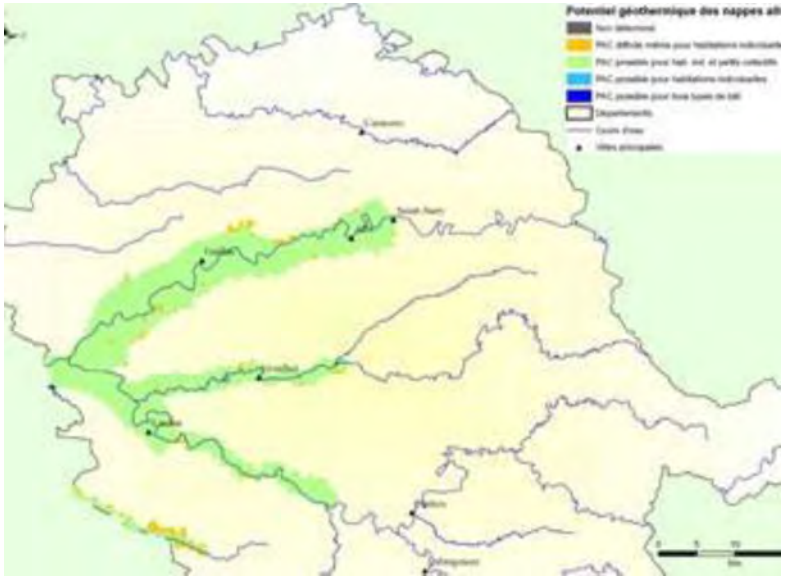


La géothermie

Haute énergie : Le département du Tarn n'est pas concerné par l'extension de l'aquifère des SIM (sables infra molassiques), tel qu'il a été défini dans le modèle hydrodynamique Sud Aquitain. Il n'a donc été réalisé aucune étude de potentiel sur le département.

Basse énergie (pompe à chaleur / ressource nappe alluviale) : à l'heure actuelle, aucun organisme fédérateur n'est en mesure d'évaluer le nombre d'installation mise en place sur le département du Tarn. Toutefois, la vallée du Tarn reste très favorable au développement de ce type de géothermie (Cf. cartes de l'Atlas sur la géothermie)

Sources d'eau chaude : le département du Tarn compte 4 sources (3 à Trébas et 1 à Vaour) et aucun forage d'eau chaude non exploités.



La biomasse

Le territoire reste favorable à ce type d'installation du fait de la proximité de massifs forestiers importants et de la production de déchets agricoles et plus particulièrement viticoles. L'état des lieux sur Gaillac donne :

- Biomasse chaleur (filière bois énergie): La ville de Gaillac a assuré la maîtrise d'ouvrage pour la construction d'une chaufferie bois et de son réseau de chaleur sur la zone d'aménagement concerté de Pouille. En 2011, la ville en a transféré l'exploitation à Trifyl.
- Production de biogaz (méthanisation) et d'agro-carburant : aucune unité de ce type n'est installée à Gaillac.

V. Nuisances et pollutions

1) Les sources de pollution et nuisances

Pollution de l'eau et épuration

La qualité de la ressource en eau

Le Tarn aval est identifié comme zone sensible par le SDAGE compte-tenu de la sensibilité à l'eutrophisation de ses eaux superficielles. Ce phénomène correspond à un enrichissement de l'eau en éléments nutritifs (azote et/ou phosphore) qui provoque un développement accéléré des algues et des végétaux aquatiques ainsi que d'une dégradation de la qualité des eaux.

Le Syndicat Mixte de Rivière Tarn, chargé de porter le Contrat de Rivière Tarn nous informe sur la qualité des eaux du bassin du Tarn aval :

- D'Arthès à Gaillac, la qualité des eaux est altérée. En effet, sur cette portion, le Tarn subit de nombreuses pressions : pollutions diffuses agricoles (viticulture, agriculture), rejets industriels et domestiques de l'agglomération albigeoise.
- A partir d'Albi, ces altérations augmentent les taux d'azote et de phosphore dans le Tarn. Dans une rivière ralentie par la présence de barrages, ces polluants favorisent la prolifération de végétation aquatique (eutrophisation), impactant négativement le milieu et les usages de l'eau. La rivière Tarn est, à ce titre, classée sensible à l'eutrophisation en aval d'Albi.
- De Gaillac à St Sulplice, les eaux du Tarn regagnent en qualité malgré la persistance de rejets agricoles, viticoles ou domestiques (Gaillac, Lisle sur Tarn, Rabastens…).

Depuis 2010, un réseau de suivi de la qualité des eaux de certains affluents du territoire a été mis en place par le Syndicat Mixte de Rivière Tarn. Il révèle d'ores et déjà d'importantes disparités selon les milieux traversés (préservé, urbain, viticole, agricole intensif).

L'assainissement collectif sur la commune

La commune fait l'objet d'un zonage d'assainissement collectif approuvé le 17 janvier 2012 couvrant la majeure partie de la ville (90% de la population environ), ainsi que les hameaux de Fédiès, Boissel et Tessonnières.

Les réseaux d'assainissement qui desservent la commune de Gaillac sont actuellement exploités par la Société concessionnaire Véolia qui opère dans le cadre d'un contrat d'affermage du service public d'assainissement et du réseau d'eau potable.

L'assainissement de la zone agglomérée est assuré par un réseau séparatif constitué de 147 km de canalisations d'eaux usées et 42 km de canalisations pluviales.

Depuis le 22 juillet 2009, les communes de Gaillac et Brens sont dotées d'une nouvelle usine d'épuration des eaux usées d'une capacité de 30 000 équivalents habitants à Longueville.

Ainsi la commune dispose de trois stations d'épuration :

- Une station implantée au Sud de Gaillac, au lieu-dit « Longueville », à proximité de l'aérodrome de Gaillac - Lisle-sur-

Tarn. D'une capacité de 30 000 eq.hab. Elle traite les effluents de la ville et son équipement est conforme. En 2013, les différents indicateurs (m3/ jour entrants et capacité épuratoire en DBO5) montraient une mise en charge de l'ordre de 50%. Cette station fonctionne sur 2 files de traitement et une troisième file est prévue si nécessaire.

- Une seconde station collecte les eaux du hameau de Boissel depuis 2004. Avec une capacité de 200 EqH. C'est un équipement conforme. En 2013, les différents indicateurs montraient une mise en charge de l'ordre de 50%.
- Une troisième à Tessonnière, composée de deux lagunes, qui doit être abandonnée en 2017 au profit d'un raccordement en refoulement sur le réseau général de la ville (station de Longueville).

L'ensemble des équipements d'épuration sont en capacité d'absorber l'augmentation des effluents générés par l'urbanisation des 10 prochaines années.

L'assainissement non collectif sur la commune

La commune compte environ 1100 habitations équipées d'un système d'assainissement autonome selon les données recueillies auprès du concessionnaire de ré- seau et de la Lyonnaise des eaux, essentiellement réparties dans les espaces à dominante rurale soit sous forme d'habitat diffus, soit regroupées en hameaux.

Selon le plan d'assainissement, la carte d'aptitude des sols réalisée en 1997 dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement est aujourd'hui obsolète au regard du règlement intercommunal du SPANC qui impose, en matière d'assainissement autonome pour chaque nouveau projet, une étude de sol afin de définir précisément le type de filière adaptée à la nature du terrain d'assiette de la construction.

Par ailleurs, le seuil de superficie minimum des terrains de 2500 m2 fixé par la carte d'aptitude des sols pour obtenir l'autorisation de construire avec assainissement autonome, repris dans la réglementation du précédent PLU, ne se justifie plus compte tenu des performances accrues des dispositifs d'assainissement actuels répondant aux normes qui permettent des implantations sur des surfaces plus réduites.

En conséquence, il conviendrait à terme de mettre en cohérence le plan local d'urbanisme avec le plan de zonage d'assainissement, l'abandon de cette contrainte de 2500 m2 ayant une incidence prévisible en termes de développement de l'urbanisation sur les secteurs concernés. En effet, ces secteurs n'ayant pas vocation à se développer fortement, le PLU devra prévoir des règles empêchant notamment les opérations d'aménagement de type lotissement ou bâtiments d'habitation collectifs, pouvant générer un nombre important de logements.

Un contrôle des installations a été réalisé par le SPANC. Les résultats font état d'une forte proportion d'installations jugées non conforme. Sur 891 installations contrôlées :

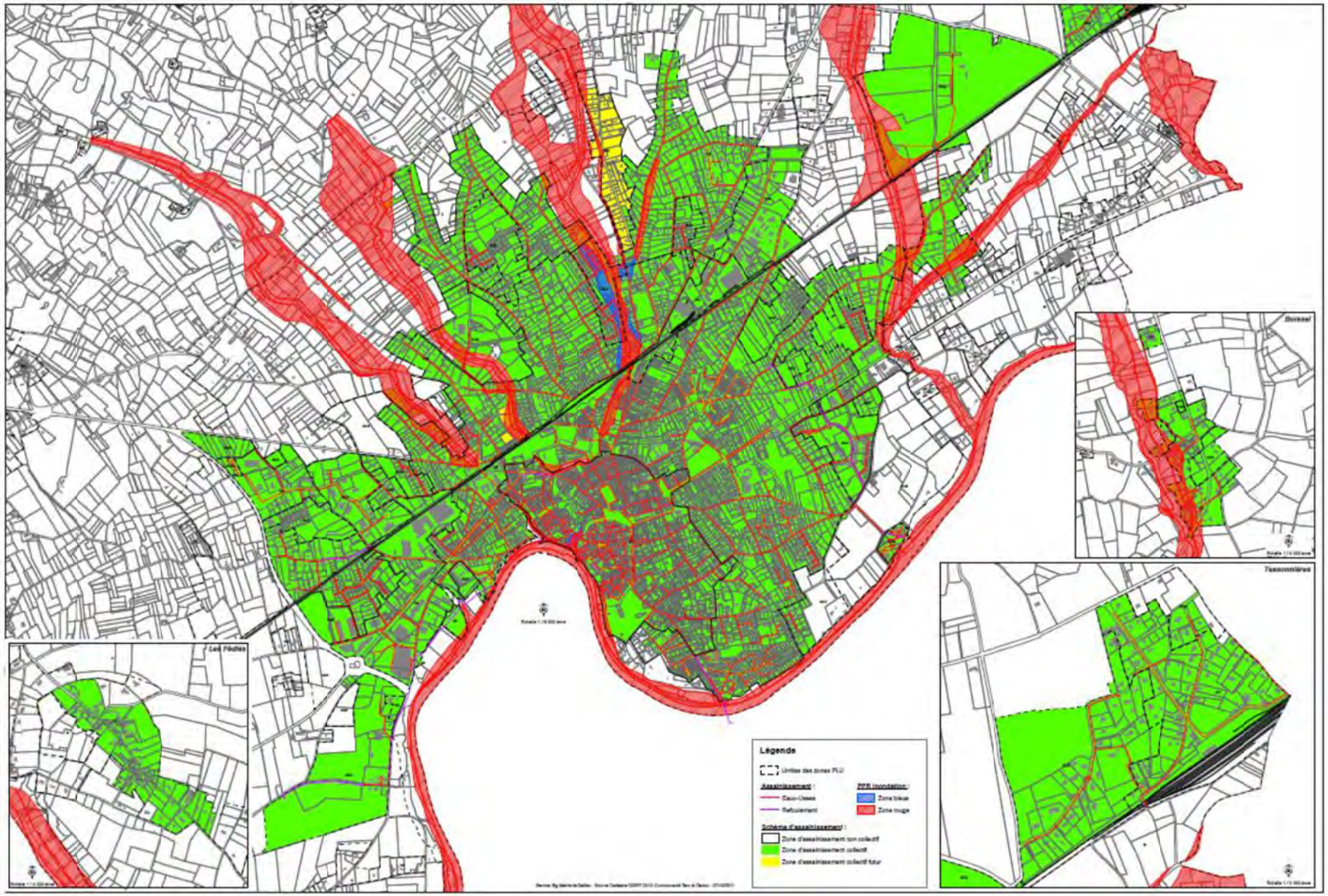
- 23 conformes (2,3%)
- 230 avec réserves (réhabilitations différées ou non

indispensables (23,5%)
- 638 non conformes (64,9%).

Le schéma d'assainissement

Le schéma d'assainissement en page suivante, approuvé en 2012, montre les zones d'assainissement non collectif (en blanc), les zones d'assainissement collectif (en vert) et les zones d'assainissement collectif futur (en jaune) :

- Secteur au nord : réalisé
- Secteur Flouriès : projet non encore effectué
- Secteur des Aubaresses (chemin des sitelles et ch. des perdrix) : réalisé.


Les Fléchès
Légende
Limites des zones PLU
Assainissement :
Eaux Usées
Refoulement
PPR inondation :
Zone bleue
Zone rouge
Schéma d'assainissement :
Zone d'assainissement non collectif
Zone d'assainissement collectif
Zone d'assainissement collectif futur

Pollution de site

Il existe 161 sites industriels ou d'activités de services (en activités ou non) répertoriés au titre des sites « potentiellement pollués » par la base de données nationale « Basias » du BRGN en 2014.

Pollution de l'air

La qualité de l'air du département du Tarn :

L'Observatoire Régional de l'Air en Midi-Pyrénées assure la surveillance de la qualité de l'air dans le département du Tarn à partir de plusieurs stations de qualité de l'air implantées à Albi, Castres et Labruguière-Saint-Amancet. L'agglomération albigeoise sert de référence pour les communes de la vallée du Tarn.

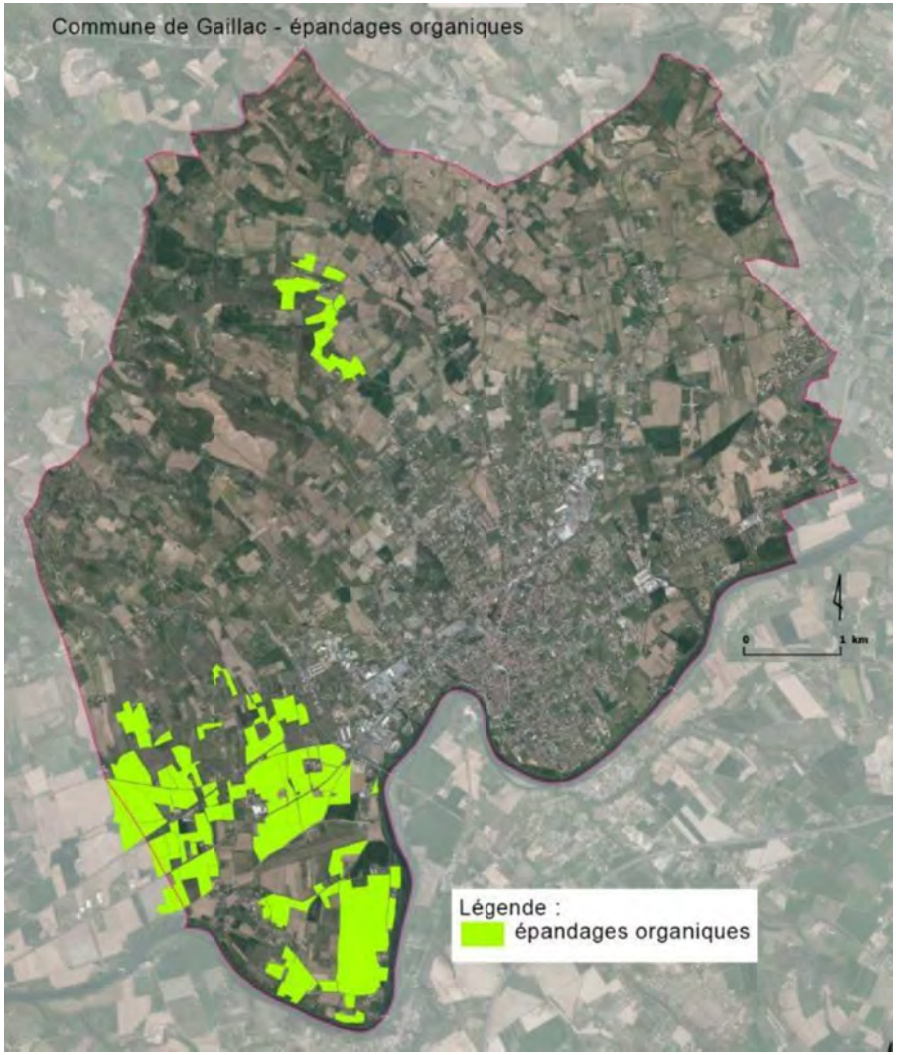


Source : ORAMIP, 2013

Ainsi en 2013, 11 épisodes de pollution de l'air par des particules en suspension ont été déclenchés en 2013 avec une persistance des évènements notamment en décembre. 4 journées concernaient la totalité du département, 5 journées l'arrondissement de Castres, et 2 l'arrondissement d'Albi. La qualité de l'air est donc dans l'ensemble bonne. Les niveaux de pollution de l'air relevés dans le Tarn en 2013 restent inférieurs aux seuils limites.

Les nuisances olfactives sur la commune :

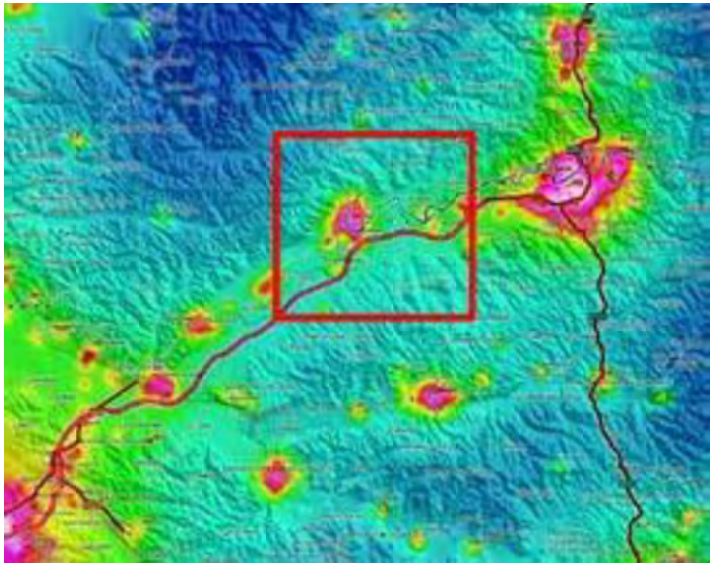
Les surfaces d'épandages représentent 856 ha soit 35,3% de la SAU communale. La carte de localisation des zones d'épandage permet d'identifier les zones où est pratiqué l'épandage, situées en grande partie dans la plaine alluviale. Les zones de contact avec l'habitat sont importantes, en particulier sur Les Fédiès, Bel Aspect et les abords de la zone de Piquerouge. Des nuisances olfactives peuvent de ce fait s'observer à proximité des parcelles concernées. Des périmètres sanitaires de 100 mètres s'appliquent dans la plupart des épandages courants. Ils peuvent être réduits en fonction de la nature des effluents et de méthode d'épandage.



Zones d'épandage de la commune Source : Diagnostic agricole de Gaillac – Urba2D

Pollution lumineuse, notamment en zone d'activités

La proximité avec l'aire urbaine toulousaine et l'agglomération albigeoise, leur concentration d'activités et de populations, ainsi que les équipements de l'éclairage public communal, entraînent une pollution lumineuse, pouvant avoir des effets sur l'environnement et la biodiversité.



Source: avex-asso.org

La Pollution sonore

La commune de Gaillac est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn mis à jour par arrêté préfectoral du 5 octobre 2012. Celui-ci abroge et remplace les anciens arrêtés datant du 21 décembre 1998, du 4 janvier 1999 et du 7 février 2000.

Cet outil vise à mettre en place un dispositif permettant d'assurer, aux abords des infrastructures de transport terrestre, un développement de l'urbanisation effectué dans des conditions techniques évitant la création de nouveaux "points noirs" dans le domaine du bruit.

Sur la commune de Gaillac, les axes concernés sont :

- RD922
- RD988
- RD964
- RD968

2) Stockage et traitement des déchets

Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Tarn

Le département du Tarn est couvert par le plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés approuvé par l'arrêté préfectoral du 8 septembre 1998, et révisé en 2011.

Le plan vise un traitement des déchets ménagers plus respectueux du milieu naturel et de la santé publique. Le plan fixe à 85 % la valorisation multi-filières, soit un solde réduit à 15% pour le stockage des déchets ultimes. Les filières de valorisation et de traitement des déchets ménagers et assimilés se décomposent comme suit :

- Tri et réduction des déchets à la source (collectes sélectives selon les moyens techniques appropriés, sur la base d'études préalables) ;
- Valorisation matière et organique : mise en place de plates-formes de valorisation (tri-conditionnement des propres et secs, transformation des déchets organiques par compostage ou méthanisation, déchetteries, stations de transfert, etc..) ; La part de valorisation matière organique devra être de 50% au moins.
- Valorisation énergétique pour les déchets non recyclables et les refus de tri : une usine de traitement est prévue. La part de valorisation énergétique représentera un maximum de

50% du gisement des déchets dans la limite de 82 000 tonnes de déchets par an afin de ne pas freiner la collecte sélective.
- Stockage des déchets ultimes dans les centres d'enfouissement technique.

Une collecte des déchets organisée à l'échelle intercommunale

Depuis le 1er janvier 2010, Tarn & Dadou exerce la compétence « collecte et traitement » des déchets ménagers et assimilés sur la totalité de son territoire, compétence assurée préalablement par 8 collectivités distinctes. Tarn & Dadou a confié le traitement des déchets à un syndicat de traitement situé dans le Tarn, dénommé Trifyl.

La communauté d'Agglomération organise sur l'ensemble de son territoire la collecte des déchets, en partenariat avec ses communes membres, et en tenant compte de leurs besoins de proximité.

Le service public de collecte des déchets concerne trois catégories de déchets :

- Les déchets ménagers résiduels et assimilés,
- Les emballages ménagers recyclables (hors verre)
- Les emballages ménagers en verre

Les déchets résiduels et les emballages recyclables produits sur le territoire de la communauté d'Agglomération sont collectés en régie pour la commune de Gaillac. Pour le verre, la régie de Tarn & Dadou assure la collecte sur 25 communes, dont celle de Gaillac ; le syndicat de traitement Trifyl assure quant à lui une prestation de services mutualisée sur 4 communes.

Fréquences de collecte :

	Déchets ménagers		
	Résiduels et assimilés	Recyclables (hors verre)	verre
Fréquence de collecte	1 à 2 fois par semaine, selon les communes et la densité de l'habitat	1 fois par semaine sur tout le territoire	1 à 2 fois par mois, selon les communes

Le traitement des déchets est assuré par Trifyl sur le site de Labessière-Candeil équipé d'un bioréacteur permettant de traiter les déchets résiduels. Le bioréacteur est un compromis entre l'enfouissement technique classique et la méthanisation. La dégradation des déchets s'effectue dans des cellules étanches. Les effluents gazeux (biogaz) sont récupérés pour être valorisés en énergie, les effluents liquides (lixiviats) sont réinjectés pour accélérer la méthanisation.

En ce qui concerne le tri sélectif, la commune de Gaillac dépend du centre de tri de Blaye.

Quelques données chiffrées (sources CCTD) :

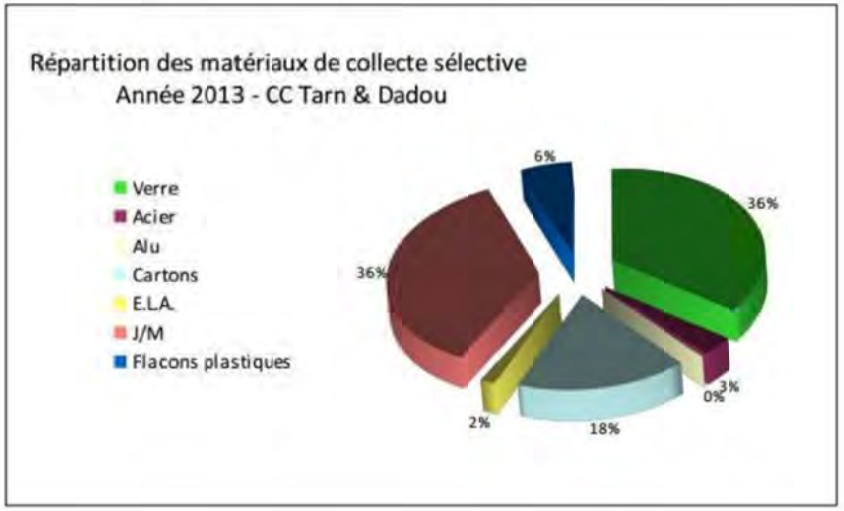
Répartition des tonnages collectés

Tonnages de déchets collectés*		Tonnages Année 2013	% /total	kg/hab 2013	Evolution 2013/2012	Tonnages Année 2012
OMR	Déchets résiduels	11 465 t	72,2%	232	-0,73%	11 549 t
TS	Emballages recyclables + JRM	2 885 t	18,2%	58	0,91%	2 854 t
Verre	Verre	1 530 t	9,6%	31	4,51%	1 464 t
Total tonnages collectés		**15 880 t**	100,0%	321		
Population municipale 2013 de Tarn & Dadou				49 489	hab.	

Taux de valorisation des déchets collectés

	Tonnages 2013	Taux de valorisation (hors verre)	Taux de valorisation (verre compris)
OMR	11 465 t		
TS	2 885 t	20,10%	27,80%
Verre	1 530 t		

Répartition des matériaux de collecte sélective



La commune de Gaillac dispose d'une déchetterie gérée également par Trifyl.

A noter que la communauté de commune mène une politique en faveur du compostage, en proposant à la vente des composteurs pour les particuliers. En 2013, 190 nouveaux foyers se sont équipés de ce matériel, ce qui porte à 2811 le nombre de foyers dotés d'un composteur individuel sur l'ensemble du territoire communautaire.

VI. Les changements climatiques et les risques majeurs

1) Le changement climatique

Depuis plusieurs décennies le territoire français est soumis à un phénomène de changements climatiques qui se traduit par une haute des températures moyennes de 1,4°C depuis un siècle, une évolution des précipitations, une augmentation de la fréquence des vagues de chaleur, des tempêtes et des pluies extrêmes, une accentuation de l'intensité des sècheresses…

A une échelle locale (Région Midi-Pyrénées), Météo France plusieurs indicateurs sont proposés :

TEMPERATURES EN HAUSSE : l'évolution des températures annuelles en Midi- Pyrénées montre un net réchauffement sur les cinquante dernières années. Sur la période 1959-2009, la tendance observée des températures moyennes annuelles est d'environ +0,3°C par décennie.

PRECIPITATIONS : les précipitations annuelles présentent une grande variabilité d'une année sur l'autre. Les tendances sont très peu marquées.

PHENOMENES EXTREMES : le nombre annuel de journées chaudes (températures maximales supérieures à 25°C) est très variable d'une année sur l'autre. Sur la période 1959-2009, on observe une forte augmentation du nombre de journées chaudes, comprise entre 3 et 6 jours par décennie. A contrario, le nombre annuel de jours de gel, s'il est très variable d'une année sur l'autre, en cohérence avec l'augmentation des températures moyennes, il tend à diminuer. Sur la période 1959-2009, la tendance observée est de l'ordre de -1 à -3 jours par décennie.

SECHERESSE : L'analyse de l'extension moyenne des sécheresses des sols en Midi Pyrénées depuis 1959 rappelle l'importance des événements récents de 2012, 2011 et 2003, sans oublier des événements plus anciens comme 1989 et 1990. L'évolution de la moyenne décennale montre une hausse des sécheresses depuis les années 1980. Depuis le début du XXIe siècle, 11 années sur 14 ont dépassé la moyenne des surfaces touchées sur la période 1961-1990.

Une des conséquences de cette augmentation des phénomènes de sècheresse est l'assèchement des sols : la comparaison du cycle annuel d'humidité du sol entre les périodes de référence climatique 1961-1990 et 1981-2010 sur la région Midi Pyrénées montre un assèchement proche de 7 % sur l'année, à l'exception de l'automne. En termes d'impact potentiel pour la végétation et les cultures non irriguées, cette évolution se traduit par un léger allongement moyen de la période de sol sec en été et d'une diminution faible de la période de sol très humide au printemps. Pour les cultures irriguées, cette évolution se traduit potentiellement par un accroissement du besoin en irrigation. On note que les événements récents de sécheresse de 2012 et 2011 correspondent aux records de sol sec depuis 1959 respectivement pour les mois de mars et mai.

EVOLUTION PROBABLE DU CLIMAT REGIONAL & CONSEQUENCES : plusieurs modèles et scénarii convergent vers une tendance unique qui se traduit par les points suivants :

- Poursuite du réchauffement au cours du XXIe siècle en Midi-Pyrénées, quel que soit le scénario,
- Selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait atteindre 4°C à l'horizon 2071-2100 par rapport à la période 1976-2005,
- Peu d'évolution des précipitations annuelles au XXIe siècle, mais des contrastes saisonniers,
- Poursuite de la diminution du nombre de jours de gel et de l'augmentation du nombre de journées chaudes, quel que soit le scénario,
- Assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du XXIe siècle en toute saison.

Plusieurs conséquences à ces phénomènes sont possibles sur le territoire :

- Phénomènes de tempêtes plus fréquents et plus violents occasionnant des destructions de biens,
- Inondations plus violentes engendrant des désordres sur les berges et les territoires proches des cours d'eau,
- Diminution de la ressource en eau (difficultés pour l'irrigation, la production d'eau potable…),
- Pertes de rendements agricoles pour les cultures non irriguées / nécessité d'adapter les modes de cultures,
- Migration de certaines espèces avec disparition d'habitats (les milieux humides étant les plus sensibles) et des espèces associées, prolifération d'espèces invasives,
- Dégradation de la qualité de l'air avec extension des zones touchées par les pics de pollution et augmentation de la fréquence et de la durée de ces phénomènes (pics d'ozone, NOx, SOx…),
- Apparition d'îlots de chaleur, notamment dans les espaces urbains les plus minéralisés,
- Incidences sur la santé, en particulier des personnes sensibles (personnes âgées, enfants, personnes présentant certaines pathologies respiratoire, allergiques…

Afin de prévenir les désordres ou atténuer les conséquences, le département et la communauté de communes se sont dotés de 2 types d'outils :

- Un Plan Climat Energie Territorial pour le département,
- Un Plan Climat Air Energie Territorial pour la communauté de communes.

2) Les Plans climat-énergie

En 2013, les élus de l'ancienne communauté de communes avaient décidé la réalisation d'un **Plan climat- air-énergie-territorial (PCAET)** adapté aux enjeux de leur territoire. Après une démarche de concertation, ce PCAET intercommunal a retenu 5 objectifs :

1. Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la vulnérabilité énergétique de la collectivité et du territoire ;

2. Contribuer aux engagements de réduction nationaux, européens, et d'entamer une réflexion quant à l'adaptation du territoire face aux changements climatiques.

3. Diffuser auprès de chacun une culture d'économie d'énergie et de réduction de l'impact carbone pour faire évoluer les pratiques politiques, professionnelles et en particulier les comportements individuels ;

4. Faire évoluer les services et politiques publiques de la collectivité pour atténuer les effets néfastes des impacts du changement climatique via les compétences que la collectivité possède.

5. Renforcer la capacité d'adaptation de la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet face aux changements climatiques en améliorant la connaissance des enjeux économiques et humains et la vulnérabilité des milieux exposés.

Les actions du PCAET de la communauté d'Agglomération se répartissent en 2 volets (territorial et interne) / 11 axes stratégiques / 20 actions opérationnelles.

Le volet interne prévoit 3 axes stratégiques que sont :

- Axe1 : Favoriser les déplacements responsables (2 actions)
- Axe 2 : Améliorer la politique énergétique de l'agglomération Gaillac Graulhet (4 actions)
- Axe 3 : Mettre en œuvre une politique d'achat responsable (1 action)

Le volet territorial prévoit 8 axes stratégiques que sont :

- Axe 1 : Aménager durablement le territoire (1 action)
- Axe 2 : Favoriser la mobilité durable (1 action)
- Axe 3 : Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments (2 actions)
- Axe 4 : Inciter à la production d'Enr (3 actions)
- Axe 5 : Accompagner la prise en compte du CC (1 action)
- Axe 6 : Agir en faveur de l'économie de proximité (2 actions)
- Axe 7 : Préserver les milieux naturels (2 actions)
- Axe 8 : Promouvoir une agriculture durable (1 action)

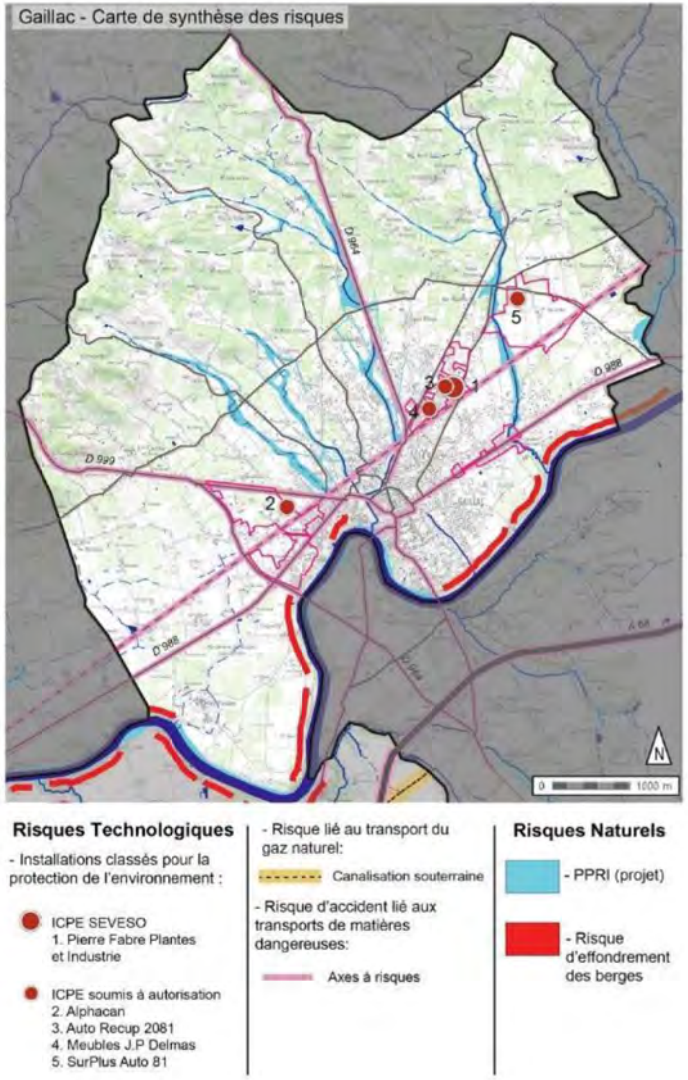
Les leviers d'action permettant de lutter contre le changement climatique s'orientent vers :

- Réduction des déplacements,
- Offre de transports alternative à la voiture particulière,
- Limitation de l'étalement urbain et du mitage,
- Amélioration performance énergétique des bâtiments,
- Préservation et pérennisation des espaces agricoles, forestiers et naturels en tant que puits de carbone,
- Développement de projet ENR,
- Développement des circuits de proximité….

Les leviers d'action permettant d'adapter le territoire au changement climatique s'orientent vers :

- Limiter l'urbanisation des zones à risques,
- Renforcer et pérenniser la biodiversité par le renforcement de la TVB,
- S'assurer d'une bonne ressource en eau,
- Assurer la présence du végétal en ville,
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

3) Les risques majeurs sur le territoire communal



Le risque d'inondation

Le territoire de la commune de Gaillac est composé d'un système hydrographique qui rassemble de nombreux ruisseaux et cours d'eau, ainsi qu'une rivière majeure : le Tarn. Cette configuration rend vulnérable en de nombreux points la ville face au risque d'inondation. Les zones inondables se concentrent aux abords des ruisseaux de Viars et de Jeansault, situés au nord de la ville. Les aménagements jalonnant leurs parcours, qui ont été réalisés au cours du temps, limitent le bon écoulement des eaux lors des épisodes de fortes précipitations (*obstacles liés à l'urbanisation, ligne SNCF, busage*···). Le risque est également présent à proximité immédiate du lit du Tarn. Celui-ci étant très encaissé, le risque d'inondation reste limité. La Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI) nous informe sur les zones à risques qu'il convient de prendre en compte pour assurer un développement de la commune limitant sa vulnérabilité.

La commune s'inscrit dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) du Tarn aval, suite à l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2012 qui vient d'être approuvé (aout 2015).

A noter que la commune a fait l'objet d'un classement en type de risque 6 « crue de plaine et crue péri-urbaine » en 1995 suite à l'étude « programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles » réalisé par le BCEOM.

Le risque d'effondrement des berges

Les berges du Tarn sont concernées par un risque important d'effondrement. Un Plan de Prévention du Risque d'effondrement des berges a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 décembre 1999 pour la partie du Tarn située en aval du barrage de Rivières jusqu'à la confluence Tarn-Agout. Ce dernier est en cours de révision et de finalisation.

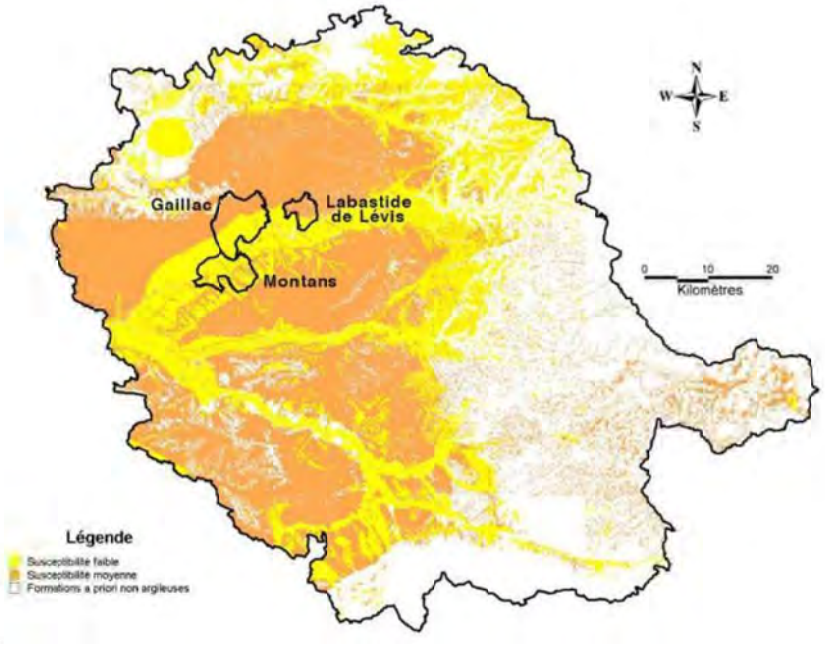
Ce Plan de Prévention du Risque d'effondrement des berges est en cours de révision depuis l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2017.

Le risque de mouvement de terrain

La commune dispose d'un Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain en raison d'un risque présent sur la quasi-totalité de la commune de retrait et gonflement des argiles. L'ensemble des communes du Département du Tarn est soumis à l'arrêté préfectoral de 2009 sur le risque retrait / gonflement des argiles.

Le phénomène de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Les zones soumises aux PPRN ne font pas l'objet d'interdictions de construire, mais sont soumises à des prescriptions de constructions (essentiellement pour les habitations futures). Le non-respect du PPRN peut conduire à la perte du droit à l'indemnisation, malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Une fois approuvé, celui-ci constitue une servitude d'utilité publique opposable aux autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Situation départementale – Etude du BRGN



Le risque de rupture de barrage

Une partie de Gaillac est concernée par le risque d'inondation en cas de rupture de barrage. Certaines zones seraient inondées par l'onde de submersion du barrage de Rivières situé sur le Tarn. Des calculs de l'onde de submersion consécutive à une rupture totale et instantanée du barrage de Rivières ont été réalisés, en supposant que les barrages de La Bourélie, Gaillac, Montans, Lastours, Lisle-sur-Tarn, Saint- Géry, Rabastens, La Pointe et Bessières se rompent instantanément au moment de l'arrivée de l'onde.

Pour la commune de GAILLAC, le temps d'arrivée de l'onde de submersion ainsi créé a été estimé de 3,6 mn à 28 mn.

Le risque d'accident de transport de matières dangereuses

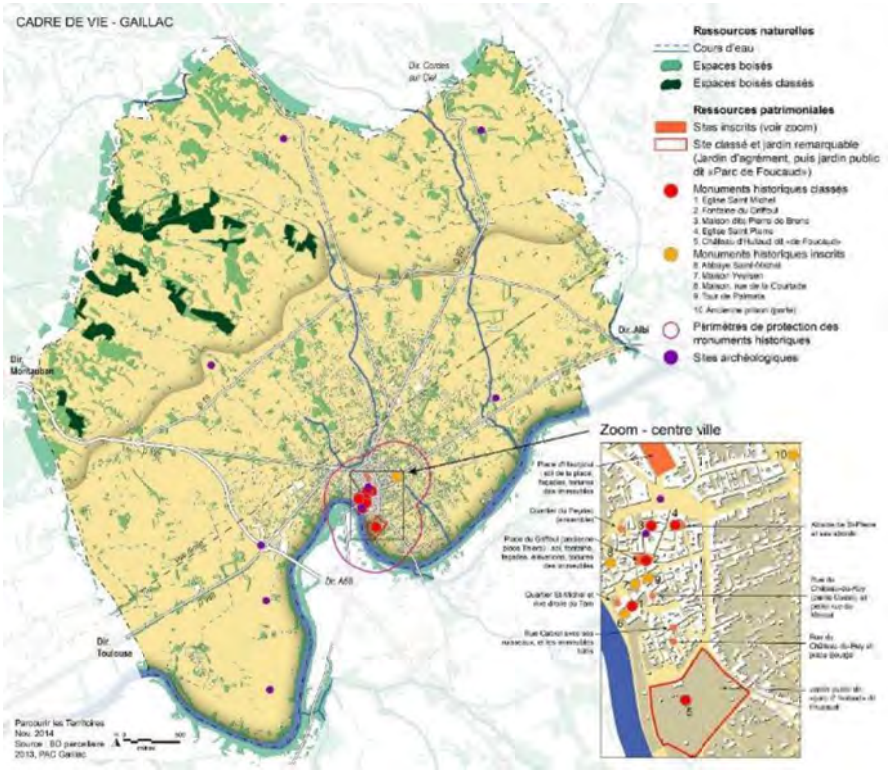
De par ses nombreuses entreprises industrielles, le département du Tarn connaît un volume important de transport de matières dangereuses et de déchets toxiques. Les produits dangereux les plus fréquemment transportés par la route sont les produits pétroliers et les produits chimiques.

La commune est concernée par le risque d'accident de transport de matières dangereuses sur les principaux axes qui la traversent et notamment la RD999, la RD922, la RD964 et la RD988.

Cependant des accidents de transport de matières dangereuses peuvent se produire en tout point de la commune (desserte locale).

Le risque d'incendie, d'explosion ou/et le dégagement d'un nuage toxique, à la suite d'un accident, peut concerner tous les bâtiments et habitations situés le long des axes de communication.

Le déversement accidentel de certains produits toxiques dans le lit des rivières peut provoquer des pollutions accidentelles ; le Tarn ainsi que les autres cours d'eau sont concernés par ce risque.



La commune de Gaillac compte huit Installations Classées pour la Protection de l'Environnement *(cf. Carte des Risque ci-dessus)* :

- ***1 établissement classé ICPE et relevant de la directive SEVESO de seuil bas***

  Pierre Fabre Plantes et Industrie – Activités pharmaceutiques et chimiques. Requalifié en 2015.

  Zone d'activités des Clergous

- ***Cinq établissements classés ICPE soumis à autorisation***

- **Auto Recup 2081 –** équipement automobile, 25 rue Jean Rostand
- **Meubles J.P Delmas –** Commerce de détail de meubles, Rue François Arago
- **SurPlus Auto 81 –** Commerce de gros de déchets et de débris 60 av Gustave Eiffel
- **SARL avicole du Fresquet –** Élevages de volailles, de lapins lieudit Le Fresquet

- ***2 établissements classés ICPE soumis à enregistrement***
  - **Alcools du Tarn –** Distillerie 23 av Guynemer
  - **SurPlus Motos 81 -** Commerce de gros de déchets et de débris 68 rue René Ponhard

De nombreux établissements non spécifiés ici font l'objet d'une simple déclaration.

Aucune installation industrielle ne fait l'objet d'un plan de prévention des risques sur Gaillac (PPRT risque technologique - site Internet DREAL).

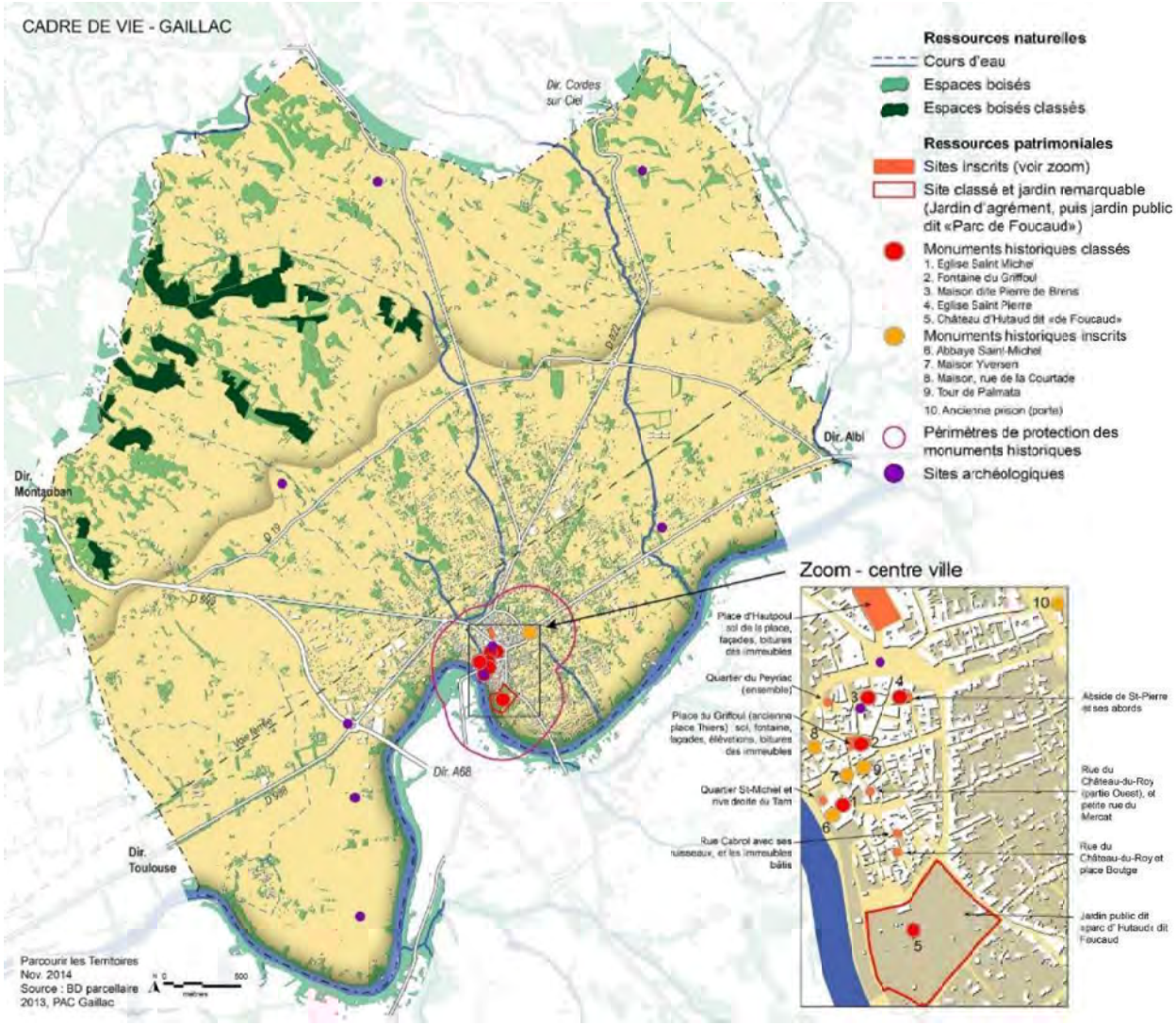
Accidentologie et sécurité routière :

La commune de Gaillac connait une accidentologie très limitée sur son territoire. La Direction Départementale des Territoires dans ses missions d'observation de l'accidentalité fait état d'un faible taux d'accidents relevés sur la commune entre 2008 et 2016 :

Année	Nombre d'accidents
2008	3
2009	0
2010	5
2011	1
2012	0
2013	5
2014	12
2015	9
2016	6

Source : Ville de Gaillac

VII. Les éléments du cadre de vie de la commune



La commune de Gaillac dispose d'un patrimoine architectural et historique important qui justifie la présence de nombreux sites et monuments inscrits et classés.

Elle dispose du label Ville d'Art et d'Histoire, elle est également en phase de finalisation d'un Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP) pour valoriser le patrimoine architectural et urbain de la commune et notamment du centre ancien. Son approbation est prévue courant 2018.

1) Monuments historiques classés

édifice / site	**Abbaye Saint-Michel**
localisation	Midi-Pyrénées ; Tarn ; Gaillac
dénomination	abbaye
éléments protégés MH	bâtiment conventuel ; mur de soutènement ; hôtel ; logis abbatial ; presbytère
époque de construction	17e siècle
propriété	propriété de la commune
protection MH	1994/02/03 : inscrit MH partiellement Anciens bâtiments abbatiaux avec leurs murs de soutènement sur le Tarn, y compris l'hôtel de Paulo (actuel presbytère, 42 place Maurice-et-Eugénie-de-Guérin) (cad. BY 1 à 3, 5 à 7) : inscription par arrêté du 3 février 1994
type d'étude	Recensement immeubles MH
référence	PA00132878 © Monuments historiques, 1993
date versement	1996/04/16
date mise à jour	2014/01/10

Source : www.culture.gouv.fr

édifice / site	**Eglise Saint-Pierre**
localisation	Midi-Pyrénées ; Tarn ; Gaillac
dénomination	église
époque de construction	13e siècle ; 14e siècle ; 18e siècle
historique	L'existence de l'église est attestée depuis 972, date probable de la construction du premier édifice. En 1271, l'église est reconstruite dans le style gothique avec quelques permanences romanes. En 1330, la construction de la nef s'achève avec la mise en place du portail occidental. L'édifice subit des dégradations au cours des guerres de Religion, en 1562, 1568 et 1570. En 1701, la voûte s'écroule et doit être refaite. Au 18e siècle, réfection du choeur dans le style néo-roman. Réalisation du décor peint au 19e siècle. L'édifice à nef unique comporte quatre travées greffées sur un sanctuaire roman, modifié au 18e siècle. En raison de son plan (nef unique avec chapelles latérales prises dans d'épais contreforts), cet édifice appartient au premier âge du gothique méridional. L'ensemble de l'édifice conserve des permanences romanes : fenêtres à plein cintre, modillons sculptés à têtes grimaçantes, chapiteaux à têtes sculptées au niveau de la première travée intérieure. Tous les murs sont en briques. Seul le portail ouest est en pierre.
décor	sculpture
propriété	propriété de la commune
protection MH	1985/12/26 : classé MH Eglise Saint-Pierre (cad. BS 331) : classement par arrêté du 26 décembre 1985
type d'étude	Recensement immeubles MH
référence	PA00095558 © Monuments historiques, 1992
date versement	1993/08/30
date mise à jour	2014/01/10

édifice / site	**Eglise Saint-Michel**
localisation	Midi-Pyrénées ; Tarn ; Gaillac
dénomination	Eglise
époque de construction	11e siècle ; 15e siècle
historique	L'église dépendait d'une abbaye bénédictine qui était située sur les rives du Tarn. Construite au 11e siècle sur un plan présentant une nef avec deux bas-côtés et un choeur orné de trois chapelles circulaires, elle fut presque entièrement détruite au cours du 16e siècle, pendant les guerres de Religion. La façade et toute la nef furent détruites. Ne sont conservées que les chapelles du choeur et quelques portions des murs des bas-côtés. Après les guerres, l'édifice fut restauré en conservant les trois chapelles du choeur. Les colonnes du choeur furent remplacées par un hémicycle formant cul de four pour le grand autel, et galerie circulaire pour parvenir aux chapelles. La nef fut en partie reconstruite mais sans bas-côtés. Toutes ces nouvelles constructions furent réalisées avec les matériaux de la première église. La façade ne fut pas refaite. Du côté nord se trouve une grosse tour construite par les Protestants. Derrière cette tour, une chapelle en brique et pierre date du 15e siècle. Les colonnes qui supportent les arcs des fenêtres et les nervures des voûtes, sont terminées par des chapiteaux qui conservent des traces de peinture.
décor	sculpture
propriété	propriété de la commune
protection MH	1840 : classé MH Eglise Saint-Michel : classement par liste de 1840
type d'étude	Recensement immeubles MH
référence	PA00095557 © Monuments historiques, 1992
date versement	1993/08/30
date mise à jour	2005/10/20

Source : www.culture.gouv.fr

édifice / site	**Fontaine de Griffoul**
localisation	Midi-Pyrénées ; Tarn ; Gaillac
dénomination	fontaine
époque de construction	17e siècle, 18ème siècle
historique	Fontaine comprenant une vasque circulaire entourée d'emmarchements descendant vers un petit bassin. La vasque est décorée de masques et de guirlandes. Le centre est surmonté par un groupe en plomb qui fut pris pour cible par les soldats en 1914. Ce groupe comprend, au-dessus d'une urne, le coq chantant, qui est l'un des attributs des armes de Gaillac, puis quatre petites figures et enfin un socle carré dont chaque face est décorée d'une tête de lion. Ce groupe en plomb pourrait remonter au 17e siècle tandis que la vasque et ses sculptures pourraient dater du 18e siècle.
propriété	propriété de la commune
protection MH	1942/03/26 : classé MH Fontaine de Griffoul : classement par arrêté du 26 mars 1942
type d'étude	Recensement immeubles MH
référence	PA00095559 © Monuments historiques, 1992
date versement	1993/08/30
date mise à jour	2016/01/11

édifice / site	**Château d'Hutaud**
localisation	Midi-Pyrénées ; Tarn ; Gaillac
dénomination	château
éléments protégés MH	parc ; pavillon
époque de construction	17e siècle ; 19e siècle
historique	Côté ville, le parc aboutit au château. Côté rivière, se trouvent des jardins en terrasses à l'italienne. Cette résidence a sans doute été édifiée au début du 17e siècle. Le bâtiment des communs a été construit au 19e siècle à l'emplacement de l'ancienne entrée du parc où l'on arrivait par une grande allée aboutissant à une sorte de cour d'honneur demi-circulaire. Sur un dessin de 1663, seuls existaient le château et le pavillon de lecture, ainsi que les terrasses et le bassin circulaire. Les architectures du parc sont en brique ; balustrades et mains- courantes en pierre. Les marches sont en dalles de pierre et carreaux de terre cuite. Les deux façades du château sont ornées d'un motif central. Un fronton circulaire couronne les deux motifs d'entrée et forme une saillie prononcée au-dessus de la toiture à faible pente. L'intérieur a été fort remanié et ne conserve que quelques ornements sculptés en sous-sol.
décor	sculpture
propriété	propriété de la commune
protection MH	1935/02/08 : classé MH ; 1945/01/12 : classé MH Pavillon de lecture : classement par arrêté du 8 février 1935 ; Château et parc : classement par arrêté du 12 janvier 1945
type d'étude	Recensement immeubles MH
référence	PA00095556 © Monuments historiques, 1992
date versement	1993/08/30
date mise à jour	2014/01/10

édifice / site	**Maison dite Pierre de Brens**
localisation	Midi-Pyrénées ; Tarn ; Gaillac
dénomination	maison
époque de construction	15e siècle
historique	Type de maison bourgeoise fortifiée du 15e siècle. C'est une construction de briques dans laquelle la pierre n'est utilisée que pour les encadrements (porte d'entrée, baies) et les encorbellements de tourelles d'angle. La partie haute présente les restes d'un crénelage qui devait s'étendre sur tout le pourtour de la construction. Le crénelage est porté sur une suite de petits arcs en briques, posés sur corbeaux et formant mâchicoulis. Des gargouilles de pierre sculptées témoignent par leur emplacement que les couvertures qui prolongent aujourd'hui les poutres en saillie sur le parement des façades, n'existaient pas primitivement avec cette disposition. La maison s'ouvre par une porte percée dans un mur de clôture et ouvrant sur une cour qui donnait accès à l'escalier principal, situé dans l'angle des deux parties de l'habitation. Cette dernière comprend un rez-de-chaussée et deux étages, et fut utilisée comme prison en 1825.
propriété	propriété d'une personne privée
protection MH	1921/11/10 : classé MH Maison dite Pierre de Brens : classement par décret du 10 novembre 1921
type d'étude	Recensement immeubles MH
référence	PA00095562 © Monuments historiques, 1992
date versement	1993/08/30
date mise à jour	2014/01/10

Source : www.culture.gouv.fr

2) Monuments historiques inscrits

édifice / site	**Maison**
localisation	Midi-Pyrénées ; Tarn ; Gaillac
adresse	13 rue de la Courtade ; rue d'Anguille
dénomination	maison
éléments protégés MH	élévation ; toiture
époque de construction	15e siècle ; 17e siècle
historique	Immeuble de plan rectangulaire. L'élévation comporte trois étages, construits en briques, l'étage supérieur étant en pan de bois encorbelé. Les briques sont disposées horizontalement, dans un colombage en croix de Saint-André. A la base, la porte et une fenêtre sont surmontées d'arcs brisés qui peuvent représenter, soit des arcs de décharge, soit un état primitif des ouvertures. La porte est surmontée par un petit oculus, creusé dans la pierre, éclairant le vestibule. L'unique fenêtre à l'étage est une croisée de meneaux, moulurée de cavets.
décor	sculpture
propriété	propriété d'une personne privée
protection MH	1971/10/25 : inscrit MH Les façades et les toitures (cad. BS 462) : inscription par arrêté du 25 octobre 1971
type d'étude	Recensement immeubles MH
référence	PA00095560 © Monuments historiques, 1992
date versement	1993/08/30
date mise à jour	2014/01/17

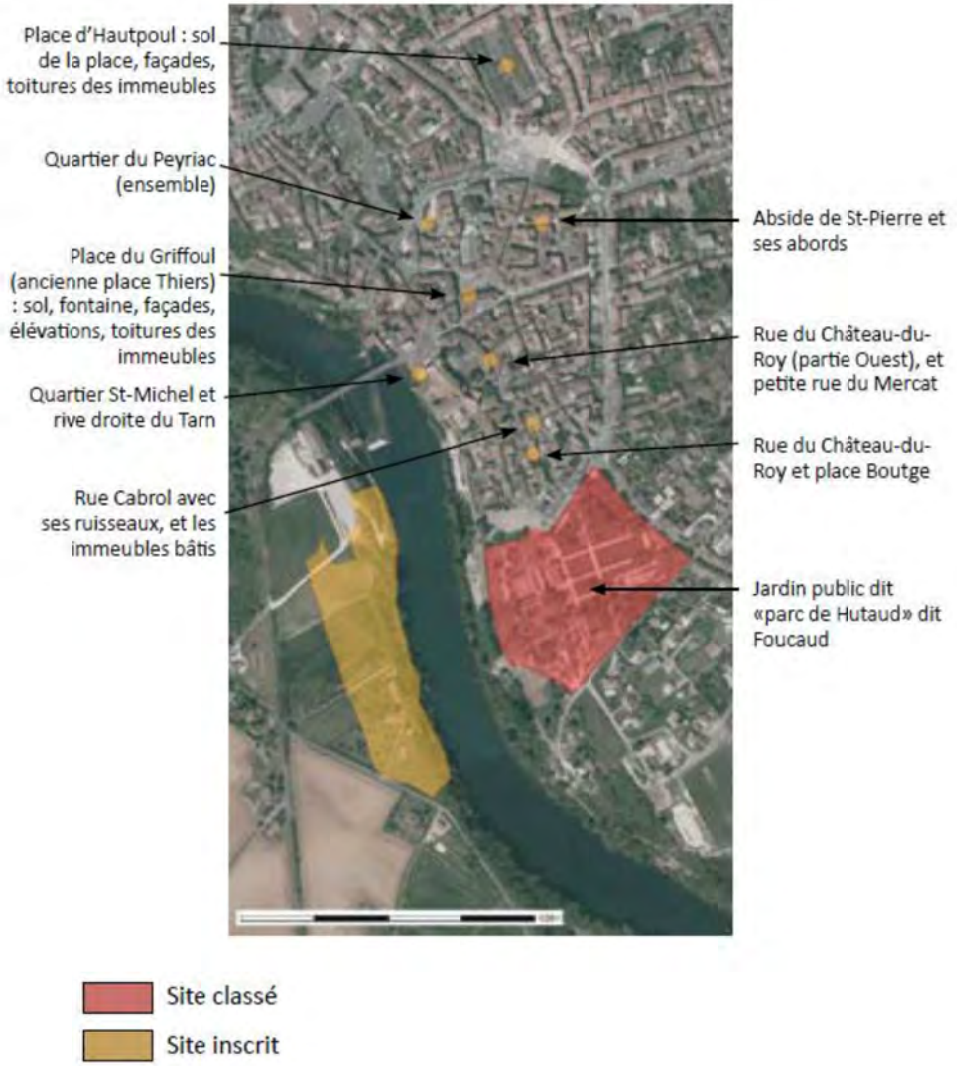
édifice / site	**Maison Yversen**
localisation	Midi-Pyrénées ; Tarn ; Gaillac
dénomination	maison
éléments protégés MH	porte ; vantail
époque de construction	16e siècle
historique	Immeuble de plan rectangulaire. L'élévation comporte trois étages, construits en briques, l'étage supérieur étant en pan de bois encorbelé. Les briques sont disposées horizontalement, dans un colombage en croix de Saint-André. A la base, la porte et une fenêtre sont surmontées d'arcs brisés qui peuvent représenter, soit des arcs de décharge, soit un état primitif des ouvertures. La porte est surmontée par un petit oculus, creusé dans la pierre, éclairant le vestibule. L'unique fenêtre à l'étage est une croisée de meneaux, moulurée de cavets.
propriété	propriété d'une personne privée
protection MH	1927/07/13 : inscrit MH Porte monumentale (vantaux compris) : inscription par arrêté du 13 juillet 1927
type d'étude	Recensement immeubles MH
référence	PA00095562 © Monuments historiques, 1992
date versement	1993/08/30
date mise à jour	2014/01/17
édifice / site	**Maison dite Pierre de Brens**
localisation	Midi-Pyrénées ; Tarn ; Gaillac
dénomination	maison
époque de construction	15e siècle

historique	Type de maison bourgeoise fortifiée du 15e siècle. C'est une construction de briques dans laquelle la pierre n'est utilisée que pour les encadrements (porte d'entrée, baies) et les encorbellements de tourelles d'angle. La partie haute présente les restes d'un crénelage qui devait s'étendre sur tout le pourtour de la construction. Le crénelage est porté sur une suite de petits arcs en briques, posés sur corbeaux et formant mâchicoulis. Des gargouilles de pierre sculptées témoignent par leur emplacement que les couvertures qui prolongent aujourd'hui les poutres en saillie sur le parement des façades, n'existaient pas primitivement avec cette disposition. La maison s'ouvre par une porte percée dans un mur de clôture et ouvrant sur une cour qui donnait accès à l'escalier principal, situé dans l'angle des deux parties de l'habitation. Cette dernière comprend un rez-de-chaussée et deux étages, et fut utilisée comme prison en 1825.
propriété	propriété d'une personne privée
protection MH	1921/11/10 : classé MH Maison dite Pierre de Biens : classement par décret du 10 novembre 1921
type d'étude	Recensement immeubles MH
référence	PA00095562 © Monuments historiques, 1992
date versement	1993/08/30
date mise à jour	2014/01/10
édifice / site	**Tour de Palmata**
localisation	Midi-Pyrénées ; Tarn ; Gaillac
dénomination	édifice fortifié
éléments protégés MH	tour
époque de construction	13e siècle

historique	Construction du 13e siècle comprenant un sous-sol, un rez-de- chaussée et deux étages. Le rez-de-chaussée et le premier étage sont voûtés. Le deuxième étage, aujourd'hui tronqué, était plus élevé et devait se terminer par un comble à quatre pentes. Un escalier pratiqué dans l'épaisseur de la muraille relie le premier au second étage. Les quatre lunettes de la salle voûtée au premier conservent des traces de peintures décoratives où se distinguent, dans des médaillons, des chevaliers galopant l'épée haute, dans l'attitude du combat. Le second conserve deux baies géminées dont les deux arcs retombent sur une colonnette en pierre avec chapiteau sculpté où se retrouve le coq de Gaillac. La tour est presque entièrement construite en briques.
décor	sculpture ; peinture
propriété	propriété de la commune
protection MH	1927/07/13 : inscrit MH Tour de Palmata : inscription par arrêté du 13 juillet 1927
type d'étude	Recensement immeubles MH
référence	PA00095564 © Monuments historiques, 1992
date versement	1993/08/30
date mise à jour	2014/01/16

Source : www.culture.gouv.fr

3) Sites inscrits et classés



4) Jardins remarquables

édifice / site	**Jardin d'agrément, puis jardin public dit parc de Foucaud**
localisation	Midi-Pyrénées ; Tarn ; Gaillac
aire d'étude	Tarn
adresse	avenue Dom-Vayssette
hydrographie	le Tarn
destinations successives	jardin public
dénomination	jardin d'agrément
parties non étudiées	bassin ; goulette de jardin ; théâtre de verdure ; allée régulière ; terrasse en terre-plein ; escalier indépendant
jardin	parterre de gazon ; parterre en broderie ; pièce de gazon ; plate- bande ; quinconce ; groupe d'arbres
époque de construction	2e quart 17e siècle ; 4e quart 18e siècle
siècle détail	1er quart 18e siècle ; 2e quart 19e siècle
année	1636 ; 1722 ; 1788 ; 1870
auteur(s)	Foucaud d'Alzon Jacques de (auteur commanditaire) ; Vaissière Pierre (fontainier)
plan	jardin régulier
élévation	jardin en terrasses
propriété	propriété de la commune
protection MH	1945/01/12 : classé MH
visite	ouvert au public
type d'étude	pré-inventaire (documentation préalable, jardins remarquables)
rédacteur(s)	Pinon Xavier
référence	IA81000224 © Ministère de la Culture, direction de l'architecture et du patrimoine ; © Ministère de l'écologie et du développement durable
enquête	1995
date versement	2003/07/07

Source : www.culture.gouv.fr

La municipalité consciente de l'importance de son patrimoine local, s'est engagée depuis plusieurs années dans un projet de préservation et de valorisation patrimoniale.

La création d'une AVAP en cœur de ville vient renforcer la récente labellisation de Gaillac au titre de « Ville d'Art et d'Histoire». Afin de mener à bien ce projet d'envergure, la municipalité a fait appel à un bureau d'études compétant en la matière. L'appui des Architectes des Bâtiments de France et autres instances consultées a permis de mener à bien ce projet.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II. Depuis la Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 [JO du 8 juillet) relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine [Loi LCAP], les Sites Patrimoniaux Remarquables [SPR) se substituent aux AVAP.

La procédure de SPR a été menée concomitamment de la révision du PLU, elle devrait aboutir et être exécutoire courant 2019.

5) Archéologie

9 sites archéologiques sont présents sur la commune.

Nom du site	Lieu-Dit	Chronologie	Structure
Station de Brice	Brice ou Les Brisses	Paléolithique	Station
ite antique de Saint-Sauveur	Saint-Sauveur	Haut Empire	Industrie Céramique
tation de Boudac	Boudac	Paléolithique Moyen Paléolithique Supérieur	Site de nature indéterminée Site de nature indéterminée
Site antique de Saint Laurent de Pompirac	Saint Laurent de Pompirac	Gallo Romain Moyen Age	Indéterminé Sanctuaire chrétien
antique de Tauzies	Tauzies	Gallo Romain	Établissement rural
historique de le Gravas	Le Gravas	Gallo Romain Haut Moyen Age	Indéterminé Cimetière Inhumation
te antique de Longueville	Longueville	Gallo Romain	Mur
Place de la Libération	---	Moyen Age	Dépôt monétaire
Abbaye Saint Michel de Gaillac et occupation antique	Saint-Michel	Haut Empire Haut Empire Haut Empire Bas Empire Haut Moyen Age XIIIe Siècle Bas Moyen Age Moderne	Foyer Bâti Mosaïque Villa Villa Cloître Abbaye Cloître Couvent

6) Accès campagne et nature

Itinéraires de découverte, randonnées, cheminements

Gaillac dispose de nombreux itinéraires de promenades et de randonnées qui s'articulent entre les différents milieux de la commune, donnant accès aux paysages du grand territoire et aux éléments de nature :

- Coteaux et vignobles gaillacois et chemin de Grande Randonnée
- Sentes urbaines
- Promenades aux abords du Tarn aux ambiances de nature marquées

Cette thématique a été traitée précédemment dans le diagnostic. C.F parties *2.7 services et équipements* et *2.8 Mobilités et déplacements.*

Parcs et jardins

La ville est constituée de nombreux espaces verts, participant à la qualité de son cadre de vie. Ils prennent différentes formes :

- Espaces naturels (quai Saint Jacques)
- Espaces verts d'agréments
- Jardins familiaux
- Jardins publics : Square Joffre, Parc Pichery, le grand parc Foucaud

Le parc de Foucaud, situé en bordure du Tarn au coeur de la ville, est particulièrement apprécié par les habitants de la ville de par sa grande superficie de 5 ha, véritable espace de nature au coeur de la ville, qui offre une respiration dans la continuité du tissu urbain. Ce grand espace vert est constitué d'un jardin à la française avec bassins, pavillon de lecture et roseraie.

La préservation des espaces verts peut s'inscrire, plus globalement, dans la valorisation de l'environnement communal, par l'identification et la mise en valeur des zones présentant un intérêt patrimonial, historique ou écologique, ainsi que dans la maîtrise des secteurs à urbaniser.

Cette thématique a été traitée précédemment dans le diagnostic. C.F parties *2.7 services et équipements.*

Synthèse / enjeux

Il existe de nombreux éléments participant au cadre de vie de la commune et à son identité : éléments de patrimoine, paysages, éléments de nature.

E. Justification des choix retenus

I. Quatre axes et principes d'aménagement pour répondre aux grands enjeux

La commune de Gaillac s'inscrit dans une dynamique importante liée à son positionnement géographique stratégique qui, depuis toujours, en a fait la ville- centre d'un vaste territoire rural.

Sa nouvelle accessibilité depuis la mise en service de l'A68 en 1992 élargit son aire d'influence et elle a bien résisté depuis vingt ans face aux deux agglomérations qui l'encadrent, Toulouse et Albi.

Le territoire est aujourd'hui structuré autour de l'ancien PETR Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou dont Gaillac reste le cœur. La commune appartient à la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet. Cette double appartenance lui impose une cohérence avec ces territoires supra-communaux et en particulier avec le SCOT et le PLH avec lesquels son PLU doit être compatible.

L'analyse du territoire de Gaillac a mis en évidence plusieurs enjeux présentés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

Ces enjeux ne sont pas tous du même niveau. L'expertise du territoire doublée d'un débat avec les élus de la commune et les partenaires supra communaux, ont conduit à leur hiérarchisation. Ce travail constitue la base de l'élaboration du PADD.

Dans la colonne qui suit sont présentés, sous forme de tableau synthétique, les principaux enjeux qui conduisent l'élaboration du PLU.

Ils découlent de l'expertise pluridisciplinaire, mise en perspective avec les principaux enjeux présentés dans le cadre du PAC (Porter à connaissance de l'État), du SCoT et du PLH.

HIERARCHISATION DES ENJEUX TERRITORIAUX
POPULATION / HABITAT / CONSOMMATION D'ESPACE : forte croissance démographique • Augmentation rapide du nombre de logement • Consommation d'espace importante entre chemin Toulze et chemin de fer • Bonne diversité dans l'offre de logement
DEPLACEMENTS : • Bonne desserte du réseau routier (proximité de l'autoroute / Chemin Toulze faisant office de contournement) • Gare Chemin de fer bien située en ville • Ebauche d'un réseau de sentiers et de cheminements doux • Nombreux parking, mais organisation pas toujours optimisée
AGRICULTURE marquant le territoire • Zone viticole AOP et autres • Potentiel de terre fertile élevé dans la zone de plaine
DYNAMIQUE ECONOMIQUE importante et bonne attractivité : • Résistance marquée vis-à-vis de l'attractivité de Toulouse et d'Albi • Sphère présentielle fortement représentée avec 73% des salariés • Zones d'activités remplies et besoin d'accueillir de nouvelles activités pour répondre à la croissance démographique

PATRIMOINE / PAYSAGE / CADRE DE VIE de qualité • Centre historique ayant fait l'objet d'un important travail de réhabilitation et de mise en valeur • Plusieurs monuments historiques classés • Quartier de l'Hortalisse témoignant d'un passé maraicher • Paysages uniques et variés offrant des cônes de covisibilité principalement autour du chemin Toulze
NATURE ET BIODIVERSITE plus ou moins bien conservés selon les secteurs • Eléments de nature en ville existants mais peu mis en valeur • Rivière Tarn marquant le territoire notamment au niveau de la ville • Dégradation marquée des éléments naturels dans la plaine du Tarn • Mosaïque paysagère de qualité dans les coteaux • Présence d'animaux qui participe au maintien de la biodiversité
Sources de **RISQUES** multiples : • Naturels (inondation / effondrement de berges / retrait gonflement d'argile) • Technologiques (rupture de barrage / Transport de marchandise / Installations classées (dont un établissement en SEVESO)
ASSAINISSEMENT de qualité moyenne : • Réseau collectif couvrant la majeure partie des espaces urbanisés (ville) • Assainissement non collectif de qualité médiocre
EQUIPEMENTS nombreux et variés répondants aux besoins d'un territoire qui regroupe presque 70 communes

La hiérarchisation de ces enjeux fait ressortir deux défis majeurs à relever par la commune de Gaillac dans les prochaines années :

- **Un défi de développement** : le renforcement de son attractivité, autant économique que résidentielle, pour répondre aux besoins de la commune et au territoire qui l'entoure.
- **Un défi d'équilibre :** la préservation de la qualité patrimoniale, paysagère et environnementale pour préserver son identité et traduire son engagement responsable pour l'avenir.

Pour y répondre, le projet du PLU de Gaillac s'est organisé autour de **quatre grands axes et principes d'aménagement :**

1. Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidien des Gaillacois
2. Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle
3. Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture
4. Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune ainsi que sa sensibilité de son vignoble

I. Justifications des choix retenus dans le PADD

1) Un PADD tourné vers l'avenir : renforcer l'attractivité résidentielle et économique en lien avec la préservation de la nature

Les objectifs politiques et les grandes orientations d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et de paysage traduisent la volonté de la commune d'assurer un développement qualitatif et durable avec :

- Un équilibre entre les espaces urbanisés et non urbanisés, l'utilisation économe des espaces naturels et agricoles,
- La maitrise énergétique et la prise en compte du changement climatique ainsi que la réduction des gaz à effet de serre.

Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidien des Gaillacois

Depuis 1990, la commune de Gaillac connait une **forte évolution démographique**, en particulier depuis 1999 avec une variation annuelle moyenne de + 2 %, supérieure à la moyenne départementale (+ 0.8 %) et à celle de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet (+ 1.4 %). Cette dynamique démographique s'est accélérée sur les dernières années (+ 2,7 % /an entre 2009 et 2014 avec une moyenne de nouveaux habitants qui passe de 213 à 382 habitants/an). Cette forte croissance démographique va se poursuivre selon les projections à l'horizon 2040 réalisées par l'INSEE sur le SCoT du PETR Vignoble Gaillacois - Bastides & Val Dadou.

La croissance du parc de logements accompagne l'évolution démographique et affirme la place de Gaillac dans le département. La taille des ménages est passée de 2,8 pers/ménage en 1975 à 2,1 pers/ménage en 2014, ce desserrement des ménages entraînant un plus grand besoin de logements, au-delà de l'accueil des nouveaux arrivants. Depuis 2010, de nombreux logements sociaux ont été réalisés et, en 2014, ils atteignent environ 13 % des résidences principales (au 01-01-2013, selon la Préfecture). L'OPAH a redynamisé la réhabilitation de logements dans le centre ancien mais le nombre de logements vacants reste encore important (plus de 9,5 % du parc en 2014) et la diversité d'accueil est à poursuivre pour répondre à toutes les demandes de population.

Les principes du PADD (confirmer le passage du seuil à plus de 17 000 habitants, donner à chaque quartier son identité et sa richesse) ainsi que les grandes orientations d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et de paysage soutiennent la croissance de Gaillac et confortent son rôle de cœur de l'ancien PETR dans les années à venir. A terme, Gaillac veut réussir la **transformation de son statut de ville-centre** en milieu rural à une position de **pôle dynamique** entre Toulouse et Albi.

Pour accueillir de nouveaux habitants avec un cadre de vie de qualité et des emplois sur la commune, le PADD choisit de **maintenir un taux**

élevé de production de logements (1780 nouveaux logements dont 380 pour le desserrement des ménages et 1400 pour l'accueil des nouveaux arrivants) et l'équilibre entre accueil démographique et économique (1.2 emploi par actif). Il s'agit en effet de répondre aux enjeux :

- Diversification de l'offre de logements pour accompagner l'accueil prévu de nouveaux arrivants et offrir un logement adapté à toutes les populations.
- Poursuite de la réhabilitation et de la revitalisation de l'habitat, quand cela s'y prête, en particulier dans le centre ancien
- Amélioration des équipements et services dans les autres quartiers d'habitat, quand cela est possible, notamment pour améliorer l'offre de proximité et ainsi favoriser la mixité des fonctions urbaines.
- Modération de la consommation des espaces agricoles en optimisant les espaces déjà bâtis.

Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle

La dynamique d'accueil de population s'est accompagnée sur les 20 dernières années d'une **dynamique économique** qui a permis à Gaillac de conforter son rôle de pôle économique entre Toulouse et Albi. Le taux d'attraction de l'emploi de 1,22 est identique à celui de l'Albigeois, proche de celui du Grand Toulouse (1,33) et supérieur à celui de l'intercommunalité (0,8), mais ce ratio emploi/actif diminue au niveau intercommunal sur les 5 dernières années.

L'anticipation des nouveaux besoins en **équipements et services** liés à l'accueil de nouveaux habitants, touristes et entreprises nécessite de conforter les équipements et services existants pour faciliter la vie quotidienne des populations (communale et supra-communale) et pérenniser ainsi l'attractivité touristique qui passe autant par la valorisation de ses commerces, que de ses équipements et de ses espaces viticoles.

Dans l'avenir, Gaillac veut **affirmer sa place dans l'intercommunalité** et répondre ainsi à l'augmentation de la **concurrence économique entre territoires** dans influence de la métropole toulousaine :

- Consolidation de son pôle d'emploi au sein de l'aire urbaine de Gaillac pour répondre aux besoins des entreprises et faire face à l'accélération des mobilités entre Toulouse et Albi qui risque de fragiliser son ancrage économique.
- Préservation de son attractivité économique et maintien de l'équilibre entre l'accueil démographique et économique (1.2 emploi par actif) en étant en mesure d'accueillir, à court et moyen terme, les entreprises locales qui veulent s'étendre et travailler en réseau ainsi que de nouvelles entreprises.

Les cinq zones d'activités sur la commune offrent peu de disponibilités pour les entreprises. Les autres terrains non occupés sont à vocation agricole ou ne correspondent pas à une réelle offre économique (rétention foncière ou projet en cours).

Le schéma directeur des infrastructures économiques de l'ancienne communauté de communes Tarn & Dadou réalisé en 2015

confirme le diagnostic et les enjeux économiques ayant abouti aux choix du PADD, en particulier :

- Mettre la priorité sur les sites les mieux classés qui sont Roumagnac I et II (effet vitrine, extension d'une zone existante) sur Gaillac
- Jouer la complémentarité et la spécificité en spécialisant des sites

Mas de Rest reste mal placé vis à vis de l'échangeur autoroutier et est réservé aux entreprises avec un besoin important de foncier.

Roumagnac I est la zone la mieux placée pour son accessibilité et sa lisibilité mais elle ne dispose plus assez de disponibilités c'est pourquoi l'extension de Roumagnac I (Roumagnac II) est classée prioritaire pour répondre aux demandes actuelles, avec un phasage à court et moyen terme des actions d'aménagement de l'intercommunalité.

Les terrains correspondants qui étaient classés en zone à urbaniser sur le long terme ont entraîné un abandon de certaines parcelles agricoles car les agriculteurs ne pouvaient avoir une vision à long terme sur leur destination.

L'évaluation environnementale du PLU fait un focus particulier sur la justification de cette zone. Une étude entrée de ville donne les prescriptions pour un aménagement de qualité.

L'étude entrée de ville (dossier L-111.8 du code de l'urbanisme) sur la voie à grande circulation RD 999, lancée par la commune en parallèle de l'étude économique intercommunale, fait une analyse précise du site de Roumagnac II et donne les grandes orientations d'aménagement pour répondre aux thématiques spécifiques de ces dossiers, à savoir, nuisances sonores, sécurité et accès, qualité du paysage, urbaine et architecturale.

L'analyse du site sur ces cinq thématiques permet de donner les grandes orientations sur les deux secteurs d'entrée de ville et le phasage des aménagements avec deux scénarios possibles d'aménagement (voir document complet joint en annexe du dossier).

Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à la voiture

Très bien desservie par le réseau routier et les bus, la commune de Gaillac est très attractive pour les nouveaux arrivants et les habitants du territoire qui l'entoure et elle souhaite le rester comme le montre par exemple le projet d'aménagement de la gare routière.

L'aire de covoiturage proche de l'échangeur, la borne de recharge électrique, la navette gratuite ainsi que la gare qui rapproche la ville de Toulouse et Albi lui donnent un atout supplémentaire dans le cadre des **déplacements plus économes** en émission de GES.

Mais, l'aire de covoiturage de 120 places est complètement saturée et nécessite d'être agrandie ou un nouvel emplacement. La commune de Gaillac propose une aire proche de la zone de Roumagnac, le long de la départementale. Une autre aire de covoiturage va être créée au niveau du rond-point du hameau de Sainte-Cécile-d'Avés (route de Montauban, D999).

Le réseau cyclable existant qui demande à être sécurisé et élargi est cohérent avec les orientations des Plans Climat Energie Territorial du département et de l'agglomération Gaillac Graulhet.

Les choix du PADD en matière de mobilité ont pour objectif de **limiter les déplacements en voiture dans la ville** et de **développer les mobilités douces**, notamment pour les déplacements quotidiens entre lieux d'habitat, d'équipements et de travail.

Ces politiques nécessitent d'être menées avec de nombreux partenaires (SNCF, RFF, Conseil Départemental, Conseil Régional, Etat) et plusieurs principes du PADD valorisent ce nécessaire partenariat, déjà engagé pour certains, en vue de :

- Améliorer les voiries : chemin Toulze et RD 968 comme axes principaux de contournement, travail sur les entrées de ville,
- Optimiser les transports publics et les stationnements : mutation du quartier de la gare, aires de covoiturage, amélioration des dessertes et liaisons entre quartiers,
- Faciliter les stationnements dans la ville à proximité du centre historique ainsi qu'aux entrées de ville.

La diversité des modes de déplacements est au cœur des orientations du PADD avec la reconnaissance de la diversité de ses voiries :

- Voies en éventail qui irriguent les quartiers nord et se rejoignent au centre,
- Voies d'entrées de ville qui jouent le double rôle de desserte et de transit et sont souvent très chargées
- Sentes de l'Hortalisse et réseau cyclable à conforter
- Cheminements piétons et/ou cyclables du Nord vers le centre et inter-quartiers (Est-Ouest)
- Accès, stationnement et déplacements doux en bord du Tarn.

C'est principalement sur ces derniers points que le PLU pourra intervenir par le choix d'aménagement des espaces qui les concernent.

Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère, et environnementale de la commune

Les milieux reconnus d'intérêt écologique reposent sur une seule zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF Basse Vallée du Tarn) et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Midi Pyrénées ne signale que le Tarn comme réservoir de biodiversité et les cours d'eau affluents du Tarn comme corridors écologiques. Un corridor bois de plaine le long du Tarn jouxte la limite Sud-Ouest de la commune mitoyenne avec Montans

Gaillac est une commune à la rencontre d'une mosaïque **de paysages naturels et agricoles, entre plaine et coteaux** et l'analyse de terrain met en évidence une connectivité écologique fragile mais intéressante entre le réservoir de biodiversité de la forêt de Sivens et celui du Tarn :

- Au nord de la commune : petits boisements en pas japonais, coteaux viticoles et vallons au fond desquels coulent des ruisseaux orientés nord sud (Mérigot, Négo-Rattos, Jeansault, Viars)

- Dans la ville : des ripisylves aujourd'hui fragmentées et déconnectées du Tarn du fait du développement urbain de la commune.

C'est pourquoi favoriser la perméabilité écologique et paysagère entre les coteaux agricoles et viticoles d'une part, ainsi que la perméabilité entre la plaine urbaine et la plaine agricole d'autre part est au cœur du projet de PLU.

Les caractéristiques agricoles de la commune de Gaillac sont également préservées par ce moyen-là. Les terrains correspondant à l'extension prévue à l'Ouest pour zone d'activités/équipements qui étaient classés en zone à urbaniser sur le long terme (AU0) ont entraîné un abandon de certaines parcelles agricoles car les agriculteurs ne pouvaient avoir une vision à long terme sur leur destination. C'est la seule ancienne zone AU0 du PLU de 2004 qui a été maintenue en urbanisation, les autres étant toutes retournées à l'agriculture (110 hectares).

Par ailleurs l'identité « jardinée » de Gaillac, particulièrement bien représentée par le quartier de l'Hortalisse, mais aussi les espaces verts, parcs et jardins publics ont orienté le projet vers la valorisation de la « nature en ville » en lien avec la trame verte et bleue (TVB) sur la commune entière qui renforce les **continuités écologiques aujourd'hui fragilisées.**

Les principes du PADD répondent à ces enjeux par :

- La pérennisation et valorisation de l'agriculture : protéger le vignoble sur les coteaux et les terres naturelles autour des quartiers résidentiels
- La mise en valeur des paysages, des milieux et ressources naturelles ainsi que la confirmation de la présence de la nature en ville : valoriser la co-visibilité entre plaine et coteaux, consolider les continuités écologiques, redonner l'accès au Tarn, préserver l'accès à la campagne et une nature de proximité
- La prise en compte du développement durable et la limitation des risques et des nuisances : intégrer les questions de changement climatique et de limitation de gaz à effet de serre (GES), prendre en compte les zones de risques dans le développement urbain.

L'évaluation environnementale en continu mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis, par un aller-retour entre ces enjeux et les choix des élus, d'aboutir à un projet qui prend en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune.

2) Un PADD qui concilie évolution démographique de la commune, diversification de l'habitat et économie d'espace

Le projet d'accueil et le besoin en logements

La forte évolution démographique qui a amené une forte croissance du parc de logements depuis 10 ans nécessite de construire un projet ambitieux pour réussir la mutation urbaine qui est en jeu. Pour répondre aux deux défis à relever dans les années à venir, le projet fait le choix de :

- Se projeter dans les 10 ans à venir avec un rythme annuel de variation de population de +1.9% (passage de 14 600 habitants en 2015 à 17 400 en 2025)
- Contenir ce développement dans les limites actuelles des espaces bâtis

En 2014, on compte 7 669 logements (source INSEE). Cette croissance est plus forte sur la commune de Gaillac qu'à l'échelle intercommunale et départementale. Aujourd'hui, le parc de logements est très largement constitué de résidences principales (88.4 % en 2014), les résidences secondaires étant quasiment négligeables (2.10 % en 2014). Les logements vacants représentent plus de 9.5 % de l'ensemble en 2014 (soit 725 logements), ce qui est un niveau élevé mais plus faible qu'à l'échelle de la communauté de communes.

La taille des ménages est passée de 2,8 pers/ménage en 1975 à 2,1 pers/ménage en 2014, ce desserrement des ménages entraînant un plus grand besoin de logements, au-delà de l'accueil des nouveaux arrivants.

Pour accueillir les nouveaux arrivants et répondre à l'évolution de la composition des ménages (diminution de la taille des ménages, recomposition des familles, des doubles résidences...), le PADD choisit de maintenir un taux élevé de production de logements, de poursuivre la politique de réhabilitation et de diversifier l'offre.

C'est pourquoi, près de 1780 logements sont attendus sur les 10 ans à venir, dont plus de 1500 en logements neufs et près de 280 en renouvellement urbain.

Le renouvellement urbain consiste à réutiliser le bâti déjà existant, que ce soit par la reconquête des logements vacants, le changement de destination des bâtiments pour un nouvel usage ou la démolition-reconstruction. Le potentiel est fort sur Gaillac et principalement sur le centre-ville, c'est pourquoi une orientation du PADD est de valoriser le centre ancien et de renforcer l'identité patrimoniale des quartiers comme les faubourgs et les entrées de ville.

La mixité sociale et résidentielle

L'objectif fixé par le PADD d'accueillir environ 600 logements sociaux afin de développer la mixité sociale et résidentielle représente 35% de la production envisagée de logements à 10 ans.

Il s'appuie et renforce la dynamique de la commune qui aboutit aujourd'hui à plus 700 logements sur la commune. Ces 700 logements locatifs sociaux existants traduisent la politique partenariale menée par la mairie depuis de nombreuses années avec Tarn Habitat et les autres opérateurs mais ne suffisent pas au regard des obligations réglementaires nationales (ils représentent 13% des résidences principales au 01-01- 2013 selon la Préfecture), c'est pourquoi l'effort doit être poursuivi.

Une grande partie de ces 600 nouveaux logements locatifs sociaux est envisagée dans le centre-ville, par la poursuite de la politique de réhabilitation et la reconquête des nombreux logements vacants.

La volonté de la commune est de diversifier les lieux et les formes de ce type d'habitat, c'est pourquoi les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées à l'habitat proposent des taux importants de logements sociaux dans les différents quartiers.

Deux OAP ont été réalisées sur des quartiers stratégiques et sur des espaces très importants pour répondre aussi bien aux objectifs quantitatifs que qualitatifs liés à ces logements : une au nord de la voie ferrée, une autre dans les quartiers Est de la ville en limite de l'enveloppe urbaine. Un travail en partenariat avec les opérateurs concernés (Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet pour le PLH et Tarn Habitat pour l'habitat social) ont préparé la faisabilité technique et financière de leur programmation.

Dans le chapitre sur la justification des choix retenus OAP, le nombre et la localisation des logements sociaux projetés est indiqué. Dans le chapitre sur la justification des choix retenus pour le règlement écrit et graphique, les différents outils permettant la réalisation de cet objectif sont indiqués (emplacements réservés, servitude de mixité sociale, renouvellement urbain...).

Par ailleurs, le projet de rénovation du quartier de Lentajou sur lequel collaborent principalement la ville et Tarn Habitat, confirme la volonté de requalifier et valoriser les formes urbaines d'habitat social sur la commune.

Une urbanisation économe en foncier et privilégiée dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle

Pour modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, l'objectif ambitieux de **renouvellement urbain**, en accord avec le PLH, est une première réponse.

La production de logements neufs programmée elle aussi sous des **formes variées d'habitat** (d'habitat individuel à l'habitat intermédiaire et à l'appartement) est une deuxième réponse car jusqu'à aujourd'hui la maison individuelle est dominante.

Là aussi les OAP citées plus haut, réalisées à partir d'un travail d'analyse et de terrain important, proposent des aménagements et des formes d'habitat réalistes et opérationnelles qui mêlent ces formes variées.

De plus, le partenariat avec le service habitat de la communauté d'Agglomération a permis de qualifier et de quantifier, avec des

valeurs réalistes, la diversification des formes d'habitat sur les 1500 logements neufs environ estimés :

- Près de 900 logements en maisons individuelles
- Près de 600 logements en forme urbaine plus dense

Le calcul du besoin de foncier pour répondre aux besoins de logements donne une enveloppe nécessaire de 107 hectares en prenant une surface de logements en moyenne de 300 m^2 pour les formes denses et de 600 m^2 pour les logements individuels.

En effet, la surface moyenne des parcelles urbanisées pour l'habitat n'a pas cessé de baisser sur les 10 dernières années : si la moyenne par logement était de près de 1 300 m^2 avant 2004, elle est passée à près de 400 m^2.

Pourtant, sur les 10 dernières années, près de 150 hectares ont été consommés et les espaces urbanisés, principalement dans l'enveloppe urbaine. Ils dépassent les 1 100 hectares en 2017 sur les 5 000 hectares de la commune, c'est à dire qu'ils occupent environ 22% du territoire pour l'habitat, les équipements et les activités, hors voiries).

L'évolution de cette consommation foncière s'est principalement faite entre 2005 et 2010.

L'analyse de la capacité de densification et mutation de l'ensemble des espaces bâtis dans l'enveloppe urbaine donne un potentiel constructible d'une centaine d'hectares, surface sur laquelle le projet s'appuie.

Le projet de la commune est de concentrer le potentiel constructible dans les zones déjà urbanisées de la ville. Toutes les zones potentiellement constructibles en périphérie repassent à l'agriculture (sauf une zone prévue pour une extension de zone économique à l'ouest). L'ensemble des hameaux resteront dans les limites existantes et seules les parcelles dans l'enveloppe déjà bâtie pourront être construites. Les parcelles en périphérie des hameaux ont aussi été réservées à l'agriculture.

C'est principalement sur les espaces disponibles de l'enveloppe urbaine que se situe la centaine d'hectares prévue pour l'habitat donnant ainsi une consommation foncière limitée.

Cette enveloppe montre une démarche volontariste d'optimisation des espaces déjà bâtis puisqu'elle représente une économie de près de 8 hectares par rapport au besoin théorique d'espace foncier nécessaire pour accueillir les nouveaux logements. Le calcul théorique de besoin foncier se base sur un coefficient de voirie et un coefficient de rétention foncière de 1.2 pour chacun, en accord avec les objectifs du SCoT et du PLH.

Les textes et tableaux présentant, en fin de document PADD, l'argumentaire écrit et chiffré de la modération de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain donnent les éléments précis et détaillés, mais ils sont rappelés brièvement ici :

- **La réduction de la taille des parcelles consommée** : on passe d'une moyenne de 455 m^2 sur les 10 dernières années à une moyenne de 286 m^2 pour les 10 prochaines années par habitant nouveau.
- **La réduction de la taille des parcelles pour les logements** : on passe de 1300 m^2/ logement avant 2004 à 495 m^2/logement

en 2025

- **La production de logements dans le cadre du renouvellement urbain :** les 280 logements prévus par la reconquête du vacant, les changements de destination, et la démolition-reconstruction permettent une économie de 8 hectares par rapport à la production de logements sur de nouveaux espaces

- **La densification des espaces interstitiels dans les espaces déjà bâtis** : on passe de 249 hectares potentiellement constructibles dans le PLU de 2004 à 100 hectares dans le PLU actuel. L'économie foncière se fait principalement sur les zones qui étaient à urbaniser à long terme (60%), puis sur les zones à urbaniser à court terme et sur les hameaux (33%), enfin sur les zones urbaines (7%).

Concernant la gestion du développement des espaces économiques : on passe de 42 hectares réellement consommés en 10 ans (une vingtaine d'hectares restent disponibles, éclatés dans les quatre zones existantes) à 57 hectares potentiellement consommés pour constituer une offre économique attractive :

- **Rééquilibrage des espaces à l'Est :** 17 hectares environ sur Mas de Rest, les Clottes et Clergous

- **Renforcement à l'Ouest :** 40 hectares environ autour de Roumagnac I (Roumagnac II et les Brisses).

II. Cohérence des OAP avec le PADD

1) Les principes généraux des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil créé par le législateur pour permettre un urbanisme de projet. La réflexion autour des OAP est l'occasion de réfléchir à l'aménagement futur des secteurs à enjeux : un objectif majeur, trop souvent oublié, doit présider à la réflexion sur ces aménagements, c'est la faisabilité du projet.

C'est pourquoi les études ont été menées de manière partenariale et ont associé les propriétaires fonciers car il est vain d'intégrer dans une OAP une parcelle dont le propriétaire sait pertinemment qu'il souhaite conserver un usage autre que celui attendu dans l'OAP pendant une décennie au moins. Plusieurs allers-retours ont eu lieu avec la commune pour arriver aux propositions inscrites dans chaque OAP et garantir le volet opérationnel.

De même, la faisabilité technique et financière de l'opération a été analysée, avec les techniciens des personnes publiques associées (DDT, ancien service urbanisme du SMIX PETR, service habitat de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet) et les opérateurs potentiels, principalement pour le logement social.

C'est ainsi que chaque OAP fait l'objet de plusieurs pages de justifications intégrées en suivant dans le rapport de présentation qui présentent :

- La situation dans la commune
- Le rappel des orientations qui la concerne
- L'analyse du secteur : paysage, voiries et liaisons douces
- La trame possible du projet
- Une proposition d'aménagement possible

La pièce spécifique OAP jointe au dossier PLU et avec laquelle les opérations d'aménagement devront être compatibles comporte pour chaque OAP le rappel de la situation et du périmètre de l'OAP ainsi que sa traduction réglementaire.

L'OAP secteur Est entre l'avenue Buffet et Ch. de Gaulle

Le périmètre est constitué de trois grands secteurs aux entrées Est de la ville, entre l'avenue Aspirant Buffet (RD3) et l'avenue Charles de Gaulle (RD 988), pour un total d'une dizaine d'hectares. Ces surfaces importantes non construites et incluses constituent d'énormes « dents creuses ».

Elles sont stratégiques pour augmenter le potentiel constructible et ainsi répondre aux besoins en nouveaux logements (en particulier les logements sociaux), tout en ne consommant pas de nouvelles terres agricoles à l'extérieur de l'enveloppe urbaine (périmètre constitué par les espaces déjà bâtis). Elles participent au traitement de l'entrée Est de la ville.

Les études préalables et faisabilités techniques réalisées dans le cadre de l'élaboration de l'OAP ont permis d'aboutir à trois secteurs AU qui sont ensuite traduits dans le règlement écrit et graphique.

Pour chaque secteur, le nombre de logements libres et sociaux attendu permet de répondre à une partie des objectifs chiffrés du PADD, à savoir ici près de 240 logements dont 50% environ de logements sociaux (SMS servitude de mixité sociale), avec une densité moyenne de 20 logements à l'hectare.

- AU2 : environ 105 logements au total
- AU3 : environ 40 logements au total
- AU4 : environ 95 logements au total.

Les contacts préalables avec l'opérateur social (Tarn Habitat) permettent d'envisager avec une certaine sécurité la réalisation de plusieurs macro-lots sociaux.

Au-delà de ces objectifs en termes de densité et mixité de logements l'OAP propose des formes urbaines qui permettent une variété de choix tout en orientant vers des aménagements de qualité, en accord avec les autres objectifs du PADD :

- Développer l'attractivité et la mixité résidentielle, diversifier l'offre d'habitat,
- Augmenter la part de logements sociaux, et limiter l'étalement urbain,
- Affirmer une politique qualitative des entrées de ville,
- Conforter pour l'essentiel les limites de la ville de Gaillac autour de son centre, ses faubourgs, ses quartiers et renforcer son organisation urbaine, à partir de l'enveloppe urbaine actuelle, et en lien avec la trame verte et bleue,
- Optimiser les logements dans les espaces bâtis résidentiels et favoriser le renouvellement urbain (logements-équipements-mobilités) en particulier dans certains quartiers hors centre historique,
- Développer les déplacements doux et appuyer les tracés notamment sur les éléments naturels convergeant sur le centre-ville.

La planche réglementaire (voir pièce OAP dans le dossier du PLU) est en lien avec le règlement écrit et graphique et donne les principes de compatibilité suivants :

- Les connexions viaires obligatoires, les voiries, les espaces de retournement provisoires,
- Les liaisons douces et espaces verts obligatoires,
- Les espaces de rétention et les arbres et éléments paysagers à conserver ou replanter si abattage,
- Les bandes d'implantation des constructions de 15 à 20 m, et des sens de faîtage pour 80% du linéaire total du faîtage de la construction,
- Des servitudes de mixité sociale pour les logements sociaux (50% de la totalité des logements, soit 120 logements environ).

L'étude concernant les réseaux sur les zones a démontré qu'il n'y a pas de restriction particulière sur ces zones concernant l'eau et l'assainissement. Des contraintes techniques seront possibles ultérieurement suivant le détail du projet. Les caractéristiques techniques sont les suivantes :

Zone AU2 :

- Conduites en eau potable : Fte diam 100 Av Aspirant Buffet, 90 PVC Rue des Capucines,
- Canalisations en assainissement : diam 160 fil d'eau environ 160 cm Av Aspirant Buffet, diam 160 profondeur 200/220 cm Rue des Capucines.

Zone AU3 :

- Conduites en eau potable : 90 PVC Rue des Capucines, 225 Bio orienté Rue des Camélias et sur chemin longeant la zone AU3,
- Conduites en assainissement : diam 160 profondeur 200/220 cm Rue des Capucines, passant dans chemin logeant AU3, diam 160 profondeur entre 230 et 280 cm environ Rue des Camélias.

Zone AU4 :

- Conduites en eau potable : 90 PVC Rue des Capucines, 125 Fte Rue des Camélias, 125 fte sur une partie de la rue des Jasmins soit une longueur de 250 depuis l'angle de la rue des Camélias,
- Conduites en assainissement : diam 160 profondeur 200 cm Rue des Capucines, passant dans chemin logeant AU3, diam 160 profondeur entre 350 et 400 cm Rue des Camélias, pas de conduite assainissement matérialisé sur plan Rue des Jasmins.

L'OAP secteur dit les « Flouriès »

Le choix de cette OAP fait suite à la volonté communale de valoriser ce foncier non bâti tout proche du centre et de la gare, en priorité pour l'habitat, tout en préservant une zone non construite dans le cadre de la valorisation de la trame verte et bleue (nature en ville). Cette volonté semble compatible avec les projets des propriétaires fonciers ce qui peut garantir sa faisabilité.

La situation particulière de ce secteur couvrant lui aussi une dizaine d'hectares est d'être au Nord de la voie ferrée (et donc de répondre au besoin de renforcer l'habitat dans ce secteur), tout proche de la gare (et donc de répondre au besoin de réussir la mutation de ce

quartier), le long du ruisseau Négo Rattos qui rejoint le Tarn (et donc de valoriser ce corridor vert en lien avec une activité de plein air et en faire le support d'un cheminement doux).

Les études préalables et faisabilités techniques réalisées dans le cadre de l'élaboration de l'OAP ont permis d'aboutir à deux zonages :

- Un zonage AU1 qui fait l'objet d'une OAP à destination principale habitat, mais aussi espaces et équipements publics.
- Un zonage Nl zone naturelle à vocation de loisirs (centre équestre).

Le nombre de logements libres et sociaux attendus dans cette OAP permet de répondre à une partie des objectifs chiffrés du PADD, à savoir une centaine de logements dont 50 % environ de logements sociaux (SMS servitude de mixité sociale), avec une densité moyenne de 18 logements à l'hectare.

Les contacts préalables avec l'opérateur social (Tarn Habitat) permettent d'envisager avec une certaine sécurité la réalisation de plusieurs macro-lots sociaux.

Au-delà de ces objectifs en termes de densité et mixité de logements, l'OAP propose des formes urbaines qui permettent une variété de choix tout en orientant vers des aménagements de qualité, en accord avec les autres objectifs du PADD :

- Développer l'attractivité et la mixité résidentielle, diversifier l'offre d'habitat,
- Augmenter la part de logements sociaux, et limiter l'étalement urbain,
- Conforter pour l'essentiel les limites de la ville de Gaillac autour de son centre, ses faubourgs, ses quartiers et renforcer son organisation urbaine, à partir de l'enveloppe urbaine actuelle, et en lien avec la trame verte et bleue,
- Innover dans les formes urbaines pour révéler la nature et le paysage et créer des espaces de calme et de nature, notamment dans les nouveaux quartiers résidentiels,
- Rechercher, quand cela est possible, la mise en commun des espaces et usages liés à l'habitat, au-delà de la seule opération de logements, pour favoriser des équipements de quartier mutualisés,
- Développer les déplacements doux et appuyer les tracés notamment sur les éléments naturels convergeant sur le centre-ville,
- Aménager des cheminements vers le centre principalement le long des ruisseaux et les éléments naturels,
- Rechercher, dans l'espace allant du chemin Toulze à la voie SNCF des liaisons transversales entre les tracés convergeant sur le centre-ville,
- Prévoir des cheminements inter-quartiers au nord de la voie SNCF mais aussi dans les quartiers Est et Ouest.

La planche réglementaire (voir pièce OAP dans le dossier du PLU) est en lien avec le règlement écrit et graphique et donne les principes de compatibilité suivants :

- Les connexions viaires obligatoires, les voiries, les carrefours à aménager et sécuriser,
- Les liaisons douces et espaces verts obligatoires, ainsi que les espaces verts des berges du ruisseau (ripisylve à préserver ou

replanter si abattage,

- Les bandes d'implantation des constructions de 20 m, des sens de faîtage pour 80% du linéaire total du faîtage de la construction, un alignement de bâti pour 80% du linéaire total du bâti,
- Des servitudes de mixité sociale pour les logements sociaux (50% de la totalité des logements, soit 50 logements environ).
- Des emplacements réservés pour logements et équipements publics.

L'étude concernant les réseaux sur les zones a démontré qu'il n'y a pas de restriction particulière sur ces zones concernant l'eau et l'assainissement. Des contraintes techniques seront possibles ultérieurement suivant le détail du projet, notamment sur la capacité de défense incendie. Les caractéristiques techniques sont les suivantes :

- Conduites en eau potable : 90 PVC Av Marcel Pagnol, 350 Av Marcel Pagnol mais réservé à l'alimentation du réservoir de St Laurent, pas de conduite aep Chemin du Poujoular au droit de la zone, 75 PVC Chemin de Lapeyre, 80 Fte Chemin de Matens,
- Conduites en assainissement : 160 PVC profondeur en 80 et 120 cm environ, 160 PVC profondeur entre 90 et 140 cm chemin du Poujoular, 200 PVC profondeur entre 140 et 165 cm Chemin de Lapeyre, 200 PVC profondeur entre 110 et 130 Chemin de Matens.

L'OAP Quartier gare

Cette OAP s'intègre dans la réflexion menée sur les déplacements au niveau de la commune (gare routière, sens de circulation, stationnements, cheminements doux...) en lien avec RFF en lien avec son positionnement structurant entre Albi et Toulouse.

Le périmètre est constitué de deux grands secteurs reliés par des cheminements doux :

- Autour du parking de la Clavelle et de la gare routière
- Autour des emprises gare et RFF de part et d'autre de la ligne ferrée.

Le renouvellement de ce quartier est stratégique pour augmenter le potentiel constructible en centre-ville, requalifier et redynamiser le secteur de la gare et augmenter le potentiel de stationnement ainsi que la qualité et la multifonctionnalité des modes de déplacements et le partage de l'espace public.

Il constitue un nœud important pour améliorer les liaisons entre les quartiers Nord et le centre-ville et favoriser la multimodalité liée à la fonction de « cœur du Pays » de Gaillac.

Les études préalables et faisabilités techniques réalisées dans le cadre de l'élaboration de l'OAP ont permis d'aboutir à des principes qui permettent de répondre à plusieurs objectifs du PADD.

L'OAP répond ainsi aux grands axes et principes d'aménagement :

- Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de

nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidien des Gaillacois, soutenir la croissance de Gaillac et conforter son rôle de cœur de Pays,

- Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture, réussir la mutation du quartier de la gare : stationnement, pôle multi-modal,

Elle répond aussi aux grandes orientations d'aménagement, d'équipent, d'urbanisme et de paysage :

- Favoriser le renouvellement urbain (logements-équipements-mobilités) en particulier dans certains quartiers hors centre historique : (quartier Lentajou, quartier de la gare, friches industrielles ou commerciales...),
- Proposer la création d'un pôle multimodal (train, bus, voiture, vélo) autour de la gare et des aires de covoiturage aux entrées de ville et départs de la navette.

La planche réglementaire (voir pièce OAP dans le dossier du PLU) en lien avec le règlement écrit et graphique donne les principes de compatibilité suivants :

- Création de zones de stationnement, requalification des espaces publics, des espaces verts et du parvis devant la gare (plusieurs emplacements réservés),
- Recomposition de carrefours et aménagement de liaisons douces entre la gare, la Clavelle et le centre-ville,
- Plantations à préserver et/ou créer,
- Localisation d'un ilot (1.3 hectare environ) pour le renouvellement urbain : près de 160 logements peuvent être réalisés en lien avec des équipements commerciaux et tertiaires, dont 50% en logements sociaux (environ 80 logements sociaux).

Par ailleurs, le zonage U2 inscrit sur ce secteur permet le renforcement des caractéristiques architecturales, principalement le front bâti sur rue avec une constructibilité renforcée et une surdensification. Les zonages N permettent la préservation des espaces de nature en ville stratégiques pour la qualité environnementale et du cadre de vie (zones N, Ni, EPI et EBC).

L'OAP TVB Trame verte et bleue

Cette OAP découle directement de la préoccupation de la commune de préserver l'environnement et le cadre de vie pour les prochaines années, tout en accueillant les logements, équipements et services nécessaires au renforcement de son attractivité résidentielle, économique et touristique.

Elle répond aux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic et du PADD pour préserver les continuités entre côteaux et Tarn car les corridors écologiques sont aujourd'hui fragmentés et déconnectés du fait du développement urbain de Gaillac.

- Prise en compte de la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune afin, notamment, de préserver, voire de reconquérir les continuités écologiques, et de limiter l'artificialisation des sols, le risque de canicule en ville, l'écoulement des eaux,
- Développement de nouvelles zones urbanisées prenant en compte les éléments de la trame verte et bleue.

Cette OAP transversale (plusieurs thématiques concernées) touche l'ensemble de la commune et découle directement des grands axes et principes de l'axe 4 du PADD :

- Pérenniser et valoriser l'agriculture : confirmer le territoire dans son usage agricole avec une multiplicité de terroirs, consolider la présence de l'agriculture au plus près de la ville.
- Mettre en valeur les paysages, milieux et ressources naturelles : préserver les milieux et ressources naturelles, valoriser en particulier les paysages patrimoniaux de plaine et de coteaux viticoles, préserver des cônes de vision entre plaine et coteaux.
- Confirmer la présence de la nature en ville : valoriser les berges du Tarn et les accès à la rivière, valoriser la présence de la nature en ville (cœurs d'ilots, parcs, mails, squares, terres cultivées ou en friche), consolider les corridors écologiques (ruisseaux) entre le Tarn et les coteaux.
- Prendre en compte le développement durable : intégrer les questions de changement climatique dans le développement urbain.
- Limiter les risques et les nuisances : prendre en compte les zones de risques (risque inondation, effondrement des berges ...), limiter les risques liés aux inondations et aux pollutions des eaux par la prise en compte de la trame verte et bleue (TVB) et de la nature en ville.

Les grandes orientations d'aménagement, équipement, urbanisme et paysage du PADD ont également conduit à l'élaboration de cette OAP spécifique :

Agriculture

- Protéger le vignoble sur les coteaux, cadre paysager et patrimonial mais aussi support économique de la commune,
- Valoriser les terres agricoles et naturelles autour des quartiers résidentiels du Nord afin de conforter la trame verte et bleue, développer une agriculture de proximité et favoriser les mobilités douces,
- Valoriser la Co visibilité entre plaine et coteaux en s'appuyant sur les motifs paysagers et patrimoniaux remarquables.
- Limiter la constructibilité des bâtiments, également agricoles, sur la zone des côteaux au-dessus du Chemin Toulze (zone Ap)

Nature et environnement

- Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain : cœurs d'ilots, abords de ruisseaux, modes doux,
- Redonner l'accès aux berges du Tarn dans l'esprit d'y faire le futur parc urbain de la ville,
- Préserver les terres agricoles aux abords du Tarn et dans la plaine afin de favoriser aussi l'accès à une campagne et une nature de proximité (loisirs, cueillette) et consolider la richesse écologique de la rivière.

C'est ainsi que les études préalables et faisabilités techniques réalisées dans le cadre de l'élaboration de l'OAP ont permis de spatialiser les principes en réponse à plusieurs objectifs du PADD, et d'orienter de manière spécifique leurs traductions réglementaires, en lien avec le règlement écrit et graphique :

- La valorisation des côteaux et du patrimoine : établissement d'une zone Ap d'agriculture préservée sur les coteaux viticoles, localisation des ensembles bâtis et arbres et/ou alignements

remarquables avec leur règlements associés,

- La valorisation des vallons, lien entre côteaux et Tarn : établissement d'une zone Ni spécifique entre le chemin Toulze et le Tarn le long des quatre ruisseaux majeurs (Mérigot, Négorattos, Jeansault, Viars) et implantation de toute construction, extension et/ou annexe à au moins 15 mètres de l'axe central de ce cours d'eau,
- Les cœurs d'ilots végétalisés, lien entre le Tarn et les différents ruisseaux : en zones U2 et U3, forme urbaine avec bande constructible pour renforcer le front bâti sur rue et préserver des jardins et sentes en cœurs d'ilots, identification de « cœurs urbains de biodiversité », (zone N),
- Les liaisons douces inter-quartiers : identification de liaisons douces en bord de ruisseau et inter quartier par le zonage Ni et les emplacements réservés,

Le parc des berges du Tarn : préservation environnementale des berges et valorisation des usages de loisirs et promenades : zones N, Nl, emplacements réservés et espaces boisés classés (EBC).

2) OAP secteur Est entre l'av. Buffet et Ch. De Gaulle

Situation



Les terrains se décomposent en 3 ilots situés à l'est du centre-ville entre l'avenue Aspirant Buffet et la rue des Camélias.

Ils représentent une **surface totale d'environ 12 ha.**

Quelques photos du site





2. ouverture depuis la rue des Camélias



3. Des éléments végétaux marquants: l'alignement sur l'av Aspirant Buffet et un pin arbre «symbole»



4. des massifs et des haies limites de parcelles qui offrent un aspect champêtre

Analyse et contexte



1. le chemin potentiel pour accès, depuis la rue des Camélias

parcelles disponibles







5. la rue des Jasmins et les terrains adjacents



6. connexion possible depuis la rue des Camélias

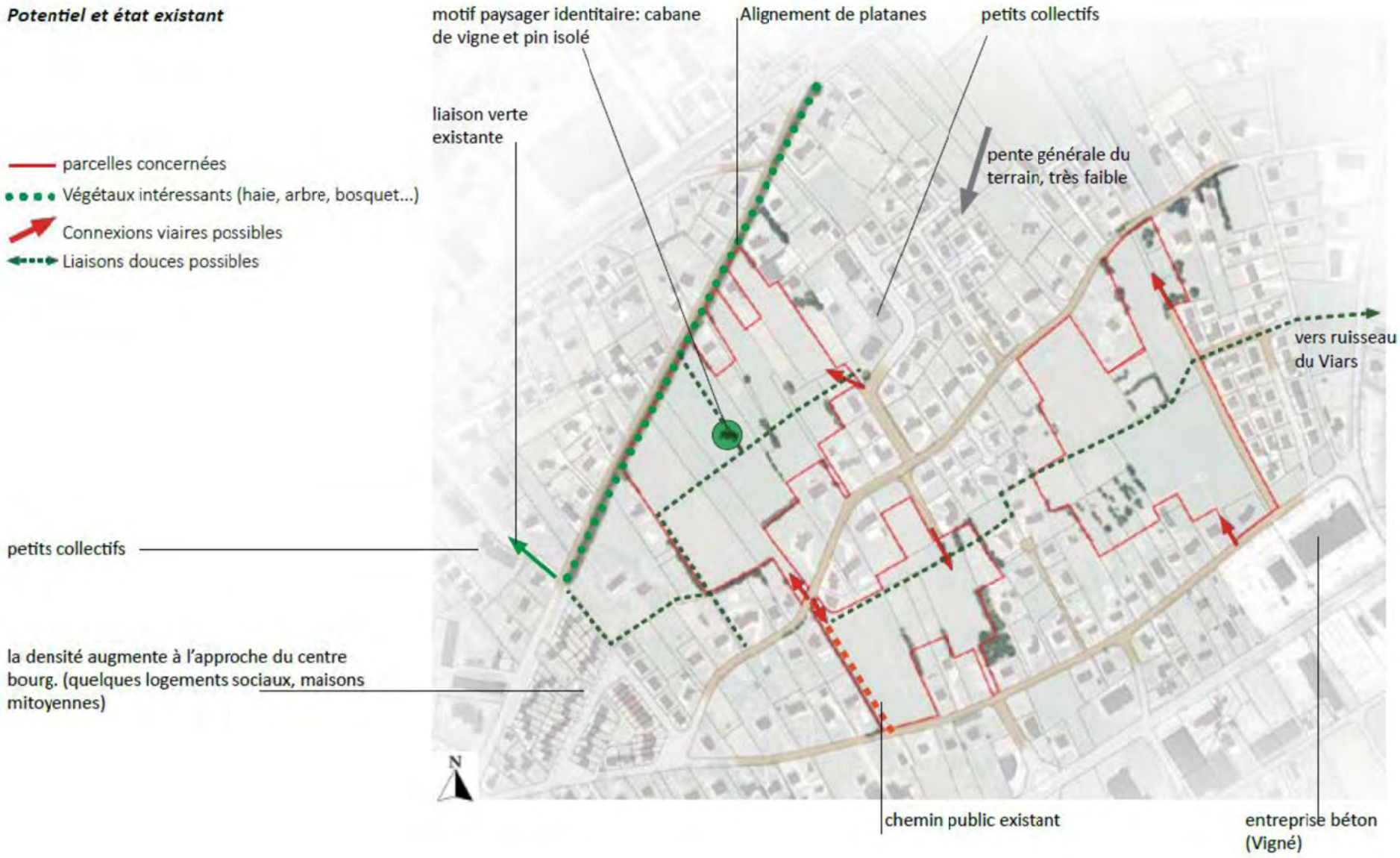


7. terrains adajcents à la rue des jasmins



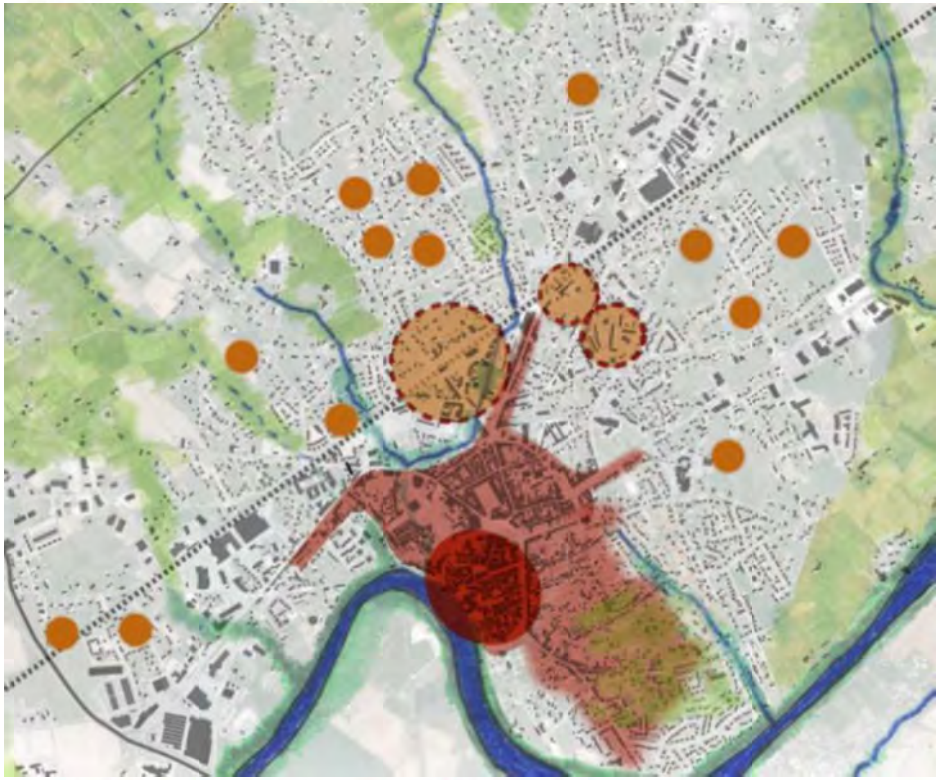
8. pin et pigeonnier isolés entre rue des Capucines et av Aspirant Buffet

Potentiel et état existant



Rappel des orientations du PADD

Cartes d'enjeux du PADD:



Extensions urbaines



Trame verte

Proposition d'aménagement

Trame viaire et espaces publics possibles

Des axes Nord sud à double sens qui permettent de mailler avec l'existant, avec de nouvelles liaisons transversales est/ouest en sens unique

Des voies hiérarchisées: des axes structurants paysagers, des voies de dessertes locales

Des liaisons douces traversant et reliant les îlots.



Espaces plantés et de rétention possibles

espaces verts publics

alignement d'arbres

espaces de rétention

liaisons douces

La végétation existante, notamment les haies, sera conservée si possible.

Des cœurs d'îlots larges et plantés, qui accueillent également des espaces de rétention .

Des cheminements piétons qui traversent et drainent les 4 îlots du quartiers. Des liens doux vers le ruisseau du Viars et vers le centre ville.

Une continuité des espaces verts pour encourager la biodiversité



Implantation parcellaire et bâtie possible

logement social
accession libre

Total:
240 logements minimium,
dont 120 logements sociaux (50%),
pour 11.6 Ha
=> densité moyenne de 20 logements / Ha



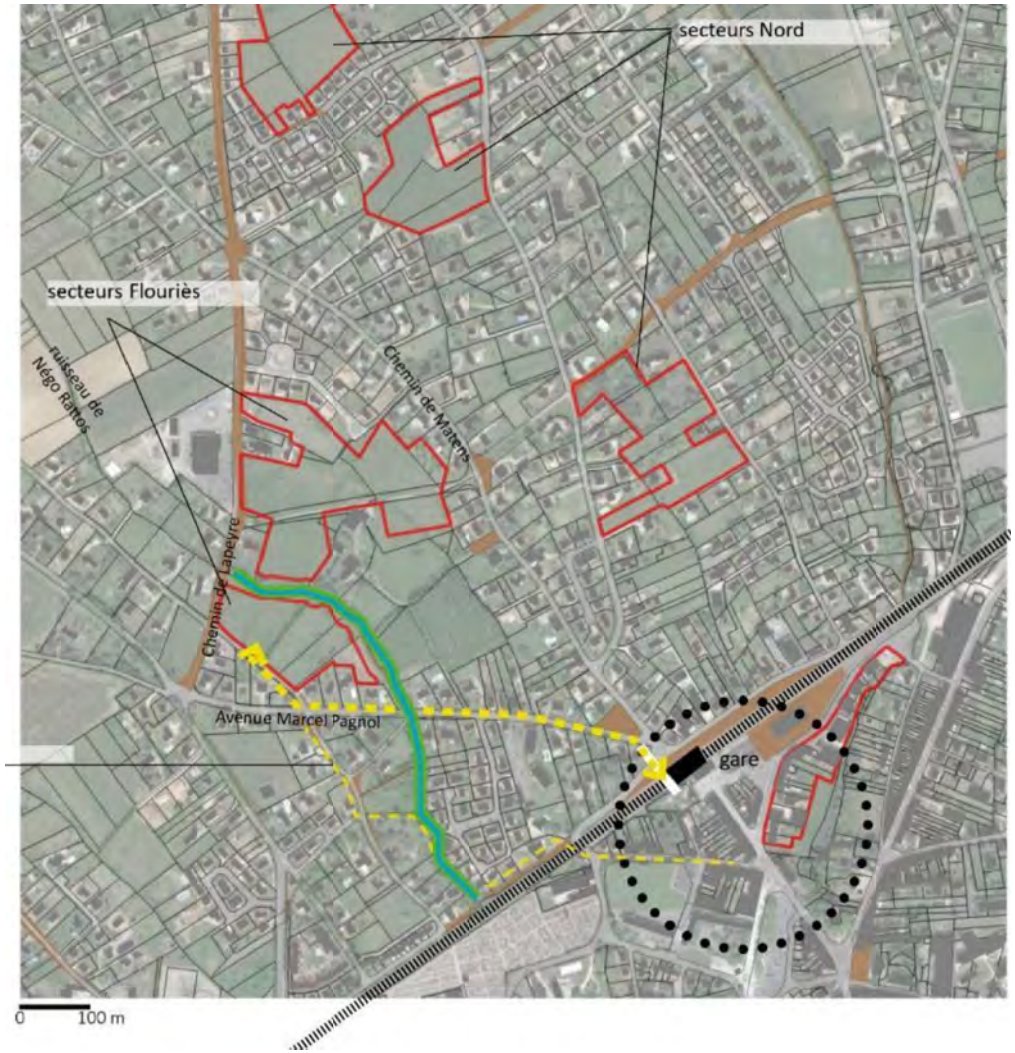
Plan d'ensemble possible



3) Le secteur dit les « Flouriès »

Situation

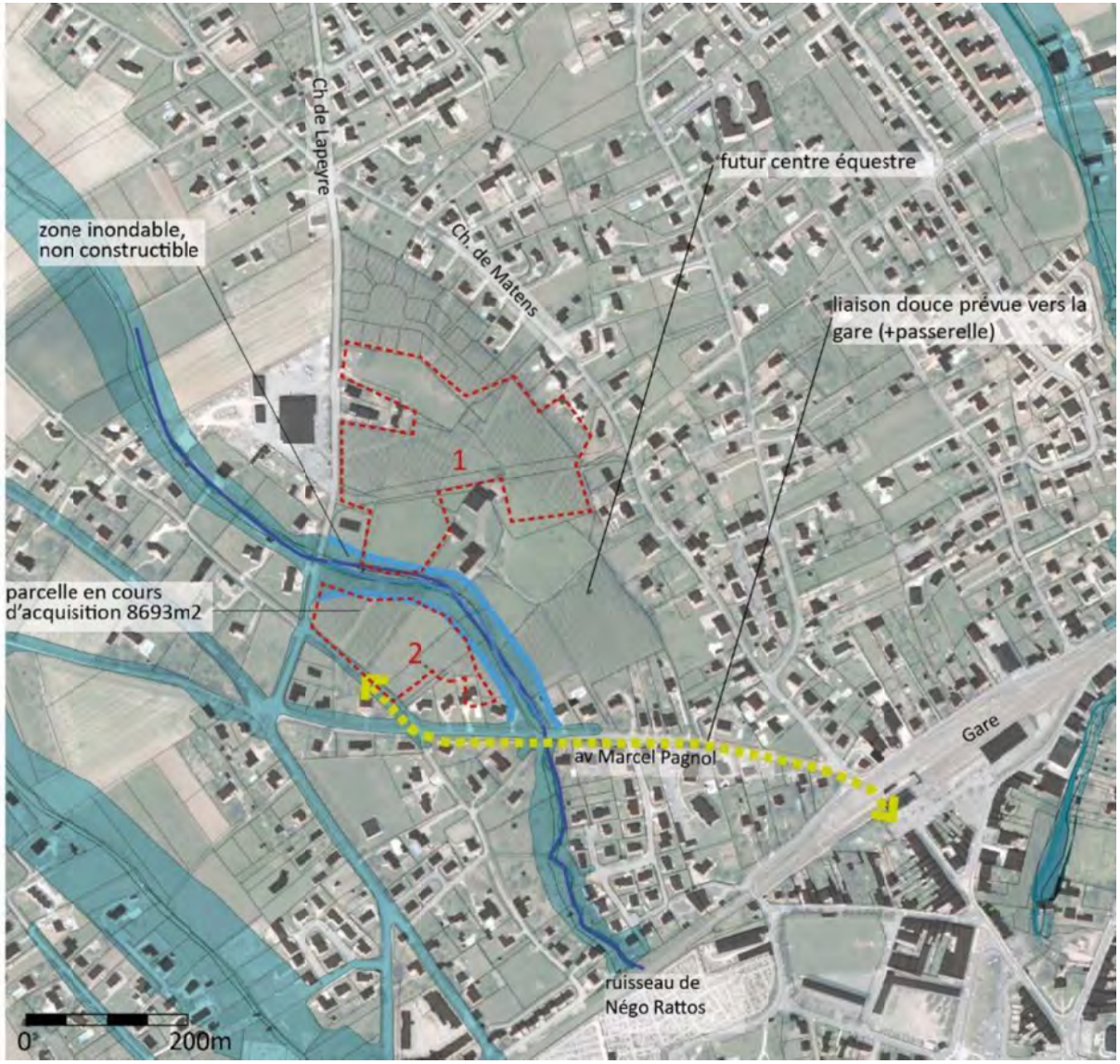
Situation dans la ville : les parcelles ont l'avantage de se situer à proximité de la gare, à environ 700 mètres.

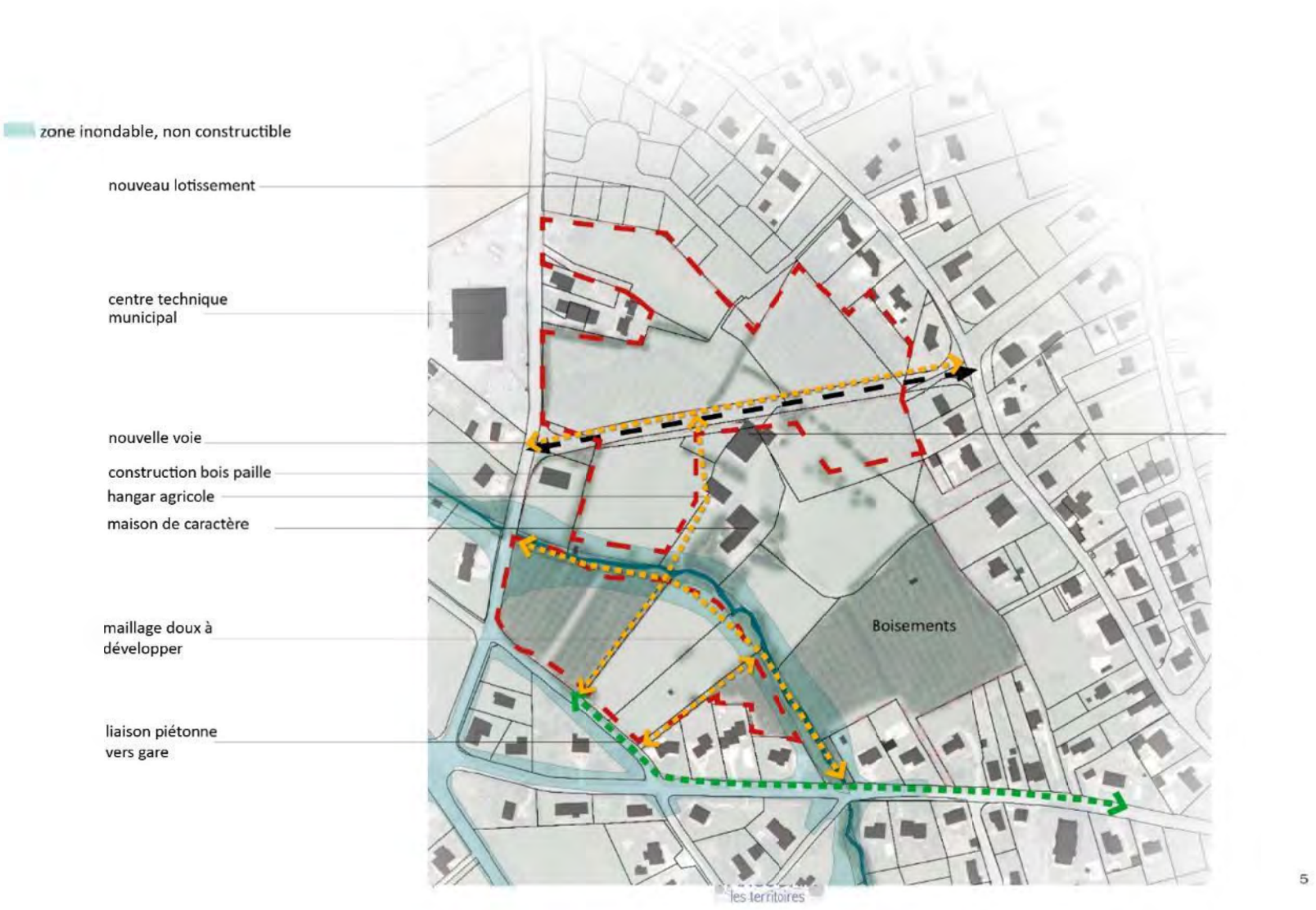


Analyse et contexte

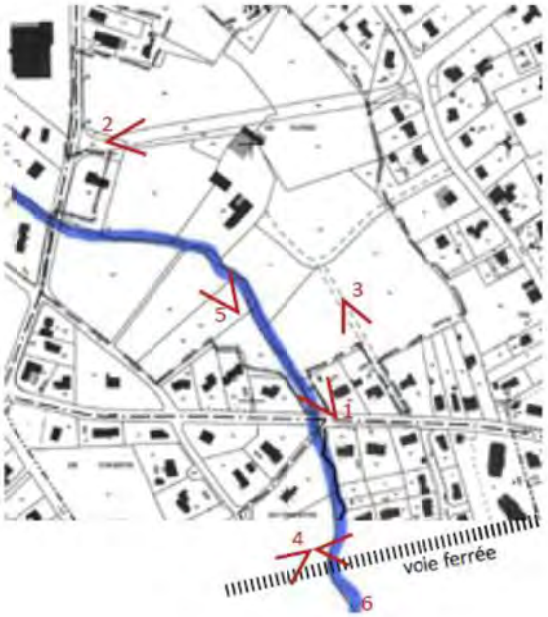
1 : 4.00 Ha
2 : 1.70 Ha

5.7 Ha urbanisable




zone inondable, non constructible
nouveau lotissement
centre technique municipal
nouvelle voie
construction bois paille
hangar agricole
maison de caractère
maillage doux à développer
liaison piétonne vers gare
Boisements
5

Quelques photos du site





1. Ruisseau de Négo Rattos depuis l'Avenue Marcel Pagnol



2. Le chêne depuis la nouvelle voie



3. Une allée, une connexion… vers l'avenue Marcel Pagnol



4. Une servitude possible le long de la voie ferrée?



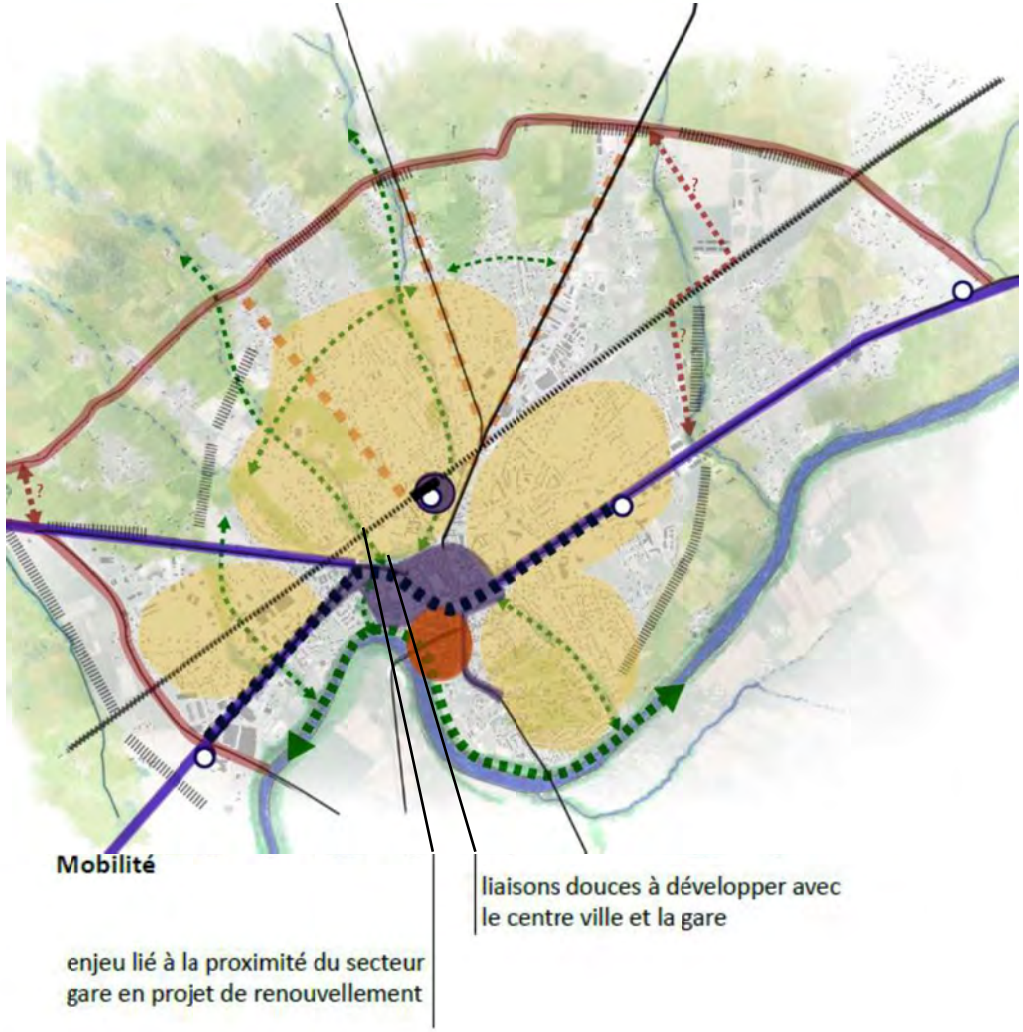
5. les berges du ruisseau dans le secteur des Fouriès



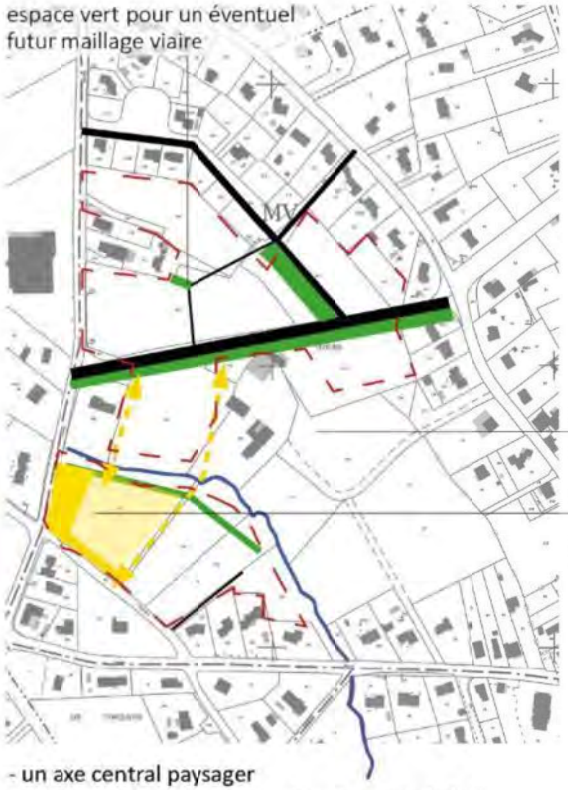
6. les berges du ruisseau avant l'Avenue Marcel Pagnol

Rappel des orientations, PADD





Trame viaire et espaces publics possibles



- un axe central paysager
- un axe nord sud structurant en lien avec le lotissement existant
- des axes secondaires de liaisons.
- des liaisons douces traversant l'ilôt

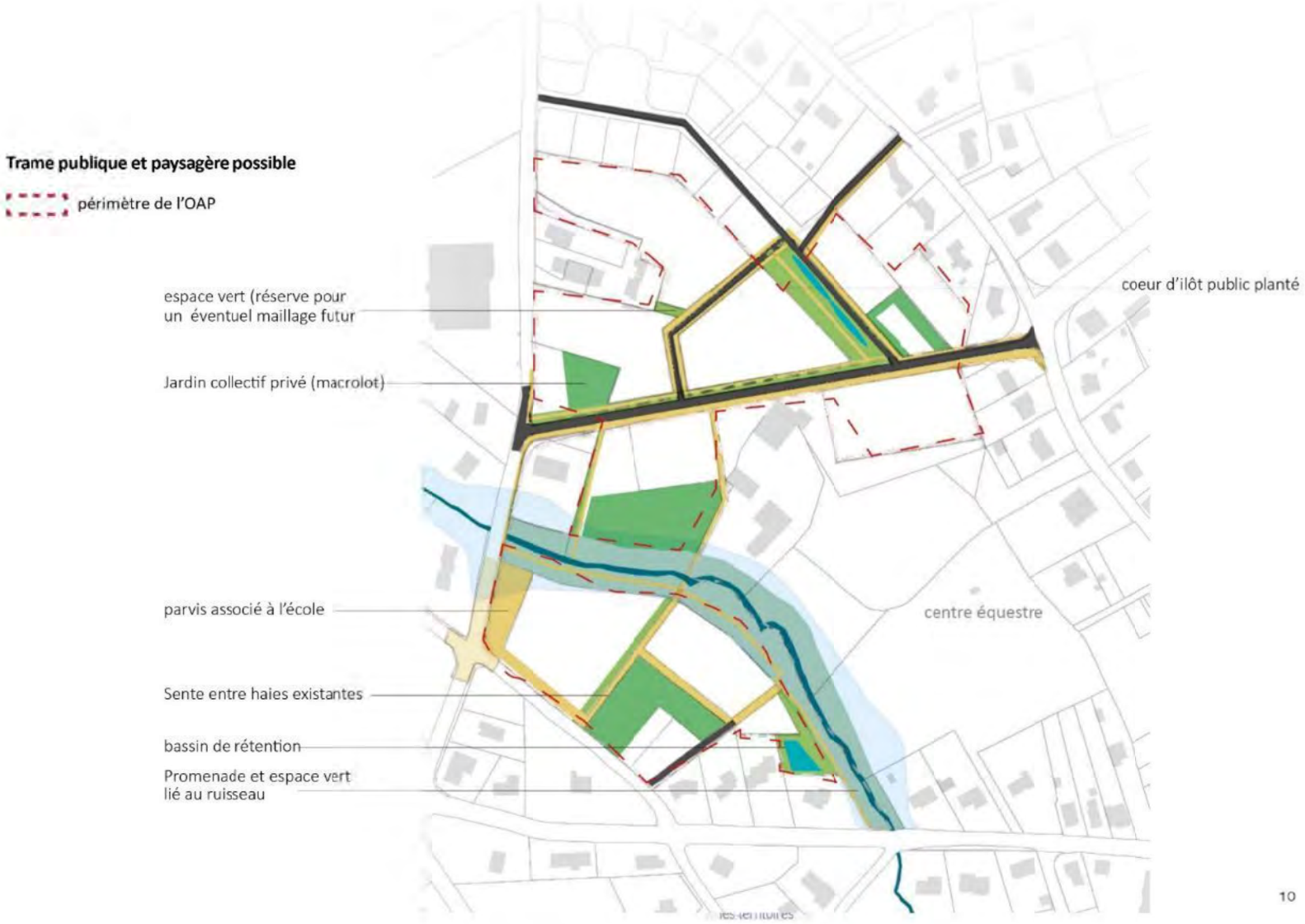
Espaces plantés et de rétention possible



Espaces vert publics, haies, alignement de végétaux

Une gestion des eaux pluviales en surface, par des fossés plantés et bassins de rétention

Des espaces verts collectifs inclus dans les macrolots


Trame publique et paysagère possible
périmètre de l'OAP
espace vert (réserve pour un éventuel maillage futur
Jardin collectif privé (macrolot)
parvis associé à l'école
Sente entre haies existantes
bassin de rétention
Promenade et espace vert lié au ruisseau
coeur d'ilôt public planté
centre équestre
10

Plan d'ensemble possible

100 logements attendus
dont 50 logements sociaux

=> densité moyenne de 15.5 log/Ha



4) La trame verte et bleue

Les coteaux et le patrimoine viticole

- Relier les domaines, le patrimoine bâti par des itinéraires de randonnée,
- Valoriser les belvédères et les vues ouvertes entre coteaux et plaines,
- Préserver la trame verte, boisement, alignement d'arbres, haies bocagères, etc.

Typologie de cheminements qui valorisent et accompagnent la trame végétale et les paysages.

Chemin en creux entre les parcelles agricoles

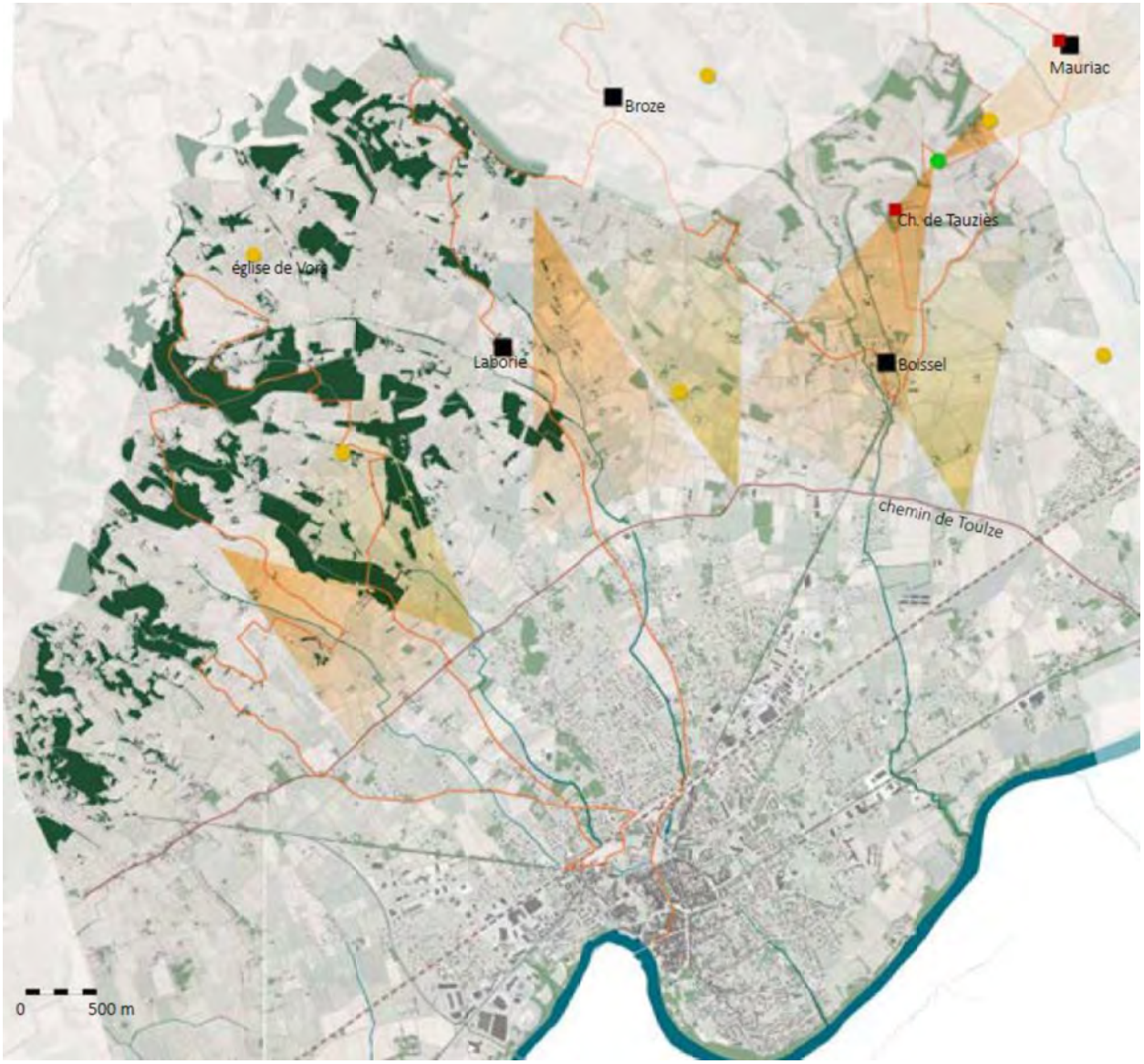


Profiter des ruisseaux pour créer des cheminements à leur abords, profiter de l'ombrage de la végétation



Favoriser la plantation de haies en parallèle de la création de cheminements doux





Utiliser les ruisseaux et leur frange non bâtie comme support de liaisons douces pour aller de la ville aux coteaux cultivés. Différents profils de chemins seront mis en place selon les lieux.

- PPRI: zone inondable, inconstructible
- valorisation des ruisseaux: bande inconstructible de 15m de part et d'autre de l'axe du ruisseau - emplacement réservé pour cheminement doux
- Espace boisé classé
- OAP habitat (secteur Flouriès) avec mise en valeur du ruisseau
- cheminement existant
- Piste piéton/cycle de 1.5m, milieu bâti, ER de 3m
- Piste piéton/cycle de 2.5m, milieu non bâti, ER de 5.5m
- passerelle existante, franchissement à connecter
- franchissement à créer
- Emplacements réservés en lien avec cheminements doux
- Bassins de rétention à créer



Références

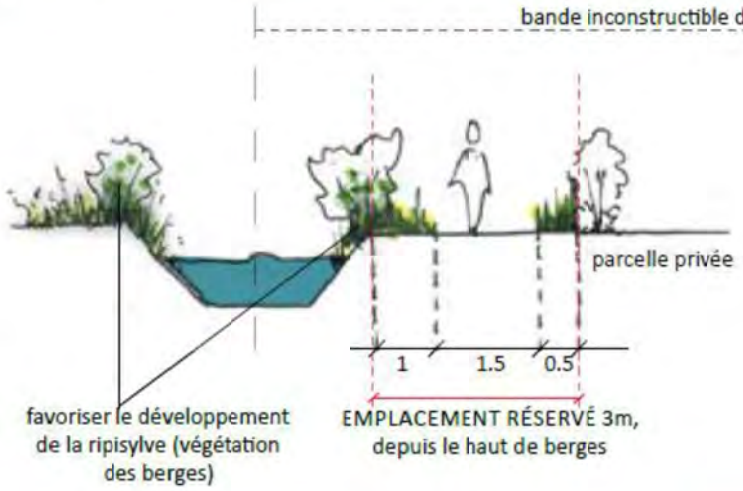




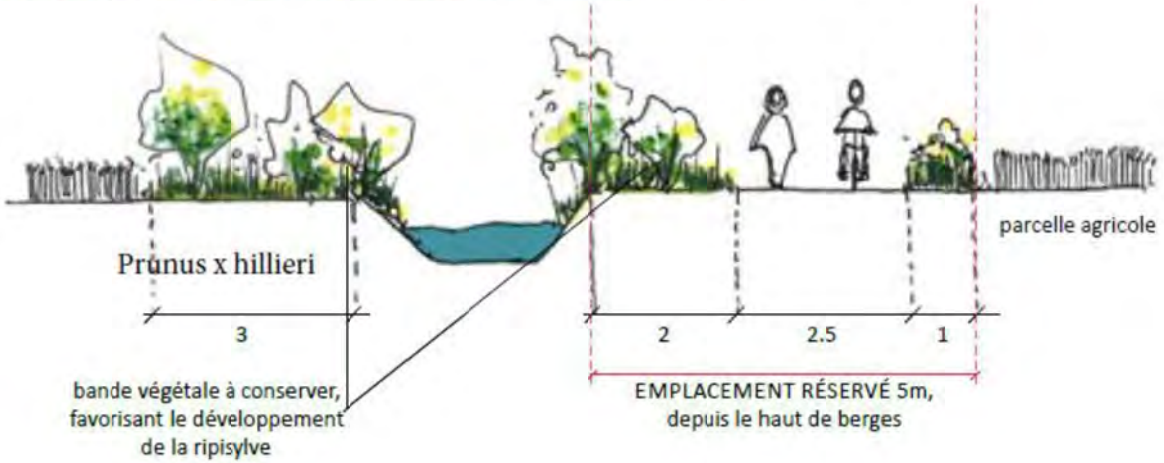


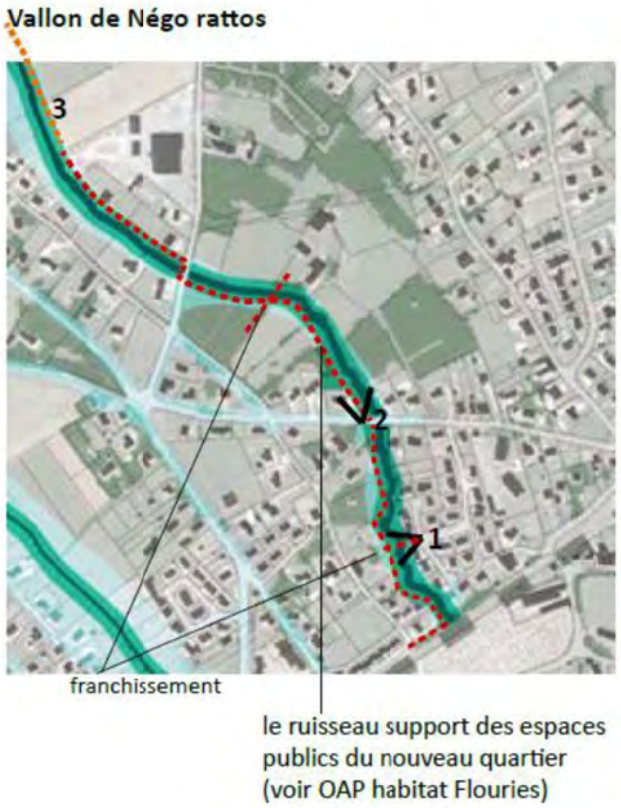


profil de piste piéton/cycle en milieu bâti



profil de piste piéton/cycle en milieu agricole ou non bâti







1. ouverture sur le ruisseau, imp. Alphonse Daudet



2. av Marcel Pagnol, vue vers le secteur Flourries, le ruisseau potentiel pour la trame verte et bleue



3. En milieu agricole, les liaisons douces soulignent le ruisseau, offrent des vues sur les coteaux

Vallon du Jeansault





1. Ouverture possible en centre ville sur le ruisseau du Jeansault depuis la rue Jules Ferry



2. un espace libre potentiel pour valoriser le Ruisseau du Jeansault à proximité de la gare



3. Zone résidentielle, r. des Figuiers: emprise disponible, potentiel de lien entre quartier



4. Secteur des Quintals, emprise disponible pour une liaison douce en bordure du ruisseau

Les cœurs d'îlots

Un réseau de «pas japonais» traversant la ville

Les cœurs d'îlots sont reliés entre eux par la trame verte des jardins, haies, arbres, espaces verts, formant un réseau appelé «corridor continu à nœuds».

2 types de cœur d'îlot non bâtis:

1. dans le quartier de l'Hortalisse: cœurs d'îlots jardinés préservés strictement, non constructibles.

périmètre du quartier de l'Hortalisse

cœurs d'îlots jardinés

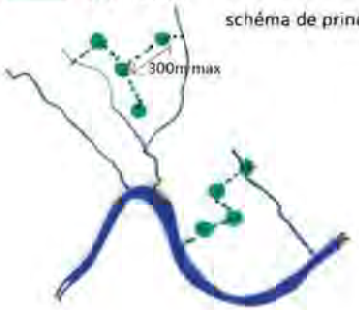
2. dans les quartiers d'habitat et les espaces d'urbanisation potentiels:

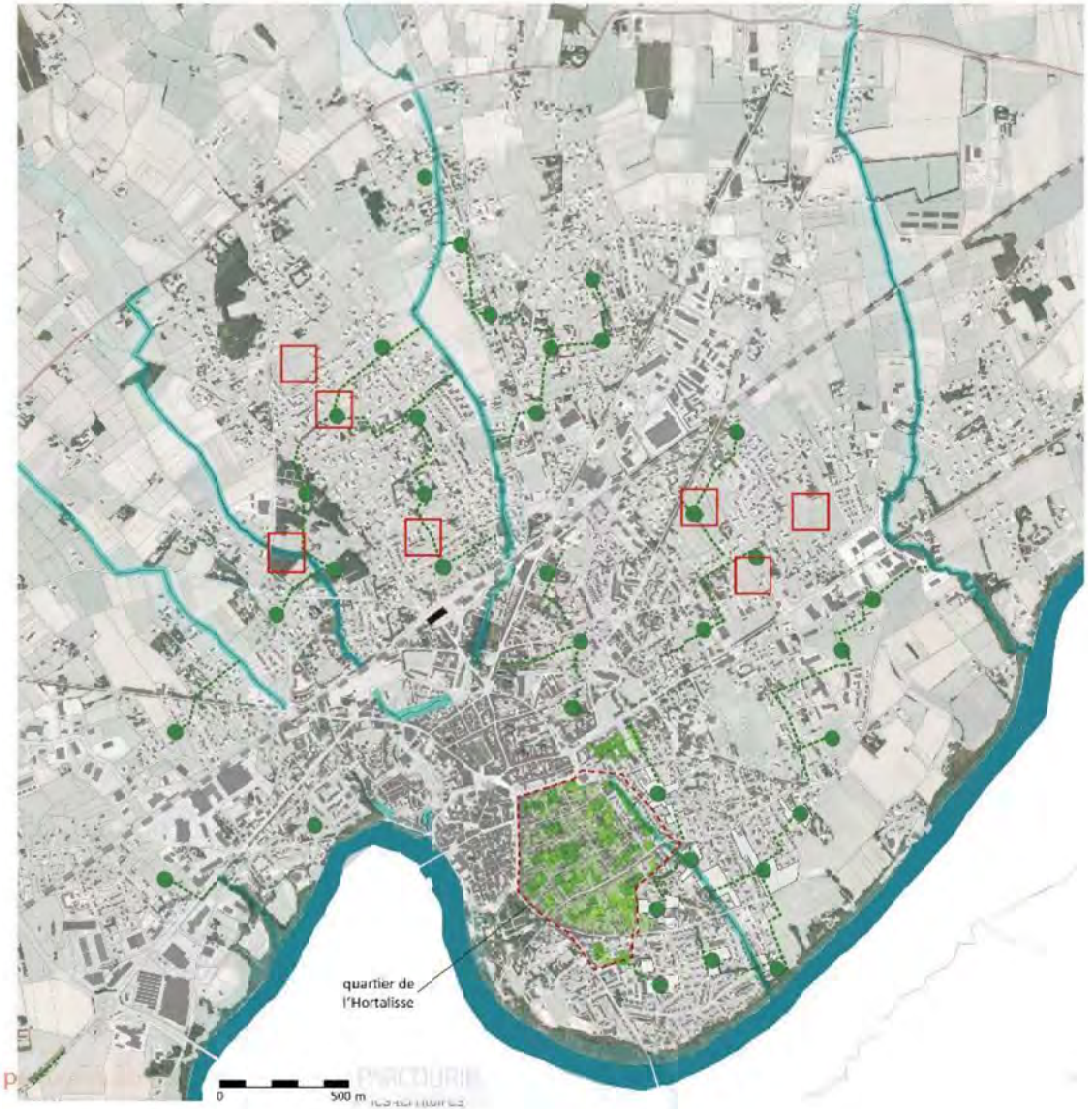
espaces non bâtis, pouvant être support d'espaces publics et aménagés (positionnement indicatif) ou des espaces privatifs non imperméabilisés

haies, plantations renforçant la trame verte entre les coeurs d'îlots

OAP habitat

schéma de principe:





Le quartier de l'Hortalisse, une trame verte très présente à conforter

L'Hortalisse, une trame urbaine intéressante structurée par les sentes et les coeurs d'îlots jardinés.



1. ilot jardiné existant dans le quartier de l'Hortalisse



2. sente traversant les coeurs d'îlot

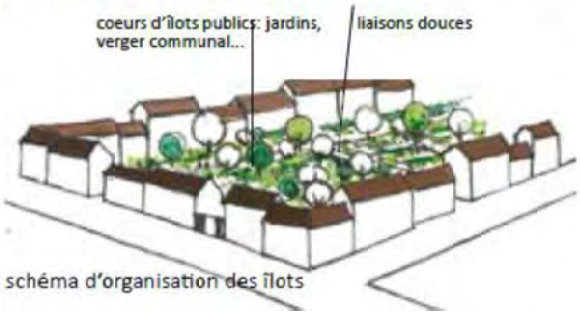


schéma d'organisation des îlots



Une trame verte pour structurer les nouveaux quartiers d'habitat

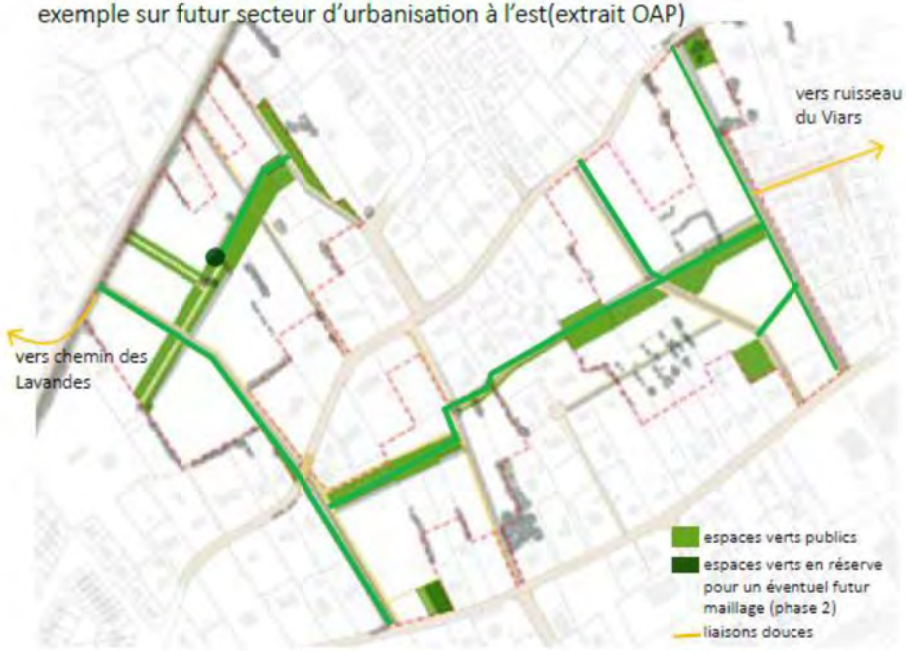
exemple sur le quartier des Flouriès (extrait OAP):



exemple de schéma d'orientation possible pour l'urbanisation de futurs îlots (parcelle au sud de l'Hortalisse)



exemple sur futur secteur d'urbanisation à l'est(extrait OAP)



Développement des liaisons douces inter-quartiers

Un réseau de «pas japonais» traversant la ville

Les cœurs d'îlots sont reliés entre eux par la trame verte des jardins, haies, arbres, espaces verts, formant un réseau appelé «corridor continu à nœuds».

2 types de cœur d'îlot non bâtis:

1. dans le quartier de l'Hortalisse: cœurs d'îlots jardinés préservés strictement, non constructibles.

périmètre du quartier de l'Hortalisse

coeurs d'îlots jardinés

2. dans les quartiers d'habitat et les espaces d'urbanisation potentiels:

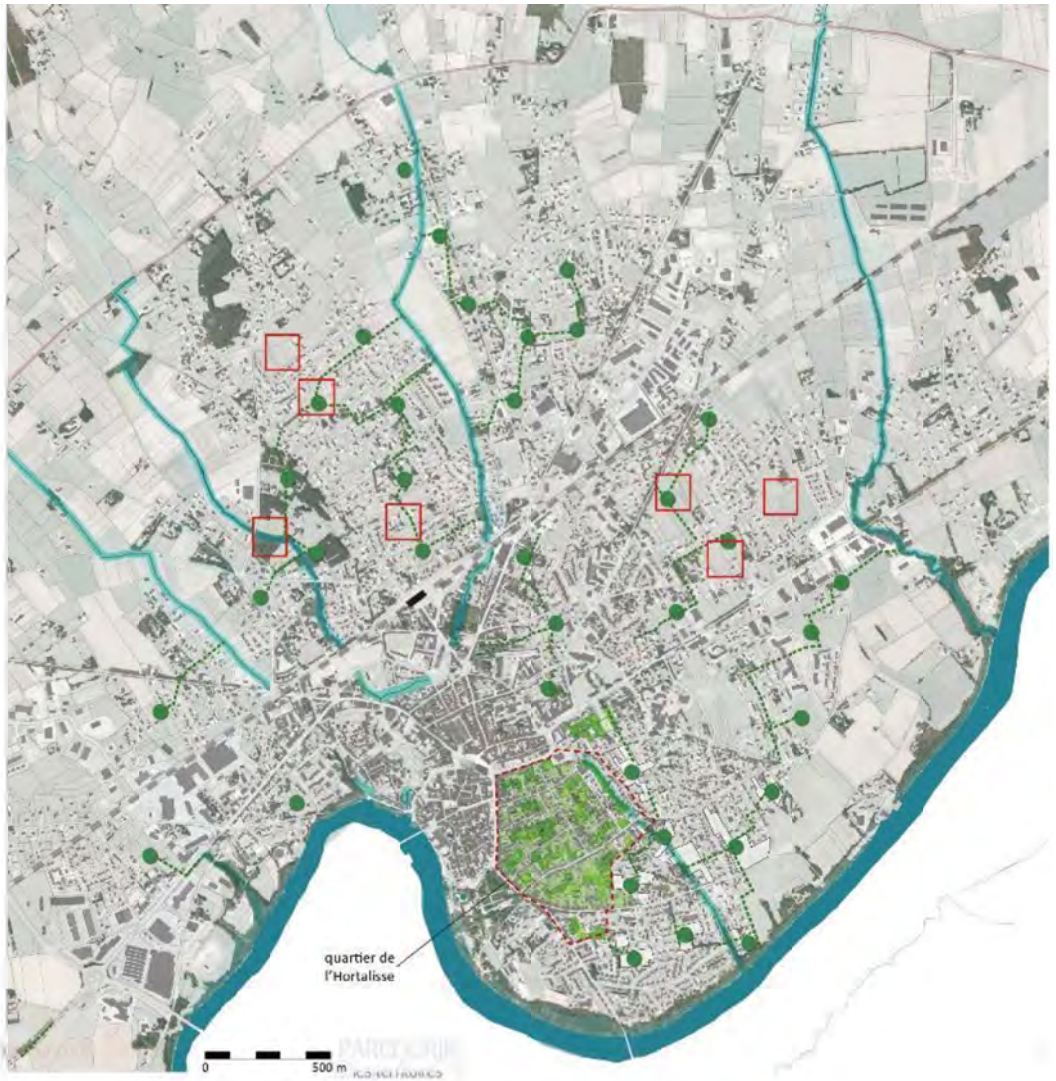
espaces non bâtis, pouvant être support d'espaces publics et aménagés (positionnement indicatif) ou des espaces privatifs non imperméabilisés

haies, plantations renforçant la trame verte entre les coeurs d'îlots

OAP habitat

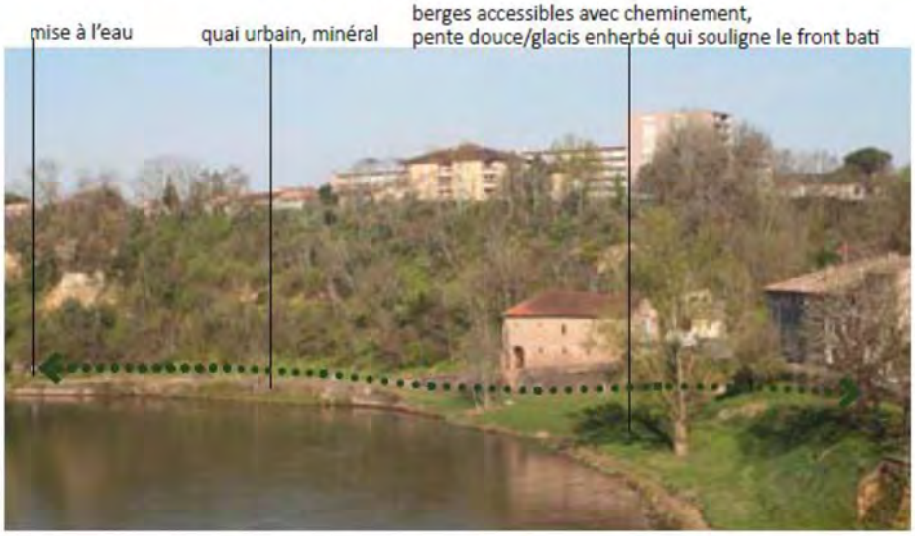
schéma de principe:





LE PARC DES BERGES DU TARN

① Retrouver un quai pour la ville qui souligne la façade bâtie, des espaces publics continus en balcon sur le Tarn avec un accès aux berges



② ambiance de parc urbain, semi-ombragée avec quelques aménagements: allée plantée, aire de jeux, pique- nique, mise à l'eau
+parking paysager à intégrer dans le parc des berges



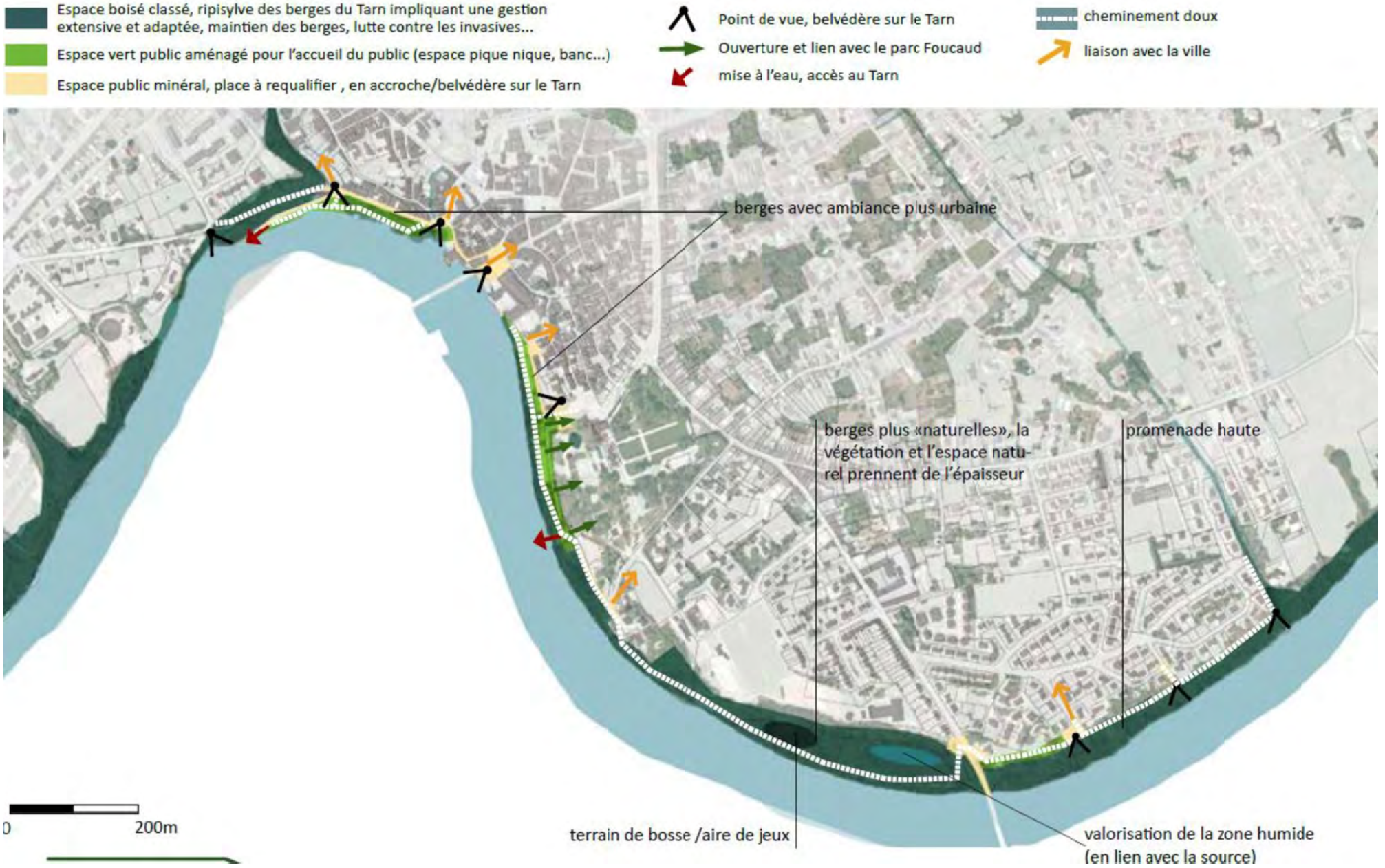
③ Les berges plus «naturelles», ambiance boisée, lieu de promenade, parcours sportif, terrain de bosse, + zone humide



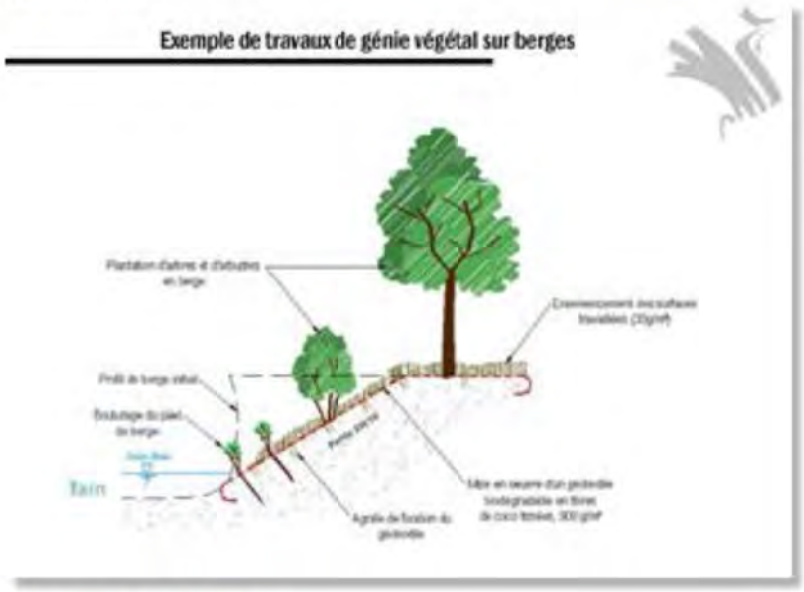


④ Promenade haute, en surplomb sur le Tarn, entre végétation et habitat, valoriser les ouvertures sur la rivières




Espace boisé classé, ripisylve des berges du Tarn impliquant une gestion extensive et adaptée, maintien des berges, lutte contre les invasives...
Espace vert public aménagé pour l'accueil du public (espace pique nique, banc...)
Espace public minéral, place à requalifier , en accroche/belvédère sur le Tarn
Point de vue, belvédère sur le Tarn
Ouverture et lien avec le parc Foucaud
mise à l'eau, accès au Tarn
cheminement doux
liaison avec la ville
berges avec ambiance plus urbaine
berges plus «naturelles», la végétation et l'espace naturel prennent de l'épaisseur
promenade haute
0
200m
terrain de bosse /aire de jeux
valorisation de la zone humide (en lien avec la source)

Extrait du projet d'aménagement des berges du Tarn du Syndicat Mixte de Rivière Tarn



Images de références

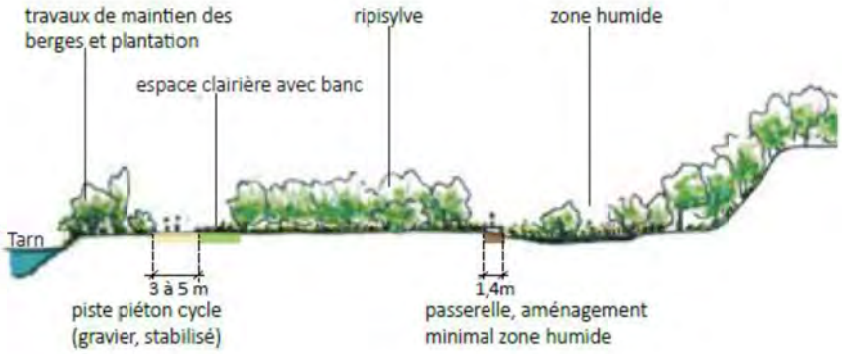


berges Tarn à ALbi



quai Tarn à Montauban

Exemple de profil possible:





valorisation et aménagement minimal en zone humide



piste piéton cycle dans une ambiance boisée (parc de la Feyssine, Villeurbanne)

5) Quartier Gare

Situation

Le développement du quartier pourrait profiter et encourager les liens entre quartiers Nord et centre-ville, rompre la coupure due à la voie ferrée. Le futur nouveau quartier des Flouriès se situe notamment à moins d'un kilomètre de la gare.

emplacement réservés ou parcelles communales, en cours d'acquisition



Espaces publics et accès gare



Des rues et espaces publics peu valorisés, plus routiers qu'urbains.
Liaisons et traversées piétonnes peu lisibles, non continues



Giratoire entre rue G. Clémenceau et M. Leclerc



gare routière actuelle sur la place de la Clavelle

Analyse du contexte

De nombreuses emprises potentielles:



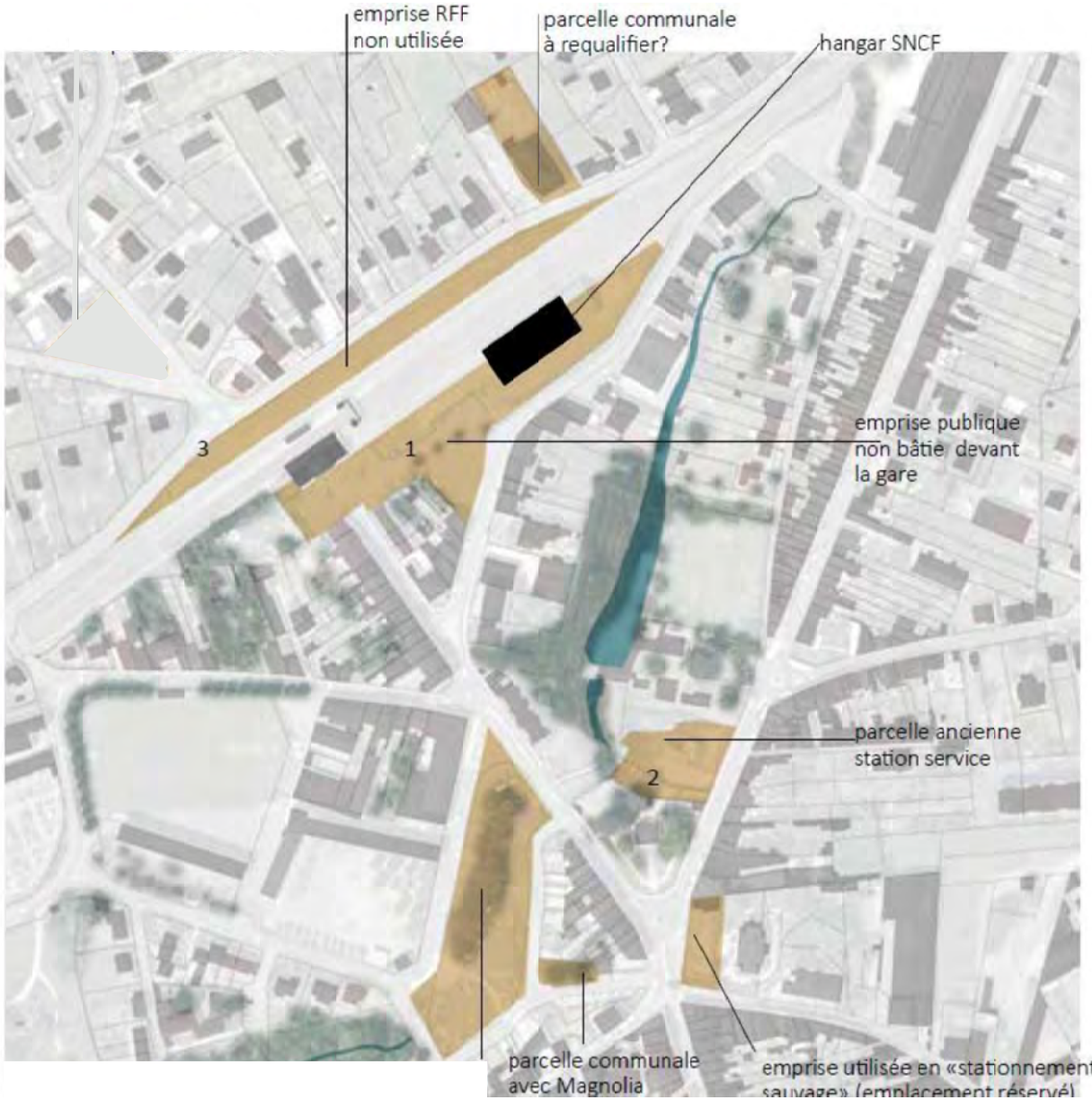
1. un espace peu composé, principalement investi par le stationnement



2. Au contact du square et du ruisseau, la parcelle avec l'ancienne station service



3. L'emprise RFF non exploitée au nord de la voie ferrée



Rue Maréchal Leclerc, un potentiel bâti à reconvertir



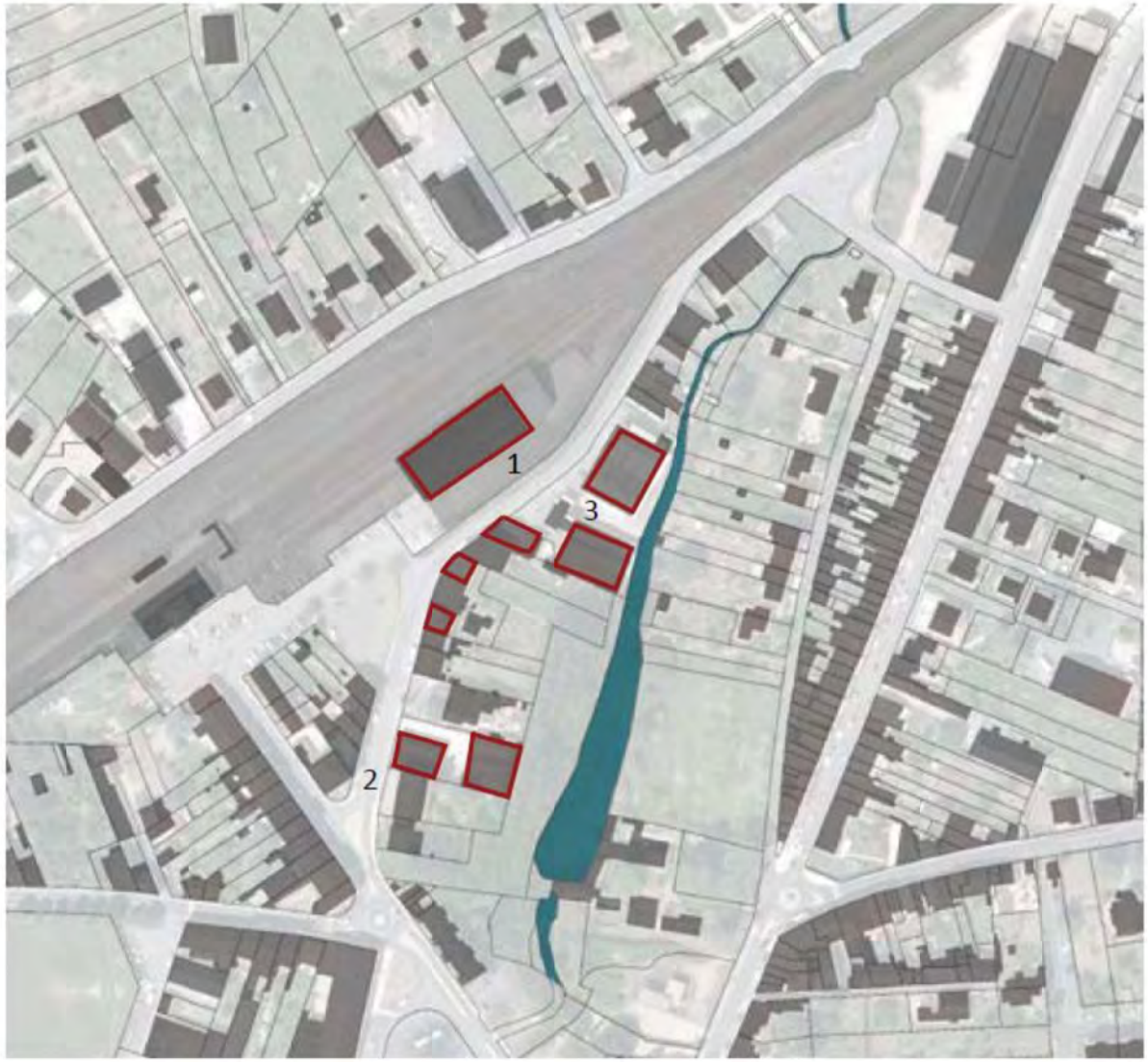
1. la halle RFF, un patrimoine bâti ferroviaire



2. rue Maréchal Leclerc, une mixité de bâti potentiellement mutable



3. Entrepôts à relocaliser?



Des éléments paysagers qui doivent structurer le quartier

Des fonds de parcelles jardinées et plantées, mais peu de végétal dans l'espace public



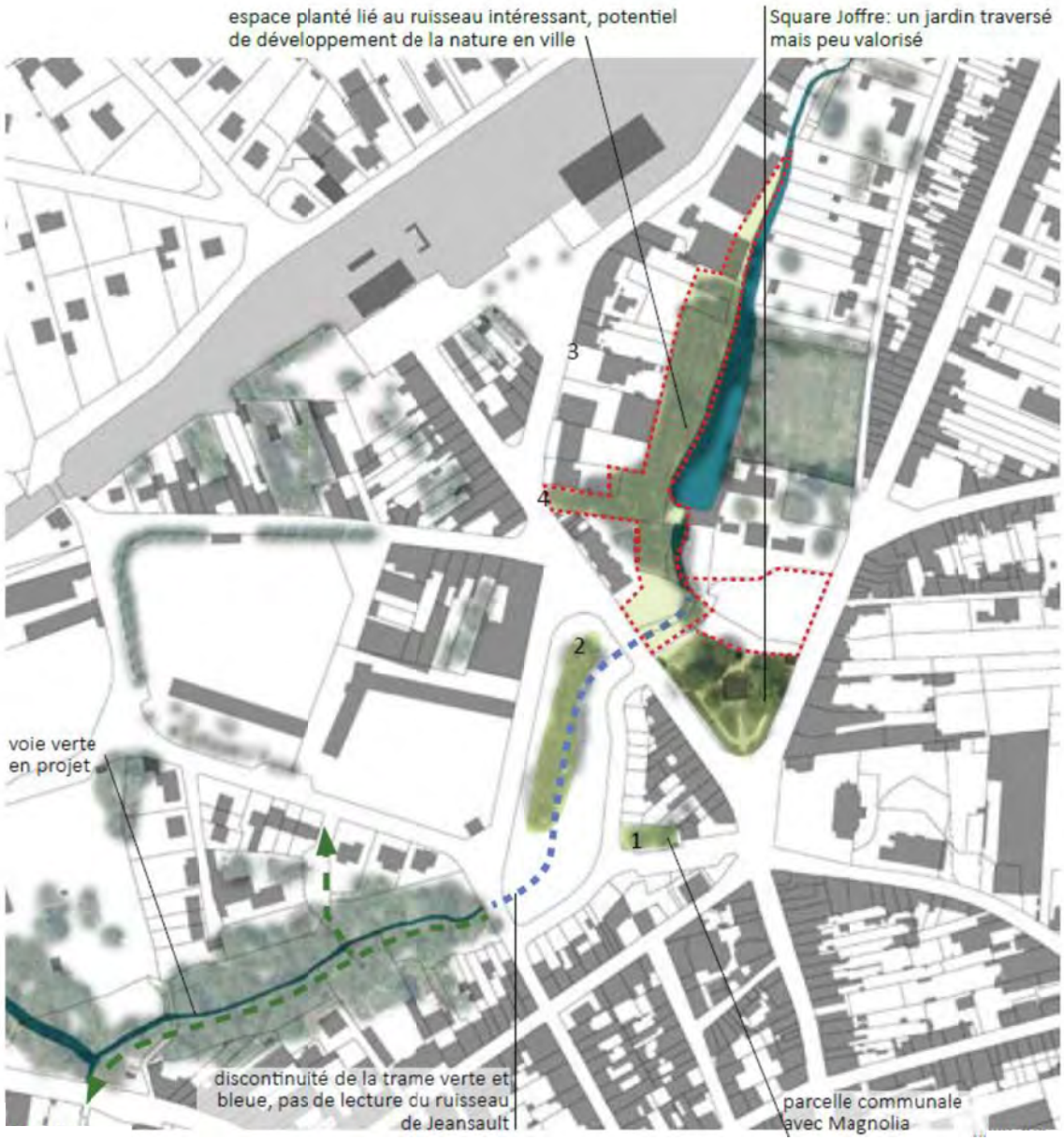
1. parcelle communale avec Magnolia en «arbre symbole»



2. alignement de platanes qui peut être support de liaison douce...



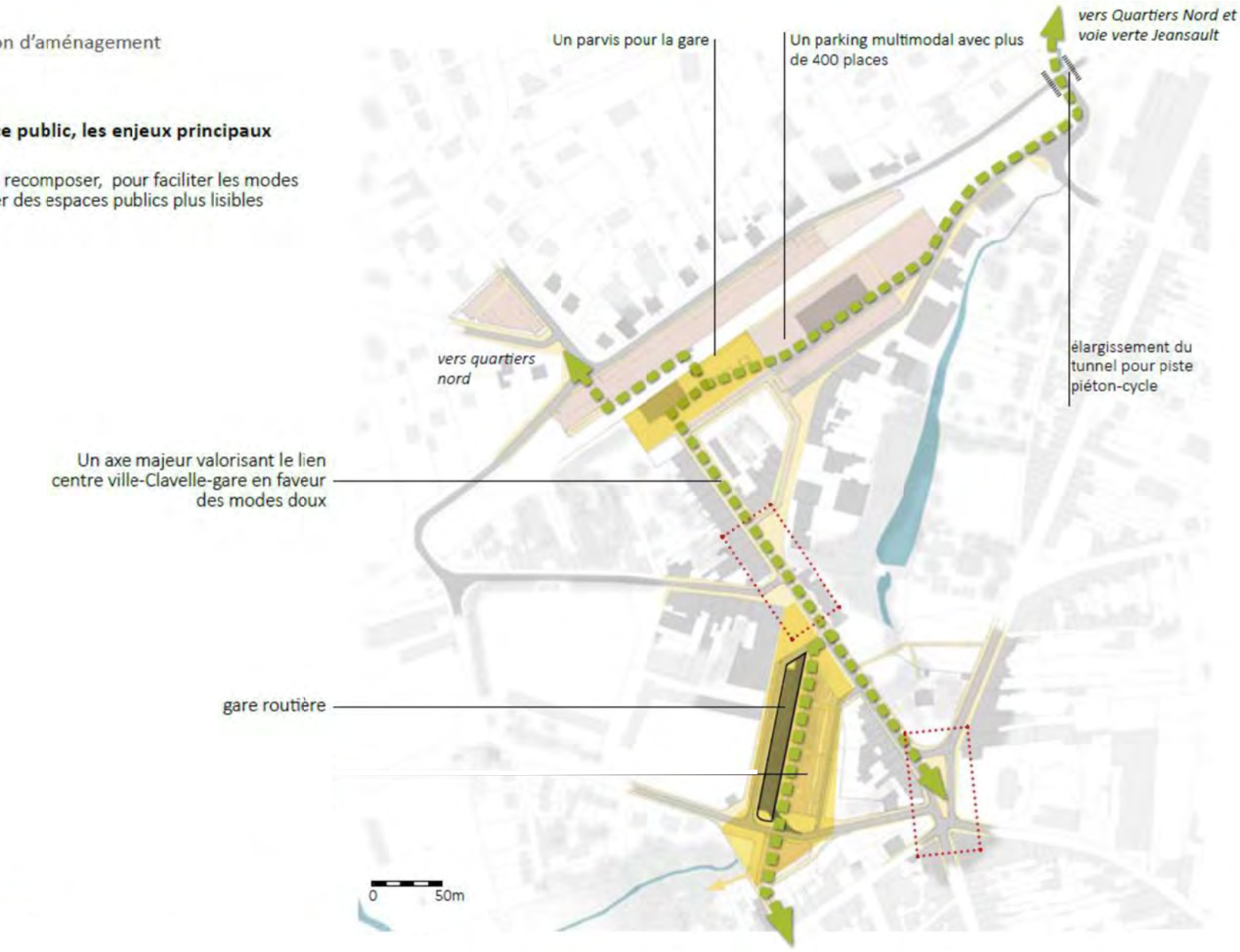
3. Percées visuelles vers la ripisylve du Jeansault, des ouvertures possibles...



Proposition d'aménagement

Partage de l'espace public, les enjeux principaux

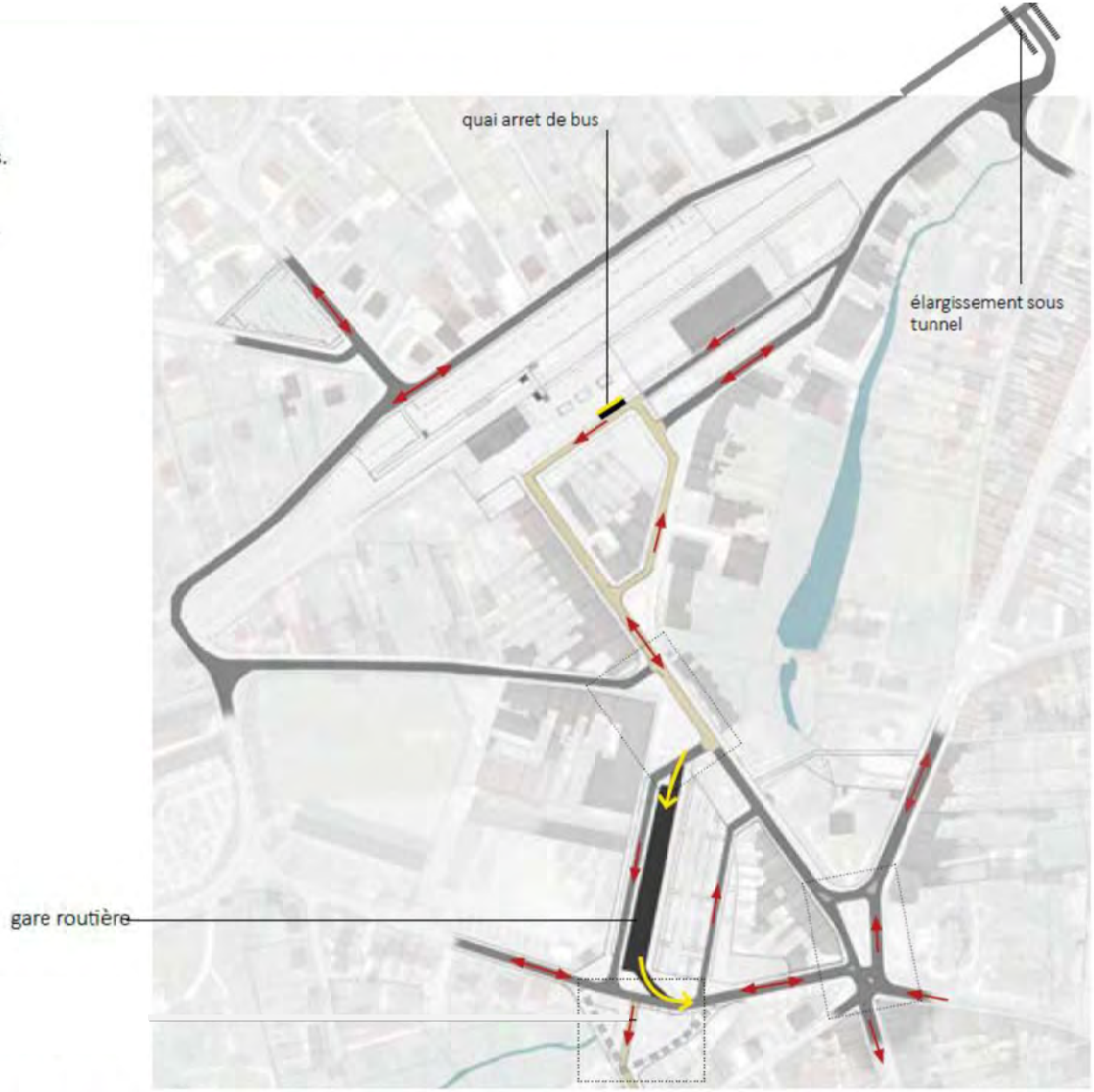
Carrefours à recomposer, pour faciliter les modes doux et créer des espaces publics plus lisibles



Trame viaire et circulation

Une trame viaire plus lisible, plus économe en espace, et hiérarchisée avec des voies à sens unique ou double sens.
Suppression des 2rond point pour recomposer de véritables carrefours urbains
L'avenue Georges Clémenceau devient un axe prépondérant, valorisant la perspective sur la gare.

voirie partagée
accès bus
carrefour à recomposer



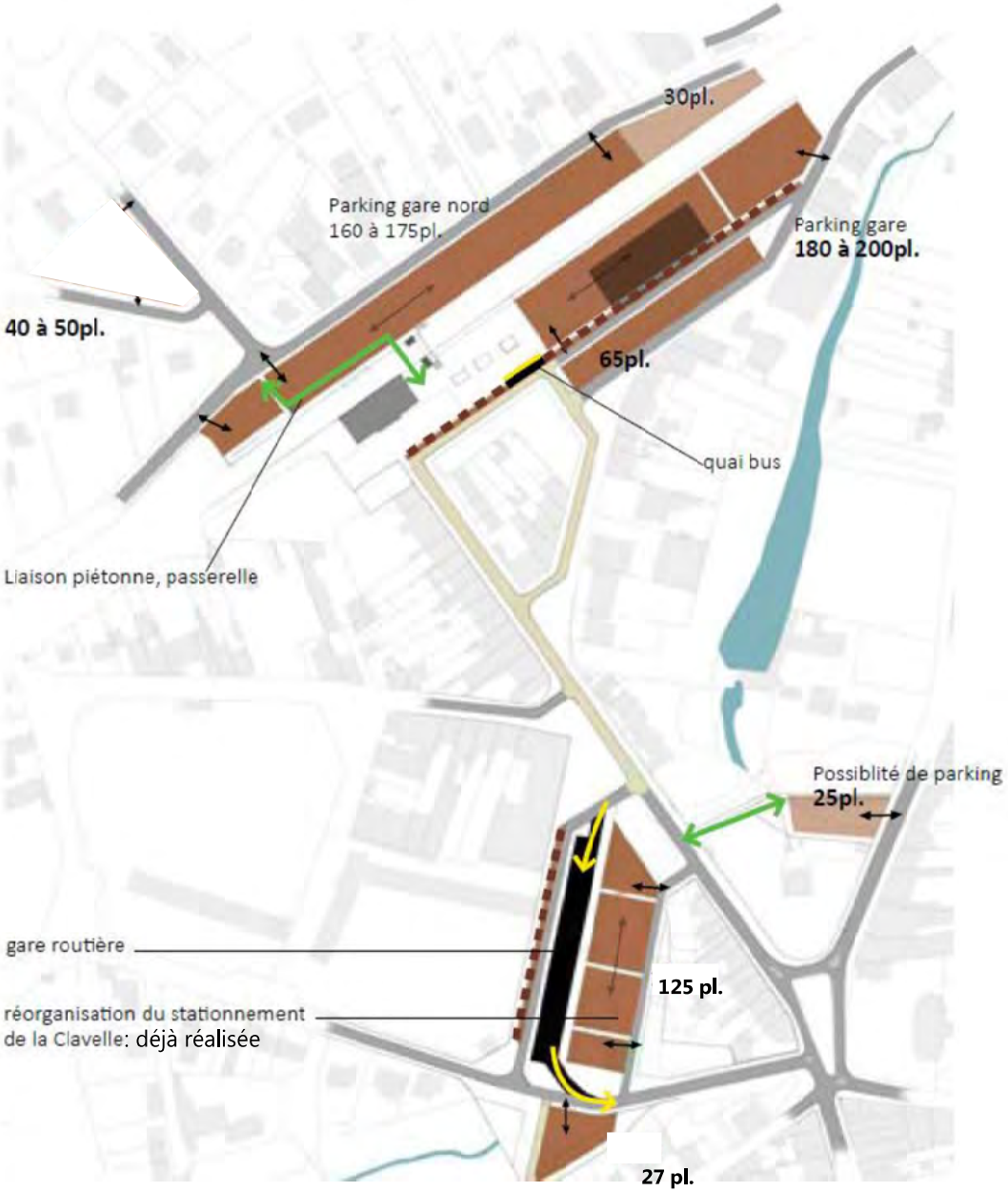
Stationnements possibles

zone de dépose-reprise

parking supplémentaire possible

Actuellement 105 places devant la gare, objectifs du PADD:
294 places 2018
431 placespour 2023

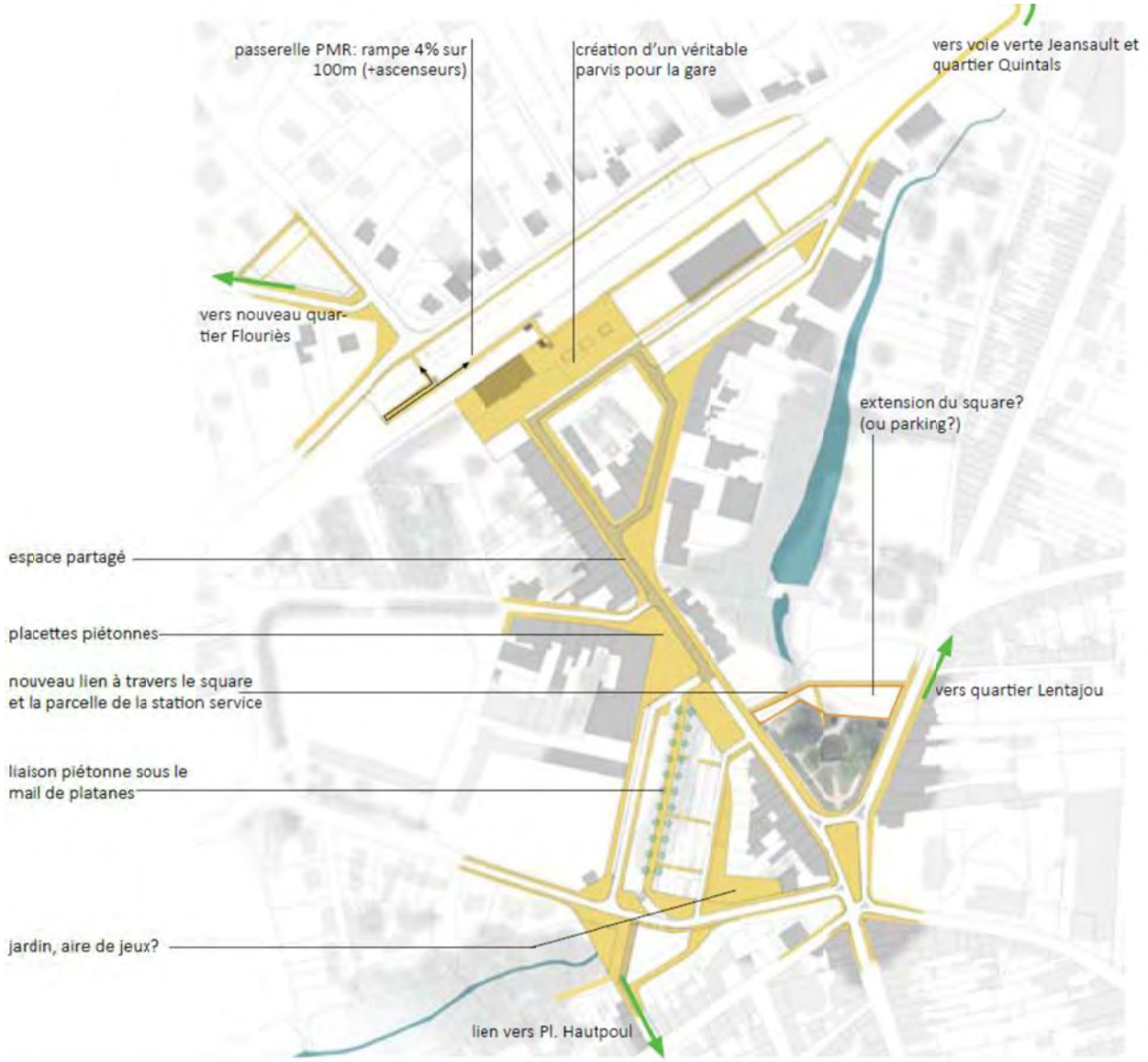
Stationnement total gare : **405 à 470 places + 40 à 50 places à 200m**
Stationnement clavelle (actuellement 119 places): **135 à 160 places** (si poche de stationnement sur l'ancienne station service)



Espaces publics et liaisons douces possibles

Un espace partagé relie la place de la Clavelle et le parvis de la gare, favorisant les déplacements doux.

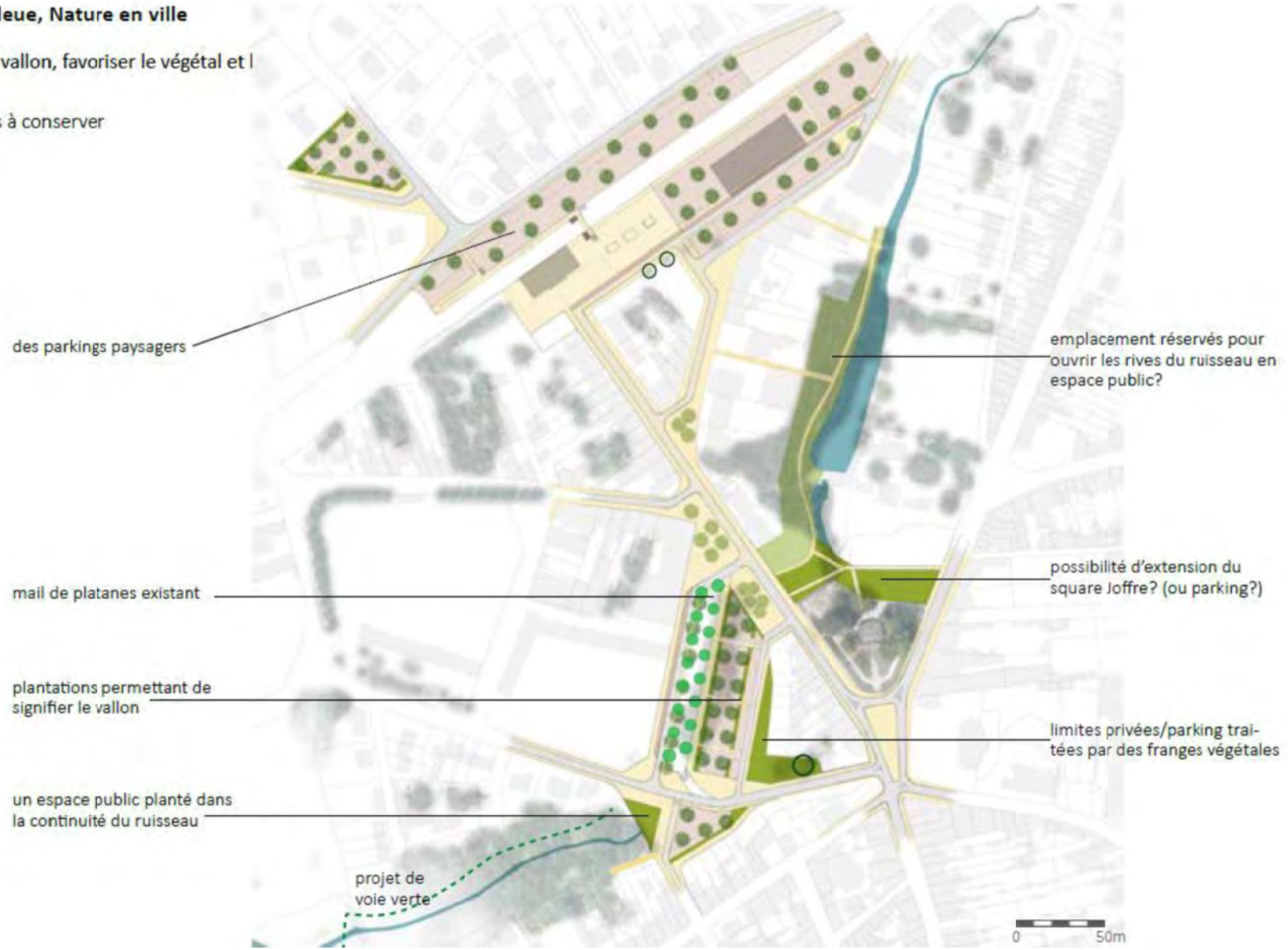
La recomposition de l'espace permet de dégager des petites placettes et des emprises plus larges pour les piétons.



Trame verte et bleue, Nature en ville

Redonner à voir le vallon, favoriser le végétal et l
nature en ville

○ arbres existants à conserver



Urbanisation et programme

renouvellement, mutation du bâti existant, et densification possible dans les dents creuses

Périmètre de mixité sociale

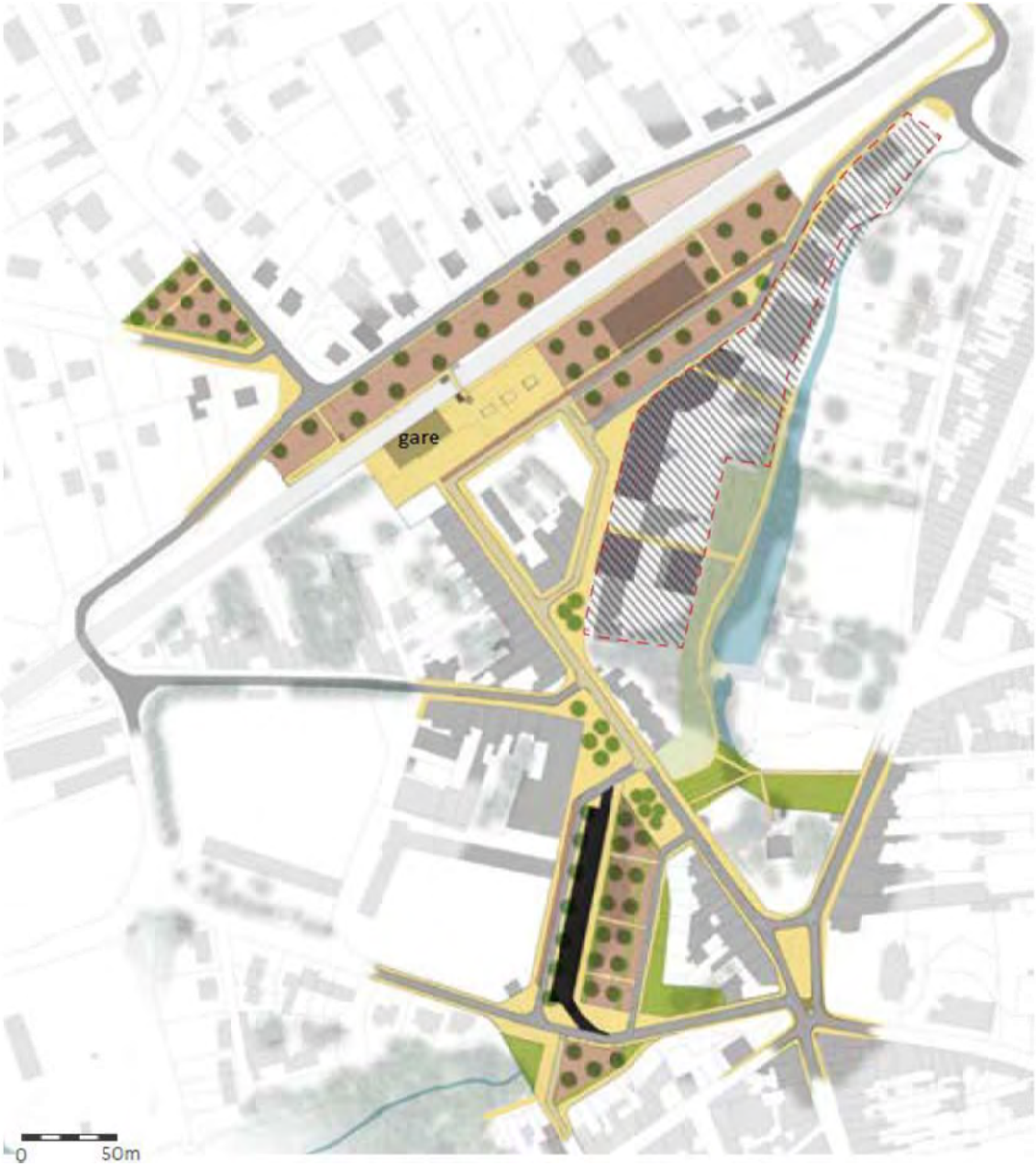
poches de stationnements

Potentiel de mutation:
160 logements minimum dont 80 logements sociaux, avec tertiaire possible.
Commerces et services en rez-de-chaussée



Plan d'ensemble possible

- espace public piéton
- parkings
- gare routière
- espaces plantés
- voirie partagée
- ilot en renouvellement
- périmètre de mixité social



6) Secteur Nord

Situation

Les terrains se décomposent en 3 îlots situés au nord du centre-ville et de la gare de part et d'autre du chemin des Flouriès.

Ils représentent une **surface totale d'environ 10.7 Ha (comprenant des zones U3 et U3a).**

La mise ne place d'OAP sur ces secteurs vise à organiser leur desserte, maintenir et développer la trame viaire et gérer la densité pour encadrer la consommation d'espace.



Contexte





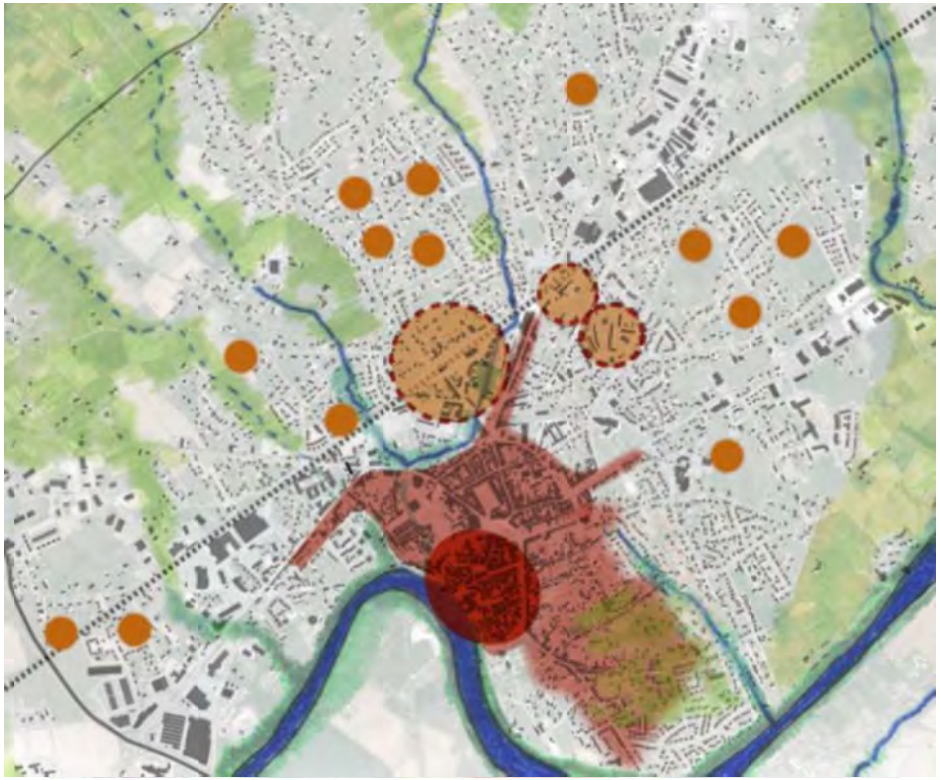






Rappel des orientations du PADD

Cartes d'enjeux du PADD:



Extensions urbaines



Trame verte

Proposition d'aménagement

Les aménagements proposés visent à organiser un tissu pavillonnaire au sein duquel des opérations successives et isolées n'ont pas permis d'assurer une cohérence d'ensemble.

La mise en place de voiries internes aux espaces à aménager on deux objectifs :

- S'intégrer au maillage interquartier progressivement mise en place par la commune,
- Organiser une trame viaire assurant la connexion entre les espaces et rompant avec l'aménagement des voies en impasse largement présentes sur ce secteur.

Limites des OAP

Voiries à créer ou aménager par la commune (emplacements réservés)

Voiries internes des OAP à créer



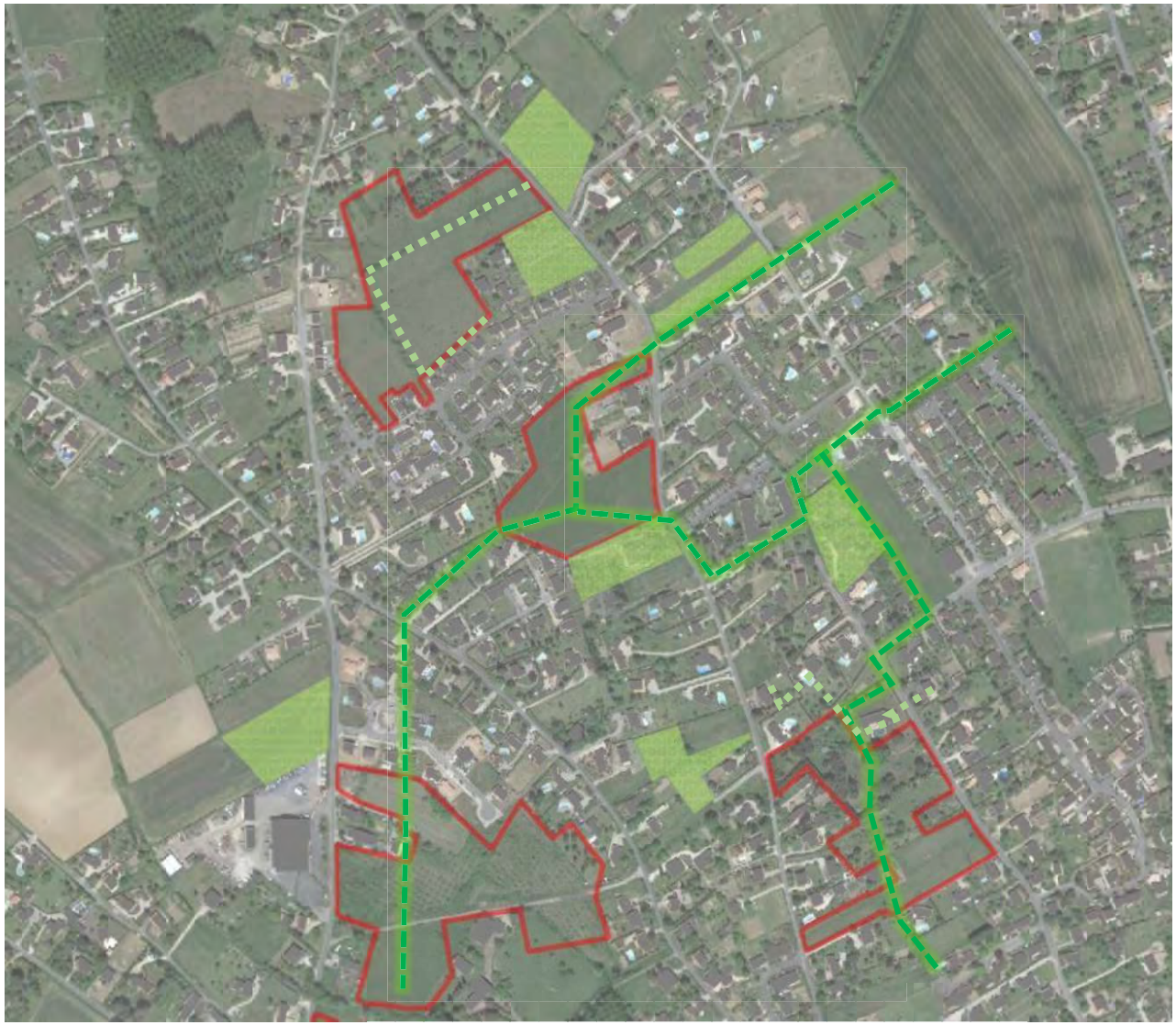
Proposition d'aménagement

Les aménagements proposés participent à la constitution du réseau de trame verte en pas japonais.

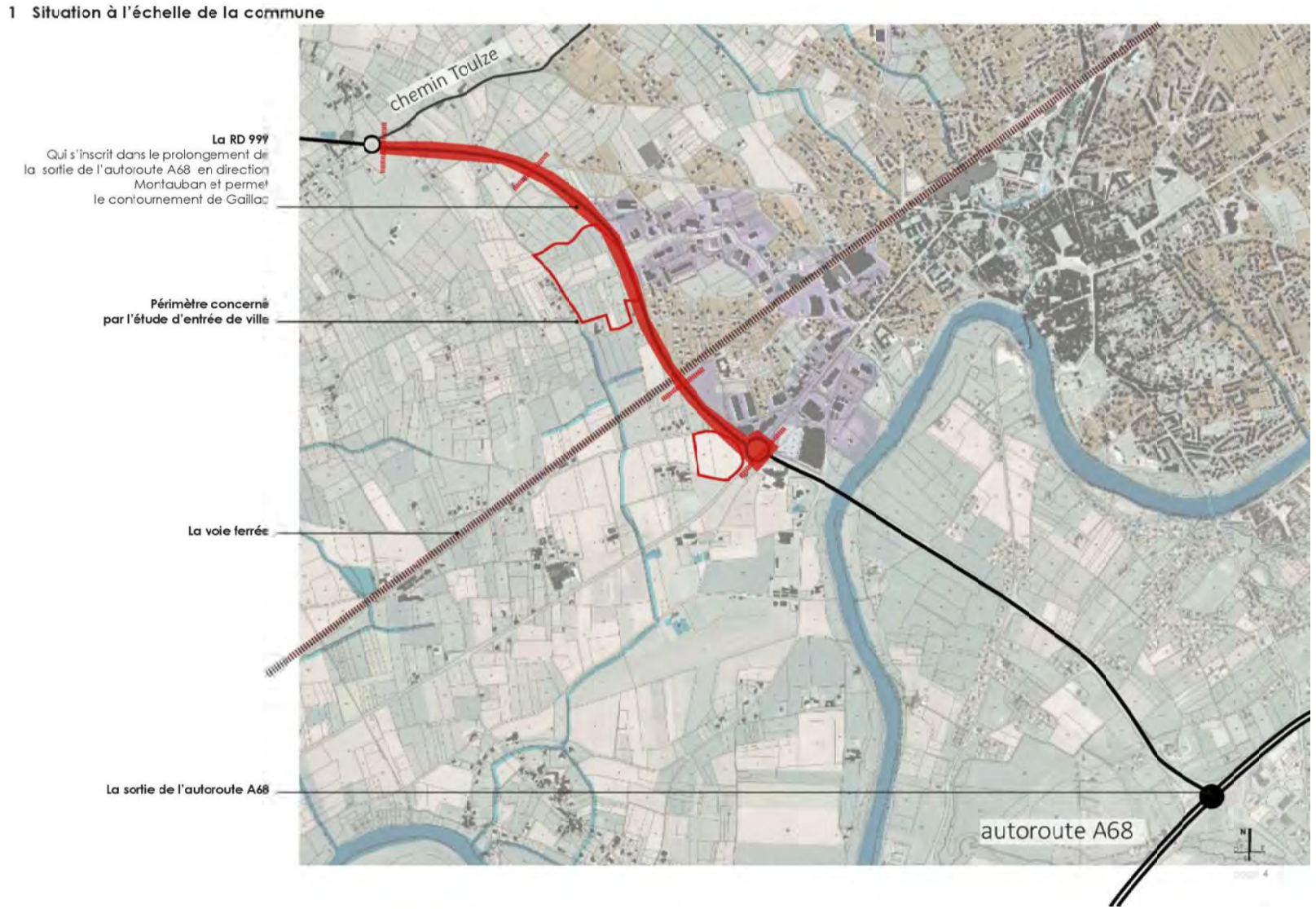
L'accompagnement paysager vise deux objectifs :

- Maintenir la trame paysagère et bocagère existante,
- Organiser une trame végétale participant au maillage de la trame verte du territoire assurant la connexion entre les noyaux de biodiversité à large échelle.

limites des OAP
trame verte à renforcer (OAP TVB)
trame paysagère à maintenir
cœurs d'ilots verts



7) Entrée de ville : Roumagnac 2



2 Les périmètres d'intervention



V SYNTHÈSE ET GRANDES ORIENTATIONS
1 Synthèse de l'analyse au regard des 5 thèmes et définition des grandes orientations

3 Les parcelles concernées par le PADD en cours

A l'échelle de la ville

Les espaces pour les activités économiques



Étendre la zone d'activité de Roumagnac à l'ouest de la ville (effet vitrine), pour répondre aux besoins des entreprises notamment artisanales et optimiser les services déjà existants pour les entreprises

A l'échelle de la ville

Les pôles commerciaux



Permettre le développement des commerces dans toutes les zones commerciales existantes

Confirmer la dynamique du pôle commercial de Piquerouge, rayonnant largement à l'échelle pluricommunale et permettre, en tant que ce besoin, son extension mesurée.

A l'échelle de la ville

Les équipements



Selon les besoins, prévoir des équipements publics dans les quartiers périphériques, de manière complémentaire à ceux du centre ville.

V SYNTHÈSE ET GRANDES ORIENTATIONS

1 Synthèse de l'analyse au regard des 5 thèmes et définition des grandes orientations



Nuisances
La protection au bruit peut être assurée par l'implantation d'un front bâti le long de la RD et par le marquage d'un recul d'au moins 35m depuis la RD et la voie ferrée.



Sécurité et accès
Plusieurs mesures permettent de rendre l'accès à la Zone d'activité et à ses lots plus sûrs :
Maillage au tissu existant par la création de trois ronds points
Création d'une contre allée à la RD et d'une voie de desserte interne Nord -Sud



Qualité du paysage
La qualité du paysage existant peut être renforcée par la re-construction d'une structure paysagère.

Prolongement de la ripisylve existante,
Traitement en noue des bassins de rétention
Sentes plantées sur l'axe Est-ouest



Parcellaire dédié aux activités sans nuisances sonores

Qualité urbaine
L'extension de la ZA existante renforce le caractère structurant de la RD.
Contre les zones d'habitat, les lots doivent être dédiés à des activités sans nuisances.

Qualité architecturale
La qualité architecturale d'une zone d'activité repose sur ses abords immédiat :

L'orientation des bureaux ou locaux commerciaux en vitrine sur l'espace public,
L'organisation des espaces non bâtis la parcele (parking, plantations, rétention)
L'adéquation entre signalétique de la Zone d'activité et celle des enseignes individuelle

VI ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LES SITES DE PROJETS

A Scénario retenu

3 Qualité du paysage

Plan des structures paysagères



Une «enveloppe» végétale minimise l'impact visuel de la ZA dans le paysage,

Les voies transversales sont accompagnées de larges espaces plantés qui créent des rideaux de végétation et peuvent être support de liaisons douces.

De larges espaces verts sont aussi espace de rétention des eaux pluviales

page 20

III. Justificatif des choix retenus dans le règlement

1) Délimitation des zones

Le PLU révision revoit largement les dispositions du document précédemment applicable. Le zonage définit s'appuie sur plusieurs éléments :

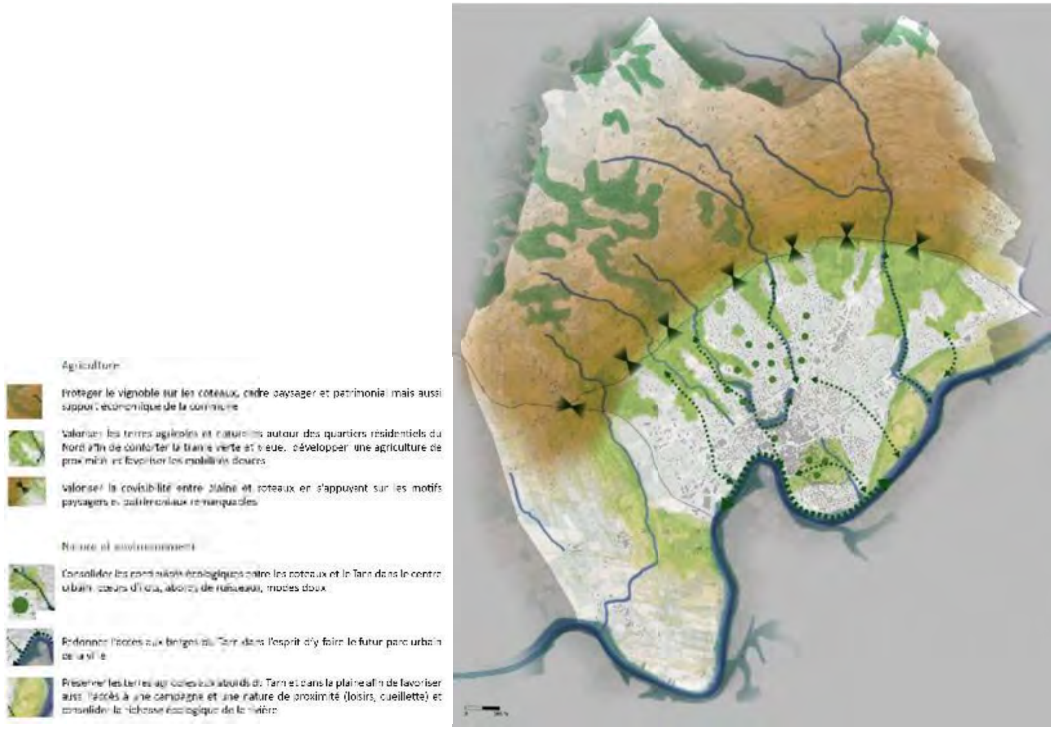
- Les objectifs du PADD en termes d'évolution et de préservation,
- Les analyses du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,
- La réalité d'occupation de l'espace.

2) Zones agricoles et naturelles

PADD

Le PADD s'appuie sur des orientations en matière d'agriculture, de nature et d'environnement :

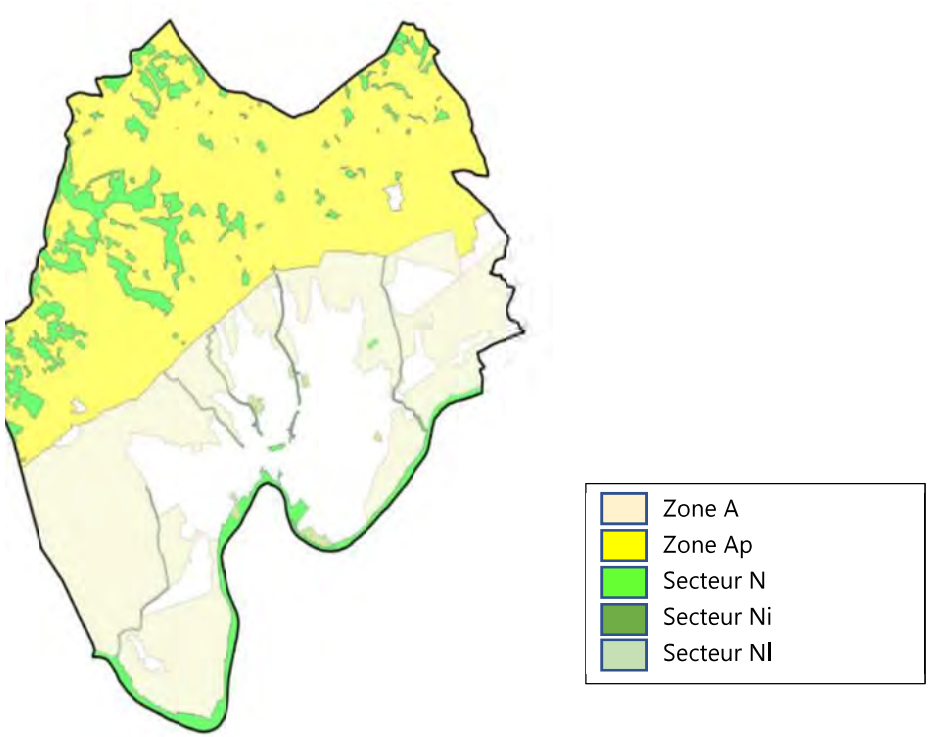
- Pérenniser et valoriser l'agriculture
- Mettre en valeur les paysages, milieux et ressources naturelles
- Confirmer la présence de la nature en ville
- Prendre en compte le développement durable



Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD liées à l'agriculture, à la nature et à l'environnement s'opère par la mise en place de zones :

- La zone A . terres agricoles à valoriser,
- La zone Ap : vignobles des coteaux à protéger,
- La zone N : divisée en secteurs visant à préserver les continuités écologiques (Ni), nature en ville (Nl), et espaces naturels (N).

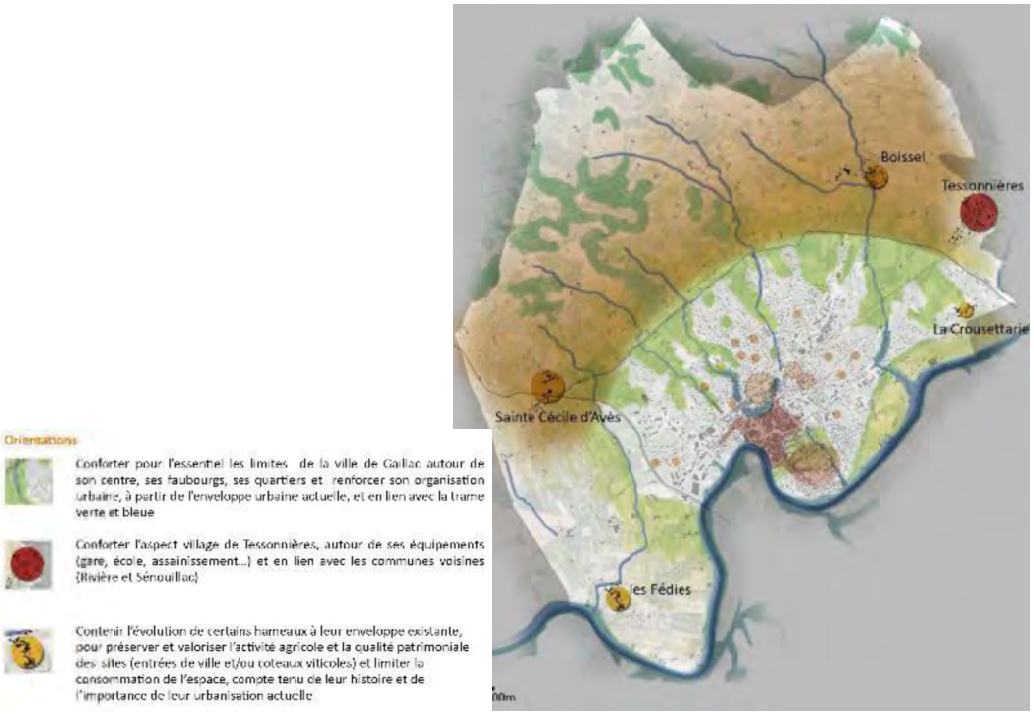


3) Zones mixtes à dominante habitat

PADD

le PADD s'appuie sur des orientations en matière de développement urbain :

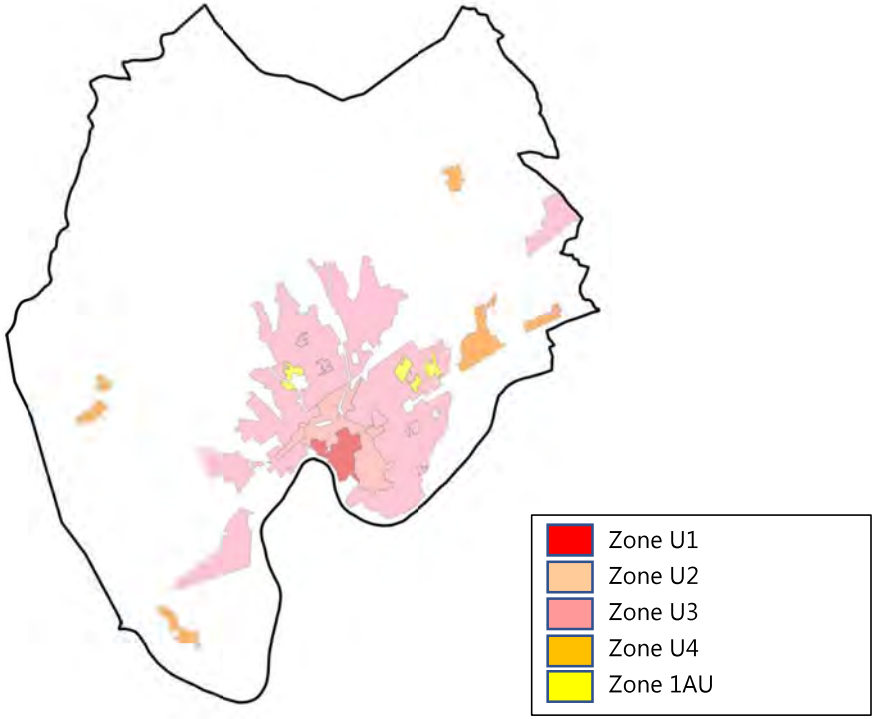
- Conforter les limites de la ville autour de son centre, se faubourgs et ses quartiers
- Conforter l'aspect du village de Tessonnières
- Contenir l'évolution de certains hameaux.



Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD de développement urbain est spatialisée au travers de plusieurs zones :

- La zone U1 : centre historique,
- La zone U2 : ville dense en extension,
- La zone U3 : espaces pavillonnaires en extension du centre,
- La zone U4 : hameaux,
- La zone 1AU : zones de confortement et de structuration de l'enveloppe urbaine.

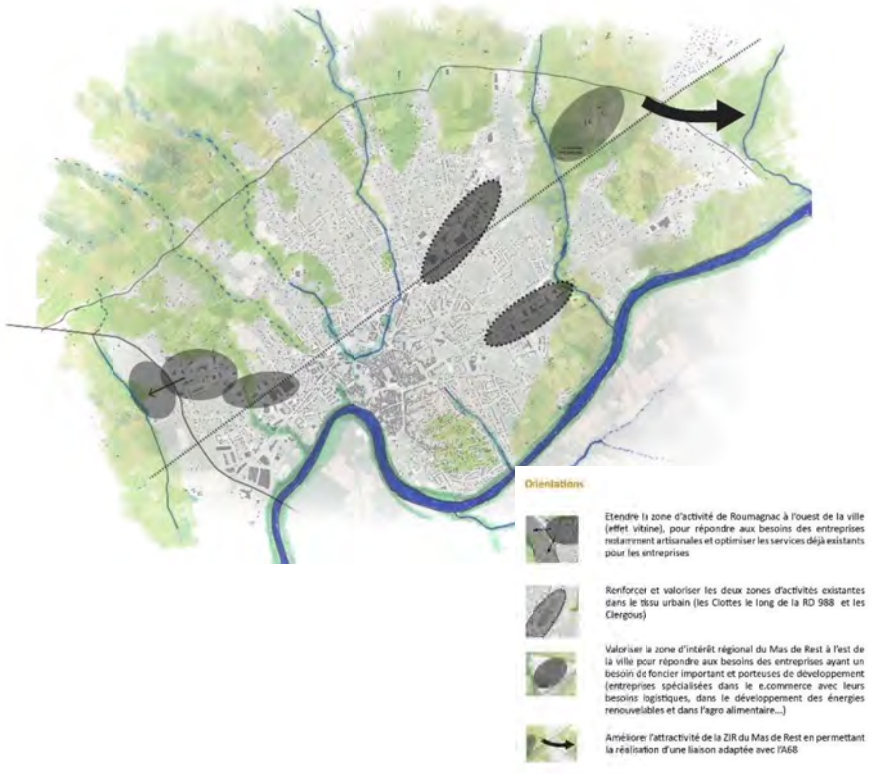


4) Zones à dominante économique

PADD

Le PADD s'appuie sur des orientations en matière de développement économique :

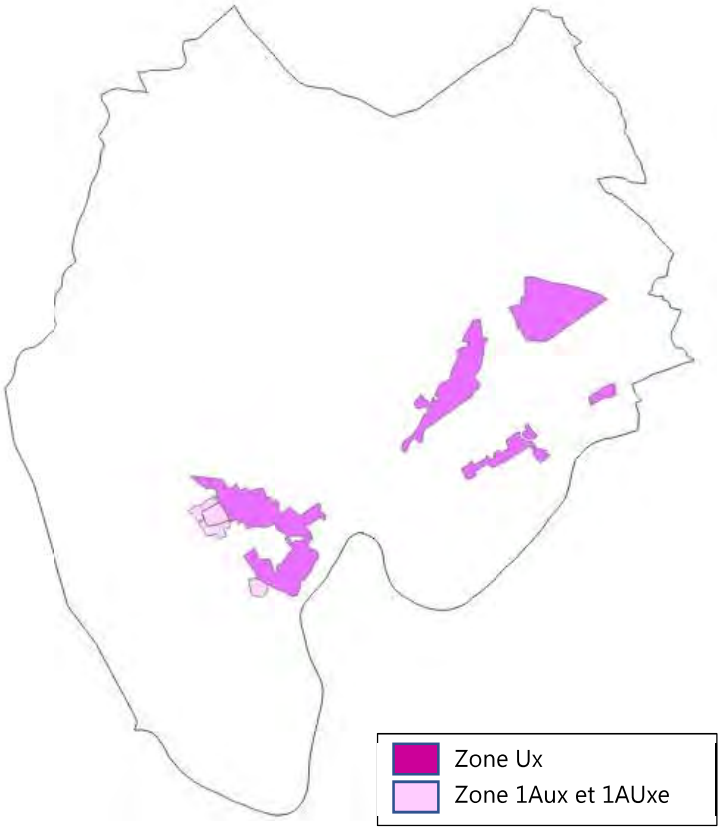
- Etendre la zone d'activité de Roumagnac à l'Ouest de la vile
- Renforcer et valoriser les deux zones d'activités existantes
- Valoriser la zone d'intérêt régional du Mas de Rest.



Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD de développement économique est opérée sous forme de 2 zones

- La zone Ux : zones d'activités et commerciales existantes,
- La zone 1AUx : zone d'extension de la zone de Roumagnac.
- La zone 1AUxe : zone d'équipements et/ou d'activités



5) Prescriptions spécifiques

PADD

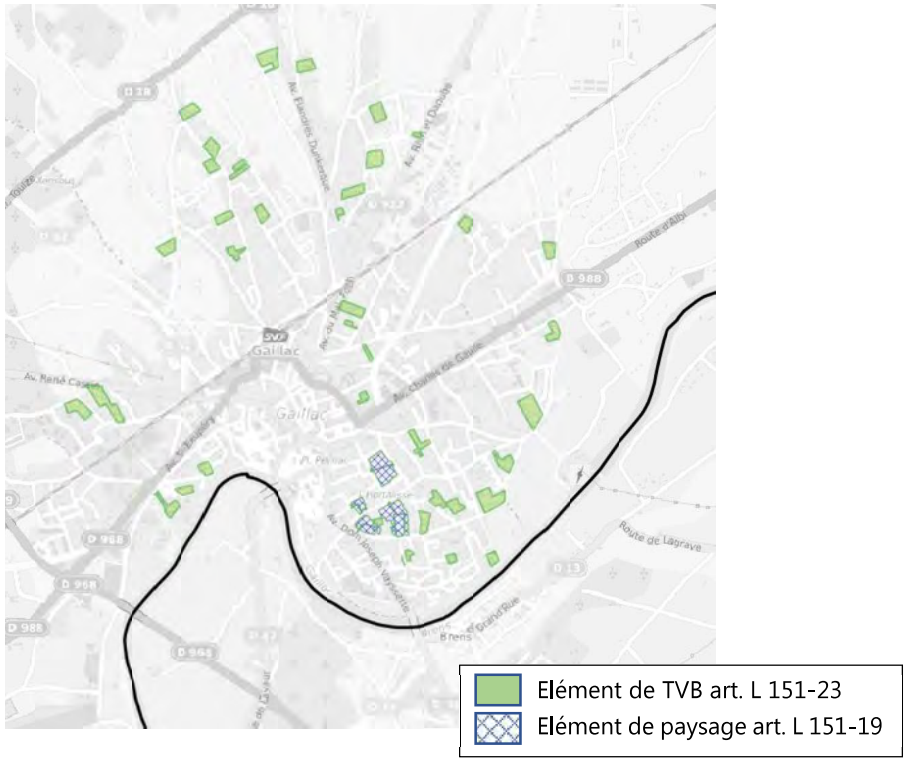
Le projet met en avant les richesses environnementales du territoire, notamment la préservation des continuités écologiques dans le centre urbain sous forme de cœurs d'ilots et d'une ensemble spécifique constitué par le quartier de l'Hortalisse.



Zonage

La traduction règlementaire de ces orientations mobilise les articles L L151-19 et L151-23 afin de spatialiser les sites jouant un rôle dans le maintien de la trame verte et bleue pour un motif écologique et/ou paysager.

A ce titre dispositions visant à préserver les qualités environnementales des sites sont définies dans le règlement écrit



6) Justification des règles

Le zonage du PLU proposé vise à répondre aux objectifs du Conseil Municipal affirmés dans la délibération de lancement de la démarche tout en s'inscrivant dans les objectifs des lois Grenelle et ALUR sous la forme modernisée su règlement conformément aux nouvelles dispositions réglementaires issues de l'entrée en application du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Ci-après un tableau récapitulatif met en perspective les éléments les objectifs et orientations du PADD et les dispositions du règlement.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE U1		
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites • Exploitation agricole et forestière, • Industrie, • Entrepôt. **I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières** • Compatibilité avec l'OAP TVB (trame verte et bleue) • Autorisé sous condition de compatibilité avec la vocation résidentielle : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau. **I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits** • Le stationnement de caravanes les mobil-homes, les terrains de camping caravaning, PRL, ou HLL, les stands de tir, • Tous dépôts couverts ou non, • L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. **I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières** • La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments. • La mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie extérieurs s'ils sont clos et étanches **I.5 Changement de destination** Le changement d'affectation des garages (stationnement clos et couvert) vers du logement est interdit : ils ne peuvent devenir de la surface de plancher à destination de logement et doivent être maintenus en stationnement, ils peuvent changer de destination vers les autres destinations autorisées dans la zone.	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Valoriser le patrimoine du centre ancien, en particulier par la reconquête des logements vacants **Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** A l'échelle de la ville : Les pôles commerciaux • Favoriser l'implantation des commerces en centre-ville et sur les faubourgs historiques **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain : cœurs d'ilots, abords de ruisseaux, modes doux	Les zones urbaines ont vocation à accueillir des constructions participant à la diversification des fonctions et accompagnant une mixité compatible avec la quiétude d'un centre urbain. C'est pourquoi sont exclues toutes les activités et affectation su sol nuisantes ou dont la coexistence n'est pas souhaitable avec le caractère résidentiel de la zone U1 comme les activités industrielles, le commerce de gros, les entrepôts, mais également le stationnement des caravanes ou les dépôts de véhicules et matériaux. Dans l'objectif de maintien de la nature en ville et de la consolidation des continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain, la compatibilité avec l'OAP TVB est demandée dans toutes les zones du règlement afin d'assurer la cohérence de l'actions sur tous les espaces. Les conditions d'accueil des activités artisanales, commerciales et de bureaux sont limitées dans le souci d'une recherche de maintien de la mixité des fonctions dans le centre et de préservation de la quiétudes espaces à vocation dominante d'habitat. L'objectif de ces dispositions est de favoriser la mixité des fonctions en zone urbaines tout en préservant les équilibres existants au sein des espaces urbanisés. L'encadrement du changement d'affectation des garages répond à 2 objectifs : • la reconquête des logements vacants et la valorisation du patrimoine du centre ancien en préservant les stationnements existants liés à chaque logement pour assurer la réponse aux besoins des populations du centre-ville et ne pas surcharger l'espace public lorsque l'offre de stationnement existe déjà, • la mise en place de conditions favorables à l'implantation de commerces en centre-ville : les rez-de-chaussée sont recherchés pour la mixité des fonctions, les garages peuvent constituer un potentiel de diversification des activités du centre-ville.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1Volumétrie et implantation des constructions ***II.1 a Recul et implantation des constructions*** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : • Implantation à l'alignement défini par le front bâti existant sur le domaine public. • Exception pour les parcelles d'angles, les annexes, les extensions et les constructions venant à l'arrière d'une construction existante sur la même unité foncière et donnant sur une voie ou emprise publique. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : • En limite ou avec un retrait de la moitié de la hauteur et de 3 m minimum Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : • Non règlementé ***II.1 b Hauteur des constructions*** • Rez-de-chaussée + 2 étages et 11 m au faitage • Dans les cas d'une construction ou d'une surélévation, la hauteur du bâtiment ne devra pas dépasser celle du bâtiment contigu le plus haut. • Exception : dans le cas de bâtiments contigus dépassant les dispositions de l'alinéa précédent, la construction nouvelle ou la surélévation ne devra pas dépasser la hauteur et les niveaux des bâtiments contigus. • Les annexes (garage, abris de jardins ⋯) ne devront pas dépasser 4,5 m au faitage. ***II.1 c Emprise au sol et densité*** • Non règlementé. **II.2. Caractéristiques architecturales des constructions** → Toitures : • usage de la tuile canal obligatoire • Interdiction des panneaux photovoltaïques → Façades : • enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine • éléments de modénature en brique et en pierre devront être conservés et restaurés. • Les couleurs devront respecter le nuancier de la ville → Clôtures : • Sur rue : hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées : soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie dans la limite d'une hauteur totale de 2 m, ou haie végétale • En limite séparative : 2 m maximum, → Divers • Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou renouvelables : non visibles depuis la voie publique. • Les ouvrages en saillie : rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement. • Les gaines et autres ouvrages visibles devront être intégrés dans le bâti. • Les cônes de vue mentionnés sur l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue » sont à respecter.	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Valoriser le patrimoine du centre ancien, en particulier par la reconquête des logements vacants • Optimiser les logements dans les espaces bâtis résidentiels et favoriser le renouvellement urbain (logements-équipements-mobilités) en particulier dans certains quartiers hors centre historique : (quartier Lentajou, quartier de la gare, friches industrielles ou commerciales…) **Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture** A l'échelle du territoire communal : La hiérarchisation des voiries • Optimiser les parcs existants de stationnement public à proximité du cœur historique et les mettre en relation avec les transports publics	La forme urbaine du cœur de ville se traduit essentiellement par le volume des constructions. Les zones U étant largement bâties, pour assurer la continuité dans les projets certaines règles sont issues du règlement en vigueur. Le confortement du cœur de ville se trouve dans la recherche de l'équilibre entre densification et préservation des qualités des espaces résidentiels existants. Les règles de volumétrie visent à pérenniser les formes urbaines et architecturales existantes tout en assurant le maintien de la qualité de vie dans les zones urbanisées. Ainsi les dispositions d'implantation accompagnent le maintien des fronts bâtis existants en demandant une implantation à l'alignement. Des dispositions permettent de répondre aux cas particuliers présents dans le centre ancien. De même ce secteur privilégie l'implantation en limite séparative afin d'assurer la continuité de l'écriture urbaine du centre. La hauteur des constructions suit la même démarche d'accompagnement d'une densification encadrée. Ainsi la hauteur en R+2 (rez-de-chaussée surmonté de 2 étages) correspond au maintien des hauteurs existantes en front bâti et limite les dérives de surdensité incompatible avec ces zones résidentielles. Le maintien de cet épannelage est recherché en s'appuyant sur des objectifs qualitatifs basés sur les hauteurs existantes : pas de dépassement de hauteur des bâtiments contigus. L'emprise au sol non règlementée s'appuie sur les caractéristiques du centre ancien, le médaillon médiéval est composé d'un tissu urbain occupant souvent l'intégralité du foncier. Le centre-ville, dont l'intégralité de la zone U1 est couvert par le SPR (site patrimonial remarquable ex-AVAP), le périmètre de la zone U1 correspond à celui de la zone 1 du SPR. Ainsi les dispositions figurant dans le règlement du SPR s'imposeront au PLU, la mise en œuvre des documents étant concomitante., Le règlement du PLU sur les espaces couverts par le SPR visent à ne pas imposer un niveau de contrainte trop élevé pour ne pas entrer en contradiction avec les dispositions du SPR.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions ***Plantations à maintenir et à créer*** Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale. **II.4 Stationnement** Le changement d'affectation des garages (stationnement clos et couvert) vers du logement est interdit.		Afin de préserver le profil végétal du territoire, de favoriser la pérennité des plantations réalisées et de conserver le caractère paysager local, une liste d'essences locales fait référence pour toutes les plantations. Des dispositions complémentaires visent à préserver les végétaux existants et à accompagner l'intégration paysagère des constructions. Les dispositions en faveur du développement du végétal dans les zones urbaines répondent à plusieurs objectifs : - Préserver et développer la nature en ville pour améliorer la qualité de vie des habitants, - Participer aux continuités écologiques à conforter et à recréer sous forme de « pas japonais ». Dans le souci de valorisation du patrimoine du centre ancien et de reconquête des logements vacants, il n'est pas imposé de contrainte de stationnement spécifique, le maintien des stationnements existants liés aux logements existants est demandé pour ne pas contraindre davantage les espaces publics dédiés au stationnement.
Equipements et réseaux		
III.1 Desserte par les voies publiques ou privées ***III1.aAccès :*** • Tout terrain enclavé est inconstructible. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal. • Le nombre d'accès sera limité aux stricts besoins du projet. ***III1.b Voiries :*** • Application du cahier des charges communal. • Demande de maillage doux possible **III.2 Desserte par les réseaux** ***III.2a Eau potable.*** • Obligation de raccordement au réseau AEP. ***III.2b Eaux usées*** • Obligation de raccordement au réseau communal d'assainissement collectif ***III.2c Eaux pluviales*** • Obligation de mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux de la parcelle	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Optimiser les logements dans les espaces bâtis résidentiels et favoriser le renouvellement urbain (logements-équipements-mobilités) en particulier dans certains quartiers hors centre historique **Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture** A l'échelle du territoire communal : La hiérarchisation des voiries • Donner à chaque voie une vocation en lien avec les territoires qu'elle irrigue	Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la sécurité des usagers et des services publics, mais également à poursuivre le maillage routier communal et à développer les circulations douces. Les dispositions qui règlementent les largeurs d'accès en fonction du nombre de logements à desservir visent à accompagner les opérations de densifications dans les zones urbaines, elles font l'objet d'une réflexion spécifique en partie reprise dans les dispositions générales afin d'adapter chaque voie aux usages qu'elle accueille. Cette démarche est appliquée à toutes les zones urbaines et à urbaniser du territoire. La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire et à optimiser les espaces équipés, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire, notamment les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE U2		
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites • Exploitation agricole et forestière, • Industrie, • Bâtiments de stockage non liés à un logement ou à une activité existante. **I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières** • Compatibilité avec l'OAP TVB (trame verte et bleue) et quartier gare • Autorisé sous condition de compatibilité avec la vocation résidentielle : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau, entrepôt, stationnements couverts non liés à une habitation. • « jardins » et « sentes » repérés comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : ○ les constructions nouvelles sont autorisées dans le respect des règles définies au paragraphe II ci-après, ○ ne sont autorisées que les abris, les ateliers d'artistes et les annexes d'une surface de plancher de 30 m² maximum cumulés, ○ Les piscines sont autorisées. **I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits** • Le stationnement de caravanes les mobil-homes, les terrains de camping caravaning, PRL, ou HLL, les stands de tir, • Tous dépôts couverts ou non, • L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. **I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières** • Le stationnement des caravanes s'il est lié à une résidence principale, • La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments. • Les affouillements ou les exhaussements du s'ils seront justifiés par la topographie du terrain • La mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie extérieurs s'ils sont clos et étanches **I.5 Changement de destination** Le changement d'affectation des garages (stationnement clos et couvert) vers du logement est interdit : ils ne peuvent devenir de la surface de plancher à destination de logement et doivent être maintenus en stationnement, ils peuvent changer de destination vers les autres destinations autorisées dans la zone.	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Valoriser le patrimoine du centre ancien, en particulier par la reconquête des logements vacants • Renforcer l'identité patrimoniale de l'habitat de certains quartiers spécifiques, comme les faubourgs aux entrées de ville (alignement sur rue) et le quartier de l'Hortalisse (esprit jardin) A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Innover dans les formes urbaines pour révéler la nature et le paysage et créer des espaces de calme et de nature, notamment dans les nouveaux quartiers résidentiels. **Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** A l'échelle de la ville : Les pôles commerciaux • Favoriser l'implantation des commerces en centre-ville et sur les faubourgs historiques **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain : cœurs d'ilots, abords de ruisseaux, modes doux	Pour les mêmes motifs qu'en zone U1, sont exclues toutes les activités et affectation su sol nuisantes ou dont la coexistence n'est pas souhaitable avec le caractère résidentiel de la zone U2, avec cependant plus de souplesse pour prendre en compte la diversité des fonctions existante dans les faubourgs historiques. Dans l'objectif de maintien de la nature en ville et de la consolidation des continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain, la compatibilité avec l'OAP TVB est demandée dans toutes les zones du règlement afin d'assurer la cohérence de l'actions sur tous les espaces. La compatibilité avec l'OAP « gare » participera du renforcement de l'identité patrimoniale du quartier gare, de la reconquête des logements vacants et de la mise en place de formes urbaines révélant la nature et les paysages dans les faubourgs pour améliorer la qualité de vie de la population y résidant et celle à accueillir et contribuer à la consolidation de la TVB en milieu urbain. La mise en place de dispositions spécifiques sur les espaces repérés « jardins » et « sentes » sur le quartier de l'Hortalisse vise à maintenir les qualités spécifiques du quartier, notamment par des implantations de bâtiments nouveaux à distance des sentes identifiées pour maintenir des circulations piétonnes jardinées et dégagées, et une artificialisation limitée des sols par l'implantation de constructions nouvelles d'emprise limitée : ces dispositions visent à préserver un site de qualité environnementale et paysagère faisant partie de l'identité patrimoniale gaillacoise. Les conditions d'accueil des activités sont limitées dans le souci d'une recherche de maintien de la mixité des fonctions dans les faubourgs et préservation de leur qualité de vie en limitant les nuisances. Les dispositions relatives aux dispositifs de récupérations des eaux de pluie sont en faveur de la mobilisation des ressources locales pour des raisons écologiques et économiques, mais encadrées pour limiter la prolifération des espèces proliférant dans ces milieux et pouvant être vecteurs de pathologies exogènes. L'encadrement du changement d'affectation des garages répond aux objectifs mentionnés en zone U1.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE U2		
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1Volumétrie et implantation des constructions ***II.1 a Recul et implantation des constructions*** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : • Implantation à l'alignement défini par le front bâti existant ou à 5 m minimum des voies, • Exception lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existants et pour les extensions, • « sentes » : retrait de 10 m minimum Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : • En limite ou avec un retrait de la moitié de la hauteur et de 3 m minimum • « sentes » : retrait de 10 m minimum Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : • « sentes » et pigeonniers: retrait de 10 m minimum ***II.1 b Hauteur des constructions*** • De 0 à 15 m des voies privées ou publiques et emprises publics o Rez-de-chaussée + 2 étages et 11 m au faitage o Dépassement admis en cas de reconstruction à l'identique. • A delà de la bande de 15 m : o Construction principale et extension : 7 m o Annexes : 4,5 mètres au faîtage ou 3,5m à l'acrotère. ***II.1 c Emprise au sol et densité*** • « jardins » : 30 m² maximum de surface de plancher par unité foncière. **II.2. Caractéristiques architecturales des constructions** ***II.2 a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions*** → Toitures : • Couvertures en tuiles canal ou tuiles courbes • Annexes de + de 30 m² : couverture identique à la construction principale • Tuiles noires, foncées et les bacs acier interdits • Toitures-terrasses interdites, excepté pour les annexes → Façades : • enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine • éléments de modénature en brique et en pierre devront être conservés et restaurés. → Clôtures : • Sur rue : hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées : soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie dans la limite d'une hauteur totale de 2 m, ou haie végétale • En limite séparative : 2 m maximum, • « sentes » : hauteur des éléments 1, 20 et 0,40 pour les murs maçonnés. → Divers : • Les ouvrages en saillie : rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement. • Les gaines et autres ouvrages visibles devront être intégrés dans le bâti. ***II.2.b Bâti identifié (article L151-19)*** • Construction nouvelle : implantation à 10 m minimum de tout élément de patrimoine identifié	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Valoriser le patrimoine du centre ancien, en particulier par la reconquête des logements vacants • Renforcer l'identité patrimoniale de l'habitat de certains quartiers spécifiques, comme les faubourgs aux entrées de ville (alignement sur rue) et le quartier de l'Hortalisse (esprit jardin) • Optimiser les logements dans les espaces bâtis résidentiels et favoriser le renouvellement urbain (logements-équipements-mobilités) en particulier dans certains quartiers hors centre historique : (quartier Lentajou, quartier de la gare, friches industrielles ou commerciales...) **Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture** A l'échelle du territoire communal : La hiérarchisation des voiries • Optimiser les parcs existants de stationnement public à proximité du cœur historique et les mettre en relation avec les transports publics **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain : cœurs d'îlots, abords de ruisseaux, modes doux	La forme urbaine de la zone U2 est celle des faubourgs du XIXème siècle, premières extensions du médaillon médiéval. Ainsi la trame urbaine traditionnelle est composée d'un front bâti longeant les axes de communication laissant des cœurs d'îlots jardinés moins denses permettant d'associer au logement un espace non bâti, souvent dédié à du maraîchage. Conformément aux orientations du PADD, qui visent à renforcer l'identité patrimoniale des faubourgs, les dispositions liées aux gabarits des logements s'appuient sur cette trame urbaine historique. Ainsi l'implantation des nouvelles constructions est privilégiée à l'alignement des voies, un recul est néanmoins possible pour assurer la continuité avec la règle en vigueur qui a accompagné certains projets en recul de l'alignement. Les sentes, caractéristiques de ces faubourgs, font l'objet de prescriptions spécifiques, afin de préserver le caractère « jardiné » du quartier qui fait partie de l'identité patrimoniale locale. Pour préserver les qualités paysagères de ces sites, aucune construction de s'implanté à moins de 10 des cheminements identifiés. Sont associées à ces sentes des espaces représentant les sites jardinés emblématiques de ces faubourgs au sein desquels la densité est limitée afin de les préserver et d'en conserver les caractéristiques paysagères typiques de ces faubourgs. La possibilité d'y construire des annexes pouvant atteindre 30 m² de surface de plancher répond à l'usage de ces jardins au sein desquels seules des constructions de taille modérée sont traditionnellement édifiées pour du stockage ponctuel nécessaire au stockage du matériel dédié au maraîchage. Le périmètre de la zone U2 correspond à celui de la zone 2 du SPR. Ainsi, comme en zone U1, les dispositions figurant dans le règlement du SPR s'imposeront au PLU, la mise en œuvre des documents étant concomitante., Le règlement du PLU sur les espaces couverts par le SPR visent à ne pas imposer un niveau de contrainte trop élevé pour ne pas entrer en contradiction avec les dispositions du SPR.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE U2		
II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions ***II.3.a Plantations à maintenir et à créer*** • Maintien des arbres de haute tige • Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale. ***II.3.b Espaces non-imperméabilisés*** Surface minimale au sol d'espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée : • Espaces L 151-23 du CU : 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière, • Autres espaces : 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière. ***II.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)*** Interdiction d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage. ***II.3.d Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)*** Maintien de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière en espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée. **II.4 Stationnement** Le changement d'affectation des garages (stationnement clos et couvert) vers du logement est interdit.		Afin de préserver le profil végétal du territoire, de favoriser la pérennité des plantations réalisées et de conserver le caractère paysager local, une liste d'essences locales fait référence pour toutes les plantations. Des dispositions complémentaires visent à préserver les végétaux existants et à accompagner l'intégration paysagère des constructions. Dans un objectif de limitation de 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 exigé sur tous les projets. Dans un souci de maintien de la nature en ville et de préservation d'ilots de fraicheur dans des sites encore non imperméabilisés, cette démarche est renforcée sur des espaces identifiés dont la superficie d'un seul tenant constitue un réel atout au sein des espaces urbanisés. Ils sont une des composantes de la trame verte et bleue du réseau de « pas japonais » traversant la ville Les dispositions en faveur du développement du végétal dans les zones urbaines répondent à plusieurs objectifs : - Préserver et développer la nature en ville pour améliorer la qualité de vie des habitants, - Participer aux continuités écologiques à conforter et à recréer sous forme de « pas japonais ». Dans le souci de valorisation du patrimoine du centre ancien et de reconquête des logements vacants, il n'est pas imposé de contrainte de stationnement spécifique, le maintien des stationnements existants liés aux logements existants est demandé pour ne pas contraindre davantage les espaces publics dédiés au stationnement.
Equipements et réseaux		
III.1 Desserte par les voies publiques ou privées ***III1.aAccès :*** • Tout terrain enclavé est inconstructible. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal. • Le nombre d'accès sera limité aux stricts besoins du projet. • Voies départementales : ○ Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur les routes départementales suivantes : RD 18, RD 999, RD 988. ○ Les accès individuels sont possibles sur les autres routes départementales, sauf dans le cadre d'un risque pour la sécurité routière où un accès mutualisé pourra être imposé dans le cadre d'une division parcellaire. ***III1.b Voiries :*** • Application du cahier des charges communal. • Demande de maillage doux possible **III.2 Desserte par les réseaux**	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Optimiser les logements dans les espaces bâtis résidentiels et favoriser le renouvellement urbain (logements-équipements-mobilités) en particulier dans certains quartiers hors centre historique **Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture**	Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la sécurité des usagers et des services publics, mais également à poursuivre le maillage routier communal et à développer les circulations douces. Les dispositions qui règlementent les largeurs d'accès en fonction du nombre de logements à desservir visent à accompagner les opérations de densifications dans les zones urbaines, elles font l'objet d'une réflexion spécifique en partie reprise dans les dispositions générales afin d'adapter chaque voie aux usages qu'elle accueille. Cette démarche est appliquée à toutes les zones urbaines et à urbaniser du territoire. La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire et à optimiser les espaces équipés, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE U2		
III.2a Eau potable. • Obligation de raccordement au réseau AEP. ***III.2b Eaux usées*** • Obligation de raccordement au réseau communal d'assainissement collectif ***III.2c Eaux pluviales*** • Obligation de raccordement au réseau pluvial	A l'échelle du territoire communal : La hiérarchisation des voiries • Donner à chaque voie une vocation en lien avec les territoires qu'elle irrigue	territoire, notamment les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE U3		
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites • Exploitation agricole et forestière, • Industrie. **I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières** • Compatibilité avec l'OAP TVB (trame verte et bleue) et « Secteur Nord » • Autorisé sous condition de compatibilité avec la vocation résidentielle : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau, entrepôt, stationnements couverts non liés à une habitation. • « jardins » et « sentes » repérés comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : ○ les constructions nouvelles sont autorisées dans le respect des règles définies au paragraphe II ci-après, ○ ne sont autorisées que les abris, les ateliers d'artistes et les annexes d'une surface de plancher de 30 m² maximum cumulés, ○ Les piscines sont autorisées. Dans le secteur U3eq : que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans le secteur U3gv : que les équipements d'intérêt collectif et services publics et les équipements nécessaires à l'accueil des gens du voyage. Dans le secteur U3z : que les constructions et installations prévues dans le dossier approuvé de la ZAC de Pouille, les règles s'appliquant au secteur sont celles fixées par le dossier de création de la ZAC. **I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits** • Hors U3gv Le stationnement de caravanes les mobil-homes, les terrains de camping caravaning, PRL, ou HLL, les stands de tir, • Tous dépôts couverts ou non, • L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. **I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières** • Hors U3gv Le stationnement des caravanes s'il est lié à une résidence principale,	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Renforcer l'identité patrimoniale de l'habitat de certains quartiers spécifiques, comme les faubourgs aux entrées de ville (alignement sur rue) et le quartier de l'Hortalisse (esprit jardin) • Optimiser les logements dans les espaces bâtis résidentiels et favoriser le renouvellement urbain (logements-équipements-mobilités) en particulier dans certains quartiers hors centre historique : (quartier Lentajou, quartier de la gare, friches industrielles ou commerciales...) A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Innover dans les formes urbaines pour révéler la nature et le paysage et créer des espaces de calme et de nature, notamment dans les nouveaux quartiers résidentiels. • Rechercher, quand cela est possible, la mise en commun les espaces et usages liés à l'habitat, au-delà de la seule opération de logements, pour favoriser des équipements de quartier mutualisés.	La zone U3 correspond aux espaces pavillonnaires inclus ou en continuité de l'enveloppe urbaine, ainsi que le hameau de Tessonnières. Elle compte 4 secteurs : • U3a : secteur de la zone U3 à structurer faisant l'objet d'objectifs de mixité sociale, • U3eq : secteur de la zone U3 dédié à l'accueil d'équipements publics, • U3gv : secteur de la zone U3 dédié à l'accueil des gens du voyage, • U3z : secteur couvert par la ZAC de Pouille en cours d'aménagement. Dans ce contexte, la dominante pavillonnaire de ces espaces conduit à exclure les activités et affectation su sol nuisantes ou dont la coexistence n'est pas souhaitable avec le caractère résidentiel de de ces espaces. Dans l'objectif de maintien de la nature en ville et de la consolidation des continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain, la compatibilité avec l'OAP TVB est demandée dans toutes les zones du règlement afin d'assurer la cohérence de l'actions sur tous les espaces. La compatibilité avec l'OAP « secteur Nord » participera de l'objectif d'optimisation des logements dans les espaces résidentiels et l'innovation des formes urbaines dans ces espaces pavillonnaires. En effet les espaces couverts par cette OAP constituent un gisement foncier important inclus dans cet ensemble pavillonnaire que l'OAP organise, structure et densifie au regard des espaces périphériques pour optimiser ces espaces interstitiels aux portes de la ville et à proximité des équipements structurants, notamment la gare La mise en place de dispositions spécifiques sur les espaces repérés « jardins » et « sentes » sur le quartier de l'Hortalisse et de ses abords répond aux mêmes objectifs qu'en zone U2 et assure la continuité de la règle entre ces zones : préserver un site de qualité

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE U3		
• La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments. • Les affouillements ou les exhaussements du s'ils seront justifiés par la topographie du terrain • La mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie extérieurs s'ils sont clos et étanches **I.5 Mixité fonctionnelle et sociale** Dans le secteur U3a : chaque opération devra intégrer au minimum 30 % de logements sociaux.	**Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** A l'échelle de la ville : Les pôles commerciaux • Favoriser l'implantation des commerces en centre-ville et sur les faubourgs historiques • Selon les besoins, prévoir des équipements publics dans les quartiers périphériques, de manière complémentaire à ceux du centre ville. **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain : cœurs d'ilots, abords de ruisseaux, modes doux	environnementale et paysagère faisant partie de l'identité patrimoniale gaillacoise. Le développement de la mixité des fonctions au sein de ces espaces pavillonnaires est recherché dans un objectif de diversification de l'offre locale, on trouvera notamment : • L'implantation et le développement d'activités compatibles avec le caractère de la zone, • Le développement des équipements publics, plus particulièrement fléchés sur les zones U3eq permettant d'anticiper la répartition des équipements au cœur des espaces à dominante pavillonnaire, • Le secteur U3gv correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage aménagée en 2010, • Le secteur U3z, la ZAC de Pouille, qui offre une mixité des fonctions en cours de confortement : groupe scolaire, maison de retraite, commerces, tertiaire… Des dispositions propres à chacun de ces secteurs permettent de parvenir à ces objectifs de mixité des fonctions portées dans le PADD. Le maintien du règlement de la ZAC de Pouille assure la continuité du projet urbain initié dans les années 2010 encore en cours d'aménagement. Les dispositions relatives aux dispositifs de récupérations des eaux de pluie répondent aux objectifs mentionnés en zone U2 : mobilisation des ressources locales pour des raisons écologiques et économiques encadrée pour des raisons sanitaires. L'objectif de mixité sociale dans ces espaces pavillonnaires est spatialisé dans les secteurs U3a qui représentent des espaces interstitiels de superficie suffisante pour accompagner des projets mixtes, il y est donc demandé une production minimale de 30 % de logements sociaux. Ces dispositions permettent d'anticiper les projets et d'assurer une répartition des logements sociaux équilibrée sur le territoire tout en répondant aux objectifs quantitatifs du PADD (35 % de logements sociaux dans les logements à créer) et qualitatifs en définissant une proportion de logements sociaux au regard du projet, de l'environnement dans lequel il s'intègre et de l'opérationnalité (échelle de projet).

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1Volumétrie et implantation des constructions ***II.1 a Recul et implantation des constructions*** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : • Implantation à l'alignement défini par le front bâti existant ou à 5 m minimum des voies, • Exception lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existants et pour les extensions, • « sentes » : retrait de 10 m minimum Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : • En limite si constructions d'une hauteur de 4 m maximum ou avec un retrait de la moitié de la hauteur et de 3 m minimum • « sentes » : retrait de 10 m minimum Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : • « sentes » et pigeonniers: retrait de 10 m minimum ***II.1 b Hauteur des constructions*** • Rez-de-chaussée + 2 étages et 11 m au faitage ou 10 m à l'acrotère • Annexes : 4,5 mètres au faîtage ou 3,5m à l'acrotère, • Dépassement admis en cas de reconstruction à l'identique. ***II.1 c Emprise au sol et densité*** • « jardins » : 30 m² maximum de surface de plancher par unité foncière. **II.2. Caractéristiques architecturales des constructions** ***II.2 a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions*** → Toitures : • Couvertures en tuiles canal ou tuiles courbes • Annexes de + de 30 m² : couverture identique à la construction principale • Tuiles noires, foncées et les bacs acier interdits • Toitures terrasses autorisées sous conditions d'intégration → Façades : • enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine • éléments de modénature en brique et en pierre devront être conservés et restaurés. → Clôtures : • Sur rue : hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées : soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie dans la limite d'une hauteur totale de 2 m, ou haie végétale • En limite séparative : 2 m maximum, • « sentes » : hauteur des éléments 1, 20 et 0,40 pour les murs maçonnés. → Divers : • Les ouvrages en saillie : rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement. • Les gaines et autres ouvrages visibles devront être intégrés dans le bâti. ***II.2.b Bâti identifié (article L151-19)*** • Construction nouvelle : implantation à 10 m minimum de tout élément de patrimoine identifié **II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions** ***II.3.a Plantations à maintenir et à créer***	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle du territoire communal : Gaillac et ses hameaux • Conforter pour l'essentiel les limites de la ville de Gaillac autour de son centre, ses faubourgs, ses quartiers et renforcer son organisation urbaine, à partir de l'enveloppe urbaine actuelle, et en lien avec la trame verte et bleue • Conforter l'aspect village de Tessonnières, autour de ses équipements (gare, école, assainissement…) et en lien avec les communes voisines (Rivière et Sénouillac) A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Renforcer l'identité patrimoniale de l'habitat de certains quartiers spécifiques, comme les faubourgs aux entrées de ville (alignement sur rue) et le quartier de l'Hortalisse (esprit jardin) • Optimiser les logements dans les espaces bâtis résidentiels et favoriser le renouvellement urbain (logements-équipements-mobilités) en particulier dans certains quartiers hors centre historique : (quartier Lentajou, quartier de la gare, friches industrielles ou commerciales...) A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Innover dans les formes urbaines pour révéler la nature et le paysage et créer des espaces de calme et de nature, notamment dans les nouveaux quartiers résidentiels. • Rechercher, quand cela est possible, la mise en commun les espaces et usages liés à l'habitat, au-delà de la seule opération de logements, pour favoriser des équipements de quartier mutualisés. **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune**	La forme urbaine de la zone U3 est celle des extensions du XXème siècle, à dominante habitat. Cette trame issue d'opérations successives collectives ou individuelles correspond à chaque temporalité d'aménagement. Les règles de la zone U3 assurent la continuité des règles d'implantation permettant d'accompagner l'évolution et la densification de ces espaces tout en préservant la quiétude des zones résidentielles, notamment en limitant la hauteur des constructions en limite séparative. Cette continuité s'appuie sur la forme urbaine existante et sur les règles applicables en zone U2 qui jouxte directement la zone U3 en différents pointe. Les « sentes » et « jardins » des faubourgs historiques identifiés en zone U2 concernent quelques espaces de la zone U3 dans le prolongement de la zone U2, la continuité de toutes les règles encadrant ces prescription est assurée en zone U3. La même démarche est poursuivie pour la gestion des hauteurs que la base de la continuité avec la zone U2 et de l'accompagnement de la densification dans l'objet de l'optimisation de espaces bâtis défendue dans le PADD. L'emprise au sol n'est encadrée que sur les espaces « jardins » pour favoriser la densification de ces espaces. Les dispositions visant à encadrer l'aspect des constructions s'inscrivent en continuité de celles de la zone U2 en reprenant les caractéristiques de l'architecture traditionnelle gaillacoise, tout en intégrant des dispositions en faveur de nouvelles formes architecturales comme les toitures-terrasses. Les clôtures, au-delà de leur rôle de protection des habitants, jouent une fonction majeure de qualification des espaces publics et ont un impact sur ce qui s'y déroule. La commune, au regard du développement d'une limite entre l'emprise publique et le domaine privé, qui s'est traduite au fil du temps par une diversité de styles et de matériaux, souhaite encadrer la composition des clôtures, notamment sur rue en limitant la hauteur des espaces occultés pour maintenir la transition et le lien existant entre espace privé et espace public. Les clôtures en limite séparatives n'ayant pas le même impact sur l'espace publics sont laissées libres dans leur composition. Les règles relatives aux éléments patrimoniaux s'appuient sur une zone non bâtie de 10 m autour de tous les éléments identifiés pour assurer leur préservation. Afin de préserver le profil végétal du territoire, de favoriser la pérennité des plantations réalisées et de conserver le caractère paysager local, la liste des essences végétales est mobiliséE.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
• Maintien des arbres de haute tige • Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale. • Maintien d'un espace de transition et plantation de haie en interface avec les zones A et N. • Accompagnement paysager en compatibilité avec les OAP ***II.3.b Espaces non-imperméabilisés*** Surface minimale au sol d'espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée : • Espaces L 151-23 du CU : 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière, • Autres espaces : 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière. ***II.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)*** Interdiction d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage. ***II.3.d Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)*** Maintien de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière en espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée. **II.4 Stationnement** • habitation : 2 pl./ lgt pour les véhicules motorisés et stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements, • logement social : 1 pl./ lgt, • bureau, commerce, artisanat, service ou bâtiment public : 1 pl./ 40m² de SP • hôtel-restaurant : 1 pl./ chambre + 1 pl./ 10 m² de SP de salle de restaurant, • salle de spectacle et réunion : 1 pl./ 5 places de capacité d'accueil,	A l'échelle du territoire communal : les espaces agricoles • Pérenniser au mieux les espaces agricoles à proximité des espaces urbains, voire insérés dans ces derniers, notamment au sud du chemin Toulze et dans la plaine, pour leurs fonctions économiques, nourricières, sociales et environnementales, en veillant à la compatibilité avec le tissu urbain environnant A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Nature et environnement : o Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain : cœurs d'ilots, abords de ruisseaux, modes doux	Des dispositions complémentaires visent à préserver les végétaux existants et à accompagner l'intégration paysagère des constructions. Les dispositions en faveur du développement du végétal dans les zones urbaines répondent à plusieurs objectifs : - Préserver et développer la nature en ville pour améliorer la qualité de vie des habitants, - Participer aux continuités écologiques à conforter et à recréer sous forme de « pas japonais ». Une attention spécifique est portée sur l'interface avec les zones agricoles et naturelles sur laquelle est demandé, d'une part le maintien d'un espace de transition, et d'autre part la plantation de haie. La mise en place progressive d'un corridor de haies aménagé en limite des espaces urbanisés et des espaces agricoles et naturels, constituera à terme un écrin jouant un rôle paysager, mais participant également de la constitution de continuités écologiques dans les espaces urbanisés et à la constitution de limites au développement du noyau urbain. Cette disposition s'inscrit dans la volonté affichée du PADD de conforter les limites de la ville de Gaillac autour de ses quartiers, à partir de l'enveloppe urbaine actuelle, et en lien avec la trame verte et bleue. Cette disposition vise également à préserver les espaces agricoles à proximité des espaces urbains en veillant à la compatibilité avec le tissu urbain environnant Dans un objectif de limitation de 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 exigé sur tous les projets. Dans un souci de maintien de la nature en ville et de préservation d'ilots de fraicheur dans des sites encore non imperméabilisés, cette démarche est renforcée sur des espaces identifiés dont la superficie d'un seul tenant constitue un réel atout au sein des espaces urbanisés. Ils sont une des composantes de la trame verte et bleue du réseau de « pas japonais » traversant la ville Le tissu de la zone U3 étant moins dense que celui du centre ancien, il offre des potentiels de stationnement plus importants au sein du gisement foncier, la contrainte de surfaces dédiées au stationnement est donc plus marquée, d'autant que l'espace public offre moins d'espace dédié stationnement qu'en milieu plus urbain.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
Equipements et réseaux		
III.1 Desserte par les voies publiques ou privées ***III1.aAccès :*** • Tout terrain enclavé est inconstructible. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal. • Le nombre d'accès sera limité aux stricts besoins du projet. • Voies départementales : ○ Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur les routes départementales suivantes : RD 18, RD 999, RD 988. ○ Les accès individuels sont possibles sur les autres routes départementales, sauf dans le cadre d'un risque pour la sécurité routière où un accès mutualisé pourra être imposé dans le cadre d'une division parcellaire. ***III1.b Voiries :*** • Application du cahier des charges communal. • Demande de maillage doux possible • Compatibilité avec les OAP **III.2 Desserte par les réseaux** ***III.2a Eau potable.*** • Obligation de raccordement au réseau AEP. ***III.2b Eaux usées*** • Obligation de raccordement au réseau communal d'assainissement collectif ***III.2c Eaux pluviales*** • Obligation de raccordement au réseau pluvial	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Optimiser les logements dans les espaces bâtis résidentiels et favoriser le renouvellement urbain (logements-équipements-mobilités) en particulier dans certains quartiers hors centre historique **Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture** A l'échelle du territoire communal : La hiérarchisation des voiries • Donner à chaque voie une vocation en lien avec les territoires qu'elle irrigue	Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la sécurité des usagers et des services publics, mais également à poursuivre le maillage routier communal et à développer les circulations douces. Les dispositions qui règlementent les largeurs d'accès en fonction du nombre de logements à desservir visent à accompagner les opérations de densifications dans les zones urbaines, elles font l'objet d'une réflexion spécifique en partie reprise dans les dispositions générales afin d'adapter chaque voie aux usages qu'elle accueille. Cette démarche est appliquée à toutes les zones urbaines et à urbaniser du territoire. La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire et à optimiser les espaces équipés, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire, notamment les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE U4		
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites • Exploitation agricole et forestière, • Industrie. **I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières** • Compatibilité avec l'OAP TVB (trame verte et bleue) • Autorisé sous condition de compatibilité avec la vocation résidentielle : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau, entrepôt. **I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits** • Le stationnement de caravanes les mobil-homes, les terrains de camping caravaning, PRL, ou HLL, les stands de tir, • Tous dépôts couverts ou non, • L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle du territoire communal : Gaillac et ses hameaux • Conforter pour l'essentiel les limites de la ville de Gaillac autour de son centre, ses faubourgs, ses quartiers et renforcer son organisation urbaine, à partir de l'enveloppe urbaine actuelle, et en lien avec la trame verte et bleue • Contenir l'évolution de certains hameaux à leur enveloppe existante, pour préserver et valoriser l'activité agricole et la qualité patrimoniale des sites (entrées de ville et/ou coteaux viticoles) et	La zone U4 correspond aux hameaux et secteurs d'habitat de faible densité discontinus du noyau urbain. Dans ce contexte, de nombreuses règles assurent la continuité avec celles de la zone U3, souvent proche, et de forme urbaine semblable. Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités poursuivent les mêmes objectifs qu'en zone U3 entre développement urbain, mixité urbaine et préservation de la qualité de vie dans ces espaces éloignés des fonctions centrales de la cité. Dans l'objectif de maintien de la nature en ville et de la consolidation des continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain, la compatibilité avec l'OAP TVB est demandée dans toutes les zones du règlement afin d'assurer la cohérence de l'actions sur tous les espaces.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE U4		
I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières • Le stationnement des caravanes s'il est lié à une résidence principale, • La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité • Les affouillements ou les exhaussements du s'ils seront justifiés • La mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie extérieurs s'ils sont clos et étanches	limiter la consommation de l'espace, compte tenu de leur histoire et de l'importance de leur urbanisation actuelle	
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1Volumétrie et implantation des constructions ***II.1 a Recul et implantation des constructions*** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : • Implantation à l'alignement défini par le front bâti existant ou à 5 m minimum des voies, • Exception lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existants et pour les extensions, Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : • En limite si constructions d'une hauteur de 4 m maximum ou avec un retrait de la moitié de la hauteur et de 3 m minimum Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : • EPI et pigeonniers : retrait de 10 m minimum ***II.1 b Hauteur des constructions*** • Rez-de-chaussée + 2 étages et 11 m au faitage ou 10 m à l'acrotère • Annexes : 4,5 mètres au faîtage ou 3,5m à l'acrotère, • Dépassement admis en cas de reconstruction à l'identique. **II.2. Caractéristiques architecturales des constructions** ***II.2 a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions*** → Toitures : • Couvertures en tuiles canal ou tuiles courbes • Annexes de + de 30 m² : couverture identique à la construction principale • Tuiles noires, foncées et les bacs acier interdits • Toitures terrasses autorisées sous conditions d'intégration → Façades : • enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine • éléments de modénature en brique et en pierre devront être conservés et restaurés. → Clôtures : • Sur rue : hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées : soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie dans la limite d'une hauteur totale de 2 m, ou haie végétale • En limite séparative : 2 m maximum, • « sentes » : hauteur des éléments 1, 20 et 0,40 pour les murs maçonnés. → Divers : • Les ouvrages en saillie : rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement. • Les gaines et autres ouvrages visibles devront être intégrés dans le bâti.	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle du territoire communal : Gaillac et ses hameaux • Conforter pour l'essentiel les limites de la ville de Gaillac autour de son centre, ses faubourgs, ses quartiers et renforcer son organisation urbaine, à partir de l'enveloppe urbaine actuelle, et en lien avec la trame verte et bleue • Contenir l'évolution de certains hameaux à leur enveloppe existante, pour préserver et valoriser l'activité agricole et la qualité patrimoniale des sites (entrées de ville et/ou coteaux viticoles) et limiter la consommation de l'espace, compte tenu de leur histoire et de l'importance de leur urbanisation actuelle **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** A l'échelle du territoire communal : les espaces agricoles • Pérenniser au mieux les espaces agricoles à proximité des espaces urbains, voire insérés dans ces derniers, notamment au sud du chemin Toulze et dans la plaine, pour leurs fonctions économiques, nourricières, sociales et environnementales, en veillant à la compatibilité avec le tissu urbain environnant A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Nature et environnement :	La forme urbaine de la zone U4 se structure autour d'habitat ancien sur les cœurs de hameaux et d'habitat plus récent sur les développements des hameaux et des lotissements du XXème siècle ; l'ensemble étant à vocation dominante habitat. L'implantation des constructions assure la continuité avec les règles de la zone U3 mais également les possibilités de faire évoluer le tissu ancien des cœurs de hameaux et les tissus pavillonnaires plus récents pour conforter ces espaces dans leur enveloppe actuelle. La même démarche est menée pour les hauteurs similaires à celles de la zone U3 dans un objectif de confortement des hameaux sans consommation d'espace. Les dispositions visant à encadrer l'aspect des constructions s'inscrivent en continuité des zones urbaines, notamment U3, visant à répondre aux enjeux de modernité et de développement durable attendus pour les nouvelles constructions, tout en préservant la qualité patrimoniale des sites.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE U4		
II.2.b Bâti identifié (article L151-19) • Maintien des caractéristiques originelles et intégration des panneaux photovoltaïques en toiture **II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions** ***II.3.a Plantations à maintenir et à créer*** • Maintien des arbres de haute tige • Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale. • Maintien d'un espace de transition et plantation de haie en interface avec les zones A et N. ***II.3.b Espaces non-imperméabilisés*** Surface minimale au sol d'espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée : 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière. ***II.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)*** Interdiction d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage. ***II.3.d Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)*** Maintien de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière en espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée. **II.4 Stationnement** • habitation : 2 pl./ lgt pour les véhicules motorisés et stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements, • logement social : 1 pl./ lgt, • bureau, commerce, artisanat, service ou bâtiment public : 1 pl./ 40m² de SP • hôtel-restaurant : 1 pl./ chambre + 1 pl./ 10 m² de SP de salle de restaurant, • salle de spectacle et réunion : 1 pl./ 5 places de capacité d'accueil,	○ Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain : cœurs d'ilots, abords de ruisseaux, modes doux	Des dispositions complémentaires visent à préserver les végétaux existants et à accompagner l'intégration paysagère des constructions. L'attention portée sur l'interface avec les zones agricoles et naturelles détaillée en zone U3 est également mobilisée en zone U4 dans la mesure où ces zones ont de multiples interfaces avec la zone agricole (A et Ap). La mise en place progressive d'un écrin paysager, participe de la constitution de continuités écologiques et de limites au développement de ces espaces, mais joue également un rôle dans la préservation de l'activité agricole en limitant les risques de nuisances entre habitat et agriculture. Cette disposition s'inscrit dans la volonté affichée du PADD de conforter les limites à partir de l'enveloppe urbaine actuelle, et en lien avec la trame verte et bleue, mais aussi de la préservation de l'activité agricole à proximité des espaces urbains en veillant à la compatibilité avec le tissu urbain environnant. Dans un objectif de limitation de 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 exigé sur tous les projets. Les exigences en termes de stationnements sont identiques à celles de la zone U3 au regard de la similitude des tissus et de leurs vocations.
Equipements et réseaux		
III.1 Desserte par les voies publiques ou privées ***III1.aAccès :*** • Tout terrain enclavé est inconstructible. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal. • Le nombre d'accès sera limité aux stricts besoins du projet. • Voies départementales : ○ Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur les routes départementales suivantes : RD 18, RD 999, RD 988. ○ Les accès individuels sont possibles sur les autres routes départementales, sauf dans le cadre d'un risque pour la sécurité routière où un accès mutualisé pourra être imposé dans le cadre d'une division parcellaire. ***III1.b Voiries :*** • Application du cahier des charges communal. • Demande de maillage doux possible	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Optimiser les logements dans les espaces bâtis résidentiels et favoriser le renouvellement urbain (logements-équipements-mobilités) en particulier dans certains quartiers hors centre historique **Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture**	Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la sécurité des usagers et des services publics, mais également à poursuivre le maillage routier communal et à développer les circulations douces. Les dispositions qui règlementent les largeurs d'accès en fonction du nombre de logements à desservir visent à accompagner les opérations de densifications dans les zones urbaines, elles font l'objet d'une réflexion spécifique en partie reprise dans les dispositions générales afin d'adapter chaque voie aux usages qu'elle accueille. Cette démarche est appliquée à toutes les zones urbaines et à urbaniser du territoire. La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire et à optimiser les espaces équipés, mais

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE U4		
• Compatibilité avec les OAP **III.2 Desserte par les réseaux** ***III.2a Eau potable.*** • Obligation de raccordement au réseau AEP. ***III.2b Eaux usées*** • Obligation de raccordement au réseau communal d'assainissement collectif ***III.2c Eaux pluviales*** • Obligation de raccordement au réseau pluvial	A l'échelle du territoire communal : La hiérarchisation des voiries • Donner à chaque voie une vocation en lien avec les territoires qu'elle irrigue	également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire, notamment les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE UX		
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites • Exploitation agricole et forestière, • La construction de nouveau logement non lié à l'activité. **I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières** • Compatibilité avec l'OAP TVB (trame verte et bleue) • Autorisé sous condition de compatibilité avec la réglementation de la zone : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau, industrie. • Evolution des logements existants : 30 m² de surface de plancher maximum et emprise au sol inférieure à 250 m • Dépots liés à une activité autorisée **I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits** • Le stationnement des mobil-homes, les terrains de camping caravaning, PRL, ou HLL, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques • L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. **I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières** • Les affouillements ou les exhaussements du s'ils seront justifiés par la topographie du terrain **I.5 Changements de destination** Le changement de destination des logements existants est autorisé vers les destinations de bureaux, artisanat et commerce de détail, et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que vers de l'industrie. Le changement de destination vers une destination de logement non lié à l'activité de l'unité foncière, d'exploitation agricole ou forestière est interdit.	**Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** A l'échelle de la ville : Les espaces pour les activités économiques • Renforcer et valoriser les deux zones d'activités existantes dans le tissu urbain (les Clottes le long de la RD 988 et les Clergous) • Valoriser la zone d'intérêt régional du Mas de Rest à l'est de la ville pour répondre aux besoins des entreprises ayant un besoin de foncier important et porteuses de développement (entreprises spécialisées dans le e.commerce avec leurs besoins logistiques, dans le développement des énergies renouvelables et dans l'agro alimentaire…) • Améliorer l'attractivité de la ZIR du Mas de Rest en permettant la réalisation d'une liaison adaptée avec l'A68 A l'échelle de la ville : Les pôles commerciaux • Confirmer la dynamique du pôle commercial de Piquerouge, rayonnant largement à l'échelle pluricommunale et permettre, en tant que de besoin, son extension mesurée. **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune**	La zone Ux correspond correspond aux cinq zones d'activités et/ou commerciales existantes de Gaillac, qu'elles soient communales ou intercommunales. Ces zones sont à vocation principale d'activités ou de commerces regroupés • Mas de Rest : vocation d'intérêt régional ; pour des entreprises ayant un besoin de foncier important ou spécialisées dans le e. commerce et ses besoins logistiques, le développement des énergies renouvelables ou l'agro-alimentaire, • Roumagnac I : vocation artisanale, commerciale, industrielle, mixte, • Clergous et Clottes : vocation artisanale et commerciale, • Piquerouge : vocation commerciale. L'objectif réglementaire est : • de permettre la constructibilité à vocation économique sur les parcelles encore libres, • de permetre l'évolution des entreprises déjà présentes, tout en valorisant la qualité des constructions. Les destinations et occupation autorisées ou soumises à conditions sont liées à ces objectifs, ainsi les activités y sont globalement permises. Une attention particulière est portée sur les logements, ne sont autorisés que ceux qui sont strictement nécessaire aux activités admises dans la zone, la même approche est poursuivie pour les changements de destination et leur évolution est limitée. En effet, au regard des activités présentes et attendues sur la zone, des nuisances qu'elles peuvent générer, la limitation de la mixité avec

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE UX		
	A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Nature et environnement : • Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain : cœurs d'ilots, abords de ruisseaux, modes doux	l'habitat a pour objectif de limiter les risques de conflits et l'explosition permanente de population à des nuisances. La compatiblité avec l'OAP TVB est également demandée dans la zone Ux.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1Volumétrie et implantation des constructions ***II.1 a Recul et implantation des constructions*** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : • Implantation à 5 m minimum des voies, 15 m des RD et 75 me des RD18, RD 988, RD 999 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : • soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment avec un minimum de 4m • constructions limitrophes de zones résidentielles : des aménagements permettant de limiter l'impact visuel et acoustique devront être réalisés (merlons, panneaux spécifiques, ⋯). • terrains qui sont situés au bord d'un cours d'eau identifié sur la pièce graphique en Ni : implantation de toute construction, extension et/ou annexe à au moins 15 mètres de l'axe central de ce cours d'eau. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : • 10 m minimum des pigeonniers et éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du CU ***II.1 b Hauteur des constructions*** • 15 m au faitage ou à l'acrotère • Dépassement admis en cas de reconstruction à l'identique ou d'impératif technique **II.2. Caractéristiques architecturales des constructions** ***II.2 a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions*** • Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat. • Les teintes sombres, excepté le noir, seront privilégiées y compris en toiture. Les couleurs claires, dont le blanc, sont interdites. • La simplicité des formes architecturales sera recherchée, formes géométriques simples • Les éléments techniques (antennes, enseignes…) seront intégrés en façade ou en toiture. → Toitures : • Les éléments techniques positionnés en toiture (pompes à chaleur, dispositifs de ventilation…) devront être masqués afin de limiter l'impact depuis les vues lointaines. → Façades : • Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles. → Clôtures :	**Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** A l'échelle de la ville : Les espaces pour les activités économiques • Renforcer et valoriser les deux zones d'activités existantes dans le tissu urbain (les Clottes le long de la RD 988 et les Clergous) • Valoriser la zone d'intérêt régional du Mas de Rest à l'est de la ville pour répondre aux besoins des entreprises ayant un besoin de foncier important et porteuses de développement (entreprises spécialisées dans le e.commerce avec leurs besoins logistiques, dans le développement des énergies renouvelables et dans l'agro alimentaire…) • Améliorer l'attractivité de la ZIR du Mas de Rest en permettant la réalisation d'une liaison adaptée avec l'A68 A l'échelle de la ville : Les pôles commerciaux • Confirmer la dynamique du pôle commercial de Piquerouge, rayonnant largement à l'échelle pluricommunale et permettre, en tant que de besoin, son extension mesurée. **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages	Les des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère visent à assurer la continuité avec les dispositions existantes, tout en recherchant un certain nombre d'amélioration par retour d'expérience du PLU de 2004. C'est notamment le cas des reculs et emprises des constructions qui ont encadre l'implantation des activités existantes dans les aones concernées. Ont été intégrées les dispositions en faveur de la préservation du patrimine pour assurer la cohérence avec les autres zones. Concernant les gabaris des constructions, il a été fait le chois d'harmoniser les hauteurs sur l'ensemble des zones d'activités à 15 m maximum afin d'accompagner l'implantation et l'évolution d'activités ayant besoin de structure d'empleur non compatibles avec les zones urbaines à dominante résidentilel. L'aspect des construcions s'appuie sur une volonté d'intégration paysagère plus marquée que dans le PLU avant révision, notamment en accompagnant le choix des teintes pour limiter l'impact paysager des des bâtiments, notamment au regard de leur position en entrée de ville ou en frange de l'urbanisation.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE UX		
• Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative. Une hauteur supérieure à 2 m pourra être autorisée en cas d'impératif technique. ***II.2.b Bâti identifié (article L151-19)*** • Construction nouvelle : implantation à 10 m minimum de tout élément de patrimoine identifié **II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions** ***II.3.a Plantations à maintenir et à créer*** • Plantation des aires de stationnement • Maintien des arbres de haute tige • Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale. • Accompagnement paysager en compatbilité avec l'OAP TVB • Espaces vers plantés d'au moins 15 % de la superficie du terrain • Intégration paysagère des locaux techniques • Végétalisation par merlon planté des secteurs en interface avec les zones d'habitat. ***II.3.b Espaces non-imperméabilisés*** • Surface minimale d'espaces verts plantés : 15 % minimum du terrain ***II.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)*** Interdiction d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage. **II.4 Stationnement** • Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. • Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins du projet : employés, clientèle, visiteurs.	• Nature et environnement : ○ Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain : cœurs d'ilots, abords de ruisseaux, modes doux	Cet objectif d'atténuation d'impact paysager s'appuie aussi sur les dispositions d'accompagnement végétal qui concernent tous les espaces non bâtis : aires de stationnement, TVB, espaces libres, interface avec les zones d'habitat, … Cette démarche de végétalisation vise à terme à atténuer l'impact des bâtiments dans le paysage. Dans un souci de llimitation de consommation de l'espaces, le règelement n'impose pas de normes minimales de stationnement, chaque activité déterminera les espaces nécessaires au regard de ses besoins. Cette démarche a également pour objetif de mutualiser les espaces dédiés au stationnement lorsque cela est possible.
Equipements et réseaux		
III.1 Desserte par les voies publiques ou privées ***III1.aAccès :*** • Tout terrain enclavé est inconstructible. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal. • Le nombre d'accès sera limité aux stricts besoins du projet. • Voies départementales : ○ Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur les routes départementales suivantes : RD 18, RD 999, RD 988. ○ Les accès individuels sont possibles sur les autres routes départementales, sauf dans le cadre d'un risque pour la sécurité routière où un accès mutualisé pourra être imposé dans le cadre d'une division parcellaire. ***III1.b Voiries :*** • Application du cahier des charges communal. **III.2 Desserte par les réseaux** ***III.2a Eau potable.***	**Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture** A l'échelle du territoire communal : La hiérarchisation des voiries • Donner à chaque voie une vocation en lien avec les territoires qu'elle irrigue	Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la sécurité des usagers et des services publics, mais également à poursuivre le maillage routier communal et à développer les circulations douces. Les dispositions relatives aux gabaris de voiries renvoient au cahier des charges de la ville pour assurer la continuite et la cohérence des voies au sein de toutes les zones d'activités. La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire et à optimiser les espaces équipés, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire, notamment les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE UX		
• Obligation de raccordement au réseau AEP. ***III.2b Eaux usées*** • Obligation de raccordement au réseau communal d'assainissement collectif ***III.2c Eaux pluviales*** • Obligation de raccordement au réseau pluvial		

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE AU		
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites • Exploitation agricole et forestière, Industrie, Entrpôt. **I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières** • Compatibilité avec l'OAP TVB (trame verte et bleue) et les OAP « Les Flouriès» et « Secteur est entre l'avenue Buffet et Ch.de Gaulle » • Chaque sous-secteur doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et assurer la cohérence avec les OAP réalisées. • Autorisé sous condition de compatibilité avec la vocation résidentielle : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau. **I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits** • Le stationnement des mobil-homes, les terrains de camping caravaning, PRL, ou HLL, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques, • Tous dépôts couverts ou non, • L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. **I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières** • Le stationnement des caravanes s'il est lié à une résidence principale, • La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments. • Les affouillements ou les exhaussements du s'ils seront justifiés par la topographie du terrain. **I.5 Mixité fonctionnelle et sociale** • Respect des objectifs de production de logements sociaux figurant sur chaque OAP.	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle du territoire communal : Gaillac et ses hameaux • Conforter pour l'essentiel les limites de la ville de Gaillac autour de son centre, ses faubourgs, ses quartiers et renforcer son organisation urbaine, à partir de l'enveloppe urbaine actuelle, et en lien avec la trame verte et bleue A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Innover dans les formes urbaines pour révéler la nature et le paysage et créer des espaces de calme et de nature, notamment dans les nouveaux quartiers résidentiels. • Rechercher, quand cela est possible, la mise en commun les espaces et usages liés à l'habitat, au-delà de la seule opération de logements, pour favoriser des équipements de quartier mutualisés.	Les zones à urbaniser dites « zones AU » sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation, équipées ou devant le devenir prochainement à vocation future d'habitat ou d'activités. A vocation principale de logements et services, elles répondent aux grandes orientations d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et de paysage du PADD. Ainsi y sont autorisées les memes destinations et sous-destinations qu'en sont U3, tissu périphérique de ces zones et auquel elles sont le plus facilement assimilables. Ces zones AU sont éfinies par d'importantes surfaces non bâties au cœur del'enveloppe urbaine et visent à conforter le développement de ces quartiers. L'ouverture à l'urbanisation future de chacune des 4 zones AU est conditionnée au respect de l'OAP la concernant (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant chaque sous-secteur identifié dans le zoange. Ce phasage assure une progressivité de l'urbanisation tout en atteingnant les objectifs portés par la commune. Afin d'atteindre les objectifs de mixité sociale portés par la commune, les OAP affichent des prescriptions en termes de production de logements sociaux afin d'assurer la production en termes quantitatifs, mais également en termes qualitatifs par une répartition équilibrée et programmée dans le tissu urbain à proximité des équipements et des centralités de quartiers.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE AU		
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1Volumétrie et implantation des constructions ***II.1 a Recul et implantation des constructions*** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : • Implantation à l'alignement défini par le front bâti existant ou à 5 m minimum des voies, • Repect des principes d'implantation indiqués dans les OAP, Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : • En limite ou avec un retrait de la moitié de la hauteur et de 3 m minimum • 15 mètres de l'axe des cours d'eau des zones Ni Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : • Eléments de patrimoine identifiés et pigeonniers : retrait de 10 m minimum ***II.1 b Hauteur des constructions*** • 9 m au faitage ou 7 m à l'acrotère • Annexes : 4,5 mètres au faîtage ou 3,5m à l'acrotère, **II.2. Caractéristiques architecturales des constructions** ***II.2 a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions*** → Toitures : Couvertures en tuiles canal ou tuiles courbes, Tuiles noires, foncées et les bacs acier interdits, Annexes de + de 30 m² : couverture identique à la construction principale, Constructions de – de 30 m² libres, Toitures terrasses autorisées → Façades : les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. La tôle ondulée en façade est interdite → Clôtures : • Sur rue : hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées : soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie dans la limite d'une hauteur totale de 2 m, ou haie végétale • En limite séparative : 2 m maximum, ***II.2.b Bâti identifié (article L151-19)*** • Interdiction de démolition des éléments de paysage à protéger **II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions** ***II.3.a Plantations à maintenir et à créer*** • Accompagnement paysager en compatibilité avec les OAP et Maintien des arbres de haute tige • Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale. • Maintien d'un espace de transition et plantation de haie en interface avec les zones A et N. ***II.3.b Espaces non-imperméabilisés*** • Accompagnement paysager en compatibilité avec les OAP ***II.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)***	**Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois** A l'échelle du territoire communal : Gaillac et ses hameaux • Conforter pour l'essentiel les limites de la ville de Gaillac autour de son centre, ses faubourgs, ses quartiers et renforcer son organisation urbaine, à partir de l'enveloppe urbaine actuelle, et en lien avec la trame verte et bleue A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Innover dans les formes urbaines pour révéler la nature et le paysage et créer des espaces de calme et de nature, notamment dans les nouveaux quartiers résidentiels. • Rechercher, quand cela est possible, la mise en commun les espaces et usages liés à l'habitat, au-delà de la seule opération de logements, pour favoriser des équipements de quartier mutualisés. **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain : cœurs d'ilots, abords de ruisseaux, modes doux	La forme urbaine des OAP s'appuie sur plusieurs caractactéristiques : - Le resptect des dispositions d'implantation figurant dans les OAP que des bandes d'omplantations sur des largeurs mentionnées sur plan pour accompagner la création de centralités dans les quartiers et la constitution de fronts bâtis qualifiant les espaces publics à créer dans les quartiers, - Une implantation en retrait de 5 m des voies à créer pour les espaces moins structurants en retrait des axes de circulation de desserte principale, règle en cohérence avec les dispositions de la zone U3, - Une hauteur de constructions pouvant atteindre 9 m au faitage pour accompagner la densification de ces espaces à vocation principale d'habitat, - L'absence d'emprise au sol pour favoriser l'innovation dans les formes urbaines et accompagner la densité. Les règles relatives à l'aspect des constructions sont proches de celles de la zone U3 avec néanmoins une plus grande souplesse pour introduire de nouvelles formes urbaines et favoriser les constructions durables et énergétiquement sobres. Les OAP développent finement les presciptions paysagères (espaces verts, arbres à conserver ou replanter,…) pour créer des espaces collectifs et partagés ouverts à tous. Ces espaces publics joueront un rôle à l'échelle du quartier en termes d'espace de détente, mais également à plus large échelle en matière d'intégration paysagère dans le tissu urbain et de continuités écologiques au sein des espaces artificialisés. Cette réflexion dans les OAP est déclinée dans le règlement, en association avec le maintien des arbres existant, la mobilisation de la palette végétale d'essences localet le traitement des interfaces paysagées avec les zones agricoles et naturelles. Les dispositions de préservation des éléments paysagers sont identiques à celles des autres zones pour assurer la cohérence de la prescription. Le stationnement est régèlementé pour anticiper l'accueil des nouveaux logements sans impacter les espaces publics des

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE AU		
Interdiction d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage. **II.4 Stationnement** • habitation : 2 pl./ lgt pour les véhicules motorisés et stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements, • logement social : 1 pl./ lgt, • bureau, commerce, artisanat, service ou bâtiment public : 1 pl./ 40m² de SP		quartiers périphériques au sein desquels les zones AU sont structureées.
Equipements et réseaux		
III.1 Desserte par les voies publiques ou privées ***III1.aAccès :*** • Tout terrain enclavé est inconstructible. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal. • Le nombre d'accès sera limité aux stricts besoins du projet. ***III1.b Voiries :*** • Compatibilité avec les OAP • Application du cahier des charges communal. • Demande de maillage doux possible **III.2 Desserte par les réseaux** ***III.2a Eau potable.*** • Obligation de raccordement au réseau AEP. ***III.2b Eaux usées*** • Obligation de raccordement au réseau communal d'assainissement collectif ***III.2c Eaux pluviales*** • Obligation de raccordement au réseau pluvial	A l'échelle de la ville : Organiser la ville centre et ses faubourgs • Innover dans les formes urbaines pour révéler la nature et le paysage et créer des espaces de calme et de nature, notamment dans les nouveaux quartiers résidentiels. • Rechercher, quand cela est possible, la mise en commun les espaces et usages liés à l'habitat, au-delà de la seule opération de logements, pour favoriser des équipements de quartier mutualisés.	L'aménagement des zones AU s'appuie sur un principe de mutualisation des équipements et des réseaux en mobilisant les caractéristiques des voies définies par la ville de Gaillac pour faciliter la gestion des sites et l'entretien éventuel des espaces publics. La gestion des eaux pluviales est anticipée sur les OAP en prévoyant des espces pouvant être dédiés à la rétention des eaux pluviales, cependant seule une étude technique dédiée à chaque projet déterminera les dispositifs à mettre en place au regard des caractéristiques globales des opérations.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE AUx		
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites • Exploitation agricole et forestière, • Habitation. **I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières** • Compatibilité avec l'OAP TVB (trame verte et bleue) et « Roumagnac 2» • Ouverture conditionnée des sous-secteurs.	**Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** A l'échelle de la ville : Les espaces pour les activités économiques • Etendre la zone d'activité de Roumagnac à l'ouest de la ville (effet vitrine), pour répondre aux besoins des entreprises notamment	Les zones AUx correspondent aux zones d'urbanisation futures pour les activités et équipements situées à lOuest de la ville à proximité de l'échangeur autoroutier, pour conforter l'attractivité économique de la ville. Elles répondent au schéma directeur des infrastructures économiques intercommunal et visent à diversifier et augmenter l'offre actuelle qui est insuffisante dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins actuels et futurs, que ce soient pour les entreprises et les habitants de la commune comme ceux des communes alentours. Afin d'assurer la progressivité de l'aménagement, un phasage des zones est proposé de la façon suivante : • AUx1 : ouverture prioritaire dès que les équipements et réseaux

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE AUx		
• Autorisé sous condition de compatibilité avec la vocation principale de la zone : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau. • Dépots liées à à une activité existante ou admise dans la zone. **I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits** • Le stationnement des caravanes, mobil-homes, les terrains de camping caravaning, PRL, ou HLL, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques, • L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. **I.5 Changement de destination** • Le changement de destination vers de l'habitation ou de l'exploitation agricole et forestière est interdit.	artisanales et optimiser les services déjà existants pour les entreprises	sont réalisés, • AUx2 : ouvert à l'urbanisation à la condition qu'au moins 60% des surfaces de la zone AUx1 soient commercialisées, • AUx3 : ouvert à l'urbanisation à la condition qu'au moins 60% des surfaces de la zone AUx2 soient commercialisées, • AUxe : destiné à l'accueil d'activités économiques et/ou d'équipements publics. Ainsi ne sont autorisées que les constructions liées aux activités économiques sous conditions de compatibité avec l'OAP « Roumagnac 2 » couvrant l'ensemble des secteurs concernés et de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1Volumétrie et implantation des constructions ***II.1 a Recul et implantation des constructions*** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : • Implantation à 35m minimum de l'axe de la RD 999, • 10 m minimum des liaisons douces, en compatibilité avec l'OAP « Roumagnac 2 ». Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : • En limite ou avec un retrait de la moitié de la hauteur et de 4 m minimum Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : • Eléments de patrimoine identifiés et pigeonniers : retrait de 10 m minimum ***II.1 b Hauteur des constructions*** • 15 m au faitage ou à l'acrotère, Dépassement possible en cas d'exigences économiques ou techniques **II.2. Caractéristiques architecturales des constructions** ***II.2 a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions*** • Toitures : Les toitures des constructions doivent être considérées comme une 5° façade traitée avec le même soin, en harmonie avec elles et l'environnement (vues lointaines). • Façades : Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles. Les bardages en bois ou métalliques sont autorisés. Les couleurs claires sont à éviter ; le blanc est interdit. • Clôtures : Sur rue : hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées : soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie dans la limite d'une hauteur totale de 2 m, ou haie végétale. En limite séparative : 2 m maximum, **II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions** ***II.3.a Plantations à maintenir et à créer*** • Accompagnement paysager en compatibilité avec les OAP, Plantation des aires de stationnements • Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale. • Maintien de 15 % minimum despaces verts plantés,,Arbres d'alignement : Maintien des arbres de haute tige, agrément des espaces bâtis, et production d'ombrage pour un confort d'été.	**Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** A l'échelle de la ville : Les espaces pour les activités économiques • Etendre la zone d'activité de Roumagnac à l'ouest de la ville (effet vitrine), pour répondre aux besoins des entreprises notamment artisanales et optimiser les services déjà existants pour les entreprises **Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture** A l'échelle du territoire communal : La hiérarchisation des voiries • Donner à chaque voie une vocation en lien avec les territoires qu'elle irrigue	Une étude « entrée de ville » au titre de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme et été réalisée afin de justifier des reculs d'implantation relatifs à la RD 999, voie classée à grande circulation. Ainsi les dispositions relatives à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sont justifiées dans le cadre de cette étude annexée au présent rapport de présentation. La zone Aux fait l'objet d'une OAP qui organise et structure l'aménagement, notamment au regard de l'étude L111-8 du CU. Lers dispotisions règlementaires, notamment en termes d'implantation, de hauteur, de caractéritsiques architecturales et de gestion des abords des cosntructions sont donc issues de la réflexion menée dans l'OAP et de l'étude « entrée de ville ». Elles concourent à la mise en place de l'effet vitrine recherché en entrée de ville. La hauteur des constructions, les dispositions sur l'aspect des constructions et le traitement environnemental s'appuie également sur une continuité de règles avec la zone UX située en lien direct avec la zone AUX pour assurer la cohérence des projets et l'unité des espaces. L'objectif d'intégration paysagère qualitative s'appuie aussi sur les dispositions d'accompagnement végétal qui concernent tous les espaces non bâtis : aires de stationnement, TVB, espaces libres, interface avec les zones d'habitat, … Cette démarche de végétalisation vise à terme à atténuer l'impact des bâtiments dans le paysage. Dans un souci de limitation de consommation de l'espaces, le règelement n'impose pas de normes minimales de stationnement, chaque activité déterminera les espaces nécessaires au regard de ses besoins. Cette démarche a également pour objetif de mutualiser les espaces dédiés au stationnement lorsque cela est possible.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE AUx		
• Ouvrages hydrauliques : les noues et bassins pourront être accompagnés d'une végétation de milieux humides participant à l'épuration naturelle des eaux en utilisant les essences présentées dans la palette végétale ***II.3.b Espaces non-imperméabilisés*** • Espaces verts plantés au moins 15 % de la superficie du terrain **II.4 Stationnement** • Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. • Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins du projet : employés, clientèle, visiteurs.		
Equipements et réseaux		
III.1 Desserte par les voies publiques ou privées ***III1.aAccès :*** • Compatibilité avec les OAP et l'étude entrée de ville • Le nombre d'accès sera limité aux stricts besoins du projet. ***III1.b Voiries :*** • Compatibilité avec les OAP • Application du cahier des charges communal. **III.2 Desserte par les réseaux** ***III.2a Eau potable.*** • Obligation de raccordement au réseau AEP. ***III.2b Eaux usées*** • Obligation de raccordement au réseau communal d'assainissement collectif ***III.2c Eaux pluviales*** • Obligation de raccordement au réseau pluvial	**Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture** A l'échelle du territoire communal : La hiérarchisation des voiries • Donner à chaque voie une vocation en lien avec les territoires qu'elle irrigue	L'aménagement des zones AU s'appuie sur un principe de mutualisation des équipements et des réseaux en mobilisant les caractéristiques des voies définies par la ville de Gaillac pour faciliter la gestion des sites et l'entretien éventuel des espaces publics. La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire et à optimiser les espaces équipés, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire, notamment les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales est anticipée sur les OAP en prévoyant des espces pouvant être dédiés à la rétention des eaux pluviales, notamment à proximité du ruisseau en limite de la zone AUX, cependant seule une étude technique dédiée à chaque projet déterminera les dispositifs à mettre en place au regard des caractéristiques globales des opérations.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE A		
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites • La création de logement nouveau non lié à une exploitation agricole, • Commerces et activités de service non liés à une exploitation agricole. • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. **I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières** • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : implantation à 50 m maximum des bâtiments initaux de l'exploitation et 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation • Les logements nécessaires à l'exploitation agricole : implantation à 50 m maximum des bâtiments initaux de l'exploitation • Les nouveaux bâtiments agricoles et l'extension de bpatiements existants : implantation à 50 m maximum des bâtiments initaux de l'exploitation et 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation • Les constructions et installations qui permettent la valorisation de la production agricole à vocation économique et touristique : ○ centres équestres, ○ locaux de vente, de conditionnement et de transformation des produits agricoles, liés à l'agritourisme en complément de l'activité agricole : implantation en priorté dans les bâtiments existants de l'exploitations, ou à défaut à à 50 m maximum des bâtiments initaux de l'exploitation • L'extension des bâtiments d'habitation, • Les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher, • Les piscines sont autorisées. • Les extensions des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40 % de l'emprise existante. • Les affouillements ou les exhaussements du sol : justifiés par la topographie du terrain, • Les constructions et aménagements enterrés ou semi-enterrés sont autorisés. • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics • Compatibilité avec l'OAP TVB **I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières** • Les ICPE : liées à l'activité agricolet et implantées à 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation • Le stationnement des caravales : lié à une résidence principale **I.5 Changement de destination** • Le changement de destination autorisée pour les bâtiments reprérés au titre de l'art. L 151-11 du CU : avis de la CDPENAF, absence d'impact sur l'activité agricole ou la capacité des réseaux, création d'un seul logement et capacité des résaux.	**Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** A l'échelle du territoire communal : les espaces agricoles • Protéger les secteurs AOC Gaillac et faciliter, autant que possible, la diversification vers le tourisme, tout en préservant la qualité paysagère et patrimoniale des sites • Pérenniser au mieux les espaces agricoles à proximité des espaces urbains, voire insérés dans ces derniers, notamment au sud du chemin Toulze et dans la plaine, pour leurs fonctions économiques, nourricières, sociales et environnementales, en veillant à la compatibilité avec le tissu urbain environnant **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Agriculture ○ Valoriser les terres agricoles et naturelles autour des quartiers résidentiels du Nord afin de conforter la trame verte et bleue, développer une agriculture de proximité et favoriser les mobilités douces ○ Valoriser la covisibilité entre plaine et coteaux en s'appuyant sur les motifs paysagers et patrimoniaux remarquables • Nature et environnement ○ Préserver les terres agricoles aux abords du Tarn et dans la plaine afin de favoriser aussi l'accès à une campagne et une nature de proximité (loisirs, cueillette) et consolider la richesse écologique de la rivière	Les zones agricoles sont des zones de protection des terres agricoles où seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La zone A recouvre les espaces agricoles de la plaine nourriciere du Tarn aux abords sur lesquels la coexistance et l'interface avec les zones urbanisées à vocation et le mitage sont les plus marquées. Son objectif principal est de « Pérenniser au mieux les espaces agricoles à proximité des espaces urbains, voire insérés dans ces derniers, notamment au sud du chemin Toulze et dans la plaine, pour leurs fonctions économiques, nourricières, sociales et environnementales, en veillant à la compatibilité avec le tissu urbain environnant ». Ainsi les constructions autorisées et les conditions fixées en termes de destination et d'implantation sont issues d'une réflexion sur l'équilibre entre développement et préservation de l'activité agricole et une cohabitation avec l'habitat facilitée et apaisée. C'est ainsi que d'une manière générale, les nouveaux bâtiments à vocation agricole, de tous types, sont implantés à proximité de l'exploitations dans un rayon de 50 m maximum, et à une distance d'au moins 100 m des zones résidentielles et des logements non-agricoles. Dans la même optique, l'évolution des logements est encadrée dans un rayon de 20 m de la construction principale pour ne pas consommer d'espace agricole et ne pas créer de périmètre de réciprocité supplémentaire pour les exploitations agricoles. Cette zone tampon à maintenir vierge constructions vise à limiter le développement de conflits entre les activités agricoles et les autres vocations pour gérer la mixité des fonctions sans rendre plus difficile l'activité agricole. Au-delà de la préservation des espaces agricoles, le patrimoine emblématique pourra changer de destination dans un objectif de sauvegarde patrimoniale et d'accompagnement à la diversification des activités des exploitations, sous condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de capacité des réseaux. Dans un souci de consolication des continuités écologiques sur le territoire, la zone A intègre la compatibilité avec l'OAP TVB.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE A		
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1Volumétrie et implantation des constructions ***II.1 a Recul et implantation des constructions*** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : • 75m minimum de l'axe des RD 968, RD 988 et RD 999, • 15 m minimum des autres RD et 10 m minimum des autres voies. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : • Constructions agricoles : retrait de 4 m minimum sous condition du respect de l'art. I.2 • Extensions et annexes, non liées à une activité agricole : en limite ou avec un retrait de la moitié de la hauteur et de 4 m minimum Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : • Annexes : implantées dans un rayon de 20 m autour de l'habitation principale • Eléments de patrimoine identifiés et pigeonniers : retrait de 10 m minimum ***II.1 b Hauteur des constructions*** • Habitations : 9 m au faitage ou 7 m à l'acrotère • Bâtiments agricoles : 10 m au faîtage • Annexes : 4.5 m au faitage ou 3.5 m à l'acrotère • Mâts d'élolienne : 50 m • Préservation de desc cones de vues identifiées sur l'OAP TVB ***II.1 c Emprise au sol*** Les bâtiments d'habitation existants : • Constructions de - de 80 m² de surface de plancher : + 50 % de surface de plancher • Constructions de 80 m² à 250 m² : • + 50 % d'extension pour la tranche de 0 à 80m² de l'emprise au sol de la construction initiale • + 30 % d'extension pour la tranche de 80 à 250 m² de surface de plancher de la construction initiale. • Cosntruction et extension : 250 m² d'emprise au sol. Bâtiments agricoles : non-règlementé. **II.2. Caractéristiques architecturales des constructions** ***II.2 a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions*** → Toitures : • Pour les logements : Les toitures doivent être en tuile grande courbure. La couleur blanche et les teintes claires sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes. • Pour les bâtiments agricoles : Pour les bâtiments techniques agricoles, commerciaux ou artisanaux d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition de choisir des teintes sombres ou en harmonie avec les matériaux traditionnels (terre cuite, bois). Pour les bâtiments techniques agricoles (hangars,⋯), toiture à deux pentes obligatoires, symétrie des deux pentes à privilégier, avec un ratio minimum de 1/3 – 2/3. • Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.	**Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** A l'échelle du territoire communal : les espaces agricoles • Protéger les secteurs AOC Gaillac et faciliter, autant que possible, la diversification vers le tourisme, tout en préservant la qualité paysagère et patrimoniale des sites • Pérenniser au mieux les espaces agricoles à proximité des espaces urbains, voire insérés dans ces derniers, notamment au sud du chemin Toulze et dans la plaine, pour leurs fonctions économiques, nourricières, sociales et environnementales, en veillant à la compatibilité avec le tissu urbain environnant **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Agriculture ○ Valoriser les terres agricoles et naturelles autour des quartiers résidentiels du Nord afin de conforter la trame verte et bleue, développer une agriculture de proximité et favoriser les mobilités douces ○ Valoriser la covisibilité entre plaine et coteaux en s'appuyant sur les motifs paysagers et patrimoniaux remarquables • Nature et environnement ○ Préserver les terres agricoles aux abords du Tarn et dans la plaine afin de favoriser aussi l'accès à une campagne et une nature de proximité (loisirs, cueillette) et consolider la richesse écologique de la rivière	La construction de nouvelles constructions étant limitéé à celles liées et nécessaires à l'activité agricoles, elles sont limitées et spécifiques. Ainsi, la continuité de la règle avec celle du PLU de 2004 a été recherchée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Dans un souci de préserver la richesse écologique dans les espacs agricoles, un recul d'implantation des constructions est imposé de part et d'autre des ruisseaux identifiés. En revanche l'implantation des annexes des logements a été règlementée pour limiter la consommation des espaces agricoles et le développement de périmètres de réciprocité pour les nouveaux bâtiments agricoles : un rayon de 20 m maximum autour de la construction principale a été délimité. La même logique a prévalu pour définir les possibilités d'extension des logements liant les possibilités d'extention à leur taille initiale pour ne pas contraindre de manière excessive les logements de taille modeste (< à 80 m²) et maintenir une notion d'extension mesurée pour les logements plus grands. La hauteur des constructions agricoles répond aux exigences techniques actuelles : 10 m. Les logements ont une hauteur maximale basée sur celle des zone U voisines pour assurer la cohérence des formes dans ces espaces proches. L'orientation de valorisation de « la covisibilité entre plaine et coteaux en s'appuyant sur les motifs paysagers et patrimoniaux remarquables » se traduit par le respect des cones de vue mentionés sur l'OAP TVB. Les dispositions encadrant l'aspect des constructions mettent en œuvre des règles adaptées à la vocation des constructions : - Les logements s'appuient sur les règles de la zone U pour assurer la cohérence avec le tissu urbain environnant, - Les constructions agricoles visent une intérgation harmonieuse dans l'environnement et le paysage, notamment toit double-pente et façades sobres.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE A		
→ Façades : • En rénovation de bâtiments de style traditionnel, la préservation des matériaux d'origine (brique, pierre, galets…) sera privilégiée et les enduits traditionnels seront utilisés, t. • En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes : ○ habitation : d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. La tôle ondulée en façade est interdite. ○ bâtiments techniques agricoles : d'un enduit, d'un bardage bois ou être en brique apparente ou d'un bardage métallique (ou synthétique) à condition pour les bardages métalliques ou synthétiques de choisir une teinte sombre, sont interdits le blanc, le rouge, le noir et le vert. • Clôtures : Sur rue : hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées : soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie dans la limite d'une hauteur totale de 2 m, ou haie végétale En limite séparative : 2 m maximum perméables, murs pleins interdits, graillage pouvant être doublé d'une haie. ***II.2.b Bâti identifié (article L151-19)*** • Interdiction de démolition et maintien des caractéristiques originelles **II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions** ***II.3.a Plantations à maintenir et à créer*** • Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères et la palette végétale. • Maintien des plantations d'intérêt, ***II.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)*** • Interdiction d'abattage.		Dans un souci de préservation des paysages et du patrimoine remaquable plusieurs dispositions sont mises en place : - Préservation des matériaux d'origine sur les bâitments traditionnels, - Préservation des caractéristiques originelles et interdiction de démolition du patrimoine repéré, - Maintien des éléments végétaux remqarquabbles et d'intérêt écologique
Equipements et réseaux		
III.1 Desserte par les voies publiques ou privées ***III1.aAccès :*** *Tout terrain enclavé est inconstructible. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal. Les accès seront adaptés au projet.* ***III1.b Voiries :*** *Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir* **III.2 Desserte par les réseaux** ***III.2a Eau potable.*** *Obligation de raccordement au réseau AEP.* ***III.2b Eaux usées*** *Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif ou dispositifs d'assibnissement autonome conforme à la législation* ***III.2c Eaux pluviales*** Obligation de raccordement au réseau pluvial ***III.2d Autres réseaux*** Obligation de raccordement au réseau public d'alimentation en électricité		La construction de nouvelles constructions étant limitéé à celles liées et nécessaires à l'activité agricoles, les obligations de raccordement aux réseaux et la desserte sont adaptées à la vocation du bâtiment.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE Ap		
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites • La création de logement nouveau non lié à une exploitation agricole, • Commerces et activités de service non liés à une exploitation agricole. • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, • Les installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent constituant des unités de production importantes. **I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières** • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : implantation à 50 m maximum des bâtiments initaux de l'exploitation et 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation • Les logements nécessaires à l'exploitation agricole : implantation à 50 m maximum des bâtiments initaux de l'exploitation • Les nouveaux bâtiments agricoles et l'extension de bpatiements existants : implantation à 50 m maximum des bâtiments initaux de l'exploitation et 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation • Les constructions et installations qui permettent la valorisation de la production agricole à vocation économique et touristique : ○ centres équestres, ○ locaux de vente, de conditionnement et de transformation des produits agricoles, liés à l'agritourisme en complément de l'activité agricole : implantation en priorté dans les bâtiments existants de l'exploitations, ou à défaut à à 20 m maximum des bâtiments initaux de l'exploitation • L'extension des bâtiments d'habitation, • Les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 30 m² de surface de plancher, • Les piscines sont autorisées. • Les affouillements ou les exhaussements du sol : justifiés par la topographie du terrain, • Les constructions et aménagements enterrés ou semi-enterrés sont autorisés. • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics • Compatibilité avec l'OAP TVB **I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières** • Les ICPE : liées à l'activité agricolet et implantées à 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation • Le stationnement des caravales : lié à une résidence principale **I.5 Changement de destination** • Le changement de destination autorisée pour les bâtiments reprérés au titre de l'art. L 151-11 du CU : avis de la CDPENAF, absence d'impact sur l'activité agricole ou la capacité des réseaux, création d'un seul logement et capacité des résaux. • Pas de changement de destination pour une activité non liée et nécessaire à l'activité agricole excepté pour du logement	**Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** A l'échelle du territoire communal : les espaces agricoles • Protéger les secteurs AOC Gaillac et faciliter, autant que possible, la diversification vers le tourisme, tout en préservant la qualité paysagère et patrimoniale des sites **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Agriculture ○ Protéger le vignoble sur les coteaux, cadre paysager et patrimonial mais aussi support économique de la commune ○ Valoriser la covisibilité entre plaine et coteaux en s'appuyant sur les motifs paysagers et patrimoniaux remarquables • Nature et environnement ○ Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain : cœurs d'ilots, abords de ruisseaux, modes doux	Les zones agricoles sont des zones de protection des terres agricoles où seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La zone Ap recouvre est principalement constituée de secteurs de coteaux, identité paysagère à protéger, et de secteurs viticoles identifiés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC). Son objectif principal est de « Protéger les secteurs AOC Gaillac et faciliter, autant que possible, la diversification vers le tourisme, tout en préservant la qualité paysagère et patrimoniale des sites». Ainsi les constructions autorisées et les conditions fixées en termes de destination et d'implantation sont similaires à celles de la zone A, avec cependant des différences liées d'une part à la préservation de la qualité paysagère des coteaux viticoles et au développement des activités agricoles et viticoles, notamment : - L'implantation de constructions liées à la valorisation e la production agricole dans un rayon de 20 m des bâtiments d'exploitation (50 m en zone A), - L'exetnsion des bâtiemnets agricoles sans limite de surface (40 % de l'existant en zone) - Les installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éolienes) de grande tailel sont interdides et l'implantaion de systèmes de production d'énerrgie solaire au sol (autorisé en zone A), - Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés est interdit pour la création de nouvelles activités.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE Ap		
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1Volumétrie et implantation des constructions ***II.1 a Recul et implantation des constructions*** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : • 75m minimum de l'axe des RD 968, RD 988 et RD 999, • 15 m minimum des autres RD et 10 m minimum des autres voies. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : • Constructions agricoles : retrait de 4 m minimum sous condition du respect de l'art. I.2 • Extensions et annexes, non liées à une activité agricole : en limite ou avec un retrait de la moitié de la hauteur et de 4 m minimum Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : • Annexes : implantées dans un rayon de 20 m autour de l'habitation principale • Eléments de patrimoine identifiés et pigeonniers : retrait de 10 m minimum ***II.1 b Hauteur des constructions*** • Habitations : R+1+combre ou 7 m à l'acrotère • Bâtiments techniques : 10 m au faîtage • Annexes : 4.5 m au faitage • Préservation de desc cones de vues identifiées sur l'OAP TVB ***II.1 c Emprise au sol*** Les bâtiments d'habitation existants : • Constructions de - de 80 m² de surface de plancher : + 50 % de surface de plancher • Constructions de 80 m² à 250 m² : • + 50 % d'extension pour la tranche de 0 à 80m² de l'emprise au sol de la construction initiale • + 30 % d'extension pour la tranche de 80 à 250 m² de surface de plancher de la construction initiale. • Cosntruction et extension : 250 m² d'emprise au sol. Bâtiments agricoles : non-règlementé. **II.2. Caractéristiques architecturales des constructions** ***II.2 a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions*** ○ Toitures : • Pour les bâtiments techniques agricoles modernes : prévoir des teintes naturelles foncées : tuiles de terre cuite d'aspect vieilli, fibrociment de teinte gris foncé ou brun foncé, toiture à deux pentes obligatoires, symétrie des deux pentes à privilégier, avec un ratio minimum de 1/3 – 2/3. • Pour les autres constructions : Les toitures doivent être en tuile grande courbure. La couleur blanche et les teintes claires sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes. • Pour les bâtiments agricoles : Pour les bâtiments techniques agricoles, commerciaux ou artisanaux d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition de choisir des teintes sombres ou en harmonie avec les matériaux traditionnels (terre cuite, bois). Pour les bâtiments techniques agricoles (hangars,⋯), toiture à deux pentes obligatoires, symétrie des deux pentes à privilégier, avec un ratio minimum de 1/3 – 2/3.	**Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** A l'échelle du territoire communal : les espaces agricoles • Protéger les secteurs AOC Gaillac et faciliter, autant que possible, la diversification vers le tourisme, tout en préservant la qualité paysagère et patrimoniale des sites **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Agriculture ○ Protéger le vignoble sur les coteaux, cadre paysager et patrimonial mais aussi support économique de la commune ○ Valoriser la covisibilité entre plaine et coteaux en s'appuyant sur les motifs paysagers et patrimoniaux remarquables • Nature et environnement Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain : cœurs d'ilots, abords de ruisseaux, modes doux	La construction de nouvelles constructions étant limitéé à celles liées et nécessaires à l'activité agricoles, elles sont limitées et spécifiques. Ainsi, la continuité de la règle avec celle du PLU de 2004 a été recherchée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. De même les règles d'implantation, d'évolution et d'emprise sont similaires à celles de la zone A pour assurer la cohérence au sein des espaces agricoles. L'aspect des constructions affiche également un grand nombre de similitures entre la zone A et la zone Ap. Cependant la préservation paysagère et patrimoiniale des cotaux viticoles implique des dispositions affinées, notamment pour une intégration paysagère qualitative et pour la préservation de des éléments patrimoniaux. L'intégration dans le paysage est ainsi renforcée par l'aspect des constructions, mais également par la végétalisation des sites qui fait l'objet de mesures plus développées qu'en zone A. La volonté de diversification des activités, notamment vers le tourisme, conduit à adapter les contraintes de statinnement.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE Ap		
• Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes et devront être intégrés sur le même plan que la toiture. • En toiture des immeubles anciens couverts en tuile canal traditionnelle, ce matériau sera utilisé pour les travaux de restauration o Façades : • En rénovation de bâtiments de style traditionnel, la préservation des matériaux d'origine (brique, pierre, galets···) sera privilégiée et les enduits traditionnels seront utilisés, t. • En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes : o habitation : d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. La tôle ondulée en façade est interdite. o bâtiments techniques agricoles : la fermeture (maçonnerie, bardage...) sur au moins 3 côtés est obligatoire, les façades seront recouvertes d'un enduit, d'un bardage bois, être en brique apparente ou d'un bardage métallique (ou synthétique) à condition pour les bardages métalliques ou synthétiques de choisir une teinte sombre , sont interdits le blanc pur, le rouge, le noir et le vert. o Clôtures : • Sur rue : hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées : soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie dans la limite d'une hauteur totale de 2 m, ou haie végétale • En limite séparative : 2 m maximum perméables, murs pleins interdits, graillage pouvant être doublé d'une haie. ***II.2.b Bâti identifié (article L151-19)*** • Interdiction de démolition des éléments de paysage à protéger et maintien des caractéristiques originelles **II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions** ***II.3.a Plantations à maintenir et à créer*** • Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères et la palette végétale. • Maintien des plantations d'intérêt, • Les espaces restés libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. • Les aires de stockage, les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être dissimulées par des haies. ***II.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)*** Interdiction d'abattage. **II.4 Stationnement** Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants. Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles ou la réhabilitation des bâtiments existants créant de nouveaux logements et les changements de destinations autorisés : habitations, bureaux, gîtes, hôtellerie.		

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE Ap		
Equipements et réseaux		
III.1 Desserte par les voies publiques ou privées ***III1.aAccès :*** *Tout terrain enclavé est inconstructible. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal. Les accès seront adaptés au projet.* ***III1.b Voiries :*** *Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir* **III.2 Desserte par les réseaux** ***III.2a Eau potable.*** *Obligation de raccordement au réseau AEP.* ***III.2b Eaux usées*** *Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif ou dispositifs d'assibnissement autonome conforme à la législation* ***III.2c Eaux pluviales*** Obligation de raccordement au réseau pluvial ***III.2d Autres réseaux*** Obligation de raccordement au réseau public d'alimentation en électricité		La construction de nouvelles constructions étant limitéé à celles liées et nécessaires à l'activité agricoles, les obligations de raccordement aux réseaux et la desserte sont adaptées à la vocation du bâtiment.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE N		
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites • La création de logement nouveau, • Commerce et activités de service, excepté les équipements touristiques liés à des équipements existants dans le secteur Nl, • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, • Les constructions agricoles **I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières** • Secteur N : ○ Exploitations forestières à 50 m du siège d'exploitation, ○ Reconstruction de bâtiment à l'identique, ○ L'extension des bâtiments d'habitation, ○ Les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 30 m² de surface de plancher • Secteur Ni : uniquement cheminement piétons • Secteur Nl : activités de loisirs **I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières** • Tous les secteurs : exhaussements et affouillements si justifiés apr la topographie • Secteur Nl : activités de loisirs et camping **I.5 Changement de destination** • Le changement de destination autorisée pour les bâtiments reprérés au titre de l'art. L 151-11 du CU vers du logement.	**Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture** A l'échelle de la ville : les mobilités douces • Aménager des cheminements vers le centre principalement le long des ruisseaux et les éléments naturels • Améliorer les accès sur le Tarn et favoriser les déplacements doux le long des berges **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Nature et environnement ○ Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn dans le centre urbain : cœurs d'ilots, abords de ruisseaux, modes doux ○ Redonner l'accès aux berges du Tarn dans l'esprit d'y faire le futur parc urbain de la ville ○ Préserver les terres agricoles aux abords du Tarn et dans la plaine afin de favoriser aussi l'accès à une campagne et une nature de proximité (loisirs, cueillette) et consolider la richesse écologique de la rivière	Les zones naturelles et forestières dites « zone N » sont des zones équipées ou non, à protéger en raison : • soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, • soit de l'existence d'une exploitation forestière, • soit de leur caractère d'espaces naturels. Sur le PLU de Gaillac, différentes zones N ont été définies pour : • être compatible avec les grands axes et principes du PADD et aux orientations de l'OAP TVB, • pour prendre en compte le SRCE et les autres exigences et incidences environnementales présentées dans l'évaluation environnementale. 3 secteurs sont délimités pour répondre à la vocation du site : • secteur N : espaces écologiques identifiés dans l'état initial de l'environnement, des boisements, des espaces en bords du Tarn, des ruisseaux et ripisylves, zones humides, PPRi, PPRE ⋯), • secteur Nl : espaces dédiés aux loisirs (centre équestre, espaces de loisirs publics, ⋯), • secteur Ni : cours d'eau et leurs ripisylves (15 m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau) dans la partie la plus sensible de la commune, c'est à dire l'enveloppe urbaine au sud du chemin de Toulze, identifiés comme corridors écologiques dans le SRCE entre les boisements du Nord et le Tarn au Sud, conformément au PADD et à l'OAP TVB. Les constructions autorisées dans ces secteurs sont extrêmement encadrées et répondent strictuement à la vocation du secteur. Ainsi en secteur N, ne sont permis que l'installation des constructions liées à l'exploitation forestière à proximité de celle-ci et l'évolution mesurée des habitations. Dans le secteur Ni ne seront aménagés que des cheminements doux. Le secteur Nl ne permet que les activités de loisirs. Le changement de destination des constructions est autorisé dans les mêmes conditions qu'en zone A pour assurer la préservation du patrimoine.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE N		
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1Volumétrie et implantation des constructions ***II.1 a Recul et implantation des constructions*** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : • 15 m minimum des autres RD et 5 m minimum des autres voies. • Exception pour les extensions des logements Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : • en limite ou avec un retrait de la moitié de la hauteur et de 4 m minimum Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : • Annexes : implantées dans un rayon de 50 m autour de l'habitation principale ***II.1 b Hauteur des constructions*** • CINAPSIC : 50 m • Habitations : 9 m au faitage ou 7 m à l'acrotère • Annexes : 4.5 m au faitage ou 3.5 m à l'acrotère ***II.1 c Emprise au sol*** Les bâtiments d'habitation existants : • Extension : 30 % de la surface de plancher dans la limite de50 m² créés, • Annexes : 30 m² emprise au sol maximum. **II.2. Caractéristiques architecturales des constructions** ***II.2 a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions*** → Toitures : • Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune. • Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture. Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique. → Façades : • Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement. • En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets…) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement. • En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. • Clôtures : Sur rue : hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées : soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie dans la limite d'une hauteur totale de 2 m, ou haie végétale En limite séparative : 2 m maximum perméables, murs pleins interdits, graillage pouvant être doublé d'une haie. → Secteur Ni : en limite séparative pas de clôture ou clôtures perméables ***II.2.b Bâti identifié (article L151-19)*** • Interdiction de démolition et maintien des caractéristiques originelles	**Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** A l'échelle du territoire communal : les espaces agricoles • Protéger les secteurs AOC Gaillac et faciliter, autant que possible, la diversification vers le tourisme, tout en préservant la qualité paysagère et patrimoniale des sites • Pérenniser au mieux les espaces agricoles à proximité des espaces urbains, voire insérés dans ces derniers, notamment au sud du chemin Toulze et dans la plaine, pour leurs fonctions économiques, nourricières, sociales et environnementales, en veillant à la compatibilité avec le tissu urbain environnant **Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune** A l'échelle du territoire communal : La nature et les paysages • Agriculture ○ Valoriser les terres agricoles et naturelles autour des quartiers résidentiels du Nord afin de conforter la trame verte et bleue, développer une agriculture de proximité et favoriser les mobilités douces ○ Valoriser la covisibilité entre plaine et coteaux en s'appuyant sur les motifs paysagers et patrimoniaux remarquables • Nature et environnement ○ Préserver les terres agricoles aux abords du Tarn et dans la plaine afin de favoriser aussi l'accès à une campagne et une nature de proximité (loisirs, cueillette) et consolider la richesse écologique de la rivière	La construction de nouvelles constructions étant limitéé à celles liées et nécessaires à l'activité forestière, elles sont limitées et spécifiques. Ainsi, la continuité de la règle avec celle du PLU de 2004 a été recherchée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. En revanche l'implantation des annexes des logements a été règlementée pour limiter la consommation des espaces naturels : un rayon de 50 m maximum autour de la construction principale a été délimité. La même logique a prévalu pour définir les possibilités d'extension des logements avec une limitation de 30 % dans la limite de 50 m². Les logements ont une hauteur maximale basée sur celle des zone U voisines pour assurer la cohérence des formes dans ces espaces proches. Les dispositions encadrant l'aspect des constructions mettent en œuvre des règles adaptées à l'extension de logements et s'appuient sur les règles de la zone U pour assurer la cohérence avec le tissu urbain environnant. La zone Ni couvrant les abords de cours d'eau, les clôtures seront permeéables de façon à ne pas entraver la libre circulation de l'eau des cours d'eau.

Dispositions du règlement	Objectifs et orientations du PADD	Justification
ZONE N		
II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions ***II.3.a Plantations à maintenir et à créer*** • Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères et la palette végétale. • Maintien des plantations d'intérêt, • Les plantes invasives sont proscrites, les têtes de talus ne devront pas être plantées d'arbres de hautes tiges. ***II.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)*** • Interdiction d'abattage.		Le maintien des éléments végétaux est demandé, qu'il s'agisse des arbres de haute tige ou des éléments de paysage repérés. Le profil général végétal de la zone est préservé et k'impact sur ces milieux sensibles est encadré par une liste d'essences locales spécifiques à respecter pour les plantations et l'interdition des plantes invasives dont la liste figure dans les dispositions générales du règlement.
Equipements et réseaux		
III.1 Desserte par les voies publiques ou privées • répondre aux besoins fonctionnels des exploitants forestiers et garder leur caractère rural et naturel. • être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs. **III.2 Desserte par les réseaux** ***III.2a Eau potable.*** *Obligation de raccordement au réseau AEP.* ***III.2b Eaux usées*** *Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif ou dispositifs d'assibnissement autonome conforme à la législation* ***III.2c Eaux pluviales*** Obligation de raccordement au réseau pluvial ***III.2d Autres réseaux*** Obligation de raccordement au réseau public d'alimentation en électricité		La construction de nouvelles constructions étant limitée à celles liées et nécessaires à l'activité forestière, les obligations de raccordement aux réseaux et la desserte sont adaptées à la vocation du bâtiment.

7) Compatibilité zonage et PADD

PLU 2004		
ZONE	SUPERFICIE EN HA	PART COMMUNALE
U1	86,02	1,69%
U2	279,13	5,48%
U3	318,80	6,26%
U4	75,42	1,48%
U4a	28,82	0,57%
U	**788,19**	**15,48%**
AU0	102,74	2,02%
AUa	61,12	1,20%
Aub	14,87	0,29%
AU2	67,48	1,32%
AU3	48,92	0,96%
AU4	20,17	0,40%
AU5	40,65	0,80%
Auz	16,04	0,31%
AU	**371,99**	**7,30%**
A	**3 150,00**	**61,85%**
N1	39,86	0,78%
N2	116,59	2,29%
Nh/N	625,74	12,29%
N	**782,19**	**15,36%**
TOTAL	**5093,00**	**100,00%**

PLU 2019		
ZONE	SUPERFICIE EN HA	PART COMMUNALE
U1	27,47	0,54%
U2	77,89	1,53%
U3	531,91	10,44%
U3eq	52,71	1,03%
U3gv	0,92	0,02%
U3z	13,76	0,27%
U4	65,13	1,28%
Ux	203,33	3,99%
U	**973,12**	**19,11%**
AU1	5,68	0,11%
AU2	5,27	0,10%
AU3	2,62	0,05%
AU4	4,83	0,09%
AUx	15,40	0,30%
AUxe	4,38	0,09%
AU	**38,18**	**0,75%**
A	1482,56	29,11%
Ap	2114,41	41,52%
A	**3596,97**	**70,63%**
N	**428,80**	8,42%
Ni	**39,08**	0,77%
Nl	**17,76**	0,35%
N	**485,64**	**9,54%**
TOTAL	**5093,00**	**100,00%**

Les surfaces des zones urbaines et à urbaniser du PLU révisé représentent 1 013 hectares soit moins de 20% du territoire communal.

Dans le cadre de l'ancien PLU (voir partie 1.1. Le bilan de l'ancien PLU 2004), les zones urbaines et à urbaniser représentaient plus de 1 132 hectares ainsi que les zones N1 et N2 (près de 160 hectares) ce qui représente en tout près de 1290 hectares, soit près de 300 hectares de plus d'espaces constructibles.

Il y a donc eu fortes réductions de ces surfaces mais surtout recentrage de ces zones dans l'enveloppe urbaine.

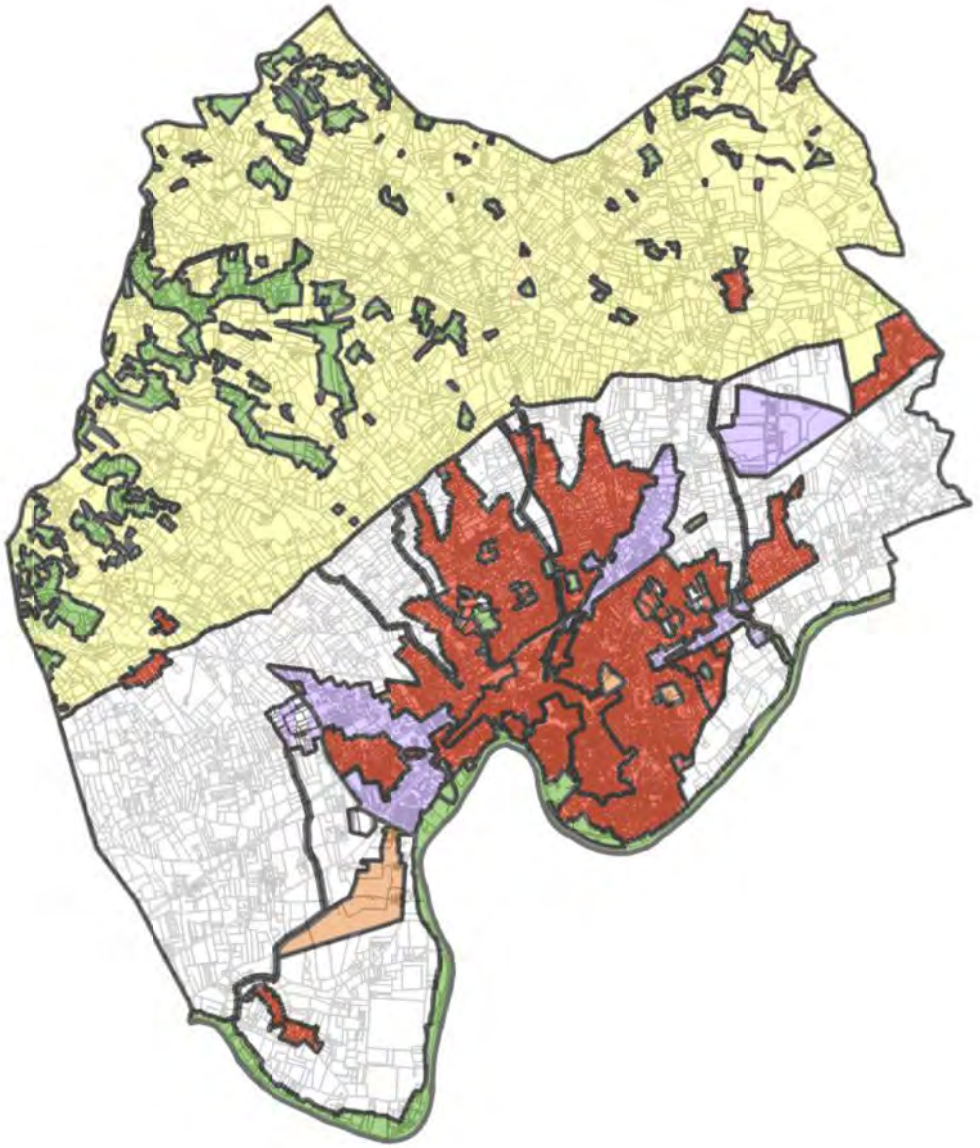
Cette enveloppe urbaine est constituée des espaces urbanisés, dont la limite est principalement donnée par le chemin Toulze au Nord et à l'Est, le Tarn au Sud et la RD 999 à l'ouest, comprenant des espaces déjà majoritairement bâtis, mais aussi des espaces naturels et agricoles, entourés d'espaces déjà bâtis ou de voiries (hors hameaux).

Mais ce qui caractérise surtout ce PLU révisé par rapport à l'ancien PLU 2004 c'est une nouvelle répartition des zones N et A :

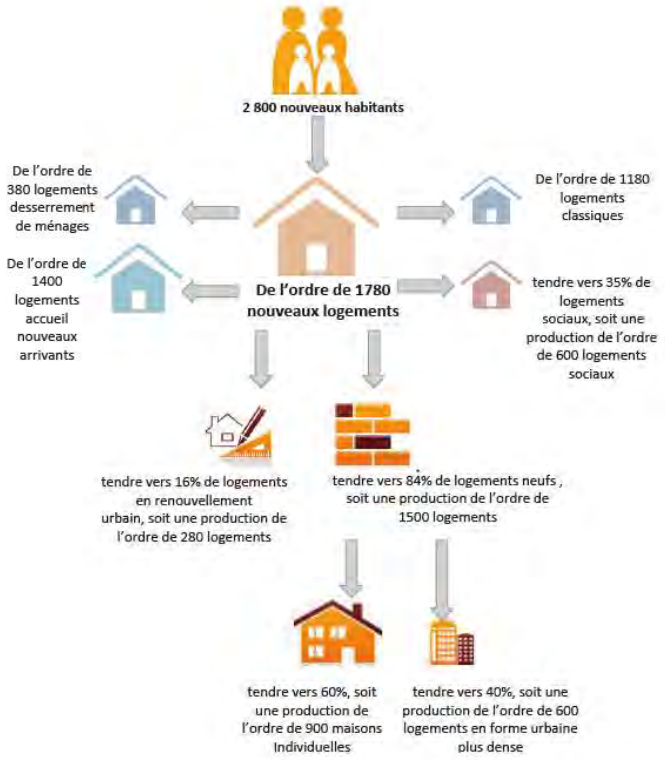
- En 2005 : 625 hectares de zones N, 3150 hectares de zones A : 3 775 hectares
- En 2018 : 485 hectares de zones N, 3608 hectares de zones A : 4 094 hectares

Au-delà des 300 hectares gagnés en zones agricoles, naturelles et forestières par rapport à l'ancien PLU ; la répartition des zones agricoles et des zones naturelles et forestières change :

- En 2005 : les zones N sont localisées entre les zones urbaines au Sud du chemin Toulze et le long du Tarn ; les zones agricoles sont en lointaine périphérie des zones urbaines : Nord (coteaux) et Ouest (plaine) de la commune,
- En 2018 : les nouvelles zones N sont intercalées dans la zone agricole préservée (Ap des côteaux du Nord) principalement pour des surfaces forestières existantes, les autres participent aux continuités écologiques (pas japonais) dans les zones urbaines et sur les berges du Tarn ; les zones agricoles sont dans la plaine, en contact avec les zones urbaines au Sud du chemin de Toulze.



Les objectifs du PADD



La réduction de la taille de surface des parcelles pour les logements

Analyse sur les 10 dernières années	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
La moyenne des parcelles est passée de **1300 m² à 600 m²/logement**	Près de **1 500 logements neufs** : de l'ordre de 600 logements en forme dense (moyenne **300 m²**) et de l'ordre de 900 en maison individuelle (moyenne **600m²**)	On passe à une moyenne des parcelles d'environ **495 m² par logement**

Les surfaces disponibles et logements projetés (étude de densification)

Le PLU de GAILLAC offre, à travers le zonage, différents types de zones constituant un potentiel d'accueil de logements, mobilisables à court ou moyen terme :

- les zones dites « U » (Urbanisées), équipées , sont directement constructibles (U1, U2, U3 et U4),
- les zones dites «AU » (A Urbaniser), urbanisables sous formes d'opérations d'aménagement en compatibilité avec les dispositions prévues dans les OAP (AU1, AU2, AU3 et AU4) dont la capacités d'accueil sont prévues dans les OAP :
  - ➲ Secteur « les Flouriès » : 100 logements sur 5.7 ha,
  - ➲ Secteur Est : 245 logements sur 12.7 ha,
  - ➲ Secteur Gare : 160 logements en renouvellement urbain

	SURFACES EN HA			LOGEMENTS		
ZONE	EXT	DENS	DIV	EXT	DENS	DIV
AU	5.81	13.25	0,00	100	245	0
U	14.35	47.69	11,92	257	664	191
Dont U3	*12,27*	*42.21*	*11.16*	*216*	*600*	*182*
Dont U4	*2.08*	*5.48*	*0.75*	*41*	*65*	*9*
TOTAL	20.16	60.94	11.92	357	909	191
	93.01			1457		

Le PLU offre 3 types d'espaces mobilisables pour l'accueil de nouveaux logements, hors renouvellement urbain,

- Extension urbaine (EXT.) : artificialisation de sols au-delà de l'enveloppe urbaine existante,
- Densification urbaine (DENS.) : urbanisation d'espaces inclus dans l'enveloppement urbaine existante,
- Division parcellaire (DIV.) : urbanisation par détachement de foncier d'une parcelle déjà urbanisée.

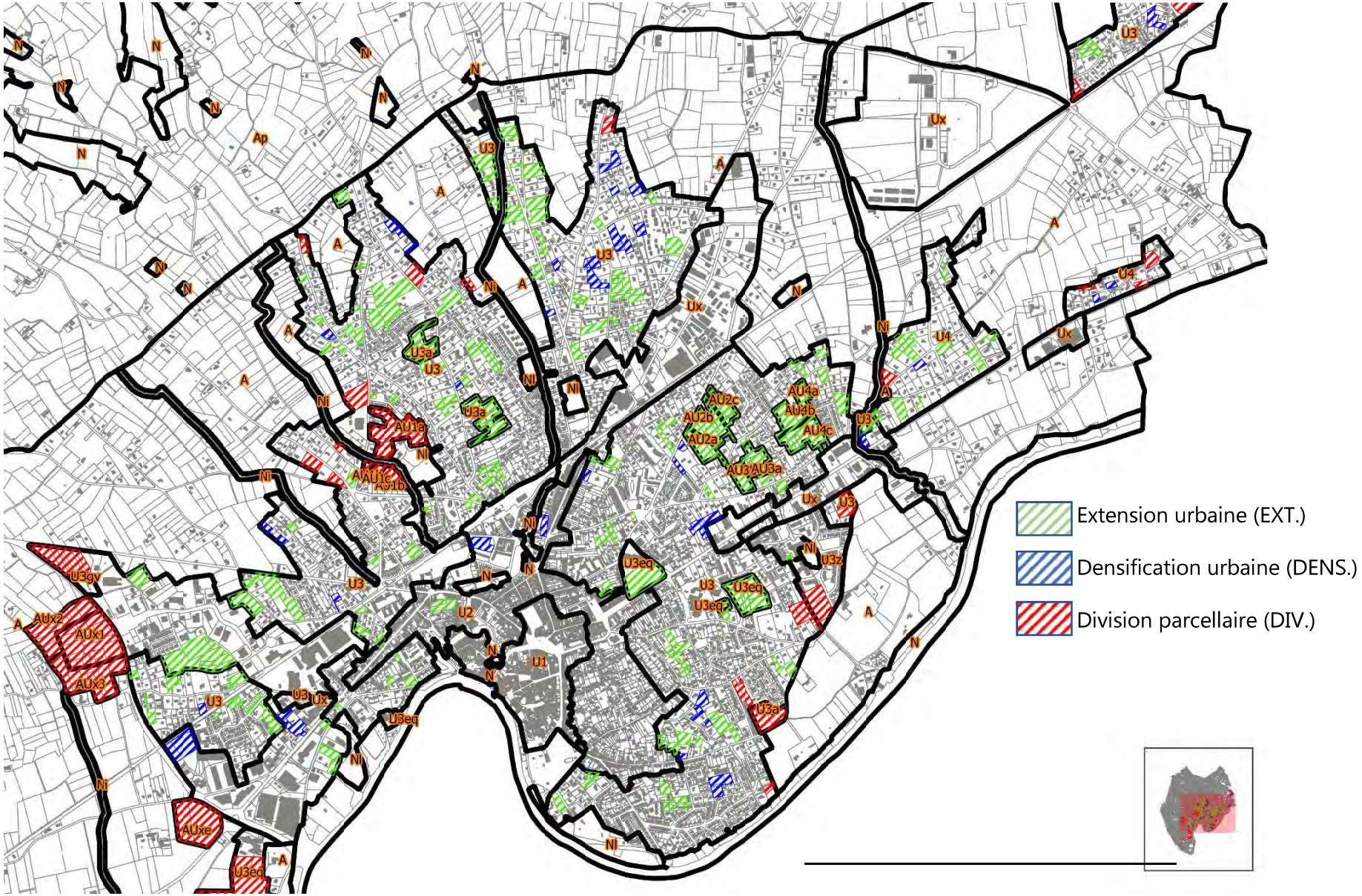
Ces 3 types de tissus on fait l'objet de 2 modalités de calcul pour leur potentiel d'accueil de logements :

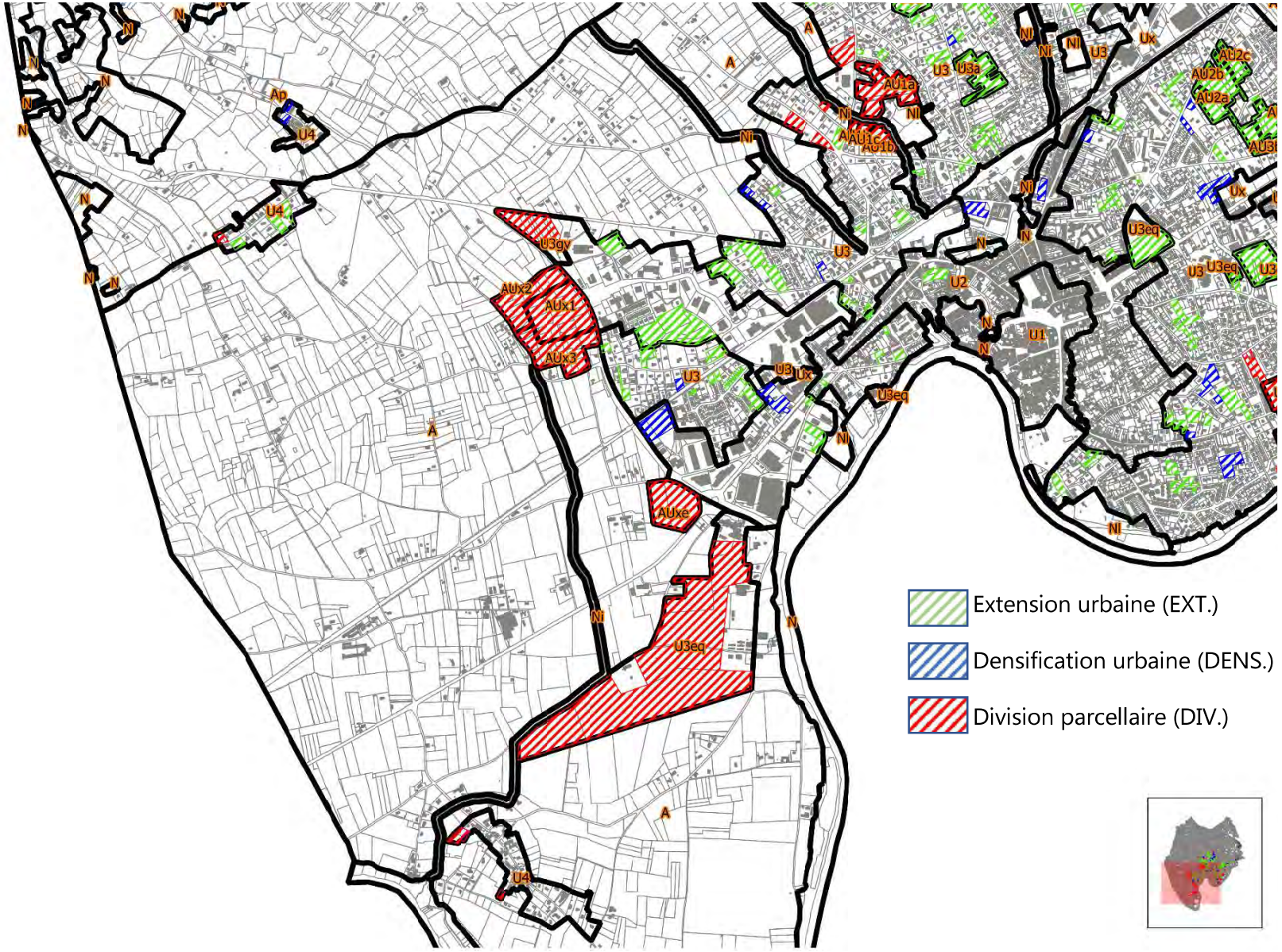
- Une prise en compte intégrale des objectifs de production de logements dans les espaces soumis à OAP,
- Une pondération à 80 % de la mobilisation des autres espaces intégrant 20 % de rétention foncière et une densité de 20 logements à l'hectare répondant à l'objectif de 495 m^2 de parcelle moyenne pour l'accueil de nouveaux logements dans le PADD.

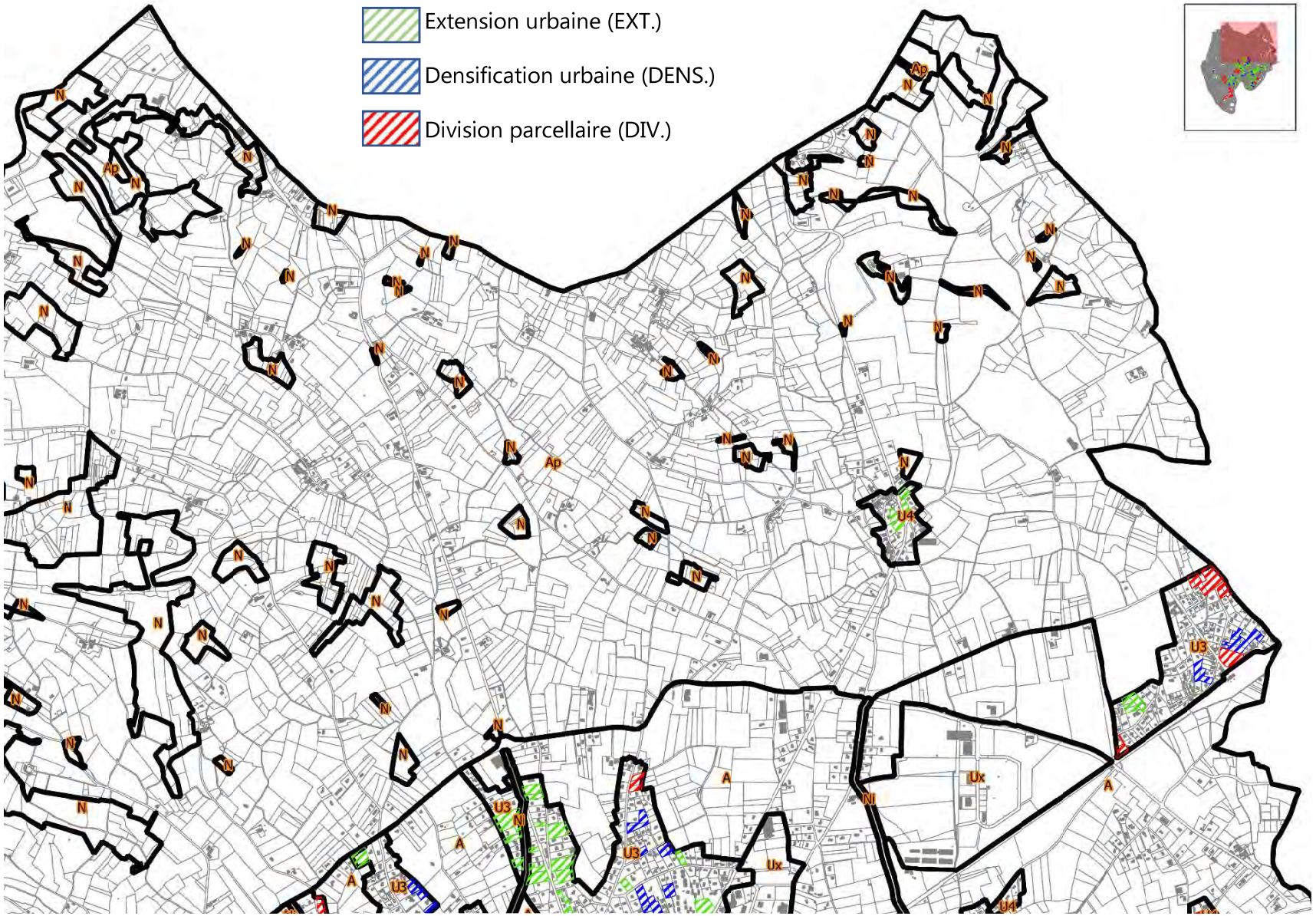
L'objectif de production de 1 500 logements neufs affiché dans le PADD correspond au volume identifié dans les différentes zones estimé à 1 460 logements environs.

Le PADD affiche également un objectif de 280 logements à produire en renouvellement urbain, l'OAP du secteur gare en programme 160, le reste sera réalisé dans différentes opérations dans le tissu urbanisé.

Le PADD place comme objectif la consommation de 100 ha pour l'accueil de nouveaux habitants, ici 88 ha sont répartis dans les zones U et AU à vocation d'habitat, auxquels sont ajoutés 5 ha de potentiel dans les zones U2eq pour la réalisation des équipements publics liés à l'accueil des nouveaux habitants, l'objectif du PADD de modération de la consommation d'espace est donc atteint.


Extension urbaine (EXT.)
Densification urbaine (DENS.)
Division parcellaire (DIV.)


Extension urbaine (EXT.)
Densification urbaine (DENS.)
Division parcellaire (DIV.)


Extension urbaine (EXT.)
Densification urbaine (DENS.)
Division parcellaire (DIV.)
N
Ap
U3
U4
Ux
A
Ni

Les objectifs de mixité sociale

Pour répondre à l'objectif ambitieux du PADD de production de 600 logements sociaux nouveaux, plusieurs outils sont mis en œuvre :

- Emplacement réservé,
- Servitude de mixité sociale,
- Mobilisation de biens et fonciers communaux.

Ces objectifs de production pourraient ainsi se localiser de la sorte :

- Un tiers de la production en reconquête des logements vacants en centre-ville (près de 700 logements vacants) : soit près de 200 logements,
- Production de logements sociaux dans les zones AU des deux OAP habitat (Flouriès et Secteur Est) : environ 170 logements (50% de logements sociaux en servitude de mixité sociale principalement et potentiellement dans un emplacement réservé (ER sur l'OAP de Flouries),
- Production de logements sociaux dans les zones U3a : environ une trentaine de logements (30% du nombre de logements prévus dans chaque opération),
- Près de 50% de la production en renouvellement urbain dans le quartier de la gare : soit environ 80 logements (cf. OAP quartier gare).
- Environ 20 logements sociaux dans le cadre de l'emplacement réservé situé rue du Printemps.

9) Les zonages spécifiques

Espaces Boisés Classés EBC

De manière complémentaire au classement de boisements en zones N ou Ni, la commune a souhaité reprendre **les EBC existants** dans l'ancien PLU 2004, à savoir :

- Les massifs boisés homogènes qui sont situés au Nord-Ouest de la commune et qui font liaison avec le réservoir de biodiversité (forêt de Sivens) identifié dans le SRCE.

Par ailleurs, la commune a défini de **nouveaux espaces boisés classés** dans certains espaces naturels ou boisés insérés dans les zones urbaines (zones N) constituant des pas japonais pour la préservation des continuités écologiques et la lutte contre le changement climatique :

- Le parc Foulcaud,
- Plusieurs espaces boisés nouveaux : confluence Jeansault Tarn, Jeansault quartier gare, confluence Jeansault Négo-Rattos, boisements sur berges du Tarn.

Ces espaces boisés classés, qui sont relativement bien conservés, complètent le règlement écrit et graphique pour répondre aux grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme du PADD et au SRCE, en particulier sur la consolidation des continuités écologiques

entre les grands réservoirs de biodiversité que sont les boisements de la forêt de Sivens et le Tarn.

Eléments de continuités écologiques

L'OAP trame verte et bleue identifie des cœurs d'ilots dans le tissu urbain qui participent au principe de pas japonais dans les continuités écologiques du territoire.

Ces cœurs d'ilots sont constitués soit de lieux publics (parcs et jardins), soit de lieux privés (parcelles non bâties et jardins privatifs).

Pour encadrer l'artificialisation de ces espaces privés, le PLU mobilise l'article L 151-23 du code de l'urbanisme qui correspond à une disposition règlementaire de maintien de 50 % minimum de ces sites identifiés en espaces de pleine terre pour conjuguer développement urbain et maintien des composantes de la TVB en ville.

Emplacements Réservés

Les emplacements réservés (ER) pour les voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, équipements et logements sociaux sont nombreux.

Une majorité des emplacements réservés au PLU précédent ont été reconduits à l'identique ou modifiés, certains ont été supprimés en raison de leur caractère obsolète (aménagements réalisés), d'autres ont été rajoutés (nouveaux projets).

Ils répondent aux grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme du PADD et à l'OAP TVB (trame verte et bleue) et en particulier sur la hiérarchisation des voiries, la réorganisation des stationnements publics et les mobilités douces :

- L'amélioration de la sécurité et de la lisibilité des mobilités motorisées (entrées de ville et liaisons entre quartiers),
- La création de nouveaux cheminements en modes doux (voie douce et voie mixte),
- L'aménagement de parkings et aires de stationnement mutualisés.

Ces ER au bénéfice de la Commune principalement (ou du Conseil Départemental le long de RD 18 et sur le barreau routier entre la RD 18 et la RD 999) sont reportés sur le règlement graphique.

Changement de destination des bâtiments agricoles en zone agricole

Une cinquantaine de bâtiments ont été repérés suite au diagnostic agricole et au travail des services municipaux. Le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique est autorisé si ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et s'il est destiné à un usage d'habitation, de gîte et de restauration liée aux productions de l'exploitation agricole.

Les fiches descriptives de ces bâtiments avec leur localisation, l'utilisation du bâtiment, la qualité du bâti/matériaux, l'impact sur l'activité agricole et paysager, la proximité des réseaux et des habitations sont intégrées aux annexes du rapport de présentation.

Servitude de Mixité Sociale SMS

Plusieurs servitudes de mixité sociale ont été établies pour favoriser la création de logements sociaux dans les zones AU (AU1, AU2, AU3, AU4) dans le cadre des 2 OAP habitat de Flouriès et Secteur Est et de la zone U3a.

Elles contribuent au même niveau que les autres outils mobilisés à renforcer la mixité sociale et résidentielle conformément au PADD et au PLH.

Le nombre de logements sociaux lié aux servitudes de mixité sociale est de 200 logements environ :

- Environ 120 logements sociaux dans les zones AU2, AU3, AU4 (OAP Secteur Est),
- Environ 50 logements sociaux dans la zone AU1 (OAP Flouriès),
- Environ 30 logements sociaux dans les zones U3a.

Eléments de paysage identifiés

La commune a souhaité identifier des bâtiments ou ensembles bâtis remarquables, en sus des monuments historiques protégés ainsi que le petit patrimoine remarquable en mobilisant l'article L151-19 du CU.

Cette identification reprend une partie de l'inventaire réalisé par le CAUE, concernant principalement le patrimoine viticole, mais la commune a souhaité rajouter d'autres bâtiments ou ensemble bâtis :

Les éléments de petit patrimoine, comme les bâtiments et ensembles bâtis remarquables, participent à la valorisation touristique de la commune et sont souvent intégrés dans des circuits de randonnées.

Les prescriptions paysagères et architecturales liées à ces éléments identifiés consistent à :

- Interdire la démolition,
- Préserver la qualité patrimoniale et son insertion paysagère dans le site environnant.

C'est pourquoi, les autorisations d'urbanisme nécessiteront un avis simple de l'ABF pour maîtriser l'évolution potentielle du bâtiments ou ensembles bâtis :

- Emprise au sol : pas d'extension possible
- Aspect extérieur : modification de façades interdite (pas de surélévation), clôtures perméables (cf. règlement sur les clôtures perméables), percements et menuiseries respectant le bâti traditionnel (couleur), clôtures soumises à déclaration

préalable sur l'ensemble du territoire communal),

- Espaces libres et plantations autour du bâtiment : maintien des structures paysagères existantes, plantation nouvelle selon palette végétale (pièce annexe jointe au dossier PLU).

La commune a également souhaité identifier des arbres et alignements d'arbres remarquables pour les protéger.

Ces éléments boisés identifiés en pièce graphique donnent lieu à des prescriptions identiques aux EBC :

- Huit alignements d'arbres identifiés sur les principales entrées de la ville,
- Quinze arbres identifiés principalement sur la zone des coteaux mais aussi quelques-uns en plaine, dans des secteurs agricoles ou urbanisés.

Ces éléments de paysage, patrimoine, immeubles, secteurs ont été identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Beaucoup sont localisés dans la zone agricole préservée et viennent en complémentarité du règlement sur cette zone Ap.

Tous ces éléments de paysage sont localisés et cartographiés sur le règlement graphique du PLU (voir annexe au rapport de présentation).

Le quartier de l'Hortalisse fait également l'objet de prescriptions paysagère pour préserver les jardins et les sentes identifiés sur le document graphique.

Les dispositions règlementaires liées à ces protections sont de 2 ordres :

- Des contraintes d'occupation autorisant uniquement les annexes et petites constructions limitées à 30 m^2 de surface de plancher dans les espaces identifiés « jardin » pour limiter l'imperméabilisation et la densification du quartier dont l' « esprit jardin » doit être préservé,
- Des contraintes d'implantation du bâti par rapport aux espaces identifiés « sentes » de façon à préserver la perception ouverte des chemins : 10 mètres de recul minimum pour les nouvelles constructions hors annexes.

IV. Les servitudes d'utilité publique

Plusieurs contraintes résultant des servitudes d'utilité publique et des risques restreignent l'usage du sol.

Le PLU respecte les servitudes d'utilité publique dans les différents documents constituant le dossier PLU et donne les informations nécessaires y afférant dans le rapport de présentation ainsi que dans le dossier des annexes.

- Servitudes relatives à la protection des monuments historiques et monuments naturels et sites : le PADD, les OAP et le règlement s'appuient sur ces périmètres de protection pour construire le projet et les règles qui en découlent,
- Servitudes relatives aux sites archéologiques : pas de nouvelle urbanisation sur ces sites,
- Servitudes relatives à la sécurité publique et aux risques : le PADD, les OAP et le règlement ont pris en compte ces servitudes dans l'élaboration du dossier PLU*.
- Servitudes attachées à la protection des eaux potables : Le PLU n'a pas d'incidence spécifique sur le captage, les périmètres de protection ne touchant aucune des zones urbaines*.

*Les incidences du projet de PLU sur les risques (inondation, effondrement des berges, mouvements de sol, incendie...) et les ressources (eaux, sol, déchets...) sont détaillées dans la partie 5 suivante intitulée « évaluation environnementale ».

V. L'articulation avec les documents de norme supérieure

Le projet de PLU doit être compatible avec le SCoT et le PLH : tout au long de l'élaboration du PLU les réunions partenariales ont permis de prendre en compte les prescriptions et objectifs de ces deux documents.

C'est ainsi que le PADD, les OAP et le règlement du PLU de Gaillac présentent les éléments de compatibilité synthétisés ci-dessous et déjà justifiés dans les chapitres de la justification des choix du PADD, des OAP et du règlement.

Concernant les autres documents de norme supérieure (SDAGE, PPRN, PCEAT, SRCE, SRCAE...), leur compatibilité et leur prise en compte s'établit au regard du document du SCoT et dans la partie 5 suivante intitulée « *l'évaluation environnementale* ».

1) Le Programme Local de l'Habitat

Le premier PLH intercommunal de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet modifié en 2012 a été suivi d'un deuxième PLH qui donne les objectifs et actions pour les années 2016-2021 (6 ans). Il a été approuvé le 2 novembre 2016.

Les objectifs de production de diversification de l'offre de ce dernier PLH sont de produire 900 logements sur les 6 prochaines années de la durée du PLH (2016- 2021), soit :

- 150 logements/an sur 6 ans,
- Environ 750 logements neufs (83 %) et 150 logements en renouvellement urbain (17 %),
- Environ 300 logements (40 % de la production neuve) en forme dense, avec une taille moyenne de 300 m^2,
- Environ 450 logements (60 % de la production neuve) en individuel, avec une taille moyenne de 600 m^2,
- Environ 360 logements sociaux (40 % de la production totale), soit 60 logements/an sur 6 ans.

Le PLU de Gaillac est globalement compatible avec le PLH en prenant en compte que le PLH est prévu pour les 6 prochaines années alors que la PLU est prévu pour les 10 prochaines années.

Le projet communal chiffré dans le PADD indique une prévision de 1 780 logements nouveaux environ sur 10 ans qui se répartissent ainsi :

- Environ 178 logements/an sur 10 ans,
- Environ 1 500 logements neufs (84 %) et 280 logements en renouvellement urbain (16%),
- Environ 600 logements (40% de la production neuve) en forme dense, avec une taille moyenne de 300 m^2,
- Environ 900 logements (60 % de la production neuve) en individuel, avec une taille moyenne de 600 m^2,
- Environ 600 logements sociaux (35 % de la production totale), soit 60 logements/an sur 10 ans.

Le nombre de nouveaux logements dans le PLU est globalement celui du PLH car les hypothèses d'évolution de la population dans les 10 ans à venir sont comptées avec un rythme annuel moyen de variation de population de +1.9 % contre +1.8 % pour le PLH.

Les objectifs de densification et diversification de l'offre sont proches en pourcentage.

L'objectif pour les logements sociaux du PLU est conforme à celui du PLH. Il sera souhaitable de mettre la priorité sur la production des 600 logements sociaux dans les 6 premières années du PLU pour répondre aux objectifs du PLH (360 logements, soit 60 logements/an). Par ailleurs, si on y rajoute l'offre locative intermédiaire et l'offre d'habitat pour des publics spécifiques, la commune vise à produire près de 600 logements et on arrive ainsi aux objectifs du PLH (60 logements/an).

La commune a déjà identifié les terrains ou espaces de production d'une partie importante de ces logements locatifs sociaux en veillant notamment à l'équilibre social de son territoire conformément aux objectifs du PLH. Un travail complémentaire devra se faire sur les zones de développement qui se feront après 2021 dans le cadre du 3ème PLH.

2) Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le PLU de Gaillac assure la compatibilité avec le SCOT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou : *« La compatibilité est une notion et un mécanisme de base du droit de l'urbanisme, elle fait l'objet d'un contrôle nuancé. Elle commande l'articulation des différents documents et opérations et assure que les choix faits aux différents niveaux par les différentes autorités compétentes ne s'opposent pas. Elle est l'instrument de la hiérarchie des documents d'urbanisme, dont elle traduit exactement la nature : les choix faits par les différentes collectivités publiques doivent s'harmoniser plutôt que de se commander. Un document est compatible avec la règle supérieure dès lors qu'il ne contrevient pas à ses choix essentiels et surtout au parti d'urbanisme qui résulte de celle-ci. Autrement dit, la compatibilité n'exige pas une mise en œuvre, une application de la règle supérieure, mais que l'**on reste dans le cadre général qu'elle a fixé** (extrait DOG du SCOT) ».*

PRESCRIPTIONS DU DOG APPLICABLES A LA COMMUNE	TRADUCTION DANS LE PLU
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER	
Les espaces d'intérêt écologique majeur identifies sur la carte "Localisation des espaces à enjeux" ne sont généralement pas urbanisables mais plutôt à protéger. Toutefois, les activités humaines relevant de l'entretien du paysage et de la gestion écologique peuvent naturellement s'y exercer.	Ces espaces sont classés en zone Ap ou en zone N, aucune urbanisation n'y est possible.
Le réseau de boisements, petits bosquets, haies et autres éléments de la trame bocagère, devra être identifié dans les documents d'urbanisme des communes en s'appuyant sur le pré-inventaire réalisé dans le SCOT. Le règlement des documents d'urbanisme devra être adapté pour préserver ce réseau.	Ces espaces sont classés en zone A, Ap ou en zone N, aucune urbanisation n'y est possible, en complément la mise en place d'une OAP trame verte et bleue transversale et assure la préservation du réseau au sein de toutes les zones.
Les continuités naturelles formées par ces éléments (réseau de boisements, petits bosquets, haies et autres éléments de la trame bocagère), ou corridors écologiques, seront à identifier dans les documents d'urbanisme des communes ; ceux-ci devront veiller à ce que ces corridors ne soient pas interrompus par l'urbanisation.	Ces espaces sont classés en zone A, Ap ou en zone N, aucune urbanisation n'y est possible, en complément la mise en place d'une OAP trame verte et bleue transversale et assure la préservation des continuités écologiques sur tout le territoire.
Les communes devront délimiter les zones humides de leur territoire (celles qui appartiennent au bassin versant du Tarn s'appuieront sur l'inventaire réalisé dans le cadre du Contrat de rivière). Les zones humides devront être classées en zone naturelle dans les documents d'urbanisme ; l'urbanisation devra y être proscrite.	Les zones humides identifiées sur le territoire sont classées en zone N et Ap : - Le plan d'eau du Mas de Sudre - bois de Matens, au milieu duquel coule un petit ruisseau affluent du Frausseille (bassin versant du Jeansault)
La transformation des zones humides par remblaiement, affouillement, dépôt devra être au maximum évitée.	Le règlement encadre les exhaussement et affouillements de façon à les limiter aux strictes nécessités des projets.

PRESCRIPTIONS DU DOG APPLICABLES A LA COMMUNE	TRADUCTION DANS LE PLU
LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PROTECTION DES PAYSAGES, A LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLE	
Le patrimoine reconnu des monuments historiques classés et inscrits ainsi que des sites classés et inscrits et des AVAP est à préserver au titre de leurs protections. Lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU, il est possible de définir un périmètre de protection modifié autour des monuments historiques. La mise en œuvre de ce nouveau périmètre qui se substitue au périmètre initial de 500 mètres est à envisager là où il permet une meilleure prise en considération d'un monument protégé.	Un SPR (ex-)AVAP et un périmètre de protection des abords autour des monuments historiques sont en cours d'élaboration et font l'objet de procédures parallèles à la révision du PLU applicables courant 2019.
Les extensions urbaines devront prendre appui sur les caractéristiques des formes urbaines traditionnelles, sur la trame viaire existante et sur la trame végétale, afin de respecter les qualités paysagères des bourgs et hameaux d'une part, et des espaces agricoles, forestiers et naturels d'autre part. Dans un souci de gestion économe des espaces, ces extensions se feront prioritairement en continuité de l'urbanisation existante.	Le projet a privilégié la densification et l'intensification des espaces urbanisés, il n'offre qu'un nombre extrêmement limité d'extensions urbaines, elles sont toutes situées en continuité du noyau urbain existant.
Les infrastructures concernées par l'article L. 111.1-4 du code de l'urbanisme (autoroutes, routes express, routes à grande circulation) recevront une attention particulière pour définir des règles permettant la mise en valeur des sites en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages (règlementation de la publicité, rehabilitation des façades commerciales, circulations, plantations, éclairage, mobilier urbain, etc.).	Une étude spécifique a été menée pour l'urbanisation des abords de la RD 988 au titre de l'article L111-8 du CU.
Les séquences de coupure d'urbanisation du réseau structurant entre les agglomérations sont à maintenir pour la lisibilité et l'identité du territoire. Ils sont identifiés sur la carte "Localisation des espaces à enjeux" Ces séquences sont à préserver, longitudinalement et dans la profondeur, de manière à conjointement : • ne pas surcharger ces axes de déplacements par des accès supplémentaires qui entraveraient la fluidité des déplacements sur les axes structurants du territoire, • conserver une vision paysagère naturelle depuis la route quand celle-ci est justifiée, de par sa qualité.	Le projet de territoire vise à proscrire le développement de l'habitat linéaire. Les séquences de coupure de l'urbanisation du réseau structurant sont par conséquent préservés par un classement de ces derniers en zone agricole ou naturelle qui ne permet pas la création de nouveaux accès ou de constructions obstruant la vision paysagère naturelle du site.
Eviter le développement linéaire de l'urbanisation le long des routes et maîtriser les extensions des agglomérations.	Le projet de territoire vise à proscrire le développement de l'habitat linéaire. Les espaces d'accueil de l'urbanisaiton sont situés au sein de l'enveloppe urbaine existante..

PRESCRIPTIONS DU DOG APPLICABLES A LA COMMUNE	TRADUCTION DANS LE PLU
LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU	
Les communes poursuivront la protection des captages d'eau potable des ressources pérennes et limiteront le développement de l'urbanisation dans les zones sensibles des captages. Les périmètres de protection des captages n'ont pas vocation à être urbanisés. Le développement de l'urbanisation ne devra pas compromettre la production en eau potable. A cette fin, une attention particulière sera portée, dans les périmètres de protection, à la maîtrise des pollutions diffuses et à la gestion des eaux pluviales	La protection du captage de la prise d'eau de Saint Roch a été intégrée à la réflexion, les périmètres de protection immédiat rapproché sont classés en zone naturelle.
En matière d'assainissement collectif : • améliorer ou renouveler les ouvrages de traitement et les réseaux de collecte des eaux usées qui sont en limite de capacité et/ou qui présentent des dysfonctionnements et des rejets de qualité insatisfaisante. • lors de projets d'extension de l'urbanisation, les communes anticiperont et mettront en adéquation les capacités des réseaux et ouvrages d'épuration, avec les besoins de collecte et de traitement futurs estimés. • les extensions urbaines seront prises en compte dans les zonages d'assainissement que chaque commune doit établir ou réviser.	Le développement urbain est en priorité accueilli sur les espaces desservis par l'assainissement collectif, dont les capacités d'accueil ont été vérifiées.
LES OBJECTIFS LIES A LA PREVENTION DES RISQUES	
Le lit des cours d'eau, ainsi que les zones humides et les dépressions naturelles, identifiés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, seront protégés de toute urbanisation. Les endiguements ou remblaiements nouveaux, qui ne seraient pas justifiés par la protection de zones déjà urbanisées, devront être évités.	Le lit majeur des cours d'eau de la commune est classé en zone naturelle interdisant toute construction supplémentaire.
Les champs d'expansion des crues seront pris en compte dans les documents d'urbanisme. Les documents graphiques des PLU pourront faire apparaître les secteurs où il est nécessaire de protéger les biens et les personnes.	Les champs d'expansion des crues sont pris en compte dans le règlement graphique et le règlement écrit : ○ Le périmère du PPRi est inclus au règlement graphique, ○ Le règlement écrit fait référence au PPRi afin de rappeler que ses dispositions prennent le pas sur les règles du PLU dans les secteurs qu'il recouvre.
Les aménagements de nouvelles infrastructures traversant des zones inondables seront réalisés de manière à réduire au maximum les impacts sur l'écoulement des crues, et assureront la transparence hydraulique totale des ouvrages de franchissement.	Les secteurs concernés par le risque inondation classés en zone U et AU sont, en grande majorité, déjà construits ou ne représentent pas de potentiel urbanisable car inconstructibles selon les dispositions du PPRi. Les secteurs concernés par le risque, principalement en zone A, Ap et N devront disposer de clôtures perméables permettant de réduire au maximum les impacts sur l'écoulement des crues et la gestion facilitée des eaux pluviales.

PRESCRIPTIONS DU DOG APPLICABLES A LA COMMUNE	TRADUCTION DANS LE PLU
La gestion des eaux pluviales dans les nouveaux projets d'aménagement urbains doit donc évoluer afin d'éviter la concentration des écoulements et l'augmentation des débits d'eaux de ruissellement.	Une surface minimale au sol d'espace vert de « pleine terre » est imposée dans les zones U pour chaque projet d'aménagement, y compris les projets privés concernant une seule unité foncière. Ces surfaces, de 20 à 50 % selon les caractéristiques du secteur (50 % pour les espaces identifiés au titre de l'article L151-23 du CU) permettent de réduire l'imperméabilisation des sols et d'éviter la concentration des écoulements et l'augmentation des débits d'eaux de ruissellement.
Lors de la création ou de l'extension de zones d'activités susceptibles d'accueillir des établissements sensibles (Installations Classées Pour l'Environnement soumises à autorisation), les communes prévoiront des zones tampons suffisantes dans les règlements graphiques ou les orientations d'aménagement de leur document d'urbanisme.	La création de la zone d'activités de Roumagnac prévoit des retraits vis-à-vis de l'urbanisation existant de façon à anticiper les risques et nuisances.
ASSURER LA SANTE PUBLIQUE	
Les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre seront limitées par la maîtrise de l'urbanisation, et par le développement des transports alternatifs et moins polluants.	Les espaces de développement urbain de Gaillac sont de deux ordres : ○ Les espaces densifiables au sein du tissu urbain (densification simple ou division parcellaire), ○ Les espaces d'extension urbaine en continuité directe avec le tissu urbain existant et limitant le développement de l'urbanisation linéaire. Ainsi, les émissions de polluants atmosphériques sont limitées par la maîtrise des secteurs urbanisables qui disposent d'un accès facilité aux transports collectifs du territoire. Les transports alternatifs sont également développés dans le projet de territoire de Gaillac et traduits par la mise en place d'outils tels que les emplacements réservés permettant d'inscrire les projets de création de pistes cyclables et de voix douces dans le document graphique du PLU et d'en assurer une meilleure opérationnalité.
Eviter l'implantation de constructions neuves à usage d'habitation le long des axes classés bruyants de catégories 2 (A68, RD 988) ;	Les secteurs urbanisables le long de la RD 988 sont déjà urbanisés et disposent de peu de potentiel, il s'agit uniquement de comblement de dents-creuses. Aucun secteur de développement supplémentaire n'a été ajouté le long de cette voie.

PRESCRIPTIONS DU DOG APPLICABLES A LA COMMUNE	TRADUCTION DANS LE PLU
Eviter les développements contigus de zones d'habitat ou accueillant des équipements sensibles (établissements d'enseignement, de soin, ⋯) et des zones à vocation économique pouvant générer des nuisances sonores importantes.	Les secteurs de développement à vocation économique supplémentaires ne sont pas situés en continuité directe de poches d'habitat ou d'équipements. Des dispositions permettent toutefois de réduire les nuisances et les conflits d'usages dans ces secteurs : o La création de lisières végétales permettant d'absorber une partie des nuisances sonores, o Dans les zones U et AU à vocation d'habitat, l'implantation d'activités économiques est autorisée à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone.
LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET A URBANISER ET LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS	
Les espaces naturels agricoles et forestiers sont qualifiés par les approches paysagères environnementale et économique, et doivent jouer un rôle d'équilibre en faisant l'objet de protection dans les PLU	Les espaces agricoles sont classés soit en zone A, soit en zone Ap (protégée) afin de définir des leviers différents en fonction de la sensibilité écologique de la zone. De la même manière, des zones N sont établies sur les petits ensembles forestiers, tandis que des EBC sont inscrits sur les grands ensembles afin d'y apporter un niveau de contrainte supérieure. Des espaces à protéger pour leur valeur environnementale et/ou paysagère sont également définis dans le document graphique et le règlement afin de protéger les espaces écologiques majeurs au sein du tissu urbain du territoire, notamment les « jardins », les « sentes », et les espaces de « trame verte et bleue ». Ces espaces font l'objet d'un niveau de contrainte supérieur allant de l'inconstructibilité à l'obligation de conserver 50 % de surface de pleine terre non-imperméable.

PRESCRIPTIONS DU DOG APPLICABLES A LA COMMUNE	TRADUCTION DANS LE PLU
La transformation d'espaces naturels, agricoles ou viticoles pour satisfaire les nouveaux besoins fonciers liés à l'extension de l'urbanisation devra être limitée et réfléchie pour satisfaire l'un ou plusieurs des objectifs généraux suivants : • Favoriser les extensions urbaines en continuité ou proche de l'existant ces espaces devront être limitrophes ou proches des continuités urbaines ; • Permettre la diversité de l'habitat définis à l'échelle intercommunale; • Satisfaire les objectifs de construction de logements sociaux et de résidences principales définis dans le SCOT et dans les PLH ; • Contribuer au développement de zones d'activités économiques ; • Permettre d'accueillir un équipement public d'intérêt communautaire ou une urbanisation stratégique concertée et reconnu par l'Etablissement Public maître d'ouvrage du SCOT. D'une manière Générale, il convient d'éviter que les extensions urbaines nuisent à l'organisation qualitative des activités, agricoles ou viticoles ou bien des mesures destinées à assurer la pérennité de ces activités devront être prévues.	Les seuls espaces constructibles impliquant la transformation d'espaces naturels, agricoles ou viticoles sont les zones AUx de la zone Roumagnac II. Ce secteur, initialement prévu sur 40 hectares a finalement été réduit à 15 hectares. Les objectifs de cette extension étaient de : • Favoriser les extensions urbaines en continuité ou proche de l'existant ces espaces devront être limitrophes ou proches des continuités urbaines ; • Contribuer au développement de zones d'activités économiques ; L'organisation du secteur et son phasage permettent de limiter le morcellement de l'activité agricole et de conserver les terres les plus fertiles afin d'assurer la pérennité de ces activités.
Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, les collectivités tiendront compte de la valeur agricole des parcelles notamment celles situées en zones AOC actuelles ou potentielles et des parcelles disposant d'équipements d'irrigation ou de drainage, afin d'éviter les extensions urbaines sur ces zones.	Les zones AOC et parcelles disposant d'équipements d'irrigation ou de drainage sont toutes situées en zone agricole ce qui ne permet pas les extensions urbaines sur ces secteurs.
Les communes prendront en compte les besoins répertoriés en matière d'agriculture tels que définis à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme en cherchant à : • identifier et hiérarchiser l'aptitude des terres agricoles, • localiser les surfaces AOC, les surfaces irrigables, • fournir une connaissance des tendances de succession et de reprise des exploitations, • garder un éloignement si besoin au-delà des 100m des bâtiments d'exploitation, • adapter les protections des espaces agricoles ou viticoles qui n'ont que de très faibles valeurs économiques ou agronomiques afin d'éviter la sanctuarisation de ces espaces, • préserver l'accès aux exploitations en évitant leur enclavement et le morcellement du foncier agricole, • tenir compte des conflits d'usage potentiels.	Un diagnostic agricole, foncier et rural a été effectué à l'échelle de la commune et pris en compte lors de l'élaboration du projet de territoire et du PLU. Les terres les plus sensibles sont classées en zone Ap afin d'apporter une protection supplémentaire à ces dernières. Aucune construction nouvelle ne pourra s'y implanter. D'autre part, les espaces en interface avec la zone agricole (A ou Ap) ou naturelle (N, Nl ou Ni), un espace de transition (10m minimum) végétalisé devra être aménagé entre la parcelle de la construction et la zone contiguë et une haie d'essences locales mélangées sera constituée sur la limite de l'unité foncière.

PRESCRIPTIONS DU DOG APPLICABLES A LA COMMUNE	TRADUCTION DANS LE PLU
LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES	
Les documents d'urbanisme devront prendre en compte les principales disponibilités foncières des zones déjà urbanisées et évaluer leur potentiel.	Une évaluation du potentiel urbanisable du PLU en vigueur et du PLU en projet a été effectuée, le potentiel identifié dans ce cadre répond bien aux objectifs du PADD.
Les extensions urbaines devront prendre appui sur les caractéristiques des formes urbaines traditionnelles, sur la trame viaire existante et sur la trame végétale, afin de respecter les qualités paysagères des bourgs et hameaux d'une part, et des espaces agricoles, forestiers et naturels d'autre part. Dans un souci de gestion économe des espaces, ces extensions se feront prioritairement en continuité de l'urbanisation existante.	Tous les espaces de taille permettant la mise en place d'un aménagement urbain qualitatif ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation traitant de l'accomapgnement paysager et végétal, de l'organisation des déplacements et de la desserte routière et piétonne. Dans un souci de gestion économe de l'espace le projet se fonde principalement sur la densification et l'intensification des espaces déjà urbanisés.
Pour tendre vers l'objectif de gestion économe des espaces urbains, par la restructuration et le renouvellement des espaces déjà urbanisés, les documents de planification, notamment PLU, PLUi, PLH, devront viser à satisfaire 10 à 20% de leurs besoins par des dispositions appropriées à leur contexte (reconquête de friches, changements d'usage du bâti, densification du tissu urbain, ⋯). En renouvellement urbain « strict », ce chiffre peut être minoré selon le potentiel mobilisable des communes.	Le projet prévoit la production 280 logements en renouvellement urbain et environ 1 100 en densification soit 77 % de la production totale de logements.
Dans le règlement du PLU, il conviendra de veiller à ce que les règles relatives à la constructibilité permettent la densification des zones et facilitent ainsi le développement d'opérations de renouvellement urbain et de comblement des dents creuses.	Les règles ne visent pas à contraire la densification des zones urbaines, les seuls espaces neutralisés le sont au titre de la préservation de la nature en ville, la densification est accompagnée par d'autres règles que l'emprise au sol, notamment la hauteur et l'implantation des bâtis.
Cet objectif de gestion économe des sols et de renouvellement urbain doit également trouver à s'appliquer dans le cadre des stratégies de développement économique et d'équipements mises en œuvre sur le territoire, notamment à travers la revalorisation des zones industrielles anciennes et la réutilisation de bâtiments d'activités délaissés.	Les zones d'activités de Gaillac offrent un potentiel d'accueil extrêmement limité. Aucune ne dispose d'un potentiel à revaloriser. Ces éléments ont été étudiés par l'intercommunalité et sont intégrés au diagnostic du rapport de présentation.
Pour atteindre les objectifs de diversification de l'offre de logements, les documents d'urbanisme, notamment PLU et PLUi, par leur règlement ou l'institution de servitudes doivent permettre la mixité sociale en autorisant la construction d'habitations diversifies à l'échelle des quartiers qu'ils soient nouveaux ou anciens.	Le projet vise à favoriser la mixité sociale et la diversification de son parc de logements à travers plusieurs dispositions, dont des dispositions en termes de densité qui se traduisent par une organisations de formes d'habitat denses et variés, et de production de logements sociaux dans les OAP qui couvrent les zones AU mais également des zones U.

PRESCRIPTIONS DU DOG APPLICABLES A LA COMMUNE	TRADUCTION DANS LE PLU
Les règlements des documents d'urbanisme, notamment PLU et PLUi devront édicter des règles qui favorisent la densification des secteurs déjà urbanisés mais également les secteurs d'extension urbaine (en tenant compte naturellement des identités paysagères). Ainsi, la règlementation du Coefficient d'Occupation des Sols, la hauteur et l'emprise au sol des constructions devront être compatibles avec les objectifs de densité définis précédemment. (40 % de formes denses pour Gaillac)	Le PADD prévoit 40 % de la production de logements neufs sous forme dense. Cette orientation est traduite dans le PLU par des dispositions de hauteur et d'emprise au sol adaptées dans les zones U et AU : ○ L'emprise au sol n'est règlementée que dans les espaces de qualité paysagères et patrimoniale spécifiques, le quartier de l'Hortalisse, ailleurs elle n'est pas contraite. ○ La hauteur avoisine le R+2 sur toutes les zones. Ces dernières permettent l'implantation de nouvelles constructions sur une grande partie des unités foncières et de favoriser l'investissement des hauteurs pour répondre aux besoins de densification du territoire.
Pour permettre la mise en œuvre opérationnelle des objectifs de production de logements sociaux, les documents d'urbanisme, notamment PLU et PLUi, devront définir : • des Emplacements Réservés pour la réalisation de logements sociaux. L'inscription d'emplacements réservés au sein des zones U ou AU permettra à la collectivité compétente d'acquérir les terrains en vue de la réalisation de logements sociaux • Et/ou des servitudes de mixité sociale dans des secteurs précisés (dans les zones U ou AU).	Le projet vise à favoriser la mixité sociale à travers 2 dispositions • des objectifs chiffrés de productions de logements sociaux dans les zone AU, • une servitude mixité sociale de 30 % minimum dans les zone U3a.
Lors de la définition de leurs documents d'urbanisme et de planification (PLU, PLUi, Cartes Communales,⋯), les collectivités devront présenter les consommations foncières constatées sur leur territoire depuis l'approbation du SCOT	Une analyse des permis de construire délivrés depuis l'approbation du SCoT a permis d'évlauer a consommation foncière : entre 2009 et 2017 ont été consommés 186 ha pour du logement, des activités et des équipements.
Les conditions d'urbanisation devront être définies par les documents d'urbanisme, notamment les PLU et PLUi, en tenant compte des objectifs de réduction de la consommation foncière, de diversité de l'habitat, des objectifs de mixité sociale, des conditions d'accès et de déplacements, de la réalisation au fur et à mesure des équipements et services nécessaires à la population (écoles,⋯) et à la gestion environnementale (ouvrages d'assainissement, ⋯)	Les secteurs d'extension urbaine sont définis en continuité directe avec le tissu urbain existant et ne représente que 33 % de la production de logements communale. D'autre part, des dispositions concernant la hauteur des constructions, l'emprise au sol et la production de logements denses et sociaux sont définies dans les OAP et/ou dans le règlement. Les secteurs non desservis ou insufisamment desservis par les réseaux (transports collectifs, voirie, eau, assainissement, etc.) ne sont pas ouverts à l'urbanisation et pourront faire l'objet d'un aménagement différé lorsque les réseaux desserviront la zone. Les normes en vigueur devront être respectées concernant la gestion des ouvrages techniques induits par leur aménagement.
Le rythme d'ouverture des zones à urbaniser devra être adapté en fonction de la situation de chaque commune au risque de voir s'urbaniser sur une courte période l'ensemble des terrains ouverts à l'urbanisation.	L'évaluation du rythme de construction et des demandes a été effectuée sur plus de 10 ans.

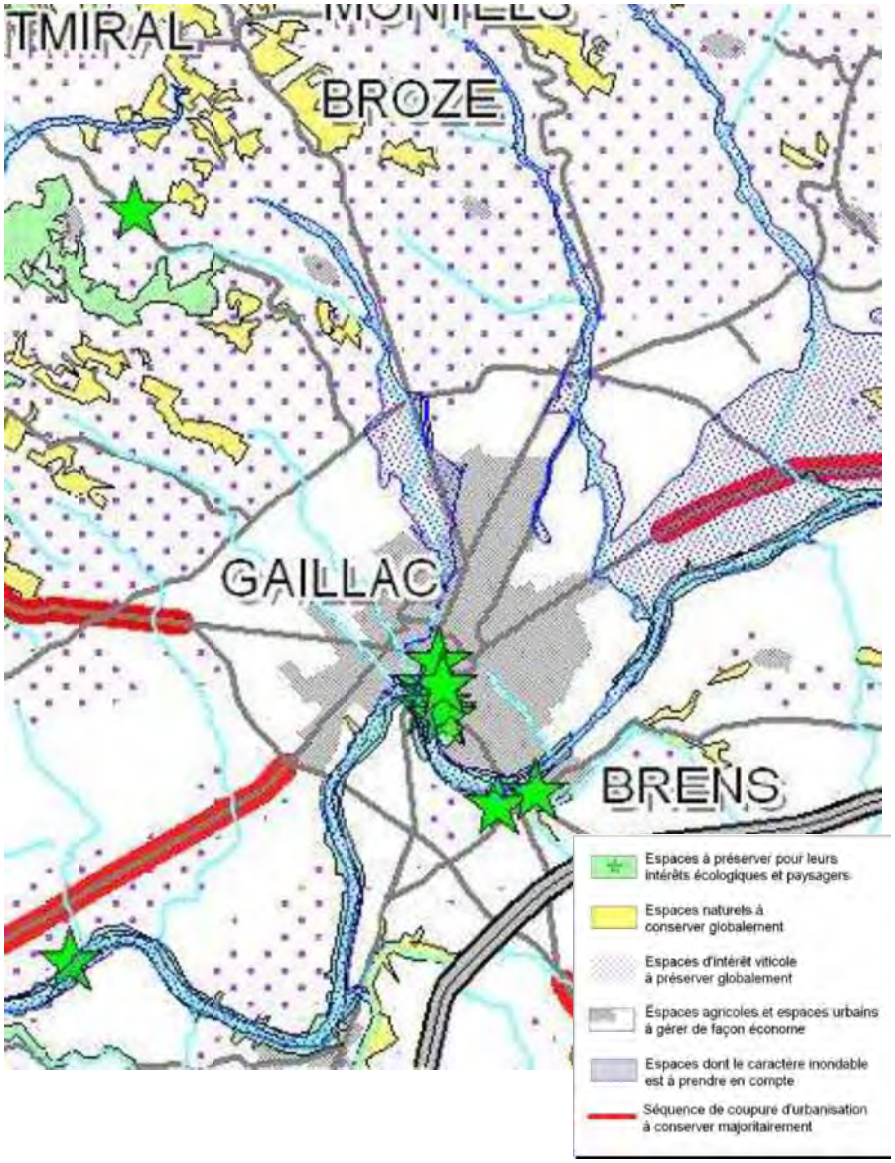
PRESCRIPTIONS DU DOG APPLICABLES A LA COMMUNE	TRADUCTION DANS LE PLU
Les communes soumises à une forte pression devront graduer l'ouverture des zones à l'urbanisation de manière progressive afin d'être en phase avec les spécificités du marché local. Une évaluation triennale des documents d'urbanisme conformément à l'article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme permettra notamment d'ajuster l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs.	La grande majorité du potentiel de développement de la commune est en densification et intensification urbaine (division parcellaire). Les zones AU font l'objet d'un phasage permettant d'assurer une progressivité de l'urbanisation par l'aménagement de secteurs de taille limitée tout en assurant une cohérence d'ensemble au sein des zones AU.
LES OBJECTIFS RELATIFS A LA COHERENCE ENTRE URBANISATION, BESOINS EN DEPLACEMENTS ET CREATION DE DESSERTES EN TRANSPORTS COLLECTIFS	
Les documents d'urbanisme locaux favoriseront le maintien, la valorisation et l'aménagement des gares ferroviaires et de leurs abords.	La gare de Gaillac est incluse dans le tissu urbain historique de la ville. Elle fait l'objet d'une OAP dans laquelle il est envisagé que le développement du quartier pourrait profiter et encourager les liens entre quartiers nord et centre ville, rompre la coupure due à la voie ferrée. Elle prévoit un remaniment complet du quartier permettant d'accueillir de nouveaux logements, de rendre le site plus accessible, de requalifier les espaces publics, de réorganiser la desserte et la circulation, et de repositionner le quartier au titre de centralité du territoire.
Les documents d'urbanisme locaux veilleront à la qualité d'aménagement et à l'acessibilité des arrêts de bus du reseau départemental, des services de transport à la demande et des éventuels reseaux de transports urbains. Si nécessaire, des réservations ou préservations d'emprises seront prévues en coordination avec les gestionnaires de services compétents.	Des emplacements réservés ont été mis en place afin d'anticiper le développement des transports en commun du territoire, notamment avec la création de deux arrêts de bus (ER 4, ER 81).
Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer les orientations suivantes : ○ La localisation et l'aménagement qualitative de sites d'intermodalité et/ou poles d'échanges sera recherché en différents points du territoire : ▪ les sites actuels de gares de Rabastens / Couffouleux, Lisle-sur-Tarn, Gaillac-centre et Gaillac-Tessonnières, ▪ de nouveaux sites d'échanges, intégrant notamment des capacités suffisantes de stationnement : en partie Ouest de Gaillac, dans une logique de "cœur de Pays" et de localisation hors des secteurs d'encombrements urbains.	La création d'un pôle multimodal (train, bus, voiture, vélo) autour de la gare et des aires de co-voiturage aux entrées de ville est un atout pour les habitants de la commune et hors de la commune pour les grands déplacements, La réorganisation du transport urbain public, en lien avec Tarn bus et les transports à la demande (extension prévue à l'Ouest de la RD 999), la hiérarchisation des voiries confirment Gaillac comme cœur du Pays, La restriction des développements dans les secteurs distants des réseaux de transports collectifs réguliers et du réseau routier primaire disposant de capacités d'accueil supplémentaires appuie cette recherche de cohérence,

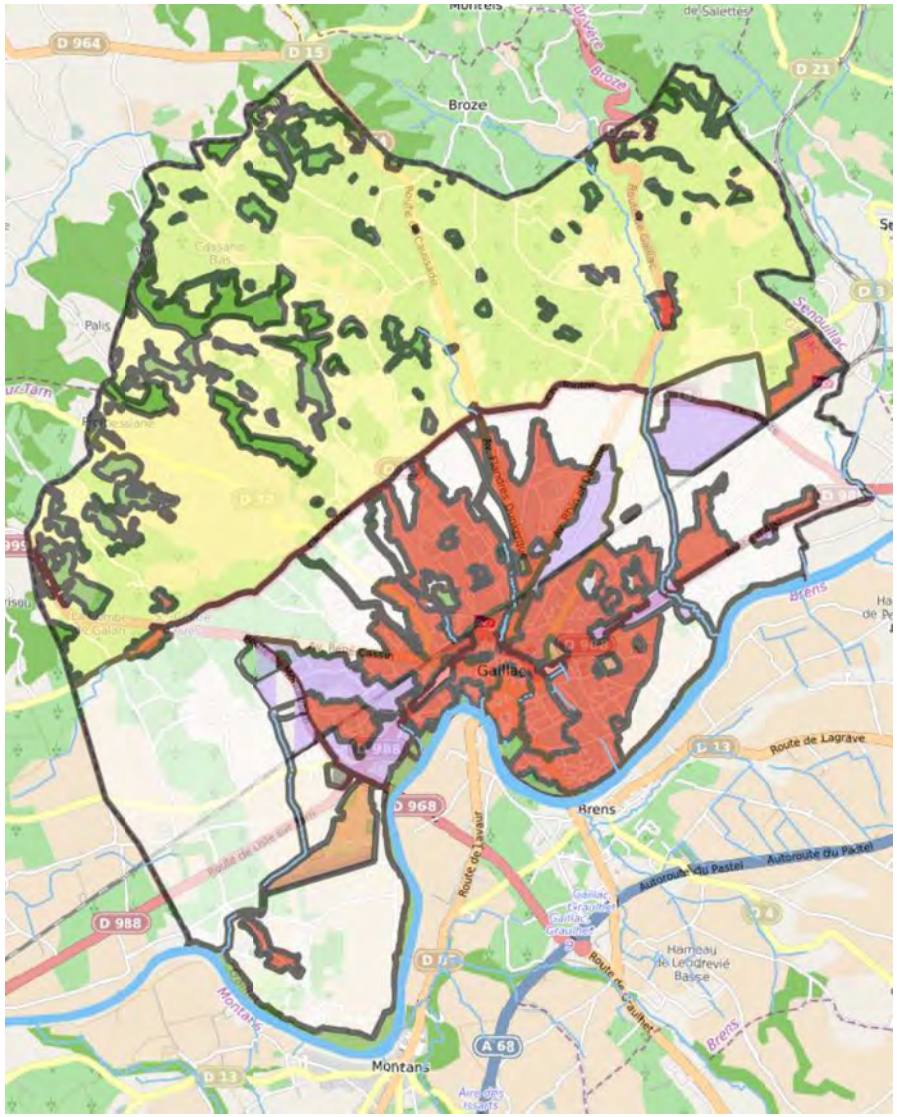
PRESCRIPTIONS DU DOG APPLICABLES A LA COMMUNE	TRADUCTION DANS LE PLU
Dans le cadre de l'étude de leurs documents d'urbanisme, et de l'extension ou de l'aménagement de leurs zones d'urbanisation résidentielle, les communes prendront en compte : ○ le service de transport scolaire départemental, de manière à intégrer le souci de rationalité de ce service (prévision des arrêts, des éventuels prolongements, du développement ou de la modification des circuits) dans les choix d'organisation des espaces concernés ; ○ le réseau de bus départemental et/ou les services de transport à la demande, en fonction des dessertes existantes et de leurs développements futurs ; ○ les éventuels réseaux de transport urbain qui pourront être étudiés et mis en place à l'avenir, ainsi que leurs possibilités d'extensions futures.	Les secteurs d'extension sont localisés à proximité du réseau de transports en commun et disposent d'une desserte facilitée, y compris par les transports scolaires. Les secteurs d'extensions représentent un potentiel de 33 % de la création de logements, les 77 % d'autres logements étant situés au sein de l'enveloppe urbaine existante de Gaillac, il est considéré que leur positionnement est favorable à leur desserte. Deux arrêts de bus pourront être créés pour renforcer la desserte des zones d'habitat de la commune (ER 4 et 81).
Mener une réflexion portant sur les possibilités de création et/ou de renforcement de liaisons cyclables à l'échelle communale, permettant d'identifier les quartiers, sites ou équipements à desservir, les types d'aménagements et préservations d'emprises à prévoir, les raccordements à assurer avec les réseaux intercommunaux ou départemental existants ou prévus…etc. Cette démarche de réflexion d'ensemble pourra également être menée dans le cadre d'études spécifiques de schémas cyclables communaux ou intercommunaux.	La création et/ou le renforcement de liaisons en modes doux à l'échelle communale sont prévues pour relier les quartiers au Nord de la voie ferrée vers le centre-ville en direction du Tarn mais aussi de manière transversale entre les quartiers Est et Ouest. La mise en place d'une OAP TVB participe d'une approche globale du maillage doux, qui est ensuite retranscrit par le biais du zonage et des OAP.
Prescrire des aménagements facilitant les déplacements cyclables dans les opérations résidentielles, d'activités économiques ou d'équipements significatives. Dans les sites d'opérations les plus importants, cela devra se traduire par la prévision d'espaces dédiés aux cyclistes (notamment des pistes sécurisées, accompagnant les voies de circulation ou détachées de celles-ci). Le seuil d'importance de ces opérations dite "significatives" sera ajusté en fonction des contextes communaux et des programmes concernés (habitat dense, activités commerciales à forte fréquentation potentielle, …).	De nombreux emplacements réservés ont été mis en place dans le règlement graphique afin d'anticiper leur création. Ils permettront de donner un meilleur accès à la nature (voie douce le long de ruisseaux, le long des zones Nl) et de relier les différentes zones d'habitat et le centre. Des cheminements doux sont inscrits et prévus dans les OAP, afin de faciliter le déploiement et l'usage de transports alternatifs de type cycles et d'assurer un maillage structuré sur les espaces urbanisés et les quartiers en développement.
Inciter à la réalisation d'aires de stationnement pour les deux-roues non motorisés dans les opérations d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités économiques.	Le règlement prévoit la réalisation d'aires de stationnement dédiées aux vélos dès 10 logements.
Prévoir des aménagements, jalonnements et/ou continuités d'itinéraires cyclables sécurisés dans les plaines du Tarn et du Dadou : ○ soit par des mesures conservatoires d'emprises traduites sous la forme de réservations, d'inconstructibilités ou de marges de reculement, ○ soit dans le cadre des projets d'aménagement et de sécurisation des RD988 et RD631, ○ soit dans le cadre de l'aménagement ou de la préservation des voies communales et départementales secondaires.	Aucune intervention n'a lieu sur les voies communales et départementales secondaires ce qui permet ler préservation. Un aménagement du chemin de Toulze est prévu pour délester les voies voies départementales majeures du territoire et le centre-ville. Des continuités cyclables sont prévues sur le réseau communal pour des raison de sécurité.

PRESCRIPTIONS DU DOG APPLICABLES A LA COMMUNE	TRADUCTION DANS LE PLU
Pour les voies primaires existantes ou à créer identifiées par le SCOT, les orientations suivantes devront être respectées : ○ Rechercher le maintien ou la restauration des fluidités et de la sécurité des circulations sur ces voies dans les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme, les choix d'organisation des espaces urbains ou à urbaniser situés à proximité et les projets d'aménagement de voiries. ○ Proscrire, en dehors des espaces déjà largement urbanisés le long de ces voies, la création de nouveaux accès directs aux parcelles, qu'elles soient d'habitat, d'activités ou d'équipements, sauf si la nature de l'activité ou de l'équipement concerné l'exige. ○ Privilégier au maximum, dans l'organisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat ou à caractère mixte, les raccordements aux voies de desserte et aux accès existants. La création de nouveaux raccordements de voies reste possible s'ils s'avèrent nécessaires pour assurer la bonne desserte des secteurs concernés, mais leur nombre devra être limité au maximum. ○ Le long de la RD988, entre les limites Est et Ouest du territoire du SCOT, ainsi que le long de la RD631, les linéaires de rase campagne encore existants entre les villes doivent être conservés au maximum, conformément aux orientations en matière de protection des paysages (coupures d'urbanisation, entrées de ville), d'organisation et d'extension des espaces urbains.	Un aménagement du chemin de Toulze est prévu pour délester les voies voies départementales majeures du territoire et le centre-ville. Les zones de développement urbain n'envisagent pas de diffusion de l'urbanisation le long des voies primaires identifiées dans le SCoT. De manière générale, la mutualisation des accès est privilégiée sur les voiries existantes et en dehors de ces voies primaires. La seule zone de développement à proximité de la RD 988 est la zone d'activités de Roumagnac II qui fait l'objet d'une étude spécifique sur les accès, la sécurité, l'urbanisme et les paysages pour qualifier l'entrée de ville.
Les difficultés actuelles ou prévisibles de circulation, identifiées sur certains secteurs du territoire, impliquent de prévoir, en liaison avec les maîtres d'ouvrages concernés, la réalisation et l'étude de plusieurs aménagements : ○ Le renforcement du réseau routier inter-agglomérations et de contournement urbain autour du pôle Gaillacois : ▪ l'adaptation de la RD18 (chemin de Toulze) en tant que parcours de contournement Nord de Gaillac, y compris l'aménagement de ses débouchés sur la RD999 et la RD988,	Le chemin de Toulze sera élargi, aménagé et relié aux RD 999 et RD 988 afin de constituer un parcours de contournement Nord de Gaillac.
Par principe, il convient de prendre dans les documents d'urbanisme des dispositions pour éloigner l'urbanisation future des abords des voies principales notamment pour limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pour valoriser les paysages des abords de routes. Ces dispositions pourront être adaptées au contexte des espaces urbains existants.	Le espaces d'extension urbaine ne sont pas situés le long des voies principales. Au sein du tissus urbain existant, des distances de recul par rapport aux voies varient en fonction de l'importance de la voie, conformément aux distances préconisées par le SCoT.

PRESCRIPTIONS DU DOG APPLICABLES A LA COMMUNE	TRADUCTION DANS LE PLU
LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL, AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES ET AUX AUTRES ACTIVITES	
Les documents d'urbanisme devront préserver les surfaces nécessaires au développement ou à la réalisation de zones d'activités conformément à l'enveloppe foncière rappelée ci-dessus.	La zone Roumagnac nécessite de s'étendre. Le secteur concerné est classé en AUx afin de le préserver dans l'attente de l'aménagement de la zone. L'enveloppe foncière qui lui est dédiée est de 15 hectares, conformément à l'enveloppe du SCoT (enveloppe initiale – espaces consommés depuis le T0).
L'implantation des zones d'activités doit faire l'objet d'une étude spécifique.	L'intercommunalité a mené une étude de développement économique. Cette dernière identifie le secteur Roumagnac II comme un potentiel mobilisable. Il est situé à l'Ouest de la commune, en continuité de la zone Roumagnac I.
Au sein des pôles urbains, l'implantation des zones d'activités devra prendre en considération : ○ les pôles d'habitat afin de limiter au maximum les déplacements domicile-travail, ○ les dessertes en transport collectif ou les modes de transport alternatifs à la voiture.	L'aménagement des abords de la zone permettront d'en faciliter l'accès. Le développement d'une desserte en transports collectifs sur le secteur est à l'étude avec l'organisme compétent.
Les documents d'urbanisme, notamment les PLU communaux ou intercommunaux, devront conforter : ○ le développement des commerces de proximité dans les centres bourgs mais également dans les extensions urbaines., ○ l'accessibilité facilitée de ces commerces.	La mixité des fonctions est recherchée dans les zones U et AU par les dispositions règlementaires. L'accessibilité des commerces est facilitée par le développement des circulations douces et l'intensification urbaine.
Les documents d'urbanisme devront prendre en compte et favoriser la préservation et la valorisation touristique des sites qui participent à l'attractivité du Pays, notamment bastides, villages médiévaux, châteaux, patrimoine religieux, petit patrimoine rural lié à la vigne, abris, réserves d'eau, ⋯ ⋯ par exemple en préservant : ○ les itinéraires thématiques : itinéraire culturel européen de la vigne et du vin, etc⋯ ○ les sites de vues et de lecture du paysage identifiés par le Pays, ○ les sentiers de randonnées balisés, notamment de Promenade Randonnée labellisés PR. Ce réseau est à préserver, il permet de découvrir une grande variété de paysages, ○ les lieux engagés dans des démarches d'agrotourisme, notamment "tourisme de terroir. Une centaine de prestataires (hébergeurs, restaurateurs, viticulteurs,⋯) se sont engagés dans une démarche de qualité autour du label "tourisme de terroir", il est nécessaire de valoriser ce maillage. ○ les itinéraires cyclables.	La valorisation touristique est prise en compte et préservée à Gaillac par le biais de plusieurs outils comme: ○ la protection du patrimoine au travers de plusieurs outils : SPR (ex AVAP), l'identification d'éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 du CU, lest disposition règlementaires en faveur de la qualité architecurales, ○ la protection des paysages par la préservation des espace agricoles, viticoles et cotaux par la limitation de la diffusion de l'habitat dans ces espaces et la préservation des cones de vue entre plaine et cotauxn ○ la préservation des ensembles patrimoniaux et paysagers typiques et caractéristiques de l'identité locale comme le quartier de l'Hortalisse et les protections associées (sentes et jardins), ○ le développement des itinéraires doux dédiés aux usages du quotidiens et des loisirs. ○

Espaces à enjeux





Le SCOT définit des espaces à enjeux dont la traduction spatiale doit être assurée dans le PLU en termes de compatibilité :

- Les espaces à préserver pour leurs intérêts écologiques et paysagers :
  - massifs boisés sur les coteaux : le PLU classe en zone naturelle et en EBC,
  - des espaces de nature en ville : le PLU maintient en zone N les espaces de nature en ville préservés et porte une attention particulière sur les espaces potentiellement menacés qui jouent un rôle dans la TVB par la mise en place d'outils règlementaires liés aux protections génères par les articles L 151-19 et L. 151-23 du CU,
- Les espaces naturels à préserver globalement : le PLU classe en zone naturelle inconstructible les espaces naturels du territoire,
- Les espaces agricoles et les espaces urbains à gérer de façon économe : les espaces urbanisables sont resserrés autour de l'enveloppe urbaine existante, de nombreux espaces ont été restitués à la zone agricole,
- Les espaces d'intérêt viticole à préserver globalement : la mise en place d'une zone Ap répond à cet objectif sur les espaces situés au Nord du chemin Toulze,
- Les espaces dont le caractère inondable est à prendre en compte : la valorisation de la zone inondable est assurée par la mise en place de 3 types de zones N (N, Ni et Nl) alliant préservation de l'espaces, valorisation des berges, maillage de circulations douces et non imperméabilisation des sols,
- Les séquences de coupure d'urbanisation à conserver majoritairement : les coupure urbaines sont identifiées le long de la RD 988 et de la RD 999, le développement urbain répond majoritairement à ces coupures d'urbanisation, la zone AUxe située à l'intersection des RD 999 et 988 a été positionnée pour des projets d'équipements communaux ou intercommunaux cohérents avec la proximité immédiate du collège pour des projets portés par la commune ou l'intercommunalité qualifiant l'entrée de ville Ouest. Les coupures d'urbanisation sont donc majoritairement conservées dans le PLU révisé.

3) Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le diagnostic du territoire a mis en évidence plusieurs actions à mettre en place dans le PLU de Gaillac :

INTEGRER LA TVB A TOUTES LES ETAPES D'ELABORATION DU DOCUMENT D'URBANISME (DIAGNOSTIC, PADD, OAP ET REGLEMENT)

Les éléments du SRCE ont été détaillés dans le diagnostic du territoire. Au niveau du PADD, l'axe 3 concernant les mobilités douces montre que les axes de cheminements s'appuient en grande partie sur les éléments de la trame bleue. Plusieurs emplacements réservés allant dans ce sens sont indiqués dans le zonage du PLU. L'axe 4 « *Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune* » va également dans le sens de l'intégration de la TVB dans le document. Ce dernier axe se traduit, d'un point de vue règlementaire sur l'OAP TVB. Enfin le chapitre du diagnostic « *IV - Justificatif des choix retenus dans le règlement* » montrent comment ces axes du PADD se traduisent dans la partie règlementaire du PLU.

MAINTENIR ET FAVORISER L'AGRICULTURE SUPPORT DE TVB

Ce point est pleinement intégré dans l'axe 4 du PADD « Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune » Les règlement traduit cette volonté de mise en valeur des espaces agricole au travers de plusieurs règles édictées pour les zones A, AP et N, notamment pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DE SUIVI DE LA TVB (INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU)

Plusieurs indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU sont proposés dans le chapitre relatif à l'évaluation environnementale du PLU : création d'îlots de biodiversité.

LIMITER L'IMPACT NEGATIF DES ACTIVITES SUR LES CONTINUITES HYDROGRAPHIQUES

Les espaces longitudinaux des ruisseaux sont support des axes de mobilité douce. Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au règlement graphique. Ce choix contribue à éloigner les activités et constructions de ces éléments de la TVB. En zone urbaine, les ruisseaux sont classés en zone Ni qui n'autorise que la création de cheminements piétons.

GARANTIR DES ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME RESPECTUEUSES DE LA TVB

Ce point est clairement abordé dans le règlement écrit, au niveau du chapitre « I.*4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières* » des zones N et qui stipule que « Sont autorisées les utilisations du sol liées aux activités de loisirs et terrains aménagés de camping dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne

portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

ASSURER UNE GESTION DES ESPACES BOISES PERMETTANT LE MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les espaces boisés, qu'ils soient dans les zones destinées à l'urbanisation, ou au cœur des espaces agricoles sont classés en zone N. Dans le règlement écrit, il est précisé que « *Les arbres de haute tige existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations de valeur équivalente. Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 8)* ». Enfin, les bosquets les plus importants ont été classés en EBC.

4) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le document d'urbanisme est compatible avec le SDAGE et, répond, lorsque cela est dans le champ règlementaire porté par un PLU, à certaines de ses orientations dans diverses pièces :

- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,
- Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,
- Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques,
- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,

Enfin, les bosquets boisés les plus importants ont été classés en EBC.

5) Le PCAET

Le volet Territoire du PCAET s'articule autour de 8 axes. Le PLU de Gaillac est en grande majorité compatible avec ces orientations. Il est important de noter que quelques actions déclinées dans les axes du PCAET ne relèvent pas du PLU.

AXE 1 : AMENAGER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

Le projet a privilégié la densification et l'intensification des espaces urbanisés. Il n'offre qu'un nombre extrêmement limité d'extensions urbaines et elles sont toutes situées en continuité du noyau urbain existant. Cette limitation de l'étalement urbain au profit de la densification des tissus urbains existants de la commune permettra de préserver les espaces naturels et agricoles et de réduire la dépendance au véhicule individuel, émetteur de gaz à effet de serre, par un accès facilité aux transports collectifs.

Il prend également en compte le besoin en infrastructures lié à l'accueil de nouveaux habitants, notamment à travers la restructuration du quartier de la Gare, le développement d'un parc de stationnement (véhicules motorisés et cycles) et des leviers de mobilités douces (emplacements réservés pour la création de cheminements doux et arrêts de bus). Ces questions sont traitées dans les OAP et dans le règlement dans le cas d'opérations de 10 logements et plus pour une anticipation de ces besoins dans les nouveaux quartiers.

Le développement de la commune principalement en renouvellement du tissu urbain existant et l'encadrement des opérations d'aménagement (forte densité, dispositions en faveur du développement des mobilités douces, possibilité de mobilisation des énergies renouvelables, etc.) participent d'un développement durable du territoire.

AXE 2 : FAVORISER LA MOBILITE DURABLE

Le projet vise à favoriser le développement des mobilités douces par plusieurs leviers :

- Les orientations des OAP accompagnent la création de voies douces pour relier les zones d'habitat vers les centralités de Gaillac en complément du réseau de liaisons douces interquartier assurant un maillage globale à l'échelle de la commune en appui sur les élément de la TVB,
- Le pôle de déplacements central de la commune est renforcé par la restructuration du quartier de la gare afin d'en faire un réel pôle d'échanges multimodal. Des places de stationnement sont prévus ainsi que la création d'un arrêt de bus permettant la liaison entre le réseau de bus et le train,
- La mise en place d'emplacements réservés pour la création d'arrêts de bus et de cheminements doux qui permettront de redonner un accès à la nature et de restructurer le réseau de voies douces de la commune,
- Des dispositions imposant la création d'un parc de stationnement cycles à partir de la création de 10 logements,

en anticipation des besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants et à la pratique de modes de déplacements plus durables permis par la création de voies douces structurantes.

AXE 3 : ACCROITRE L'EFFICACITE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Aucune disposition ne va à l'encontre de l'accroissement de l'efficacité énergétique des bâtiments.

Toutefois, les actions portées par cet axe (sensibilisation des particuliers et accompagnement technique et financier) ne relèvent pas du PLU.

AXE 4 : INCITER A LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES

Certaines dispositions du règlement sont assouplies pour permettre l'implantation de dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables, en particulier liés à l'énergie solaire dans toutes les zones, elle est encouragée dans les dispositions règlementaires sous réserve d'une intégration paysagère qualitative, sauf en zone U1 et U2 où les enjeux patrimoniaux sont les plus preignants.

De cette manière, aucune règle ne va à l'encontre de la production d'énergies renouvelables. Les projets allant en faveur de leur exploitation pourront voir le jour dans toutes les zones concernées, et en zone A et N à condition que les dispositifs ne nuisent pas à l'homogénéïté du lieu.

AXE 5 : AIDER A LA PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le PLU de Gaillac participe à la prise en compte du changement climatique par le maintien et la création d'espaces naturels inclus dans le tissu urbain, comme espaces de respiration et corridors écologiques dans les îlots de chaleur les plus denses de la commune.

Des dispositions relatives à la création d'espaces végétalisés, au maintien d'espaces de pleine terre perméables sur les parcelles privatives et des continuités écologiques dans les OAP sont autant de traductions règlementaires de cette orientation.

De la même manière, la production de voies douces structurantes sur le territoire permettra de réduire la production de gaz à effet de serre en encourageant à de nouveaux modes de déplacements.

Parallèlement, le règlement permet l'implantation de panneaux photovoltaïques dans les zones U3, U4 et toutes les zones AU, A et N.

Toutes ces orientations visent à permettre à chacun de s'engager dans une démarche d'adaptation aux changements climatiques et à encourager à de nouvelles pratiques plus durables en appuyant leur développement (notamment en ce qui concerne les déplacements).

AXE 6 : AGIR EN FAVEUR DE L'ECONOMIE DE PROXIMITE

Le projet de territoire s'oriente vers une préservation des terres agricoles fragiles, fertiles et classées AOC afin de participer à leur maintien. Cette orientation poursuivie sur le territoire participe d'une

action en faveur des circuits-courts, puisqu'une partie de la production est mise en vente sur les marchés locaux de Gaillac et des alentours.

D'autre part, le règlement accompagne le confortement d'un tissu urbain mixte en zone U pour le développement commerces et de servicesde proximité. Le règlement de la zone agricole permet aussi la création de bâtiments liés à l'agrotourisme pour développer cette économie spécifique liée à l'image du territoire, à condition que ces derniers valorisent les produits locaux.

AXE 7 : PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS

Le projet de territoire de Gaillac s'articule autour de nombreuses orientations visant à la préservation de ses paysages, de son cadre de vie et de son environnement. Elles passent par plusieurs leviers touchant à différentes composantes des milieux naturels :

- L'eau : les zones humides identifiées sont classées en zone N et Ap, permettant leur préservation par la restriction des droits des sols inscrites dans le règlement.
  Lescaptage de la prise d'eau de Saint Roch est protégé par le classement des périmètres de protection immédiat rapproché en zone naturelle.
  De la même manière, le lit majeur des cours d'eau est classé en zone naturelle interdisant toute construction supplémentaire pour préserver son écosystème et prévenir les risques liés à son débordement.
- Les espaces naturels et agricoles : les espaces agricoles et naturels sont classés en zone A, Ap, N ou Ni en fonction de leur sensibilité écologique.
- La trame verte et bleue : Une OAP trame verte et bleue transversale assure la préservation des continuités écologiques du territoire. D'autres leviers ont été mis en place dans le document graphique et le règlement par la création d'EBC sur les plus grands ensembles boisés et d'espaces à protéger pour leur valeur écologique ou paysagère dans le tissu urbain du territoire (jardins, sentes, trame verte et bleue). Ils font l'objet d'un niveau de contrainte supérieur allant de l'inconstructibilité à l'obligation de conserver 50 % de surface de pleine terre.

De manière générale, le projet vise à la limitation de l'étalement urbain, permettant la préservation des terres agricoles et naturelles de la commune.

AXE 8 : PROMOUVOIR UNE AGRICULTURE DURABLE

Le PLU n'étant pas en mesure de règlementer les types de cultures, il semble difficile de valoriser, par son biais, les projets d'adaptation des exploitations aux changements climatiques.

Toutefois, le règlement des zones A et Ap permettent d'encadrer la constructibilité de ces terres fertiles en fonction de leur intérêt

écologique et de leur sensibilité pour un maintien durable des activités sur le territoire.

Des dispositions spécifiques gérant des périmètres de réciprocité entre bâtiments agricoles et autres constructions non agricoles sont définies afin de limiter les risques de nuisances entre les différentes vocations et usages et ainsi de pérénniser les espaces et les activités agricoles sur le territoire.

F. Evaluation environnentale

I. Eléments de contexte

La rédaction de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de Gaillac résulte de :

L'application du Code de l'urbanisme et plus particulièrement des articles :

L.104-1 à 3 qui stipulent que « font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section :

[···] II — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ; [···] »

L104-6 La personne publique qui élabore un des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 transmet pour avis à l'autorité environnementale le projet de document et son rapport de présentation.

R104-8 Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du

projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

NOTA :

Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017: 400420.20170719), Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

R104-28 à 33 qui précise que « I.- L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée à l'article R. 121-15 décide, au regard des informations fournies par la personne publique responsable en application du II du présent article et des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas.

II.- L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est saisie :

1° Après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables pour l'élaboration ou pour la révision d'un plan local d'urbanisme portant atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° A un stade précoce et avant l'enquête publique pour l'élaboration ou la révision d'une carte communale ;

3°A un stade précoce et avant la réunion conjointe des personnes publiques associées dans les autres cas.

La personne publique responsable transmet à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement les informations suivantes

-une description des caractéristiques principales du document ;

-une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;

-une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

III.- Dès réception de ces informations, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en accuse réception, en indiquant la date à laquelle est susceptible de naître la décision

implicite mentionnée au IV du présent article et consulte sans délai les autorités mentionnées au III de l'article R. 121-15. Cette consultation est réputée réalisée en l'absence de réponse de l'autorité consultée dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. En cas d'urgence, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement peut réduire ce délai sans que celui-ci puisse être inférieur à dix jours ouvrés. IV.- L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées au II pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'élaboration ou d'évolution affectant le plan local d'urbanisme ou la carte communale. Cette décision est motivée. L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

V.- La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est publiée sur son site internet. Elle est jointe, le cas échéant, au dossier d'enquête publique. »

La demande au cas par cas déposé le 8 juillet 2015 auprès de l'Autorité Environnementale de la Région Midi-Pyrénées.

L'arrêté N°2015-1968 du 4 septembre 2015 portant décision de réalisation d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme de Gaillac,

Conformément aux articles R151-1 à 5 du Code de l'urbanisme : « *[…],*

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

III. Description des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences

1) Préambule

Nous avons rédigé l'évaluation environnementale du PLU de Gaillac dans un souci de simplification de la lecture. Les différentes incidences décrites sont accompagnées d'une icône permettant de visualiser rapidement si l'incidence est positive, neutre ou négative).

Nous avons également pris le parti de fusionner le chapitre « Description des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan » avec le chapitre « Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences » traditionnellement rédigé de manière distincte. Ce choix permet une lecture rapide du document, et la corrélation directe entre les incidences notables et les mesures de suppression, réduction ou de compensation prises en guise de « réponse ».

Cette présentation illustre parfaitement le travail de construction du PLU qui s'est faite de manière itérative : chaque choix des élus étant évalué en termes d'incidences ; une évaluation négative, engendrant une réflexion complémentaire sur le projet, et aboutissant à de nouvelles propositions pour atténuer ces incidences.

2) Incidences du PLU sur les enjeux globaux et mesures prises

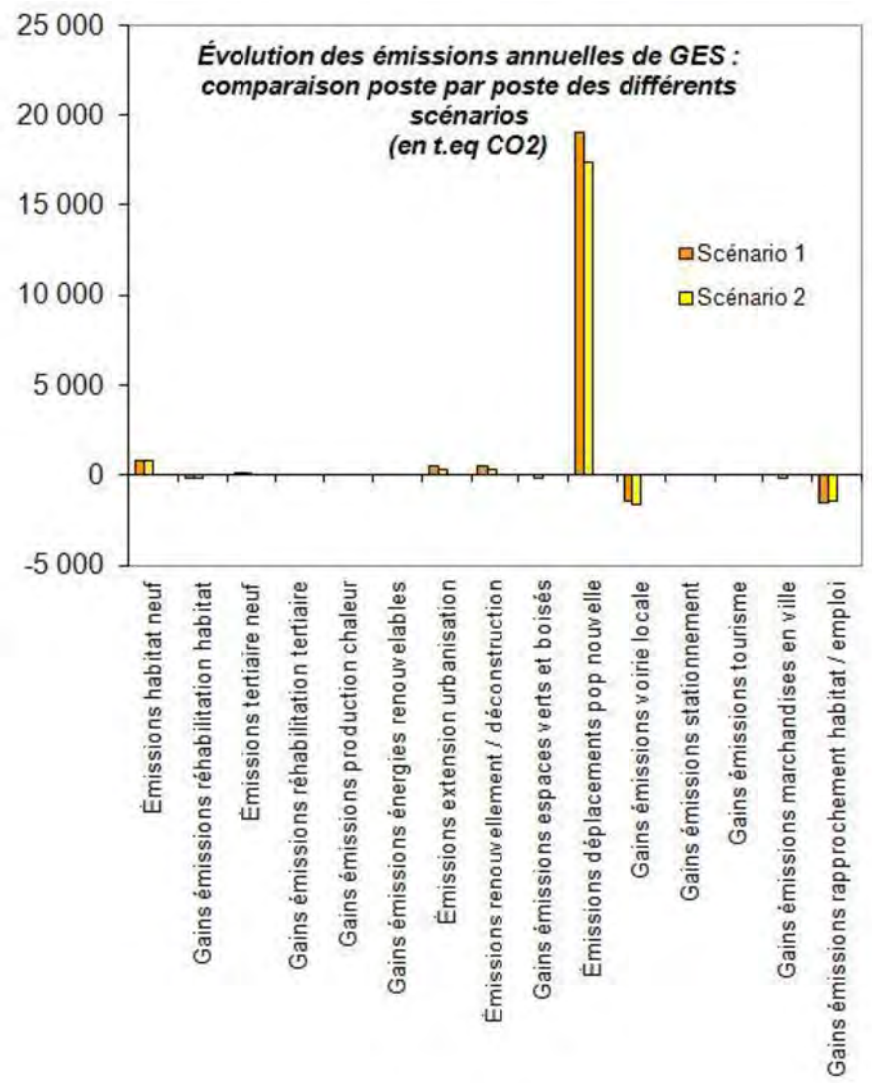
Les changements climatiques / Description des incidences attendues

L'augmentation de population de la ville de Gaillac, ainsi que l'évolution de l'activité économique auront un effet non négligeable sur les déplacements dans ce territoire. Les émissions de gaz à effet de serre vont probablement augmenter contribuant ainsi aux changements climatiques globaux.

Toutefois, une simulation rapide (avec l'outil développé par le CERTU : GES PLU) de l'évolution des émissions de GES liées à la mise en œuvre du plan (scénario 2) comparée à ce qu'elles auraient été dans un scénario « au fil de l'eau » (scénario 1), montre que cette incidence est contenue par diverses orientations décidées par les élus (réduction de 2 219 T.eq.pétrole environ) :

Évolution des émissions annuelles de GES générées par les projets de territoire à échéance du PLU, par rapport à la situation actuelle	Scénario 1	Scénario 2
TOTAL (en tonnes équivalent CO_2)	17 787	15 568
Évolution des émissions annuelles de GES / habitant actuel (en t.eq CO_2)	1,29	1,13
Évolution des émissions annuelles de GES / nouvel habitant (en t.eq CO_2)	1,05	0,92
Évolution des émissions annuelles de GES / habitant à échéance du PLU (en t.eq CO_2)	0,58	0,51

L'analyse plus détaillée des résultats montre que le principal poste responsable de l'augmentation des émissions est celui « *déplacement des populations nouvelles* », alors que les postes « *voirie locale* » (lié à l'amélioration des voiries existantes et la création des cheminements doux) et « *rapprochement habitat emploi* » contribuent à diminuer les émissions de GES.



Limitation des incidences sur les changements climatiques

 Afin de **limiter ces incidences**, plusieurs axes sont définis dans le PADD et traduits les règlements graphiques et écrits du PLU.

Un travail sur le renouvellement urbain, la densification des zones urbanisées, la mixité fonctionnelle des quartiers et leur compacité conduira à une réduction des déplacements induits et donc des émissions de GES :

- AXE 1 PADD : Associer à chaque offre de logement une offre de service de proximité ; Limiter l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle. Conforter l'aspect village de Tessonnières, autour de ses équipements (gare, école, assainissement…) et en lien avec les communes voisines (Rivière et Sénouillac). Valoriser le patrimoine du centre ancien, en particulier par la reconquête des logements vacants. Optimiser les logements dans les espaces bâtis résidentiels et favoriser le renouvellement urbain (logements-équipements-mobilités) en particulier dans certains quartiers hors centre historique : quartier Lentajou, quartier de la gare, friches industrielles ou commerciales...
- AXE 2 PADD : Favoriser le développement de communications numériques performantes pour les entreprises.
- REGLEMENT : les zones urbanisables restent dans l'enveloppe déjà urbanisées ces 10 dernières années.

Créer des équipements au plus près de l'habitat pour limiter les déplacements : AXE 2 PADD : Prévoir des équipements publics dans les quartiers périphériques, de manière complémentaire à ceux du centre-ville.

Rationaliser les flux d'approvisionnement en marchandise (horaires, dépôts relais et aires logistiques…), développer les circuits de proximité pour les productions locales induira une diminution des distances parcourues :

- AXES 2 et 4 PADD : Pérenniser les espaces agricoles à proximité des espaces urbains pour leurs fonctions économiques, nourricières, sociales et environnementales ; valoriser les terres agricoles et naturelles, développer une agriculture de proximité
- ZONE Aux et Aux0 pour l'extension de Roumagnac, au plus près de voiries existantes et de l'échangeur autoroutier

Améliorer la voirie locale par un meilleur maillage, un bouclage et l'aménagement des voies destinées aux déplacements doux / Rénover les équipements permettant l'accès aux déplacements doux ou aux transports en commun / Déployer une offre de transports en commun rationnelle et efficace :

- AXE 3 PADD : Organiser la ville autour des mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture.
- ZONAGE : Conforter le chemin Toulze et la RD 968 (route de Montauban) comme axes principaux de contournement. / Définir des emplacements réservés sont positionnés autour

de certains axes de communication (Chemin Toulze) afin de prévoir une amélioration de la desserte routière

- DEPLACEMENTS DOUX : Appuyer les tracés sur les éléments naturels convergeant sur le centre-ville / Rechercher, dans l'espace allant du chemin Toulze à la voie SNCF des liaisons transversales entre les tracés convergents / Revaloriser les sentes et les sentiers des berges.
- OAP : pôle multimodal de la Gare SNCF.
- TRANSPORTS PUBLICS : S'appuyer sur les transports en commun pour développer le lien entre les espaces d'habitats et d'activités / Réussir la mutation du quartier de la gare: stationnement, mise en place de la gare routière / Mettre en relation les Transports en commun et les modes doux dans chaque quartier. Réorganiser le transport urbain (mise en place de la navette transversale gratuite et des boucles dans les quartiers) en lien avec Tarn bus et le transport à la demande.

Imposer la densification (logements collectifs et densité minimale de construction) pour limiter les transports et la consommation d'énergie pour les bâtiments :

- AXE 1 PADD : Construire 600 logements en forme urbaine plus dense : collectif, semi collectif, individuel groupé (40% de la production de nouveaux logements) / Optimiser les logements dans les espaces bâtis résidentiels et favoriser le renouvellement urbain (logements-équipements-mobilités) de certains quartiers hors centre historique.
- REGLEMENT DES ZONES U2 et U3 : Imposer une constructibilité dans une bande allant de 15 à 25m de part et d'autre de la voirie pour aller vers une plus grande compacité des logements.

Encourager la réhabilitation thermique des bâtiments anciens afin de limiter les consommations énergétiques des bâtiments :

- AXE 1 PADD : Maintenir un taux élevé de production de logements neufs et poursuivre la politique de réhabilitation.
- OPAH en cours (projet des élus : 280 logements en renouvellement urbain).

Ne pas contraindre les projets de production d'électricité renouvelable destinés à atteindre les objectifs nationaux *:* AXE 2 PADD : Valoriser la zone d'intérêt régional du Mas de Rest à l'est de la ville pour les entreprises ayant un besoin de foncier important ou spécialisées dans le e.commerce et ses besoins logistiques, dans le développement des énergies renouvelables et dans l'agroalimentaire.

Règlementer l'usage des sols en vue de favoriser (conservation ou création) par ordre de préférence les boisements ligneux, les prairies, les espaces verts et les cultures (capacités de stockage du CO2 croissantes) :

- AXE 2 PADD : Pérenniser les espaces agricoles à proximité des espaces urbains, voire insérés dans ces derniers, au sud du chemin Toulze et dans la plaine, pour leurs fonctions

économiques, nourricières, sociales et environnementales, en veillant à la compatibilité avec le tissu urbain environnant.

- PADD : Densification des espaces interstitiels dans les espaces déjà bâtis afin de limiter la consommation foncière / Valorisation de la TVB, en particulier les ripisylves le long des ruisseaux et du Tarn.
- OAP : TVB et cheminements doux.
- REGLEMENT ZONAGE : classement des espaces boisés (Coteaux, ripisylve du Tarn) ou potentiellement boisés (berges des rivières) en N ou EBC.

Mesures prises pour favoriser l'adaptation du territoire aux changements climatiques



Parallèlement à cet effort de contrôle de l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre, les élus ont souhaité mettre en avant un certain nombre de stratégies ayant une **incidence positive** vis-à-vis de la thématique des changement climatiques et plus particulièrement dans la CAPACITÉ D'ADAPTATION DU TERRITOIRE À CES CHANGEMENTS :

RESSOURCE EN EAU :

Protection des ressources exploitées et potentielles

HORS PLU : Elaboration du périmètre de protection sur la prise d'eau de Saint Roch.

PADD : Protection du Tarn (parc urbain).

GESTION DU PLUVIAL :

HORS PLU : Les élus de la ville de Gaillac envisagent de réaliser une étude sur l'assainissement pluvial prochainement.

PADD : Préservation des terres agricoles aux abords du Tarn (vis à vis de la ville).

OAP : Trame verte et bleue (=ne pas contraindre les écoulements naturels de l'eau). / Mise en place systématique de bassin de rétention végétalisés dans les OAP et récupérateurs d'eau de pluie.

RESSOURCE ENERGETIQUE : Diversifier la ressource énergétique

PADD : Encouragement pour l'installation d'ENR (solaire Mas de Rest).

SANTE & ENVIRONNEMENT : HORS PLU : Les élus de la ville de Gaillac envisagent de réaliser une étude sur l'assainissement pluvial prochainement. Eviter les pics de pollutions en période anticyclonique

PADD : TRANSPORTS PUBLICS : S'appuyer sur les transports en commun pour développer le lien entre les espaces d'habitats et d'activités / Réussir la mutation du quartier de la gare : stationnement, mise en place de la gare routière / Mettre en relation les Transports en commun et les modes doux dans chaque quartier. Réorganiser le transport urbain (navette transversale gratuite et des boucles dans les quartiers) en lien avec Tarn bus et le transport à la demande (TAD).

OAP : pôle multimodal de la Gare SNCF.

RISQUES NATURELS : Anticiper les aléas possibles / Limiter les enjeux

PPR naturels : prise en compte des différents zonages et règlements proposés par ces documents.

PPRi en cours d'approbation / Les zones rouges seront inconstructibles.

OAP TVB.

BIODIVERSITE : Préserver les zones boisées (puits de carbone) / Protéger les milieux naturels (refuges)

PADD : Préserver des cœurs d'**îlots** en zone urbaine (nature en ville). OAP TVB.

DOC GRAPHIQUE : EBC dans les coteaux.

VILLE & ARCHITECTURE

Limiter la minéralisation des surfaces

PADD : Limiter de manière ambitieuse la consommation du foncier non minéralisé par l'urbanisation.

Préserver la nature en ville pour lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur PADD : Préserver des cœurs d'îlots en zone urbaine (nature en ville).

PADD : Mettre en commun les espaces liés à l'habitat au-delà de la seule opération de logements pour des équipements de quartier mutualisés (espaces verts).

ACTIVITE ECONOMIQUE :

Accompagner une nécessaire mutation de l'activité agricole tant sur les choix de production que sur les diversifications d'activités.

PADD : Protéger les secteurs AOC Gaillac et faciliter la diversification vers le tourisme.

Fonctionnement écologique, trame verte et bleue / Description des incidences retenues

 La mise en œuvre du PLU aura une **incidence tout à fait positive** sur cet enjeu.

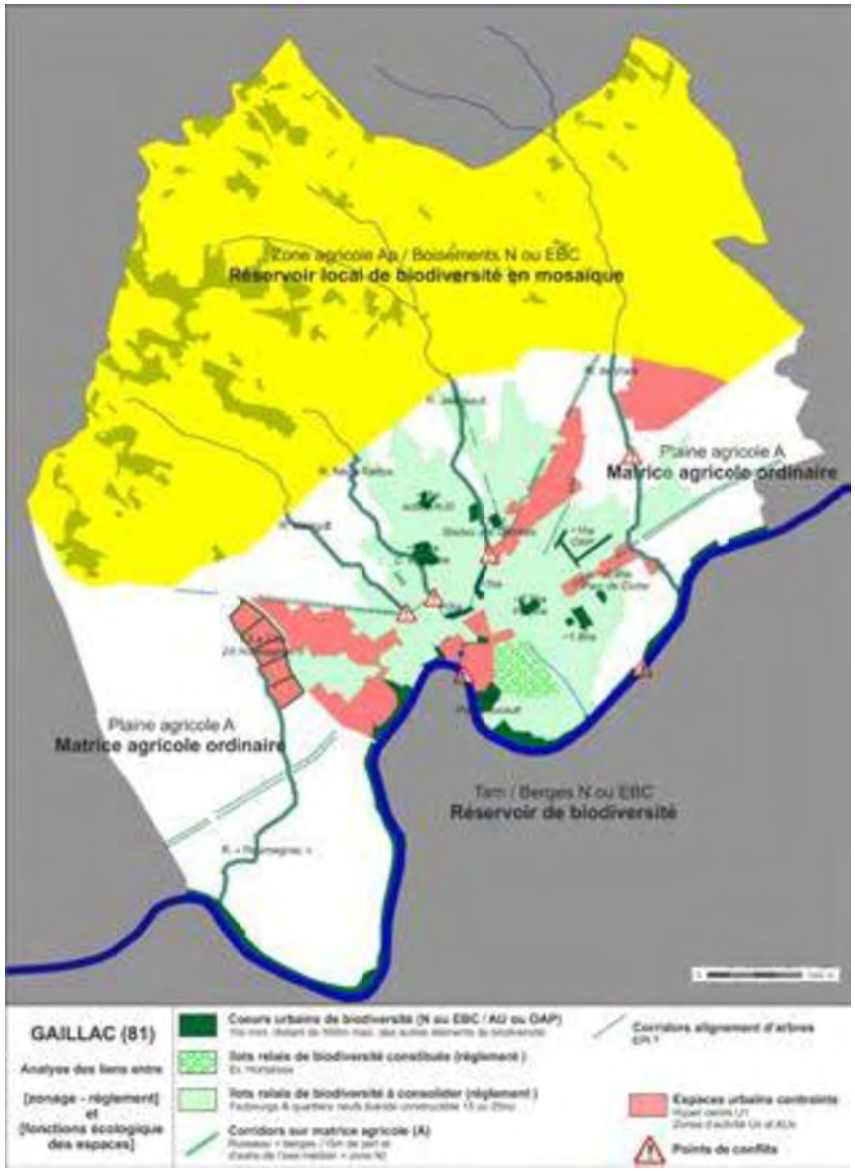
Les élus ont, très tôt, souhaité intégrer les enjeux de biodiversité dans leur projet de développement de la ville de Gaillac. Cette volonté est clairement affirmée dans le PADD, axe 4 « *prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune en confirmant et valorisant la présence de la nature en ville, en valorisant les berges du Tarn et les accès à la rivière, en consolidant les corridors écologiques entre Tarn et coteaux et en préservant les terres agricoles* ».

Cet axe politique est traduit dans le zonage et le règlement du PLU :

1) Dans la zone de coteaux, les boisements liés à l'unité écologique de la forêt de Sivens sont classés soit en EBC, soit en zone N (pour les parcelles enregistrées en AOC Gaillac, ceci afin de limiter les contraintes imposées aux viticulteurs). Ce classement garanti une conservation en état satisfaisant de ces habitats forestiers et une structure en mosaïque pérennisée dans ce secteur de la commune.
2) Le classement en zone N, dans la plaine du Tarn, des ruisseaux (15 m de part et d'autre de l'axe médian), combiné à la zone de non traitement de 5 mètres imposée par l'arrêté du 12 septembre 2006 est favorable à la protection des équilibres écologiques de ces milieux et à leur reconquête par des éléments boisés.
3) L'identification de cœurs urbains de biodiversité dans l'espace urbanisé, classés en N et parfois en EBC, avec la volonté d'avoir des unités d'au moins 0,5 ha, distantes de 500m environ les unes des autres est favorable à la présence d'une faune urbaine diversifiée.
4) Le choix d'imposer dans les secteurs U2 et U3 des bandes constructibles de 15 et 25 m à proximité des voiries est favorable à la constitution d'îlots relais de biodiversité à l'intérieur des ilots d'habitats. Toutefois il est compliqué de maîtriser la qualité écologique de ces espaces du fait qu'ils sont des propriétés privées. Les élus ont choisi de proposer une palette végétale intégrée au règlement du PLU pour orienter les propriétaires dans leurs choix de plantations.
5) Le classement en zone N et localement en EBC des berges du Tarn et de ses ripisylves constituent une garantie de protection de ces espaces naturels reconnus par le classement en ZNIEFF et le recensement comme corridor écologique dans le SRCE.

Un OAP TVB couvrant l'intégralité du territoire propose une vision globale des enjeux liés à son fonctionnement écologique. Elle constitue un support cohérent pour la conservation des éléments de nature repérés, elle fournit des éléments d'orientation pour la reconquête certains milieux par ces éléments naturels (bords de ruisseaux par exemple), et elle oriente l'aménagement territorial dans une direction compatible avec la diversité des habitats naturels et la mobilité des espèces animales.

Le plan présenté ici schématise parfaitement la stratégie des élus sur cet enjeu de biodiversité. Il met en évidence la reconstitution de véritables corridors écologiques reliant le Tarn aux coteaux en s'appuyant sur des éléments linéaires (ruisseaux) et une mosaïque urbaine (Cœurs et ilots relais de biodiversité). Cette trame aura un effet positif sur la mobilité de nombreuses espèces animales. Une seconde incidence positive est attendue sur le cadre de vie des gaillacois qui bénéficieront d'une proximité et d'une accessibilité accrue à la nature.



Consommation d'espaces naturels et agricoles / Description des incidences attendues et limitation de ces incidences

L'évolution démographique annuelle sur les 10 dernières années de Gaillac (+1,9% par an) est supérieure à celle perceptible sur l'ensemble de la communauté de communes Tarn et Dadou (+1,2% par an) ou celle du département du Tarn (+0,9% par an). Ceci montre clairement l'attractivité qu'exerce cette ville. Cette attractivité démographique s'accompagne également d'une attractivité économique (Cf. diagnostic).

 Le projet du PLU conduit à une consommation de 160 ha environ de terres essentiellement agricoles, parfois « naturelles ». Cette « consommation », cohérente avec les projections démographiques et économiques faites par la commune, et confirmées par l'intercommunalité, reste bien inférieure aux 270 Ha potentiellement urbanisables dans le PLU de 2004.

En analysant le règlement graphique, on met en évidence qu'une partie de ces surfaces sont des parcelles agricoles, soit cultivées, parfois laissées en friche, contiguës, ou intégrée dans le tissu urbain. Ces parcelles sont difficiles à travailler du fait de leur réciprocité avec les populations. Leur mutation ne génère pas une incidence importante sur le fonctionnement agricole de Gaillac. Elle est même, localement, propre à régler un certain nombre de conflits de voisinage.

Une analyse plus précise sur le projet d'extension de la ZA de Roumagnac est proposée un peu plus loin dans le document.

 Entre le PLU de 2004 et cette dernière version, ce sont donc 110 ha de terrains qui sont « rendus » à l'agriculture et qui ne pourront pas être urbanisés.

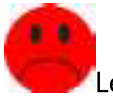
3) Incidences du PLU sur les enjeux locaux

Incidence sur les déplacements

Description des incidences attendues

Les élus ont fait de cette thématique un axe fort de leur projet de PLU (*organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture*). Cependant, plusieurs points vont impacter de manière négative, cette problématique :

La dynamique démographique soutenue de Gaillac justifie un objectif d'accueil de 2 800 nouveaux habitants dans les 10 prochaines années. Bien que le diagnostic ait mis en évidence une activité économique et des équipements satisfaisant, cette augmentation de population va entrainer une **augmentation du nombre de déplacements**.

 Le choix d'optimiser les stationnements à proximité du cœur historique, même s'ils sont mis en relation avec les transports publics pourrait avoir comme effet pervers de ne pas dissuader les gaillacois de **recourir aux véhicules individuels dans leurs déplacements locaux quotidiens**.

Limitation des incidences

 Ces incidences seront partiellement limitées par :

- L'amélioration de la qualité des voiries (ER autour du chemin Toulze) / Réflexion sur une amélioration de la qualité des entrées de ville (Roumagnac).
- Le renforcement des liaisons douces et la création d'aires de covoiturage en entrée de ville (ER).
- La création d'un pôle multimodal autour de la Gare (OAP Gare).
- Le renforcement des équipements et de l'activité économique (les gaillacois travaillent généralement à Gaillac).
- Une réorganisation du transport urbain (navette transversale gratuite en lien avec Tarn Bus.
- Un règlement qui favorise le développement urbain (habitat) dans la limite de l'existant.

Incidences sur le patrimoine, le paysage et le cadre de vie

La qualité du cadre de vie est, pour partie, liée à la préservation et la mise en valeur du patrimoine et des paysages. La question du cadre de vie a été, tout au long de la démarche d'élaboration du PLU, une préoccupation récurrente. **La mise en œuvre du document n'aura que très peu d'impacts négatifs** sur ces enjeux car, que ce soit dans le PADD ou le règlement, les choix qui sont fait visent à améliorer le cadre de vie et à mettre en valeurs patrimoine et paysages.

Description des incidences attendues

 D'un point de vue global, le choix de réaliser une OAP « Trame Verte et Bleue » sur l'ensemble du territoire communal contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité pour le Gaillacois : la protection des paysages ruraux, la reconquête de certains espaces péri-urbains par la nature (bord des rivières classés en N), un zonage et un règlement qui favorisent la présence d'une nature ordinaire en ville , une mise en valeur des berges du Tarn sont autant d'éléments favorables qui impactent positivement sur cet enjeux.

 L'aspect rural de la zone nord de la commune (COTEAUX) se voit préservé par un règlement particulier ; ainsi **les cônes de vue mis en évidence depuis la plaine et le chemin Toulze seront conservés**:

- Le classement en zone Ap (interdiction des constructions

n'ayant pas de vocation agricole & limitation en surface et en hauteur des bâtiments à vocation agricole) limite l'apparition de structures bâties trop importantes qui deviendraient marquantes dans le paysage.

- Le classement en EBC ou en N des boisements contribue à protéger les éléments boisés des coteaux et garanti la pérennité de la mosaïque paysagère mise en évidence dans l'état initial de l'environnement.
- Le traitement des hameaux Sainte Cécile d'Avès et du Boissel en STECAL (U4), évite le phénomène d'étalement urbain et confirme le caractère de hameau de ces secteurs

 Le second secteur agricole de la commune, la PLAINE DU TARN (zone Ni le long des cours d'eau), est très marquant lorsqu'on arrive sur Gaillac par les routes du nord (Castelnau de Montmirail, Cahuzac sur Vère, Cordes sur Ciel) ou de l'ouest (Montauban). Le caractère agricole de la plaine du Tarn est confirmé par :

- Le zonage (secteur A) qui n'autorise que le bâti à vocation agricole.
- La volonté de contenir le développement urbain dans les limites des espaces déjà bâtis (secteurs U2, U3 et AU)
- La protection par le classement en N des principaux ruisseaux et de leurs berges (15m de part et d'autre de l'axe médian) ; ceci étant favorable à la conservation et à la reconquête de ces milieux par la ripisylve.

 Il demeure toutefois un impact négatif du PLU sur la conservation des paysages de la plaine du Tarn. Cet impact est lié au développement de certaines zones d'activité :

- Le parc d'activité du MAS DE REST, zone qui semble manquer d'attractivité, est une Zone d'Intérêt Régional et fait partie du schéma de développement économique de Tarn et Dadou
- La zone de ROUMAGNAC, très attractive, de par sa localisation à proximité de l'échangeur autoroutier, est pratiquement pleine alors que de nombreuses entreprises souhaitent s'installer dans le secteur.

<u>Limitation des incidences paysagères liées aux zones d'activités</u>

 **Ces incidences sont limitées** par certains choix exprimés dans le PADD:

- Sur le MAS DE REST, les entreprise seront celles qui ont un besoin de foncier important (la densité de bâtiments sera donc faible) ou qui sont spécialisée dans le e.commerce (entreprise ayant un besoin en surfaces bâties faible) et générant peu de nuisances ou qui auront une activité liées au maraichage et à l'agro- alimentaire.
- Sur ROUMAGNAC, un plan de phasage de l'équipement de ce secteur permet d'organiser les implantations en répondant aux mieux aux demandes, en garantissant un tissu industriel compact.

L'extension importante de ROUMAGNAC (une quarantaine d'hectare) est partiellement compensée par l'abandon d'une centaine d'hectares

de zones qui étaient destinées à l'activité économique ou à l'urbanisation dans le précédent PLU et qui sont « rendus », en partie à l'activité agricole ou à des espaces naturels.

Incidences sur les risques naturels et mesures prises pour les limiter

Les orientations du plan intègrent complètement les enjeux liés aux divers risques et s'appuient clairement sur les préconisations des plans de prévention lorsqu'ils existent. **Le PLU n'a donc aucune incidence en ce qui concerne le sujet**.

- Le principal risque est l'inondation (Tarn et affluents) : le PLU prend en compte les préconisations du projet de PPRi du Tarn aval en cours de finalisation suite à l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2012.
- Les préconisations PPR effondrement des berges du Tarn (10 décembre 1999) sont prises en compte.
- Les préconisations du PPR mouvements de sol (retrait et gonflement d'argile/ arrêté de 2009) sont prises en compte.

Concernant l'ALEA « MONTEE DES EAUX », aucun élément du projet de la commune n'est susceptible d'augmenter significativement un évènement générateur de risques.

Concernant les ENJEUX, l'implantation des espaces à urbaniser se fait sans exposition des populations aux aléas : aucune construction n'est autorisée dans les zones rouges du PPRi

La morphologie du Tarn (profondément encaissé) et sont hydrauliques montrent qu'il est tout à fait capable de supporter l'augmentation des rejets pluviaux sans qu'un risque de débordement ne soit à craindre.

Toutefois, un certain nombre de mesures sont à même de limiter ou de ralentir les quantités d'eau rejetées dans le Tarn :

- Les surfaces urbanisées sont très limitées.
- Les projets importants font l'objet d'OAP ou d'opération d'ensemble qui intègrent la problématique du pluvial en préconisant une moindre imperméabilisation des sols et la constitution de bassin de rétention.
- Une reconquête des milieux naturels (ruisseaux en amont de la ville permettra une meilleure régulation des phénomènes hydrauliques.
- Le choix de définir des bandes constructibles limitées dans les zones U2 et U3 évite une trop grande imperméabilisation des surfaces urbaines et limite le phénomène de ruissèlement.

Concernant l'ALEA « EFFONDREMENT DES BERGES », aucun élément du projet de la commune n'est susceptible d'augmenter un évènement générateur de risques.

Concernant les ENJEUX, aucune construction n'est autorisée à proximité des berges du Tarn.



Concernant l'ALEA « MOUVEMENTS DE SOLS », aucun élément du projet de la commune n'est **susceptible d'augmenter un évènement générateur de risques**.

Concernant les **ENJEUX**, La constructibilité est très limitée dans le nord de la commune (zonage Ap).

Incidences sur les risques technologiques et mesures prises pour les limiter



Concernant les **ALEAS** :

- Rupture de barrage : aucun élément du projet de la commune n'est **susceptible d'augmenter un évènement générateur de risques**
- Transport de matières dangereuses & activité industrielle : le développement de l'activité économique, **peut, selon le type d'activités accueillies, entrainer une augmentation de ces risques**. Toutefois, il n'est pas possible dans le PLU de déterminer la nature précise des aléas potentiels.



Concernant les **ENJEUX**, Les activités économiques sont confirmées dans des secteurs où elles sont déjà présentes. **Les enjeux restent donc identiques** à ce qu'ils étaient avant l'élaboration de ce PLU.



L'augmentation des risques liés au transport de marchandises et aux activités industrielles est limitée par :

- Le travail d'amélioration des principales dessertes routières (Chemin Toulze et RD 968) et entrée de ville (RD999) qui seront de nature à **améliorer la sécurité liée au transport de matières dangereuses**.
- Le choix d'étendre l'activité économique principalement à l'ouest de la commune (Roumagnac 2) permet aussi de donner un **accès immédiat à l'autoroute sans traverser de zones d'habitats.**

Incidences attendues sur la ressource en eau potable



Le SDAGE identifie le Tarn comme zone sensible à l'eutrophisation. Le syndicat mixte de Rivière Tarn relève l'altération de la qualité des eaux de la rivière Tarn au niveau de Gaillac (rejets urbains, pollution diffuse agricole et ralentissement du cours d'eau du fait des nombreux ouvrages hydrauliques). Plus en aval la qualité des eaux s'améliore malgré la persistance des rejets urbains ponctuels et de la pollution diffuse agricole. Une ou plusieurs sources de pollutions industrielles non localisées existent sur le ruisseau affluent du Tarn au niveau des quais de Gaillac. Le projet de Gaillac, aux vues

des installations de dépollution en place (voir plus bas) **n'est pas de nature à accentuer ces problématiques.**

 Un point de captage pour l'alimentation en eau potable est situé au lieu- dit Saint-Roch (sur le Tarn) ; mais il ne fait pas encore l'objet d'un périmètre de protection (démarche en cours de finalisation). Le zonage du PLU n'a **aucun impact sur cet équipement** qui se situe dans un secteur N.

 Une grande partie de la commune est alimenté par ce captage sur le Tarn, géré par l'entreprise Véolia eau. A ce jour, la disponibilité de la ressource est suffisante.

Selon le rapport annuel 2011 de Véolia, la situation quantitative était la suivante :

- 2011 : 13 466 hab. à desservir / 1 297 857 m3 pompés (quantité relativement stable entre 2007 et 2011) soit 3 555m3/jour pour une capacité de 6 800 m3/jour
- 2025 (projection) : 17 400 hab. à desservir / 1 677 017 m3 à pomper soit 4 594 m3/jour pour une capacité de 6 8000 m3/jour.

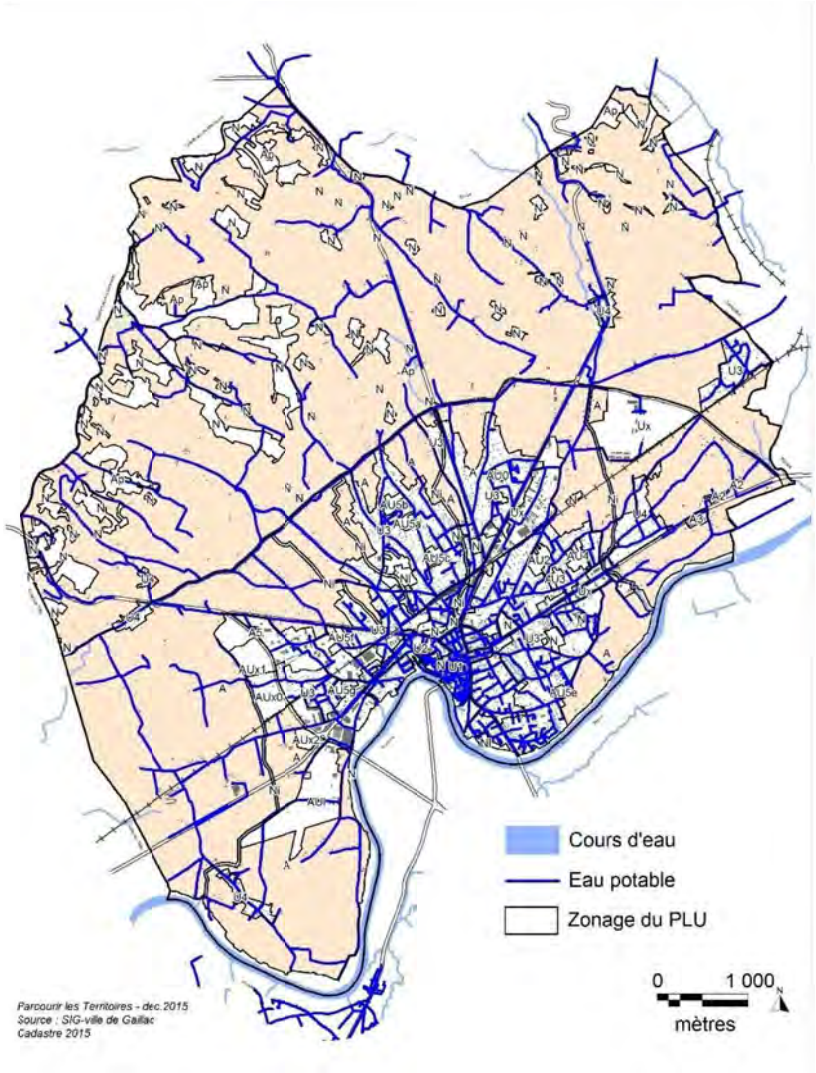
La disponibilité de la ressource répond donc tout à fait aux besoins générés par le développement envisagé ; ces derniers restant bien en dessous de la capacité de pompage. De plus Le délégataire a engagé un politique de résorption des fuites sur le réseau qui devrait également contribuer à faire baisser les besoins en pompage.

Une partie du nord de la commune est alimenté par le SIAEP du Gaillacois qui assure la gestion de l'eau potable pour 27 communes et 25 000 habitants. La ressource principale est le Tarn (deux points de captage sur Rivière et Gaillac). A ce jour, la disponibilité de la ressource est largement suffisante.

Le secteur concerné présente une typologie d'habitat dispersé et ne devrait pas connaitre un développement urbain très important dans les 10 prochaines années. Ici encore, **la disponibilité de la ressource devrait tout à fait répondre aux besoins générés par le développement envisagé**.

 Enfin, toutes les zones à urbaniser sont comprise dans le territoire couvert par le réseau d'adduction en eau potable. Ainsi, le développement de Gaillac n'aura **aucune incidence sur cet équipement**.

Incidences attendues sur l'assainissement des eaux usées



La commune possède un zonage d'assainissement approuvé le 17 janvier 2012 et prévoit d'engager une révision prochainement.

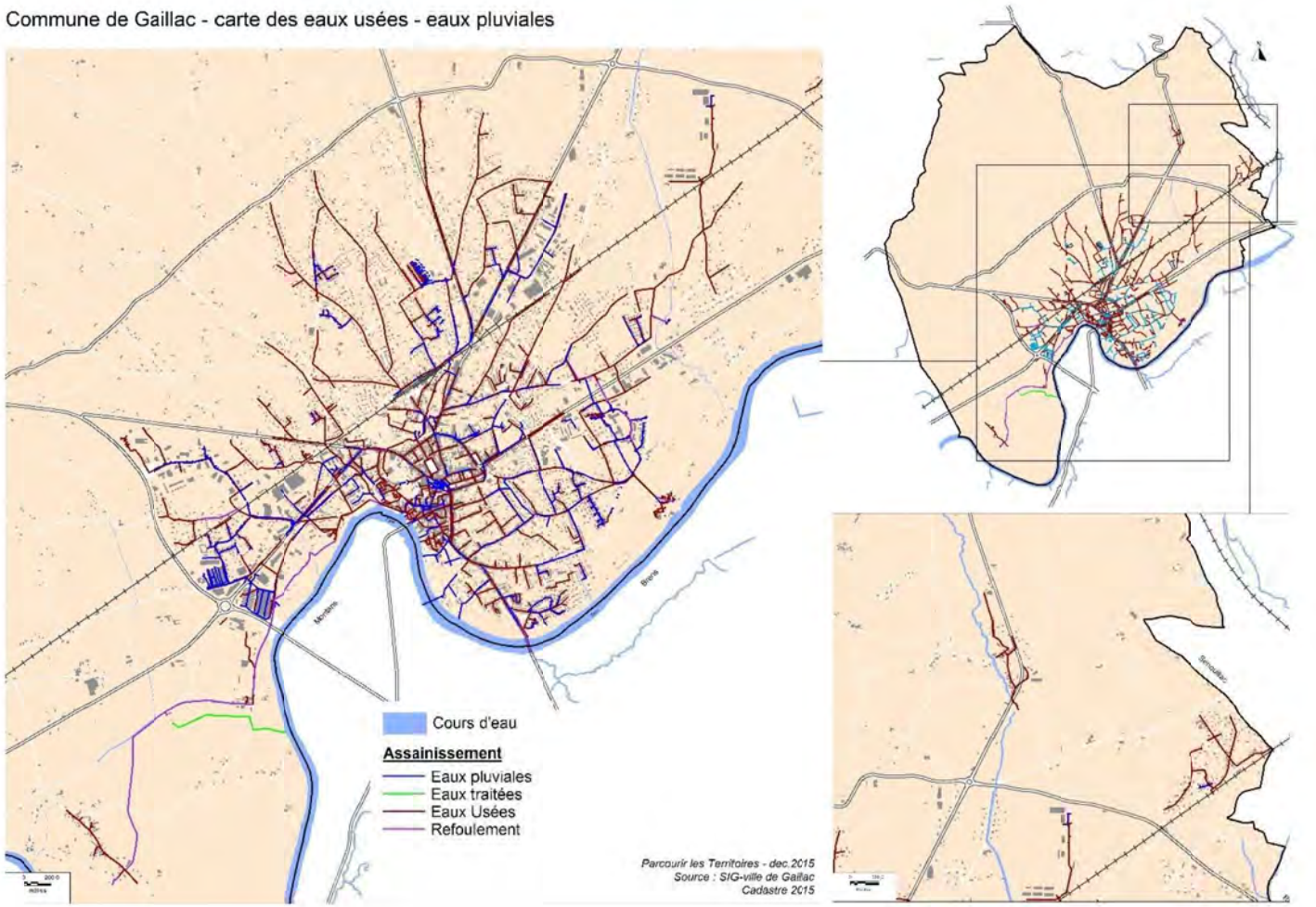
Elle est couverte par un réseau d'assainissement collectif couvrant la majeure partie de la ville (90% de la population environ), ainsi que les hameaux de Fédiès, Boissel et Tessonnières. La commune dispose de trois stations d'épuration :

- Longueville d'une capacité de 30 000 eq.hab. traite les effluents de la ville (ainsi que ceux de Brens) / Equipement conforme dont les capacités sont suffisantes.
- En 2013, les différents indicateurs (m3/ jour entrants & capacité épuratoire en DBO5) montraient une mise en charge de l'ordre de 50%. Cette station fonctionne sur 2 files de traitement et une troisième file est prévue si nécessaire.
- Hameau de Boissel / Equipement conforme. En 2013, les différents indicateurs montraient une mise en charge de l'ordre de 50%
- Tessonnière, composée de deux lagunes, qui doit être abandonnée en 2017 au profit d'un raccordement en refoulement sur le réseau général de la ville (Station de Longueville)

L'essentiel du développement urbain de Gaillac se fera dans des zones desservies par le système d'assainissement collectif, ainsi il n'aura **aucune incidence sur les différents équipements en place, que ce soit d'un point de vue quantitatif que qualitatif**.

Dans les zones d'activité, les entreprises générant des rejets d'eaux usées liées à leur process, devront bénéficier de conventions leur permettant d'utiliser le réseau collectif. Ainsi elles garantiront que leurs rejets sont compatibles avec la capacité de traitement de la station d'épuration. Le développement de ces zones **n'aura donc aucune incidence** de ce point de vue, si ce n'est une extension de réseau sur le secteur de Roumagnac.

En ce qui concerne l'assainissement autonome, 895 installations ont été contrôlées par le SPANC ; plus de 70 % ont été jugées non conformes à la règlementation. Le projet de développement de Gaillac **n'est pas de nature à avoir une incidence sur ce sujet.**



Incidences attendues sur l'assainissement pluvial / mesures prises pour les limiter

L'assainissement de la zone agglomérée est assuré par un réseau séparatif.



Il n'existe à ce jour aucune donnée concernant la qualité des eaux pluviales rejetées dans le Tarn.

Quoiqu'il en soit, le projet de développement de Gaillac **n'est pas de nature à avoir des incidences sur ce sujet**.



Les quantités d'eau prises en charge dans le réseau vont sensiblement augmenter du fait de l'imperméabilisation de nouvelles surfaces. **Cette augmentation pourrait mettre en surcharge le réseau et générer des inondations**.



Ces incidences seront limitées par :

- Une limitation des nouvelles surfaces urbanisées.
- Les projets importants font l'objet d'OAP ou d'opération d'ensemble qui intègrent la problématique du pluvial en préconisant une moindre imperméabilisation des sols et la constitution de bassin de rétention.
- Le choix de définir des bandes constructibles limitées dans les zones U2 et U3 évite une trop grande imperméabilisation des surfaces urbaines
-

Incidences attendues sur les nuisances et la pollution et mesures prises pour les limiter



NUISANCES SONORES : La commune est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn (RD922, RD988, RD964 et RD968) mis à jour par arrêté préfectoral du 5 octobre 2012. Le projet de développement économique de Gaillac va avoir comme incidence une légère **augmentation de l'exposition des populations aux nuisances sonores** du fait de l'augmentation des quantités de marchandises transportées par voie routière et de l'augmentation de populations nouvelles qui s'installeront le long des voiries classées (l'exposition sera d'autant plus importante que le règlement impose les constructions nouvelles dans des bandes le long des voiries (15m en zone U2 / 25 m en zone U3).

Afin de préserver la qualité paysagère, limiter les problématiques de visibilité et limiter les risques environnementaux (pollution, bruit...), l'implantation des constructions à l'Est de la RD 999, classée voie à grande circulation, se fera avec un recul de 35 m par rapport à l'axe de la voie.



NUISANCES OLFACTIVES LIEES AUX EPANDAGES AGRICOLES : les surfaces d'épandage agricole représentent 35,3% de la SAU communale. Certaines parcelles sont proches des habitations (Les Fédiès, Bel Aspect et Piquerouge), ce qui peut occasionner des gênes aux populations. Le projet des élus ne génère pas une augmentation de ces nuisances et n'expose pas plus, du fait des choix de zonage et du règlement, de populations à ces nuisances. Il est sans incidence sur cette problématique.



POLLUTION DE L'AIR : elles sont de deux sources possibles :

- Soit diffuses (circulation automobile principalement) : Gaillac est une ville de taille moyenne pour laquelle aucun élément notable n'a été relevé de ce point de vu. Toutefois, l'augmentation de trafic lié à la croissance de la ville génèrera **une légère augmentation des émissions** de polluants atmosphériques.
- Soit ponctuelles (industrielles) : parmi les installations classées, seulement 3 établissements sont susceptibles d'avoir un impact sur la qualité de l'air : Pierre Fabre Plantes et Industrie (ZA des Clergous), Alphacan (Chemin de Piquerouge) et Alcools du Tarn (avenue Guynemer). Ces industries font l'objet de contrôles. Seules les installations d'Alphacan (chemin de Piquerouge) et d'Alcools du Tarn (avenue Guynemer) situées à l'ouest de la ville **peuvent avoir un impact** sur les populations urbaines en situation de vent d'ouest.



Les incidences liées aux sources diffuses seront limitées par:

- Amélioration de la qualité des voiries (ER autour du chemin Toulze) / Réflexion sur une amélioration de la qualité des entrées de ville (Roumagnac).
- Renforcement des liaisons douces et la création d'aires de covoiturage en entrée de ville (ER).
- Création d'un pôle multimodal autour de la Gare (OAP Gare).
- Le renforcement des équipements et de l'activité économique (les gaillacois travaillent généralement à Gaillac).
- Une réorganisation du transport urbain (navette transversale gratuite en lien avec Tarn Bus.
- Un zonage qui favorise le développement urbain (habitat) dans la limite de l'existant.



POLLUTION DES SOLS : selon la base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Services), il existe 161 sites répertoriés susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués (ce qui signifie que tous les sites répertoriés ne sont pas nécessairement pollués). Selon la base de données BASOL (Base de sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif), il existe un seul site potentiellement pollué pouvant avoir un impact sur la nappe phréatique : Plantes et Industrie (groupe Pierre Fabre), 16, rue Jean

Rostand (ZI Le Clergous). Ce site fait actuellement l'objet d'une surveillance.

Le projet propose une augmentation de l'activité économique, artisanale et industrielle, sans toutefois maîtriser la nature de ces activités. Il n'est donc pas possible de déterminer si la mise en œuvre du plan conduira nécessairement à une pollution des sols. Il faut toutefois rappeler que la réglementation française interdit toute forme de pollution et impose aux industriels de prendre toutes les mesures qui s'imposent pour dépolluer un site souillé par leur activité.

Pour les sols déjà pollués, ou susceptibles de l'être, un changement de destination pourrait conduire à une exposition de populations à ces polluants. Il faut toutefois rappeler que la réglementation française impose une procédure de dépollution pour les sols pollués qui font l'objet d'une mutation et qui doivent accueillir des habitations.

Incidences attendues sur la production, la collecte et le traitement des déchets municipaux

La collecte des déchets est compétence de Tarn et Dadou : 1 à 2 collecte hebdomadaire pour les OM / 1 collecte hebdomadaire pour le recyclable. Une déchèterie gérée par le syndicat départemental TRIFYL est à disposition des Gaillacois dans la zone d'activité de Piquerouge (7 km des habitants du hameau de Boissel / moins de 4 km pour les habitants des faubourgs les plus éloignés / 1,6 km du centre-ville. Le traitement des déchets est assuré par le syndicat TRIFYL.

En se basant sur les chiffres annoncés dans le plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux et de l'ORDIMIP (514 Kg/hab/an), la production de déchets supplémentaires à collecter d'ici 10 ans devrait être de 1 440 000 T par an auxquels il faut rajouter les déchets issus des activités économiques (difficiles à chiffrer). Ceci génèrera une augmentation du trafic lié à la gestion des déchets et une montée en charge des différents équipements mobilisés. Toutefois, les différentes collectivités compétentes ayant réalisé des projections anticipant ce phénomène, et disposant des moyens nécessaires pour répondre à ces enjeux, ces incidences devraient être relativement bien absorbées.

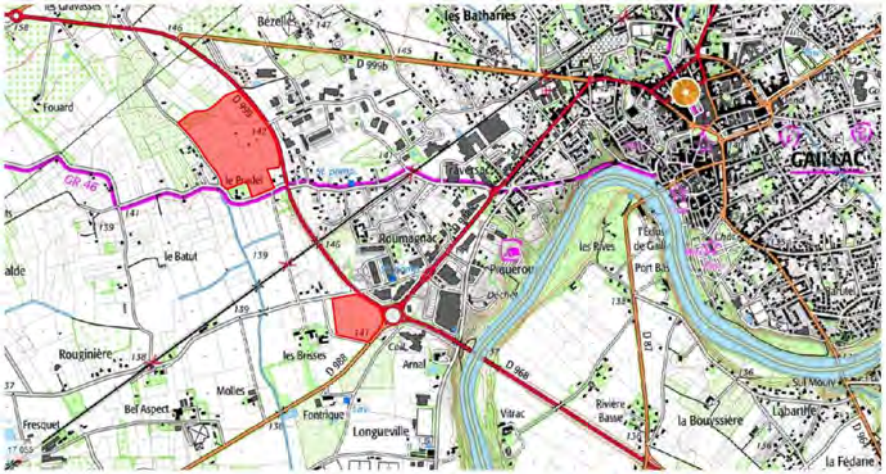
4) Point sur Roumagnac II

A vocation mixte, La zone Roumagnac II se situera à l'ouest de la ville, à proximité de l'échangeur autoroutier, pour conforter l'attractivité économique et touristique de la ville. L'objectif, conforme au PADD, est de diversifier et d'augmenter l'offre actuelle qui est insuffisante dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins actuels et futurs.

Description du milieu

Le projet d'extension de la zone d'activité de Roumagnac concerne une partie de la plaine agricole du Tarn, sur une surface totale de :

- 15 ha destinés au développement des activités économiques
- 4 ha, proche du rond-point, dédiés à des équipements commumaux ou intrecommunaux


les Bathanies
Bézelles
D 999b
Fouard
GAILLAC
GR 46
le Batut
Roumagnac
les Rives
Port Bas
Piqueron
Rouginière
les Bresses
Arnol
Molles
Bel Aspert
Fontrigue
Longuevalle
Vitrac
Rivière Basse
la Bouyssière
Labartife
la Fédane


Zone AUx2
phase 2 : 4.1 ha
Zone AUx1
phase 1 : 6.3 ha
Zone AUx3
phase 3 : 3.8 ha
Zone AUxe
4 ha

Il s'agit d'un espace principalement dédié à l'agriculture sur lequel on retrouve de grandes parcelles dédiées aux productions céréalières ou industrielles. Quelques parcelles sont cultivées en prairies. Le diagnostic agricole réalisé courant 2014 détaille le potentiel agronomique de ce secteur:

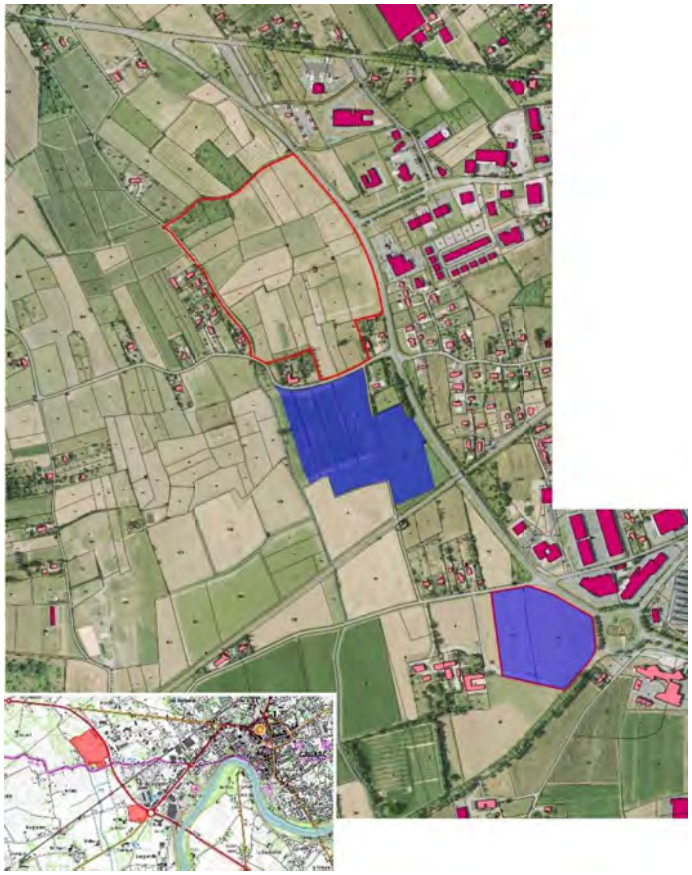
Contraintes et Atouts :

Les sols de la basse plaine (Fz2) [lieu-dit les Brisses] ont une sensibilité à la battance importante (limons) mais ils comportent tout de même un bon potentiel agronomique en particulier pour les grandes cultures.

D'ordre physique	Sols très battants, à faible stabilité structurale.
D'ordre hydrique	Réserve Utile moyenne de l'ordre de 80 à 120 mm le plus souvent. Sols moyennement hydromorphes. Drainage nécessaire à indispensable par drains enterrés avec souvent de grands écartements (20 à 30 mètres).
D'ordre chimique	Sols acides : chaulage et apport de magnésium souvent nécessaire.

Les sols plus argileux (Fz1) [au nord de la voie ferrée] sont plus difficiles à travailler par la teneur en argile importante, mais ils comportent un potentiel agronomique également important qui peut être mieux valorisé par les vergers et le maraichage car ils ont une réserve utile supérieure et résistent mieux à la sècheresse. »

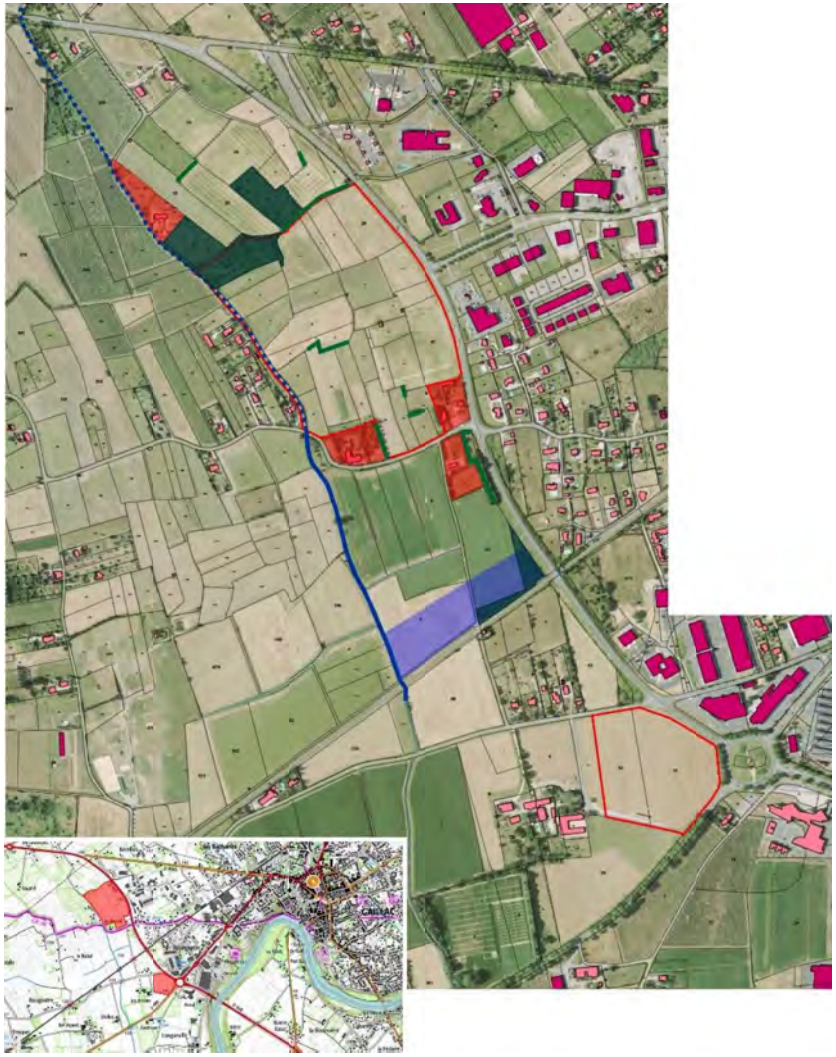
Le diagnostic agricole met également en évidences la proximité de parcelles irrigables (en bleu sur le plan). Ces mêmes parcelles font aussi l'objet d'épandages organiques.



Les éléments naturels sont rares et de faible valeur écologique du fait des pratiques agricoles intensives. Dans le secteur on observe :

- Quelques parcelles en friche (en aplats verts sur le plan) correspondant à d'anciennes parcelles agricoles qui ne sont plus cultivées depuis une dizaine d'années (pour les friches les plus développées). Les essences végétales présentes sont (pour les plus représentées) : le peuplier noir (*Populus nigra*), le saule (*Salix sp.*), l'aubépine (*Crataegus monogyna*), le chêne (*Quercus sp.*). Ces peuplements sont pauvres et ne constituent pas des habitats d'espèces animales propices à une grande biodiversité ;
- Quelques haies (en traits verts sur le plan), qui, lorsqu'elles ne sont pas constituées d'espèces végétales « exotiques », appartiennent au même cortège végétal que les friches. Ces haies sont très dégradées et peu connectées ;
- Le ruisseau qui borde la zone de projet ; il est recensé au SRCE comme « cours d'eau à préserver ». L'observation de terrain met en évidence une unité écologique très dégradée, certainement pauvre du point de vue de la biodiversité.
  - La partie amont (au nord du chemin des Balitrands / en pointillés bleus sur le plan) se résume à un simple fossé limitant de vastes parcelles agricoles, sans aucune végétation.
  - La partie aval (au sud du chemin des Balitrands / en trait bleu sur le plan) ressemble plus à un ruisseau temporaire. Il est ponctuellement bordé par des arbres isolés tels que le peuplier noir (*Populus nigra*). Sur plusieurs parcelles, les bandes enherbées de 5m n'apparaissent pas, ce qui laisse penser que le ruisseau est probablement impacté par une pollution phytosanitaire liée à l'activité agricole.
- Un espace restreint (moins de 2ha présente un cortège végétal caractéristique des zones fraiches à humides. Il se situe le long du chemin de fer, sur sa frange nord
- Quelques parcelles sont des jardins d'agrément (en rouge sur le pan) occupées par des habitations.

Au-delà des limites de la zone de projet, les caractéristiques des espaces sont similaires à ce qui est décrit à l'intérieur de la zone. L'état initial de l'environnement ne relève aucun enjeu particulier dans ce secteur de la commune.





Le ruisseau aval



L'espace agricole dédié à l'extension de la ZA de Roumagnac vu de la RD 999



Le ruisseau amont



L'espace agricole dédié à l'extension de la ZA de Roumagnac vu de la RD 999

Le paysage de ce secteur est semblable à celui que l'on peut observer dans la plaine du Tarn et sans éléments remarquables : espace agricole voué aux grandes cultures ponctuées de lambeaux de haies dégradées et de friches. Localement des ensembles bâtis sont remarquables (Les Brisses. Mais cet ensemble se situe en dehors du périmètre)

A proximité du secteur (en limite est), la RD 999 draine un important flux de véhicules à l'échelle départementale et locale avec des trafics journaliers autour de 5000 véhicules jours (ce qui s'apparente à la RD 954) dont 600 poids lourds environ. Cette proximité génère une nuisance sonore sur les environs immédiats.

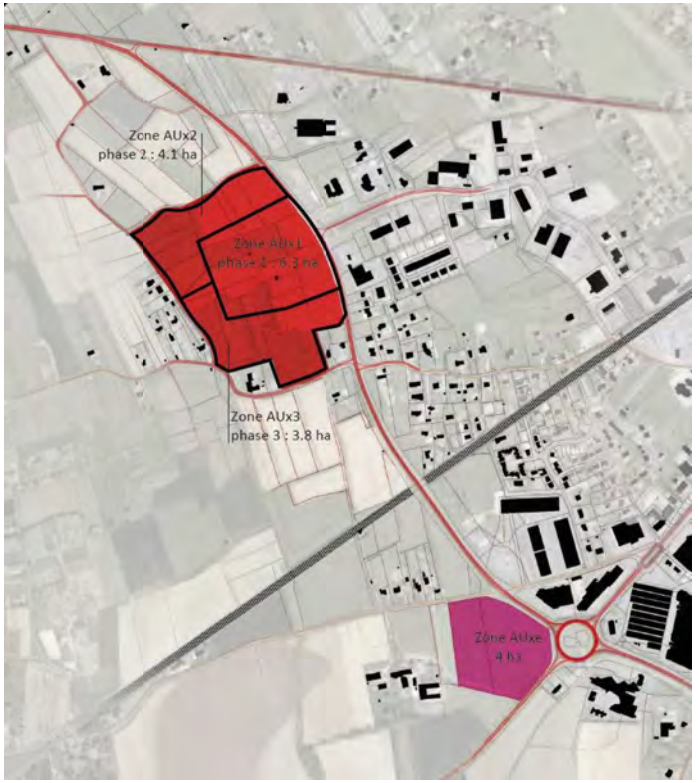
Description du projet

Le projet d'extension de la zone artisanale de Roumagnac se fera de manière progressive, de sorte à ce que les travaux d'équipement se fassent sur des espaces limités et que la livraison des lots réponde aux besoins des professionnels. Le phasage sera le suivant :

1ère phase : équipement de la partie nord de la zone AUx1 (6,3 ha), en face de l'entrée de la zone d'activité de Roumagnac. Ce secteur correspond à son extension (tranche 1 de Roumagnac II), conformément au schéma directeur des infrastructures économiques intercommunal (réalisé sur la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet).

2ème phase : équipement la partie nord du secteur (AUx2) pour un total de 4,1 ha correspondent à la tranche 2 de Roumagnac II, avec poursuite de la maitrise foncière et des aménagements, conformément au même schéma directeur.

3ème phase : équipements de la partie sud de la zone AUx3 (3.8ha)



Extrait de l'étude Entrée de Ville (dossier L-111-8) : plan de phasage

Enfin, le secteur AUxe (4 ha), plus au sud, au niveau du rond-point (croisement RD968 et RD 988) est dédié à l'accueil d'équipement communaux et intercommunaux, nécessaires pour faire face à l'augmentation de la population et du territoire qui l'entoure.

Les détails de la constructibilité et les enjeux liés aux nuisances, sécurité, qualités paysagère et urbaine sont abordés dans l'étude Entrée de Ville (dossier L-111.8) annexé au PLU.

Incidences de la mise en œuvre du PLU sur ce secteur

Au regard de la faible valeur écologiques des éléments naturels observés, on peut considérer que le projet d'extension de la ZA de Roumagnac n'a qu'un **très faible, mais définitif, impact sur les équilibres naturels locaux** :

- Disparition des quelques friches (un peu plus de 2,5ha) abritant une microfaune sauvage pouvant se replier sur des espaces périphériques.
- Disparition de quelques haies (un peu plus de 600m) ayant une très faible valeur écologique (non connectées, pauvres en biodiversité spécifiques, contraintes par l'activité agricole)
- Aucun impact sur le petit ruisseau marquant la limite ouest de la zone Aux / AU0, et repéré au SRCE comme « cours d'eau à préserver » dont la protection est garantie par le classement en zone N (espace inconstructible dans les 15m mesurés depuis l'axe médian). De plus, l'OAP impose la préservation des boisements rivulaires (replantation obligatoire si abattage), ainsi que leur consolidation (prolongement des boisements), ce qui va dans le sens du SRCE.

Le paysage agricole assez commun sera profondément marqué par le développement de la zone d'activité. Toutefois, le projet vise à urbaniser ce secteur de manière qualitative (Etude amendement Dupont). Nous considérons que cette **incidence est positive**.

Vis-à-vis des espaces agricoles, la mutation de l'usage des sols de cet espace va provoquer une **perte définitive d'un peu plus de 19 ha de terres agricole de bonne qualité**, soit 0,5 % de la surface communale vouée à l'agriculture.

Vis-à-vis des populations actuellement situées dans le périmètre ou à proximité, plusieurs incidences sont à prévoir :

- Les **incidences liées aux travaux d'aménagements** et d'installation des entreprises (nuisances sonores, circulation d'engins, poussières…) seront momentanées (quelques mois, pendant la durée des travaux) et tout à fait comparables à ce qui est habituellement observé à proximité de chantiers.
- Les **incidences liées aux activités artisanales ou industrielles installées** sur ce site seront durables. Toutefois, leur nature et leur intensité ne peuvent pas être évaluées car aucune programmation n'a été faite au jour de la rédaction du PLU.
- La création de la zone d'activités ne devrait pas créer d'importants nouveaux trafics dans le cadre de la 1° tranche. Par contre, l'augmentation du trafic est liée au fait que le barreau reliant l'échangeur reprend toutes les voiries en étoile arrivant sur Gaillac.

Les compensations envisagées

Une **compensation vis-à-vis des espaces naturels** est proposée dans la programmation et le phasage de l'ouverture de ces espaces aux équipements ; il s'agit :

- De prévoir dans la nouvelle zone d'activité une trame verte suffisamment importante pour qu'elle constitue un ilot de biodiversité urbain à relations avec les ilots déjà repérés dans la ville.
- De végétaliser les berges du ruisseau afin de lui redonner une fonctionnalité écologique.

Les **nuisances liées aux travaux d'aménagements pourront être réduites** par des choix techniques appropriés et des organisations de chantier adaptées (horaires, plans d'accès, choix des zones de stockage, modes de livraisons ou d'évacuation des matériaux) ⋯ Ces mesures devront être prises par l'intercommunalité compétente en amont des travaux, en concertation avec les populations exposées.

Les **incidences liées aux activités en place pourront être supprimées ou réduites** par un choix judicieux du type d'activité, leur localisation dans la zone et des réglementations locales à définir.

Justification du projet Roumagnac II

Le développement de cette zone d'activité voulue par la commune est lié à des enjeux de développement économiques forts auxquels les élus veulent répondre afin de préserver une dynamique communale existante.

Le choix de la localisation a été un débat difficile. La zone du Mas de Rest pressentie comme une alternative intéressante pour répondre aux besoins ne répond pas pleinement à la demande : la majeure partie des lots ont déjà été commercialisés et font l'objet de projets d'implantation ; de plus le secteur se situe à l'opposée de la ville, loin de l'accès autoroutier, ce qui est un point faible pour les investisseurs économiques. Enfin, toujours en lien avec l'accès autoroutier, le développement du Mas de Rest induirait une augmentation du trafic routier sur le chemin Toulze déjà très emprunté par un nombre important de véhicules.

La taille de ce projet a également été l'objet de débats. Initialement, un projet ambitieux de près de 35 ha avait été proposé. Face aux craintes exprimées par plusieurs acteurs du territoire et de l'Etat, il a été décidé de revoir le projet à la baisse : les surfaces à aménager ont été divisées par près de deux (19 ha dans le projet actuel). Les terrains retenus se situent à proximité de l'entrée de Roumagnac I afin de garantir une cohérence dans l'accessibilité de la zone, en dehors des espaces ayant le plus grand intérêt agronomique (plus au sud) ou écologique (interface avec le ruisseau reconnu au SRCE diminuée de 1,2 km dans le scénario précédent à 370 m dans le dernier scénario).

Enfin l'aspect qualitatif de Roumagnac II est depuis le commencement des réflexions un enjeu central puisque la zone fait à

la fois l'objet d'une OAP et d'un dossier « entrée de ville », ceci afin de garantir une parfaite maîtrise du développement de la zone. Ainsi

- Les boisements rivulaires au droit de la zone sont protégés, et devront être remplacés si abatage, ou prolongés si absents ;
- Une trame paysagère en relation avec les espaces agricoles périphérique garantira une bonne interface entre nature, agriculture et aménagements urbains ;
- Les déplacements seront sécurisés au niveau des accès ; les modes de déplacements doux organisés (traversées piétonnes, liaisons douces inter quartiers ;
- La protection au bruit sera assurée par l'implantation d'un front bâti le long de la RD et par le marquage d'un recul d'au moins 35m depuis la RD et la voie ferrée.

5) L'OAP TVB

La rédaction d'une OAP « Trames verte et bleue » permet la mise en valeur d'éléments de nature ordinaire, leur protection, ainsi que la protection des espaces dont l'intérêt écologique est reconnu (ZNIEFF). Elle concoure également à maintenir (ou recréer) une fonctionnalité écologique en cohérence avec le SRCE. Elle constitue la base d'un tracé des cheminements doux et l'opportunité d'un accès à la nature pour tous les gaillacois. Enfin, en zone urbaine elle est favorable à une limitation des phénomènes d'ilots de chaleurs.

Le déploiement d'un réseau de cheminements dédiés aux déplacement doux est une opportunité pour encourager les gaillacois à se déplacer autrement (liaisons inter quartiers et liaisons avec le centre) Ceci aura pour effet de limiter les émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements. Ce réseau s'appuie sur des sentes déjà existantes ; des linéaires complémentaires font l'objet d'emplacements réservés et/ou s'appuient sur le réseau hydrographique.

La question du franchissement du Négo Rattos en deux points par ces cheminements s'est posé. En effet les emplacements réservés N°11 et N°77 sont destinés à la création de ce type de cheminements. Or ils nécessitent le franchissement du ruisseau :

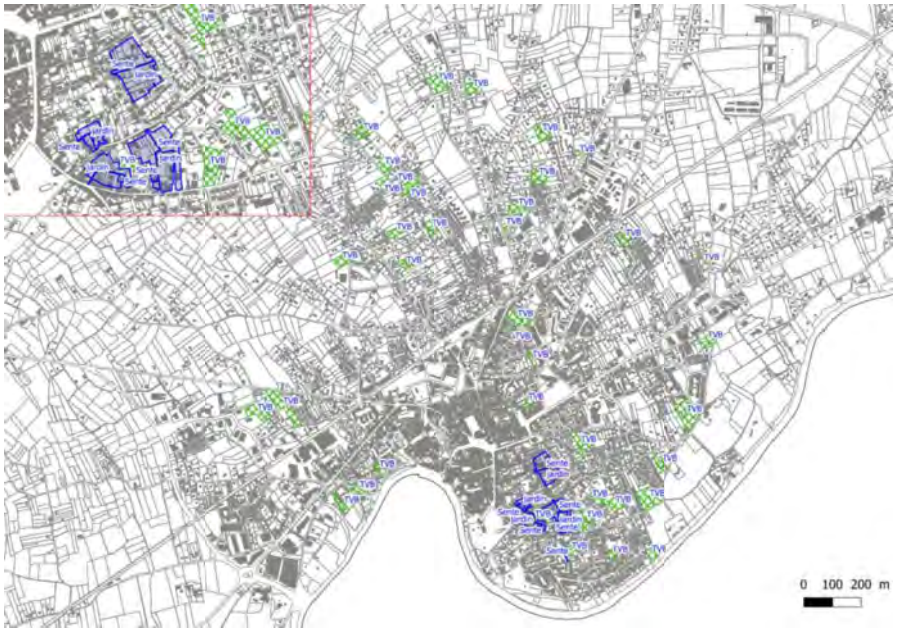
- ER11, au niveau de l'entrée du Négo Rattos dans un busage qui passe sous le chemin de fer, puis le cimetière, pour émerger 150 mètres plus loin. Même si le franchissement du ruisseau nécessite l'a création d'une passerelle, cette dernière n'aura aucun impact sur le ruisseau qui, manifestement, a déjà été fortement dégradé à ce niveau.
- ER77, le long du chemin de Lapeyre suit une voirie large avec des bas-côtés important. Le franchissement du ruisseau se fait par un ouvrage déjà en place (largeur 8 mètres environ). La création d'un cheminement doux ne nécessitera pas à l'élargissement de l'ouvrage, mais simplement un marquage au sol ou un aménagement de l'assiette de la voirie existante.



L'OAP TVB propose la **protection des berges de tous les ruisseaux** reconnus au SRCE en instaurant une bande inconstructible de 15 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau. Cette volonté se traduit dans le règlement par le classement de ces espaces en zone N. Enfin, lorsqu'une OAP de quartier est proposée aux abords du ruisseau, (ex. Roumagnac), il est demandé de protéger les zones boisées (remplacement systématique des arbres abattus) ou de prolonger ces boisements lorsqu'ils sont absents.

Il est proposé de mettre en place, au cœur de la zone historique un **réseau de cœurs d'îlots jardinés**. Ceux-ci sont constitués d'une trame de jardins, haies, arbres, espaces verts, formant un réseau appelé « corridor continu à nœuds ». Cette trame sera favorable au maintien d'une biodiversité ordinaire urbaine (cortège végétal typique des zones urbaines, avifaune, petits reptiles et mammifères···) et à la création d'îlots de fraicheur indispensables aux populations dans un contexte de réchauffement climatique. La création de ces cœurs d'îlots se traduit :

- Dans les OAP de quartiers, par une large part de surfaces dédiées aux espaces verts, et à la création de mail et alignements d'arbres
- Dans les règlements graphique et écrit, par une restriction spécifique de la constructibilité :
  - Hachurés verts : parcelles sur lesquelles doivent être conserver au moins 50% de pleine terre non imperméabilisée
  - Hachurés bleus : parcelles (sente et jardins) sur lesquelles ne sont autorisées que des annexes de 30 m2 maximum.



Le Tarn, à la fois corridor et réservoir de biodiversité sera mis en valeur, de sorte à ce qu'il devienne une zone verte naturelle orientée vers l'agrément au niveau de la ville (espace public type parc) et plutôt « sanctuaire » naturel au-delà (ripisylve des berges du Tarn impliquant une gestion extensive et adaptée, maintien des berges, lutte contre les espèces invasives). Ainsi, il est proposé de classer l'ensemble des berges en zone N avec quelques extensions en Nl (zone naturelle à destination de loisir).

Enfin, dans le **nord de la commune**, passé le chemin Toulze, tous les boisements sont classés en N car ils constituent un maillage important pour la biodiversité locale. En allant vers le nord-est, le choix du classement en EBC, outil de protection des boisements le plus restrictif utilisé dans les documents d'urbanisme, se justifie par l'intérêt écologique de ces bois en lien avec le massif de Sivens.

6) Les espaces destinés à l'urbanisation

Dans le cadre du développement attendu de Gaillac, plusieurs espaces actuellement occupés par l'agriculture, des friches et plus ponctuellement des éléments naturels devront être urbanisés. Il s'agit, presque exclusivement d'espaces situés à l'intérieur ou en périphérie immédiate, de l'enveloppe urbaine existante. La majorité de ces parcelles sont de tailles modestes. Seules certaines d'entre-elles, plus vastes, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

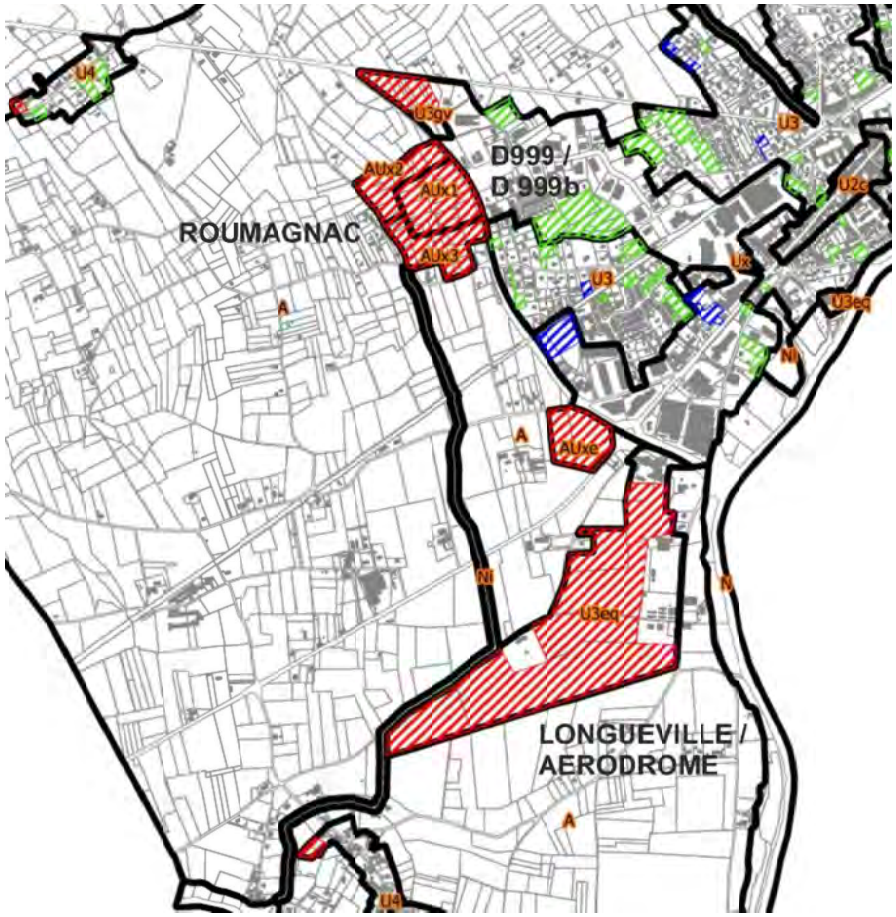
- **ROUMAGNAC 2** : ce secteur fait l'objet d'un chapitre particulier de l'évaluation environnementale (voir ci-dessus)

- Le secteur **D999 / D999b**

Ce secteur comprend un ensemble de parcelles situées dans un triangle bordé par la RD999, la RD999b, et le chemin de fer. Toutes ces parcelles sont d'anciens terrains agricoles qui ne sont plus cultivés (tout au plus sont-ils fauchés pour assurer leur maintien ouvert). Ils sont inclus dans un complexe urbain dédié aux activités (industrie et

artisanat). La flore spontanée est composée d'un cortège de plantes héliophiles, à croissance rapide, ayant un faible intérêt écologique. Ces terrains plus ou moins embroussaillés constituent un refuge pour la petite faune. D'un point de vue du paysage, leur présence génère un aspect dégradé du secteur dans lequel plusieurs entreprises se développent.

Leur classement en zone U3 confirme la destination des sols déjà observée dans le secteur. Le repérage de certaines de ces parcelles (ayant le plus fort potentiel écologique) comme appartenant à la trame verte de la commune garanti le maintien d'ilots de biodiversité nécessaires à la faune locale.



- Le secteur de **LONGUEVILLE / AERODROME**

Ce vaste espace situé au sud de la commune est actuellement occupé par l'aérodrome de Gaillac dont on confirme, par le classement en U3eq, la présence. L'extension de cette zone sur des parcelles agricoles un peu plus au nord vise à donner la possibilité à cet équipement de se développer (zone U3eq où ne sont autorisés que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les parcelles qui font l'objet de ce classement sont actuellement destinées à l'agriculture. Elles sont occupées par des grandes cultures. Les terres possèdent un bon potentiel agricole. Aucun élément de biodiversité notable n'a été relevé localement.

La perte de terre agricole constitue un impact négatif qui se justifie par la proximité de l'aérodrome, des zones économiques de Roumagnac et de Piquerouge et de l'échangeur autoroutier.



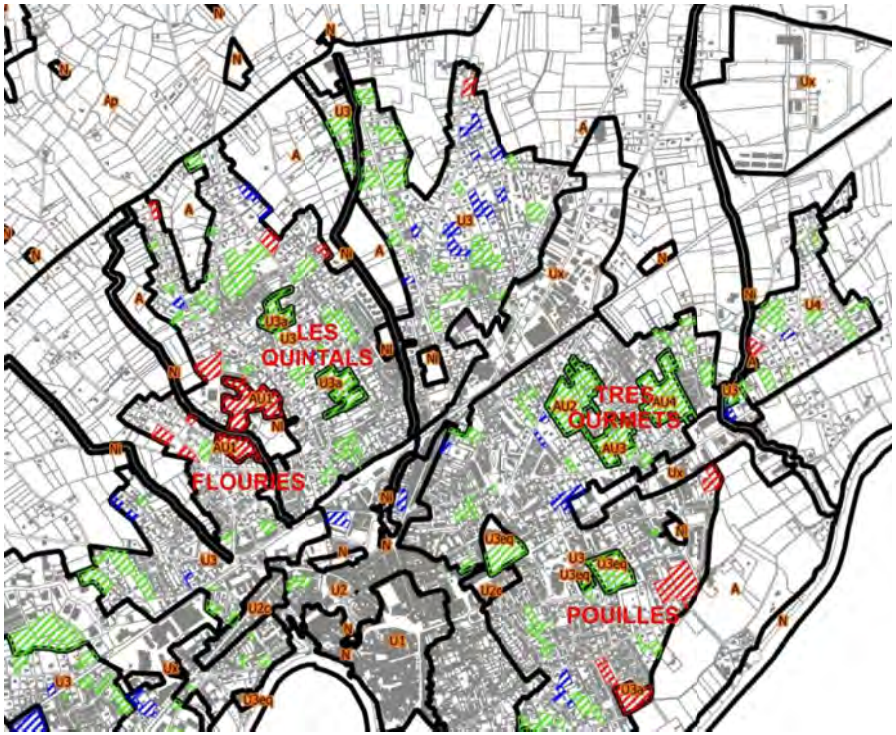
- Le quartier **FLOURIES**

Il s'agit d'un ensemble de parcelles cerné par un urbanisme pavillonnaire relativement récent. L'occupation des sols y est variée et présente un potentiel écologique intéressant : le Négo Rattos, bordé de son étroite ripisylve traverse ce secteur. Plusieurs plantations de peupliers (faible valeur écologique) offrent un aspect boisé ; ces arbres sont toutefois en fin de vie et seront très certainement exploités rapidement. Plusieurs parcelles agricoles (prairies) donnent des ouvertures intéressantes sur le paysage. Enfin, il faut préciser que le Négo Rattos constitue la source d'un risque inondation connu dans ce secteur.

La sensibilité de ce secteur réside donc dans sa richesse écologique associant agriculture, milieux ouverts, boisements, zones humides. Cette mosaïque écologique est intéressante. Elle est toutefois soumise à une pression urbaine périphérique, un enclavement rendant difficile l'exploitation agricole et un vieillissement des peupleraies qu'il sera difficile de renouveler du fait du contexte urbain.

Le choix de la collectivité a donc été d'assumer un changement de destination des sols en proposant un classement en zone AU1. Toutefois, au regard des enjeux écologiques et du risque inondation localement reconnu, une OAP a été écrite afin de garantir la prise en compte de ces éléments et de limiter l'impact de l'aménagement sur l'environnement.

Cette OAP garanti une forte représentation des espaces verts (jardins, sentes, haies, bassins de rétention). Le Négo Rattos et sa ripisylve, par ailleurs pris en compte dans l'OAP TVB, sont sauvegardés (classement en N). La présence d'une activité agricole (centre équestre) y est confirmée. Le risque inondation est pris en compte par l'inconstructibilité des zones inondables et la mise en place de bassins de rétention. Enfin les bandes d'implantation des constructions selon des largeurs allant de 15 à 20 m, ainsi qu'un repérage du secteur en cœur d'ilots de la TVB garantissent une densité de construction cohérente avec le tissu urbain voisin et la présence de jardins favorables à une petite biodiversité.



- Le quartier **LES QUINTALS**

Les deux secteurs concernés (U3a) sont actuellement occupés par des prairies régulièrement fauchées. Elles sont enclavées dans un tissu urbain pavillonnaire qui rend leur exploitation (agricole) difficile.



Les bandes d'implantation des constructions selon des largeurs allant de 15 à 20 m, ainsi qu'un repérage du secteur en cœur d'îlot de la TVB garantissent une densité de construction cohérente avec le tissu urbain voisin et la présence de jardins favorables à une petite biodiversité.

- Le quartier **TRES OURMETS** (OAP Secteur est entre l'avenue Buffet et Ch.de Gaulle)

Ici aussi, il s'agit d'un vaste ensemble de parcelles agricoles dont la plupart sont traitées en prairie (11,6 ha). Leur exploitation est compliquée du fait de leur enclavement dans une zone pavillonnaire et de la proximité des habitations. Au cœur de cet ensemble de parcelles, quelques haies et bosquets buissonnants créent une diversité écologique, qui reste toutefois très simple (cortège végétal typique des milieux agricoles en déprise).



Le repérage du secteur en cœur d'îlot de la TVB garantis une densité de construction cohérente avec le tissu urbain voisin et la présence de jardins favorables à une petite biodiversité. Afin de maîtriser l'urbanisation de cet espace, la collectivité a décidé d'y réaliser une OAP dont les prescriptions, doublées du règlement écrit du PLU, garantissent les points suivants :

- Conservation des éléments identitaires remarquables comme la cabane de vigne et le pin isolé
- Les alignements de platanes
- Les haies et bosquets



L'OAP impose également la création d'espaces verts généreux en cœur d'îlots et de haies venant compléter le maillage existant.

- **POUILLES**

Il s'agit d'un ensemble de parcelles situées en bordure de l'enveloppe urbaine existante ou complètement enclavées dans le tissu pavillonnaire. Leurs caractéristiques sont variables :

- Un ensemble de parcelles (U3eq) complètements enclavées dans le tissu pavillonnaire, actuellement occupées par une prairie pour la plus importante, et un boisement pour la plus petite (3 200 m2) de chênes et frênes majoritairement. Ces espaces sont cartographiés comme jardins et sentes de l'OAP TVB. A ce titre, les densités d'implantation garantissent une densité favorisant la conservation d'éléments naturels. De plus le règlement écrit impose que Les arbres de haute tige existants soient maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les deux ensembles de parcelles situées le long du chemin des Souces sont actuellement occupées par de la prairie ou encore exploitées par des agriculteurs. Si elles ne sont pas totalement enclavées dans le tissu urbain, la proximité d'ensemble d'habitation rend difficile leur exploitation.

IV. Justification des choix retenus

1) Justification des orientations retenues dans le PADD au regard des enjeux environnementaux

Au regard des enjeux mis en évidence dans le diagnostic (attractivité économique du territoire et démographie soutenue) et dans l'état initial de l'environnement, dans le but de préserver un cadre et une qualité de vie reconnus, les élus de Gaillac ont choisi d'intégrer les enjeux environnementaux de manière transversale dans leur projet (PADD). Cette stratégie vise à la fois à faire de l'environnement un critère important dans le choix des alternatives de développement et d'aménagement du territoire, et à limiter les impacts consécutifs à la mise en œuvre de ces alternatives. Les quelques points présentés si dessous mettent en évidence les objectifs du PADD liés à des enjeux environnementaux :

Axe 1- Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois

- « *Maintenir un taux élevé de production de logements neufs et poursuivre la politique de réhabilitation* » □ ceci afin de permettre, entre autre, une amélioration significative de la performance énergétique des bâtiments, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'aller dans le sens d'une adaptation aux changements climatiques.
- « Limiter l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle » / « renforcer l'organisation de la ville, à partir de l'enveloppe urbaine actuelle, et en lien avec la trame verte et bleue » □ afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, de favoriser la présence de la nature en ville et de lutter contre l'émergence d'îlots de chaleur.
- « Valoriser le patrimoine architectural et urbain de la commune et notamment du centre ancien à l'image du label de Ville d'Art et d'Histoire et du projet d'Aire de mise en valeur du patrimoine » / « Proposer une offre globale de logements sur la commune qui prenne en compte la diversité économique et générationnelle de la population ainsi que la diversité des paysages agricoles, naturels et urbains ». → Afin d'améliorer le cadre de vie des gaillacois, ainsi que la mise en valeur des paysages urbains et ruraux.
- « Innover dans les formes urbaines pour révéler la nature et le paysage et créer des espaces de calme et de nature, notamment dans les nouveaux quartiers résidentiels. » → Afin de mettre en valeur des paysages urbains, et de donner à tous un accès à la nature.

Axe 2- Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle

- « Pérenniser au mieux les espaces agricoles à proximité des espaces urbains, voire insérés dans ces derniers, au sud du chemin Toulze et dans la plaine, pour leurs fonctions économiques, nourricières, sociales et environnementales, en veillant à la compatibilité avec le tissu urbain environnant » □ ce point fait principalement référence à l'espace situé entre la

vois SNCF et le chemin Toulze. Il s'agit ici d'enrayer les dynamiques de consommation d'espace agricole et de dégradation des éléments naturels qui ont pu se mettre en place ces dernières années.

Axe 3- Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture

- « *Développer les déplacements doux* », notamment entre les quartiers récents (nord de la voie SNCF) et le centre-ville, mais également de manière transversale, afin de relier les quartiers entre eux et améliorer le cadre de vie, le lien social et le recours aux mobilités non émettrices de GES.
- « *Revaloriser les sentes et les sentiers des berges du Tarn* » afin de protéger ce milieu naturel et de favoriser un accès à la nature pour les gaillacois.
- « *Optimiser les transports public* », c'est-à-dire les transports en communs afin de limiter ainsi le recours aux véhicules individuels et les émissions de gaz à effet de serre
- « Proposer la création d'un pôle multimodal (train, bus, voiture, vélo) autour de la gare et des aires de covoiturage aux entrées de ville et départs de la navette »
  afin de dynamiser le recours aux transports en commun.

Axe 4 - Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune

- « *Confirmer la présence de la nature en ville* » / « *Valoriser la présence de la nature en ville* » afin de développer la nature ordinaire au plus proche des habitants et de permettre la reconstitution de corridors écologiques. Ce point concerne en particulier tous les enjeux de nature ordinaire qui ont été repérés lors des phases diagnostics (espaces de confluences entre rivières, jardins de l'Hortalisse).
- « *Valoriser les berges du Tarn et les accès à la rivière* » le Tarn et ses berges sont classés en ZNIEFF, ce qui fait de ces milieux des espaces tout à fait remarquables, mais qui n'opposent aucune contrainte juridique. Leur valorisation et les efforts d'accessibilité sont de nature à sensibiliser les différents acteurs du territoire sur la richesse des milieux en présence.
- « *Consolider les corridors écologiques entre Tarn et coteaux* » afin de protéger les éléments naturels repérés dans le diagnostic au niveau des espaces urbains et péri-urbains entre le chemin de fer et le chemin Toulze.
- « *Préserves les terres agricoles [···]* » Que ce soient des espaces à vocations viticoles ou des parcelles d'agriculture céréalière, les élus ont souhaité s'assurer de leur préservation car ils constituent une véritable plus-value économique et touristique.

Cette analyse succincte de la manière dont est pris en compte l'environnement montre une volonté de la commune de répondre, à son échelle, aux principaux enjeux environnementaux globaux qui doivent, conformément aux réglementations les plus récentes, être traitées dans tous les documents d'urbanisme :

1. Lutte contre les émissions de GES et adaptation aux changements climatiques
2. Prise en compte de la biodiversité et accès à la nature favorisé

3.Limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles

2) Justification des choix exposés dans le règlement

La rédaction d'une OAP « Trames verte et bleue » permet la mise en valeur d'éléments de nature ordinaire, leur protection, ainsi que la protection des espaces dont l'intérêt écologique est reconnu (ZNIEFF). Elle concoure également à maintenir (ou recréer) une fonctionnalité écologique en cohérence avec le SRCE. Elle constitue la base d'un tracé des cheminements doux et l'opportunité d'un accès à la nature pour tous les gaillacois. Enfin, en zone urbaine elle est favorable à une limitation des phénomènes d'ilots de chaleurs.

La classification en EBC ou en N des espaces boisés répond à un objectif de protection de ces habitats naturels qui constituent des refuges pour la faune. Dans la zone des coteaux, les EBC de l'ancien PLU ont été conservés. Les autres boisements correspondent à des parcelles également classées en AOC Gaillac. Elles ont été classées en N afin de ne pas occasionner de contraintes aux viticulteurs. Dans la zone urbaine, les boisements sont classés en EBC car ils subissent une contrainte forte et qu'il a été décidé de les protéger grâce à un outil contraignant. Ailleurs, les boisements sont zonés en N afin de ne pas contraindre outre mesure les propriétaires.

La définition de zones constructibles dans les zones U2 (15m) et U3 (25m) combiné à l'**obligation de conserver au moins 20% de la surface de la parcelle en terres pleines** et à la **limitation des extension possibles à 50m² maximum et des annexes à 30 m² maximum** répond à l'objectif d'aller dans le sens de la constitution d'ilots relais de biodiversité en zone urbaine : cette mesure est favorable à la conservation d'arrières de parcelles libres de constructions et protégées des nuisances liées à la circulation par un « bandeau » de bâtiments. Elle permet également de garantir une certaine compacité des bâtiments, contribuant ainsi à une limitation du recours aux énergies pour garantir le confort thermique des habitations. Ces dispositions contribuent également à contenir les phénomènes d'imperméabilisation des surfaces.

Dans les zones économiques futures et actuelles, l'obligation de conserver au moins 15% de la superficie totale des parcelles en espaces verts plantés limite le phénomène d'imperméabilisation des surfaces et donc de ruissellement massif des eaux de pluies.

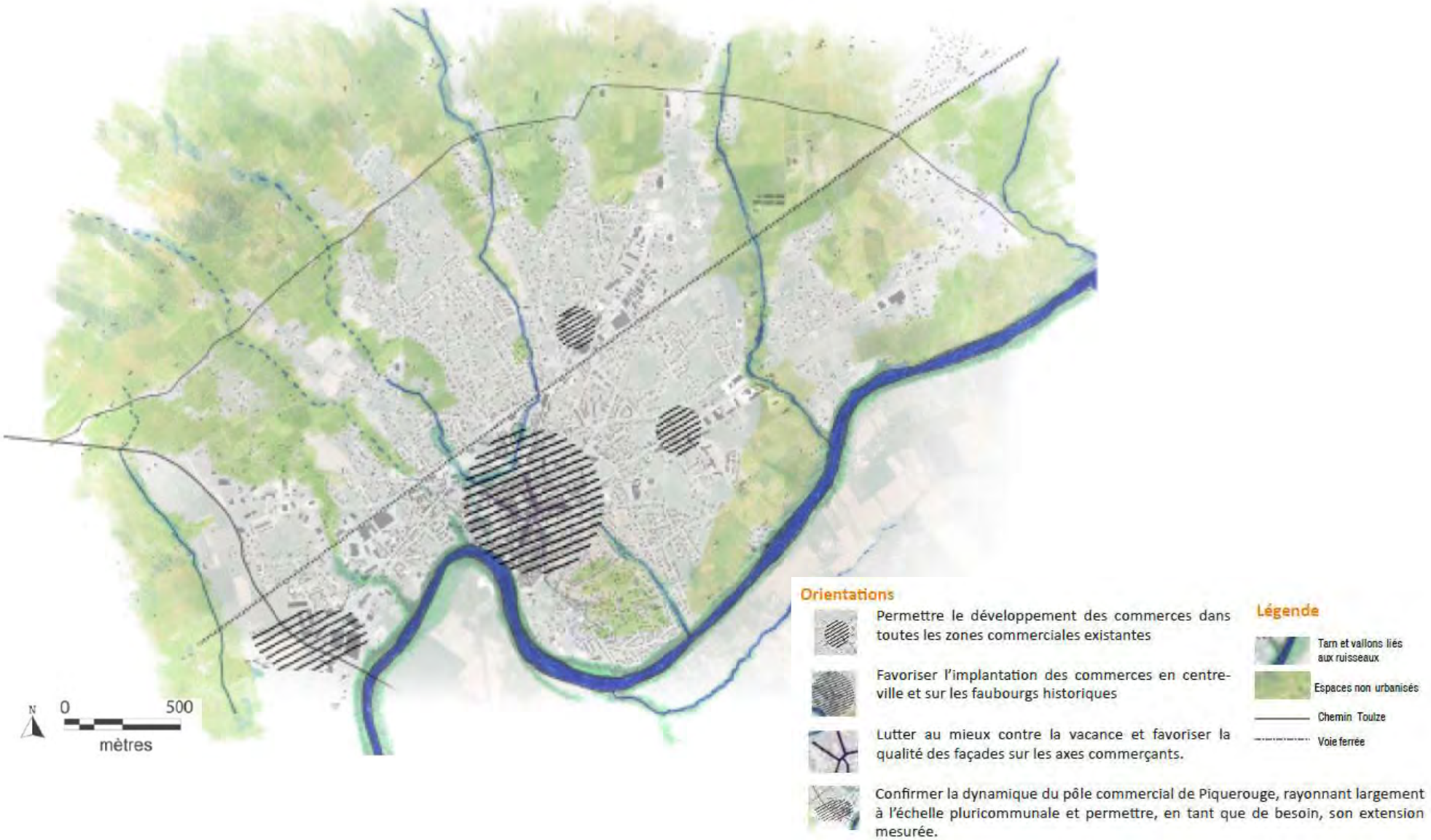
La délimitation des zones N de 15 m de part et d'autre des axes des ruisseaux dans la plaine agricole du Tarn répond à un enjeu de protection des équilibres écologiques de ces milieux. Ce choix est à mettre en parallèle avec le principe de zone de non traitement de 5 mètres imposée par l'arrêté du 12 septembre 2006. La définition de l'ampleur de ces bandes N (15 m) réponde à une logique écologique qui est cohérente avec la constitution (idéalement) d'une ripisylve fonctionnelle.

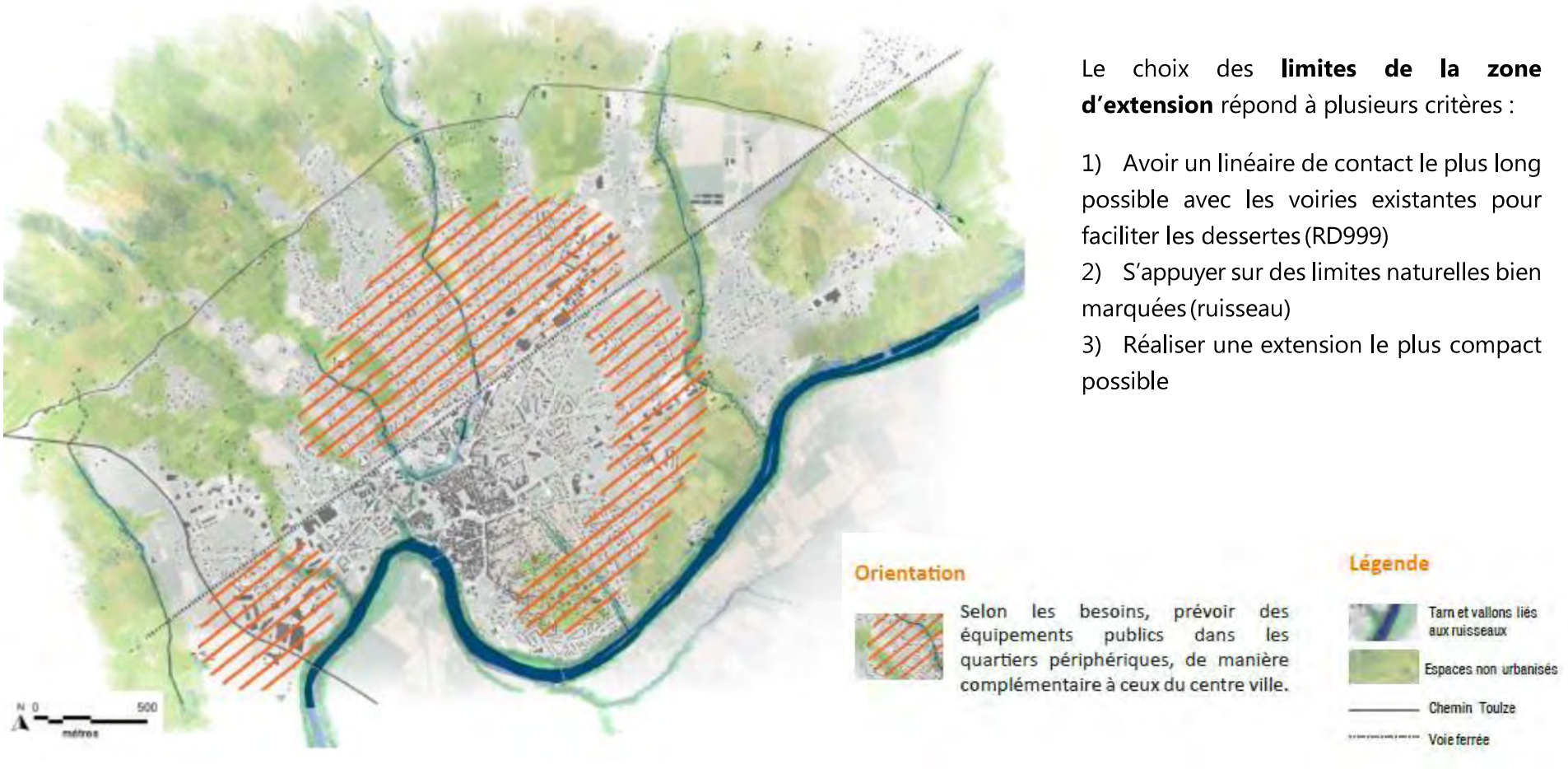
3) Justification du choix d'extension de la ZA de Roumagnac

A l'échelle de l'intercommunalité, le choix de l'extension de cette zone d'activité répond à l'étude économique réalisée durant l'année 2015 et qui met l'accent sur son intérêt communautaire.

A l'échelle de Gaillac et de son PADD, le choix de l'extension de cette zone d'activité (avec le secteur des Brisses) se justifie sur trois points:

1) Etendre la zone d'activité de Roumagnac à l'ouest de la ville (effet vitrine), pour répondre aux besoins des entreprises notamment artisanales et optimiser les services déjà existants pour les entreprises.
2) Permettre le développement des commerces dans toutes les zones commerciales existantes.
3) Confirmer la dynamique du pôle commercial de Piquerouge, rayonnant largement à l'échelle pluri communale et permettre, en tant que besoin, son extension mesurée.


N
0
500
mètres
Orientations
Permettre le développement des commerces dans toutes les zones commerciales existantes
Favoriser l'implantation des commerces en centre-ville et sur les faubourgs historiques
Lutter au mieux contre la vacance et favoriser la qualité des façades sur les axes commerçants.
Confirmer la dynamique du pôle commercial de Piquerouge, rayonnant largement à l'échelle pluricommunale et permettre, en tant que de besoin, son extension mesurée.
Légende
Tarn et vallons liés aux ruisseaux
Espaces non urbanisés
Chemin Toulze
Voie ferrée



Le choix des **limites de la zone d'extension** répond à plusieurs critères :

1) Avoir un linéaire de contact le plus long possible avec les voiries existantes pour faciliter les dessertes (RD999)
2) S'appuyer sur des limites naturelles bien marquées (ruisseau)
3) Réaliser une extension le plus compact possible

V. Indicateurs et modalités d'évaluation de la mise en œuvre du PLU

Afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre du PLU, nous proposons les indicateurs suivants :

INDICATEUR	UNITE	ETAT INITIAL	MESURES	OBJECTIF A 10 ANS
POPULATION	habitants	13 820	5 et 10 ans	17 000
HABITAT Nombre de logements créés en renouvellement urbain Nombre de logements neufs produits	unités	0 0	3, 6 et 10 ans	280 1 500
ACTIVITE Extension de Roumagnac	hectares	0	5 et 10 ans	40
MOBILITE DOUCES Linéaire de pistes / bandes / voies cyclables protégées créée Linéaire de cheminements piétons propres créé	mètres	0	5 et 10 ans	3 084
BIODIVERSITE : surface d'ilots de biodiversité créée	hectare	13,1 (parc Foucault / piscine / confluence Jeansault-Négo Rattos / Jeansault aval SNCF / Centre équestre	5 et 10 ans	22 (voir plan schématique du chapitre incidences sur la biodiversité)
BIODIVERSITE : suivi des continuités hydrographiques • Maintien de la libre circulation de l'eau - Ruisseau Mérigot (de la source au franchissement de la RD 999D) - Ruisseau Négo Rattos (de la source au cimetière) - Ruisseau Jeansault (de la source, lieu-dit les Hourtets, à la confluence avec le Négo Rattos - Ruisseau de Viars (de la limite communale nord à	Kilomères	4.8 2.9 6.6	5 et 10 ans	4.8 2.9 6.6

sa confluence avec le Tarn) Maintien des continuités longitudinales boisées du Tarn		5,7 10,7		5.7 10,7
BIODIVERSITE : boisements EBC dans la zone A / AP	Hectares		5 et 10 ans	

VI. Éléments annexes

1) Analyse critique de la démarche / Conditions d'élaboration de l'évaluation environnementale

L'état initial de l'environnement a été essentiellement réalisé à partir d'information bibliographiques (PAC, études diverses, diagnostic agricole réalisé de manière concomitante avec le PLU, données disponibles sur plusieurs sites Internet, interview des personnes qualifiées). L'approche milieu naturel (biodiversité) a été complétée par une série de relevés de terrain (entre décembre 2014 et avril 2015) qui ont consistés à parcourir la majeure partie de territoire avec un regard plus précis sur les secteurs à enjeux (berges du Tarn, éléments de nature en ville, espace de transition entre la voie SNCF et le chemin Toulze) et à en faire une description. Des relevés complémentaires ont été réalisés en juin 2016 sur le secteur Roumagnac.

Les choix des axes de développement du territoire (élaboration du PADD **/ zonage)** se sont faits dans une dynamique de co-construction entre élus de la commune, urbaniste, géographe et écologue, de sorte à ce que le document final puisse satisfaire à l'ensemble des objectifs des élus tout en intégrant les enjeux du territoire (notamment les enjeux environnementaux). Cette méthode de travail conduite de manière itérative a conduit à la réalisation d'un document acceptable du point de vue des incidences environnementales.

Concernant l'**analyse des incidences** de la mise en œuvre du PLU, afin de simplifier la lecture du document, nous avons pris le parti de faire une présentation en 3 chapitres distincts :

1. Les incidences du PLU sur les principaux enjeux du territoire gaillacois (tels qu'ils ont été hiérarchisés dans le PADD)
2. Les incidences du PLU sur les enjeux globaux définis par les lois Grenelles (effet de serre & changement climatiques / biodiversité & continuités écologiques) et ALUR (étalement urbain / consommation de l'espace)
3. Les incidences du projet d'extension de la ZA de Roumagnac

Pour chacune des thématiques, l'analyse des incidences du PLU s'est faite à deux niveaux : (1) l'analyse des incidences du projet politique (PADD), pauis, (2) l'analyse des incidences du zonage et du règlement.

2) Données bibliographiques

PAC fourni par la DDT 81 au démarrage de la procédure Diagnostic agricole réalisé par de BE urba2D

Atlas des zones humides du Tarn

Site Internet Géoportail : http://www.geoportail.fr/

Site Internet de la DREAL Midi Pyrénées : http://www.midi-pyrenees.ecologie.gouv. fr/basecommunale/

Site Internet de l'INPN : http://inpn.mnhn.fr/

Base de données Agreste du Ministère de l'alimentation, de l'agriculture et de la pèche: http://agreste.agriculture.gouv.fr/reperes/communes/

Base de données primnet du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire : http://cartorisque.prim.net/index.html

Base de données des installations classées du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire : http:// installationsclassees.ecologie.gouv.fr/

Base de données sur les sites et sols pollués : http://basol.environnement.gouv.fr/

Inventaire de la faune de France – Ed° Nathan

Guide méthodologique pour l'évaluation environnementale d'un PLU – DIREN des Pays de Loire

G. Annexes du diagnostic

Annexe déplacements doux

1. Les voies douces

Les voies vertes sont des aménagements accessibles uniquement aux modes doux tels que les piétons et les vélos. Elles sont généralement bordées de végétation arborée et ne sont pas situées à proximité d'une route. On retrouve ce type d'aménagement principalement le long du Tarn à Gaillac (tracés en orange sur la carte), de manière discontinue. Entre ces 4 tronçons de voies vertes, on distingue 2 types d'aménagements cyclables différents : la voie partagée (continuité de la traversière Saint-Roch et continuité du chemin du Mazet) et la bande cyclable bidirectionnelle (rue Pierre de Coubertin). Il n'y a donc pas de réelle discontinuité car la voie partagée est une impasse peu fréquentée, et elle ne présente pas de danger potentiel pour les cyclistes. Cependant il serait intéressant d'aménager les berges du Tarn pour en faire une voie verte continue du Parc Foucaud jusqu'à la rue Claude Monnet. Cela permettrait aux cyclistes de ne pas avoir à traverser de routes, et ainsi de renforcer la sécurité de ces derniers.



① Parc Foucaud ② Traversière Saint-Roch ③ Chemin du Mazet

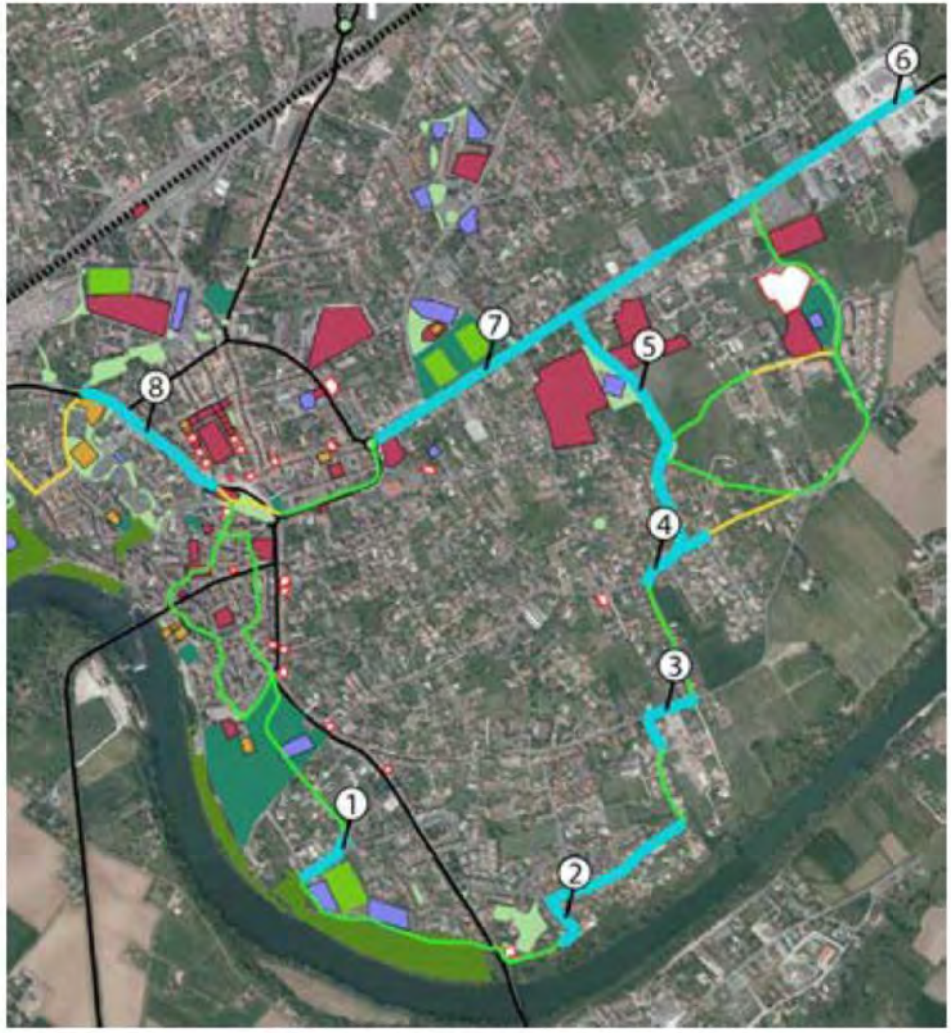


④ Rue Claude Monnet ⑤ Passage Albert Camus



2. Les bandes cyclables bidirectionnelles

Les bandes cyclables bidirectionnelles sont matérialisées sur les bas-côtés d'une route par une ligne blanche discontinue. A Gaillac, on les retrouve principalement dans les quartiers résidentiels, où les routes sont peu fréquentées, comme la rue Claude Monnet, la rue de Pouille, la rue d'Alger et la voie Camus (tracés en bleu clair sur la carte). Mais elles sont également présentes le long de l'avenue Charles de Gaulle, et dans une moindre mesure sur la rue Joseph Rigal, qui sont toutes deux des routes très fréquentées.



2. Les bandes cyclables bidirectionnelles

En quartier résidentiel :



① Rue Pierre de Coubertin



② Rue Claude Monnet



③ Rue de Pouille



④ Rue d'Alger



⑤ Voie Camus

Sur l'ancienne route nationale :





⑥ Avenue Charles de Gaulle ⑦

En milieu urbain :



⑧ Rue Joseph Rigal

3. Les bandes cyclables unidirectionnelles

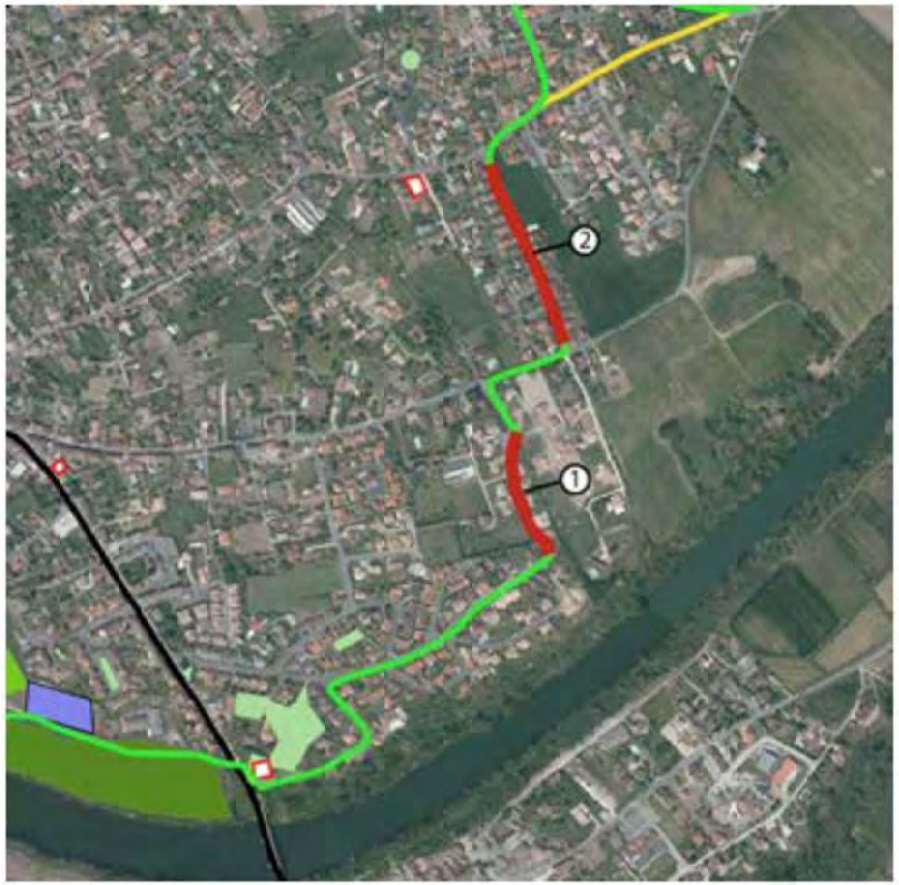
Les bandes cyclables unidirectionnelles sont matérialisées sur un bas-côté d'une route par une ligne blanche discontinue. A Gaillac, elles sont situées dans deux rues de quartiers résidentiels (tracés en rouge sur la carte): dans la rue des Jardins et dans la rue Raymond Tournon.



① Rue Raymond Tournon



② Rue des Jardins



4. Les pistes cyclables unidirectionnelles

Il n'existe qu'une seule piste cyclable unidirectionnelle à Gaillac, dans la rue des chalets. La séparation est matérialisée par des poteaux verts espacés d'une dizaine de mètres. Cet aménagement est destiné aux vélos mais aussi aux piétons.



① **Rue des Chalets**



5. Les voies partagées vélo-voiture

Les voies partagées vélo-voiture sont des voies (ou routes) où les véhicules motorisés et non motorisés peuvent circuler en se partageant l'espace. A Gaillac, ces voies sont généralement peu fréquentées. Une grande majorité de ces voies sont situées dans le centre historique et deux autres sont situées dans des impasses.



① Rue du Comté de Toulouse



② Rue Max de Tonnac



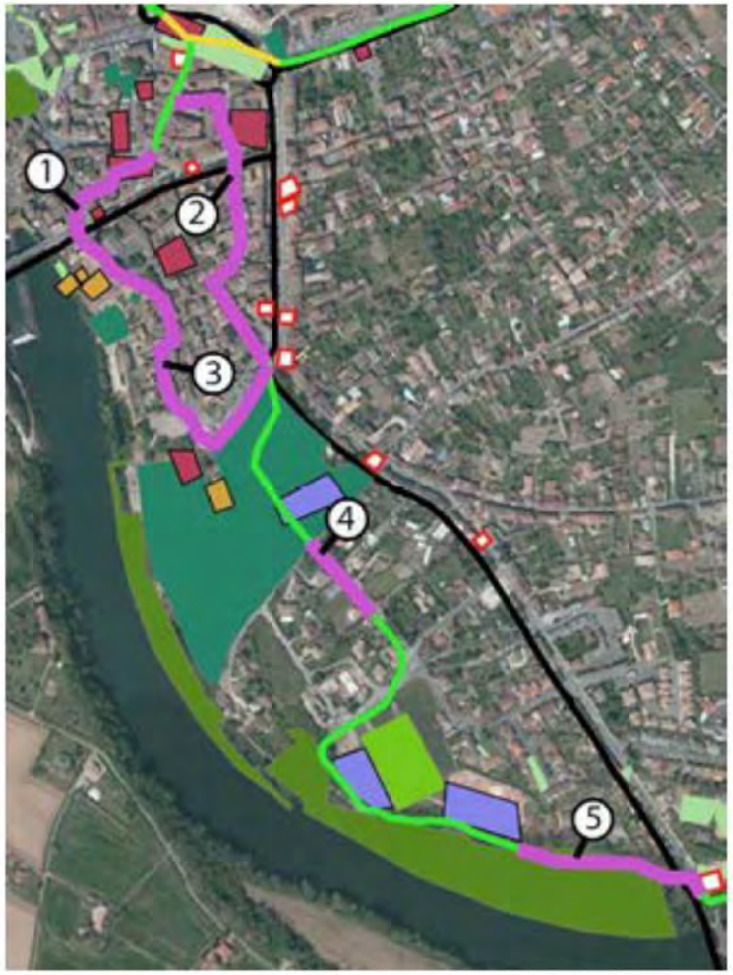
③ Rue Puech de Galez



④ Traversière Saint-Roch



⑤ Rue du Mazet



6. Les voies partagées vélo-piéton

Les voies partagées vélo-piéton sont des espaces piétons qui restent accessibles aux cyclistes. Ce sont généralement des trottoirs ou des rues piétonnes.



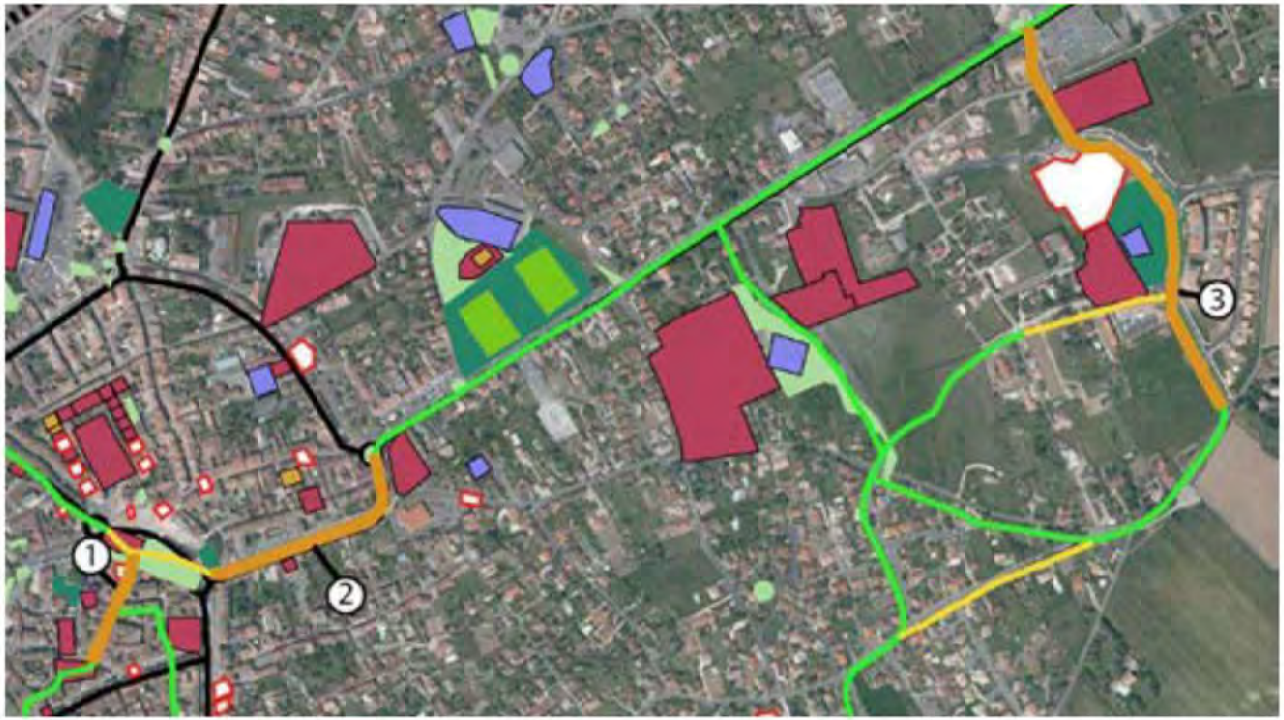
① Rue Portal



② Rue Jean Calvet



③ Avenue François Mitterand



7. Les intersections et ronds-points







Commune de Gaillac

Département du Tarn (81)

Plan Local d'Urbanisme

Annexe du rapport de présentation : éléments de patrimoine sur le document graphique

Date		Révision du Plan Local d'Urbanisme
Arrêt le : 26/03/2018	Approbation le : 21/01/2019	Exécutoire le :
Nom du fichier : 81099_rapport_annexe1_20190121		

VILLE DE gaillac

76 place d'Hautpoul

81500 GAILLAC

Parcourir les Territoires

Pour une ville Aimable

ComEt Environnement

Table des matières

Bâtiments agricoles pouvant changer de destination 4

1. 58 ancien chemin de Toulouse 5
2. Chemin La Combe 6
3. Route de la Ramaye 7
4. Jango Pomme – Route de Montauban 8
5. 7590 Chemin Toulze 9
6. 2210 route de la Ramaye 10
7. 205 chemin de Bernade 11
8. 1931 route de Vors 12
9. 3000 route de Cordes 13
10. 610 chemin de la Ramaye 14
11. Mas d'Oustry 15
12. Mas d'Oustry 16
13. 7899 Chemin Toulze 17
14. Mas de Fabre 18
15. Mas de Fabre 19
16. 27 chemin des coteaux 20
17. 1462 chemin des crêtes 21
18. 1431 route de Caussade 22
19. 1323 chemin de Téoulet 23
20. 7673 chemin Toulze 24
21. 7673 chemin Toulze 25
22. Mérigot 26
23. 9002 route de Vors 27
24. route de Vors 28
25. 696 chemin du Mas de Boyer 29
26. 696 chemin du Mas de Boyer 30
27. 3220 route de Cordes 31
28. La Ramaye 32
29. 3592 St Sauveur aux Fédiès 33
30. 3214 St Sauveur aux Fédiès 34
31. Lieu-dit Reynes 35
32. 14 chemin des sources 36
33. 2107 route d'Albi 37
34. Château Tauzies 38
35. 25 chemin de Matens 39
36. 686 Chemin de la Maralde 40
37. 1081 route de Toulouse 41

Eléments de patrimoine bâti à préserver 42

a. Pigeonnier rue de l'Hortalisse 43
b. Pigeonnier rue de l'Hortalisse 44
c. Pigeonnier rue des chalets 45
d. Eglise de Vors 46
e. Ensemble bâti de La Borie 47

f. Eglise Ste Cécile d'Avès 48
g. Demeure viticole des Brisses 49
h. Château de Tauziès 49
i. Chai du Puech Barreau 51
j. Maison de vigneron Ste Cécile d'Avès 52
k. Domaine viticole des sources 53
l. Château viticole Ste-Cécile d'Avès 54
m. Logis/ferme Ste-Cécile d'Avès 55
n. Chai Ste-Cécile d'Avès 56
o. Château viticole de Rhodes 57
p. Demeure, ferme St Laurent 58
q. Demeure, domaine viticole Le Clos 59
r. Château la Pigeonnière 60
s. Pigeonnier de Mas de Rest 61
t. Domaine de Combe de Mérigot 62
u. Domaine de Combe de Mérigot 63
v. Cimetière Saint Martin de Grezes 64
Eléments de patrimoine végétal à préserver 65
w. Pin parasol chemin Toulze 65
x. Ensemble de cèdres avenue G. Eiffel 66
y. Pin parasol chemin Toulze 67
z. Murier platane St Laurent 68
aa. Pin parasol Chemin de Bastie 69
bb. Ginkgo biloba Square M. Joffre 70
cc. Séquoia Square M. Joffre 71
dd. Pin parasol Chemin de Bastie 72
ee. Pin parasol à Bayssièyres 73
ff. Chêne Chemin de la Crouzetterie 74
gg. Chêne liège Chemin des Clottes 75

Bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Le code de l'urbanisme prévoit que, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : « Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » (art. L151-11 du CU).

Le règlement graphique fait figurer ces éléments bâtis sous la forme d'une étoile rouge. ★

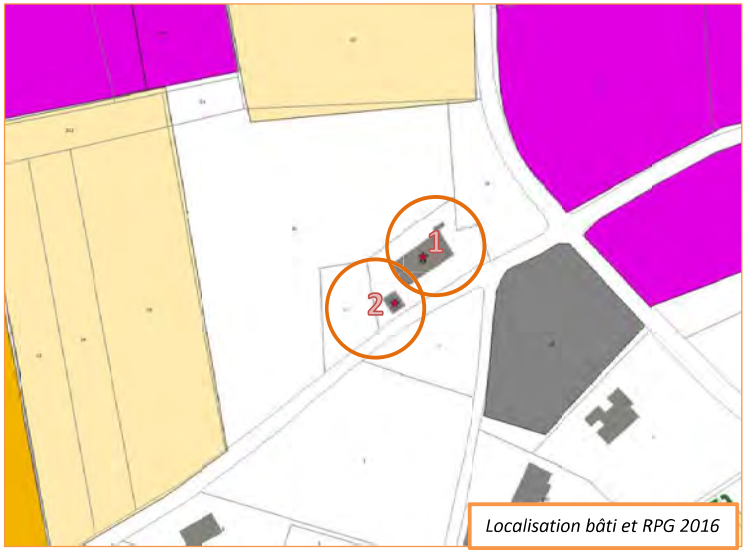
Le document qui suit permet de resituer les bâtiments désignés dans leur environnement, de donner des caractéristiques sur leur utilisation, leur desserte et leur qualité patrimoniale, et évalue les impacts d'un éventuel changement de destination.

Légende de référence pour les cartes : *Localisation bâti et RPG 2016*



1. 58 ancien chemin de Toulouse

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
1	58 ancien chemin de Toulouse	CE 18
Utilisation du bâtiment		
Bâtiment 1 : Maison principale à l'abandon		Bâtiment 2 : Grange ouverte à l'abandon
Qualité du bâti / matériaux		
Mur en Pierres, Toiture tuiles, Charpente bois Mauvais état général		Mur en Pierres, Toiture tuiles, Charpente bois Mauvais état général
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiments et habitations à 100 m Poteaux électriques Voirie jouxte la parcelle	Céréales au Nord et à l'ouest, vignes à l'Est Espaces contigus non cultivés et habitations proches (100m)	La rénovation des bâtis arrêterait le processus de dégradation en cours et aurait un impact paysager positif au regard de la visibilité de ces bâtis depuis la voie (chemin de St Sauveur aux Fédiès) et depuis la plaine agricole ouverte



Localisation bâti et RPG 2016









1 : vue aérienne (source Géeoportail)

2 : photographies des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis le chemin de St Sauveur aux Fédiès (source Google)

2. Chemin La Combe

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
2	Chemin La Combe	BM 711
Utilisation du bâtiment		
Bâtiment 1 : Habitation		Bâtiment 2 : Grange en partie aménagée Une partie sert de débarras avec une ancienne cave à vin
Qualité du bâti / matériaux		
Habitation bon état général		Mur en Pierres, Toiture tuiles, Charpente bois Etat moyen
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Electricité dans bâtiment principal Assainissement autonome	Habitation sur la même parcelle. D'autres habitation sur les parcelles voisines Absence d'espace cultivé à proximité Le mitage et l'impact agricole est déjà existant.	La rénovation des bâtis et aurait un impact paysager positif au regard de la visibilité de ces bâtis, notamment depuis la Route de Montauban (RD 999) en surplomb du site.



Localisation bâti et RPG 2016







1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la RD 999 (source Google)

3. Route de la Ramaye

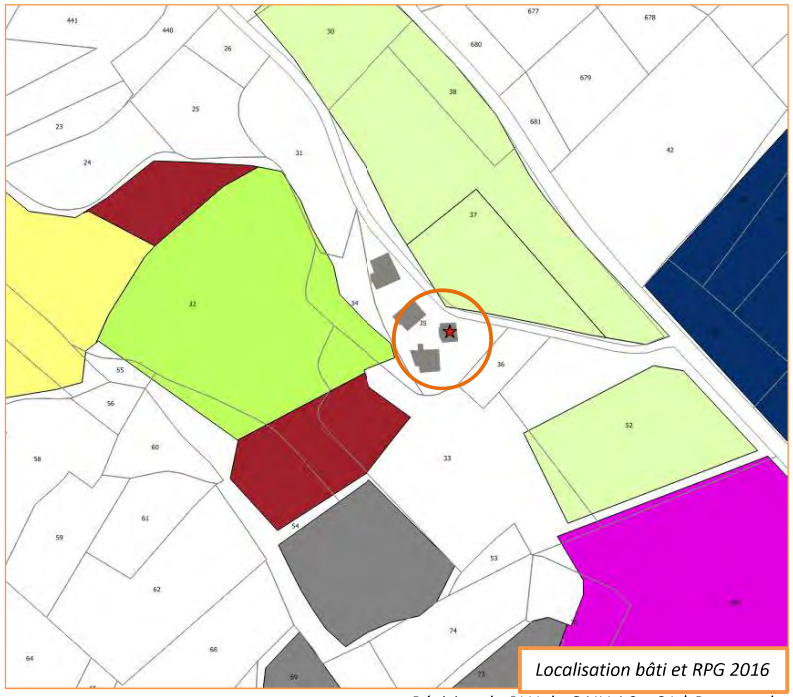
N°	Localisation	Réf. Cadastrale
3	Route de la Ramaye	BM 035
Utilisation du bâtiment		
Plusieurs bâtiments sur la même parcelle servant de stockage et débarras		
Qualité du bâti / matériaux		
Toit tôle, poteaux acier Stockage matériel – bâtiment ouvert Ancien pigeonnier de qualité : pierre et béton toiture tuiles, briquette, volet et porte bois		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Habitation sur la même unité foncière desservie en réseaux techniques et par la proximité de la route de la Ramaye	Habitation sur la même parcelle. Les espaces alentours sont majoritairement en prairies ou non cultivés	Espace végétalisé implanté sur la naissance des coteaux boisés, l'ambiance boisée existante limite l'impact du bâti et de son évolution, la préservation du pigeonnier aura un impact paysager positif sur l'ensemble bâti





1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)



Localisation bâti et RPG 2016

4. Jango Pomme – Route de Montauban

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
4	Jango Pomme – Route de Montauban	PA 35
Utilisation du bâtiment		
Hangar et pigeonnier		
Qualité du bâti / matériaux		
Vielles pierres, briques traditionnelles, charpente bois traditionnelle, toiture tuiles.		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
A 5 mètres de l'habitation principale. Equipé en électricité. Eau à 20 mètres	Cet ancien bâtiment agricole n'est plus utilisé depuis longtemps, ses dimensions ne sont plus adaptées à une agriculture moderne. Pour autant la qualité de ses matériaux et remarquable. Pour cette raison des bâtiments agricoles plus récents et modernes ont été construits sur l'exploitation (chambre froide, stockage). Des vergers à proximité L'impact agricole est nul car ce bâtiment se situe au milieu des ensembles bâtis de l'exploitation.	En plaine, arboré (verger) L'impact paysager est nul car ce bâtiment se situe au milieu des ensembles bâtis de l'exploitation. Il n'y a pas de covisibilité importante du site, notamment par l'éloignement des axes de déplacements dont la RD 999.





Localisation bâti et RPG 2016







1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la RD 999 (source Google)

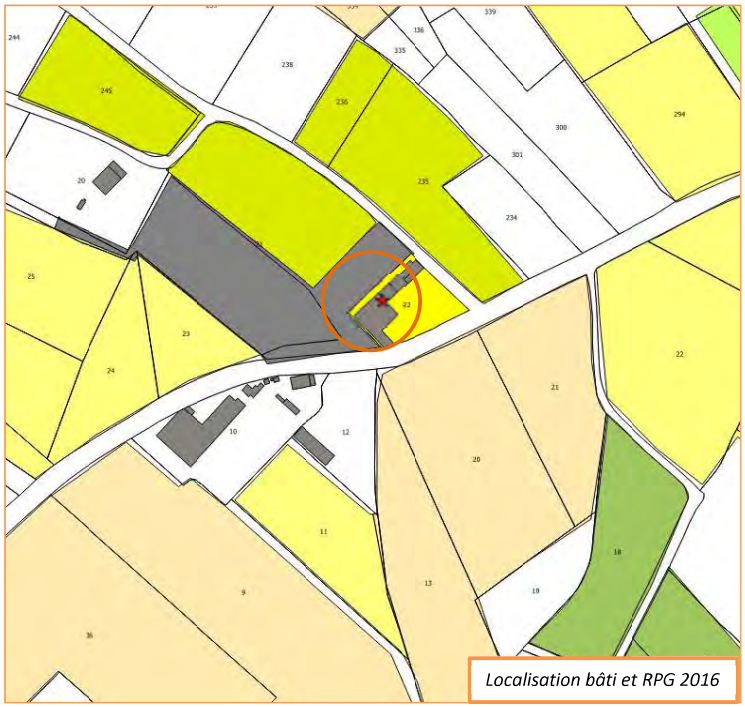
5. 7590 Chemin Toulze

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
5	7590 chemin Toulze	PB 22
Utilisation du bâtiment		
Hangar et pigeonnier		
Qualité du bâti / matériaux		
Charpente traditionnelle bois, tuile canal, murs : brique et brique à la chaux, construction de 1929		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment collé à l'habitation équipé de l'électricité Eau à 20m environ Route devant la propriété	Présence de vignes autour et d'un chai à 50m L'impact agricole est nul les bâtiments formant un ensemble bâti cohérent contigu à l'habitation	Plaine, présence d'arbres et de champs. L'impact est limité, les bâtiments formant un ensemble bâti cohérent .









Localisation bâti et RPG 2016



1 : vue aérienne (source Géoportail)

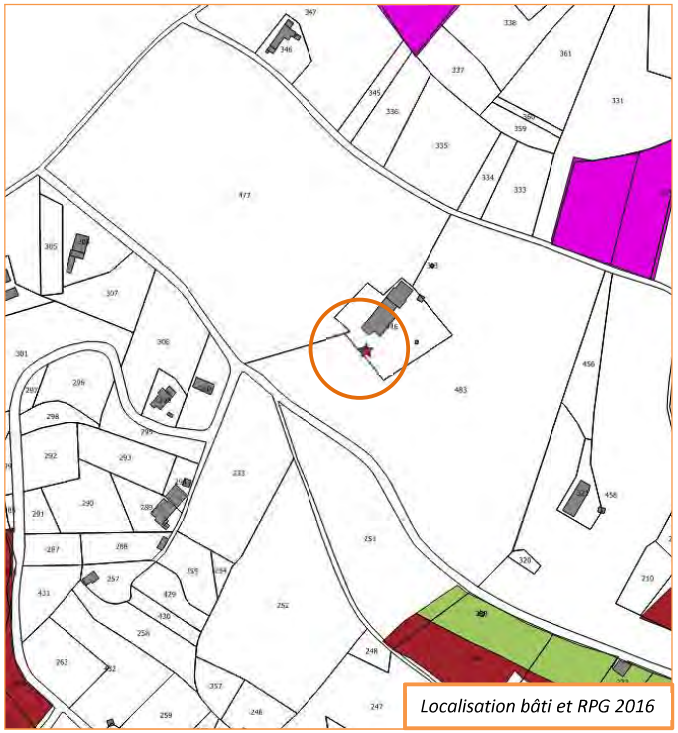
2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la RD 999 (source Google)

6. 2210 route de la Ramaye

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
6	2210 route de la Ramaye	BL 316
Utilisation du bâtiment		
Pigeonnier		
Qualité du bâti / matériaux		
Pigeonnier récent, construction traditionnelle		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Chemin d'accès Electricité et eau sur la parcelle Habitation principale à 50m	Habitation sur la même parcelle. Présence de vignes autour, d'un chai et d'un hangar de stockage en face	Sur coteau campagne au cœur des vignes Impact paysager faible par l'intégration du bâtiment au sein d'un ensemble de construction constitué et concentré et de l'éloignement des voies et points de vue majeurs.





Localisation bâti et RPG 2016





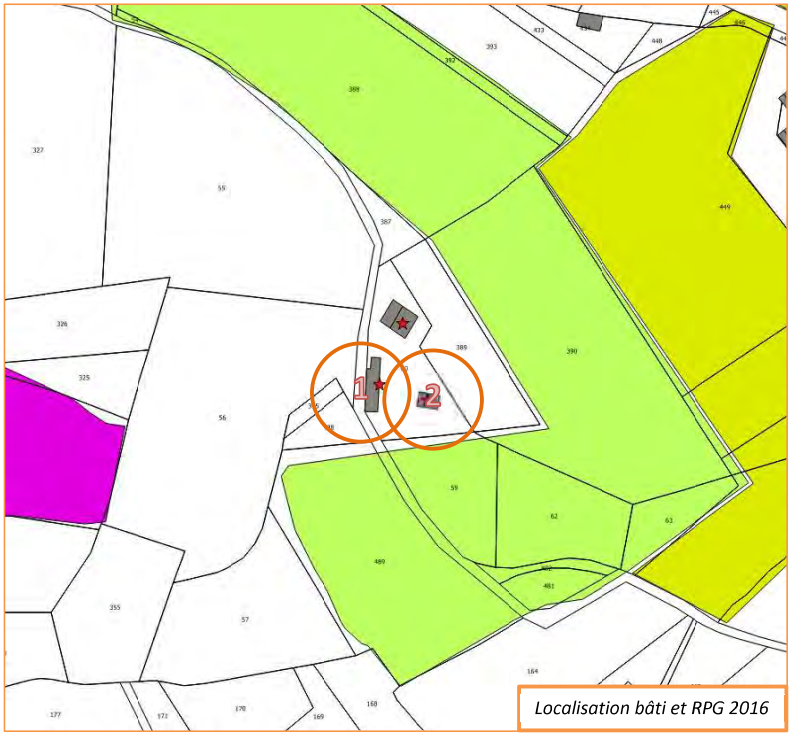
1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis le chemin de JeanVert (source Google)

7. 205 chemin de Bernade

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
7	**205 chemin de Bernade**	BL 60
Utilisation du bâtiment		
Bâtiment 1 : Ecurie et grange. A l'abandon Bâtiment 2 : Ancienne cave et chai A l'abandon		
Qualité du bâti / matériaux		
Charpente traditionnelle pour les 3 bâtiments Bâtiment 1 : Murs : briques, pierre, torchi colombage Bâtiment 2 : Murs : briques et torchi		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Habitation principale à 20m environ Compteur EDF général situé dans le bâtiment 2 Compteur d'eau collé à l'habitation principale	Présence de forêt et de champs en jachère à proximité Aucune fonction agricole sur les bâtiments	Impact paysager limité au regard des covisibilités, notamment de l'éloignement des voies et de la RD 32, et de l'écrin végétal constitué par la forêt sur laquelle le bâti s'appuie. Le changement de destination de ces bâtiments permettra d'éviter leurs délabrements et préservera le paysage.



Localisation bâti et RPG 2016









1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la RD 32 (source Google)

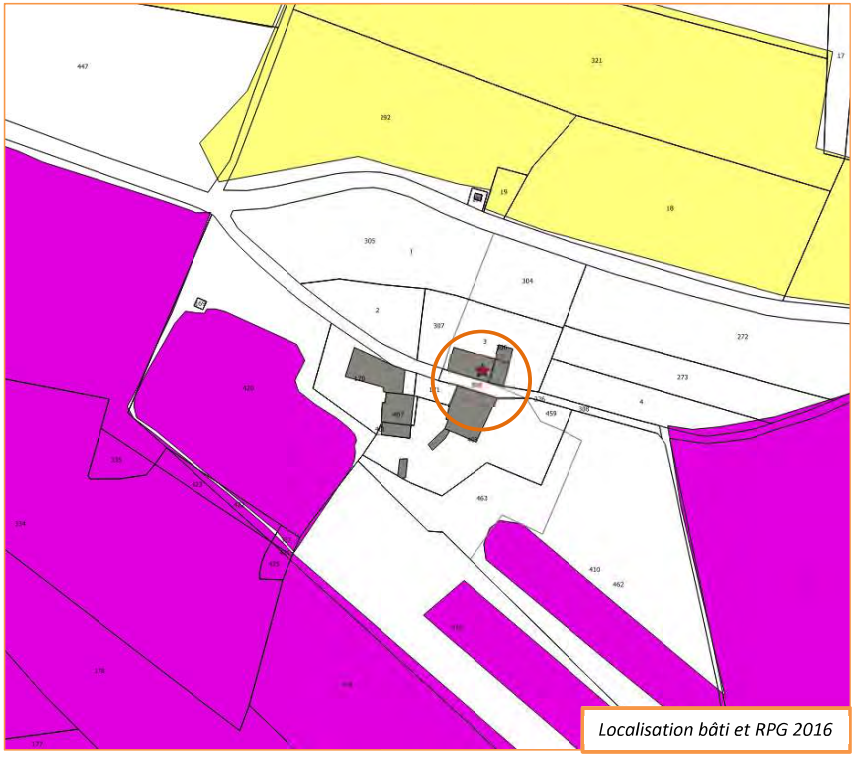
8. 1931 route de Vors

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
8	**1931 route de Vors**	AT 306
Utilisation du bâtiment		
Atelier, Stockage de matériel viticole		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en briques piliers béton Charpente traditionnelle, tuile canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Habitation principale à 20m environ Compteur EDF général situé dans le bâtiment 2 Compteur d'eau collé à l'habitation principale	Présence de forêt et de champs en jachère à proximité Aucune fonction agricole sur les bâtiments	Impact paysager limité au regard des covisibilités, notamment de l'éloignement des voies et de la RD 32, et de l'écrin végétal constitué par la forêt sur laquelle le bâti s'appuie. Le changement de destination de ces bâtiments permettra d'éviter leurs délabrements et préservera le paysage.









Localisation bâti et RPG 2016

1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

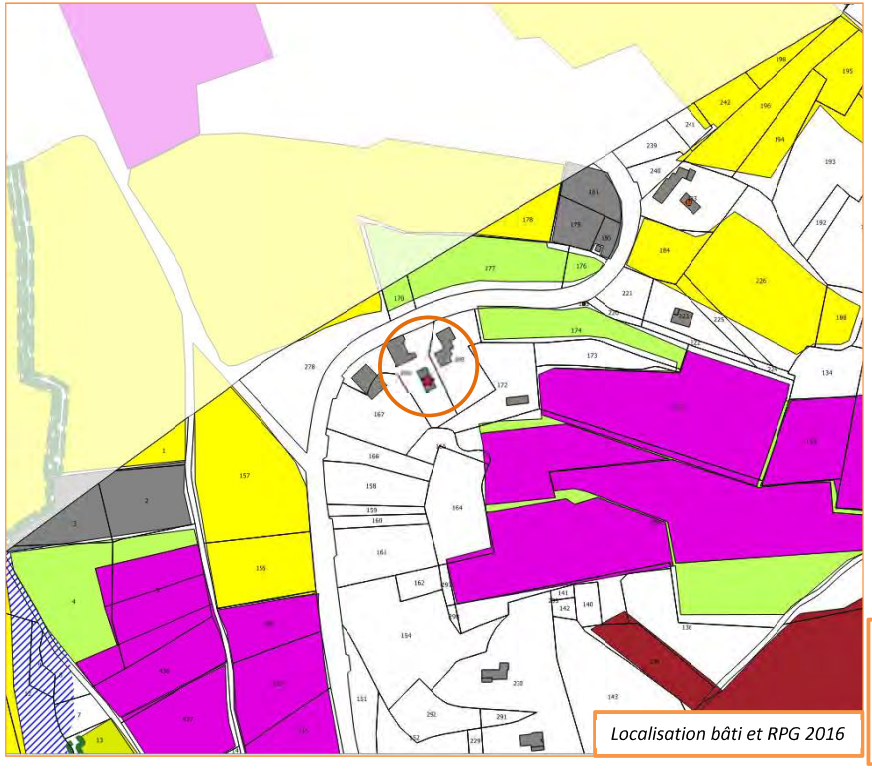
3 : Vue depuis la route de Vors (source Google)



9. 3000 route de Cordes

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
9	**3000 route de Cordes**	AE 294
Utilisation du bâtiment		
Stockage, garage		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierres, briques et blocs charpente traditionnelle et toiture en fibrociment		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Habitation principale à 30m environ Bâtiment raccordé au réseau électrique, le réseau d'eau potable est à 10 m.	Implantation du bâti en contrebas de vignes, champs cultivés face à l'ensemble bâti de l'autre côté de la route de Cordes. Habitation principale à une trentaine de mètres du bâti	Impact paysager limité au regard des covisibilités sur le bâtiment, notamment l'écrin végétal constitué par la forêt sur laquelle le bâti s'appuie et par le cordon végétalisé bordant la route de Cordes, il n'est visible que depuis l'entrée de la propriété.l.





Localisation bâti et RPG 2016







1 : vue aérienne (source Géoportail)

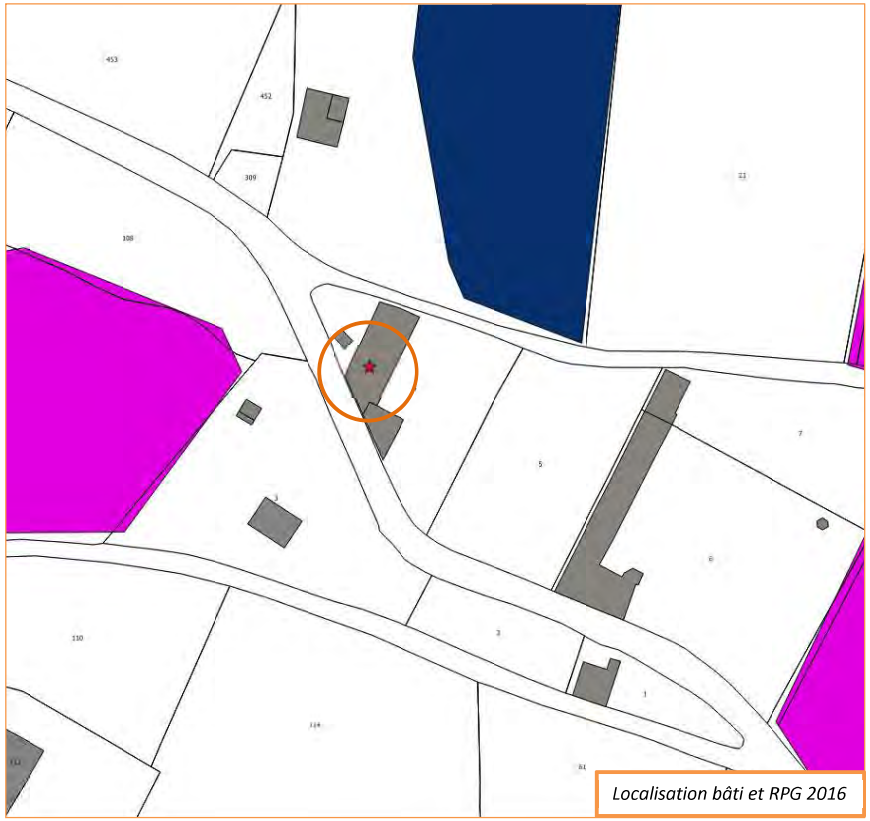
2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la route de Cordes (source Google)

10. 610 chemin de la Ramaye

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
10	610 chemin de la Ramaye	PB 4
Utilisation du bâtiment		
Stockage		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierre et briques terre, charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment contigu à l'habitation principale Desservi en électricité et en eau Accès direct et privé à la route	Bâtiment contigu à un logement, séparé des espaces cultivés, dont vignes, par le réseau routier.	Impact paysager limité au regard de son positionnement en pied de coteau. Bâtiment en train de se dégrader, son changement de destination permettrait de valoriser des matériaux traditionnels





Localisation bâti et RPG 2016



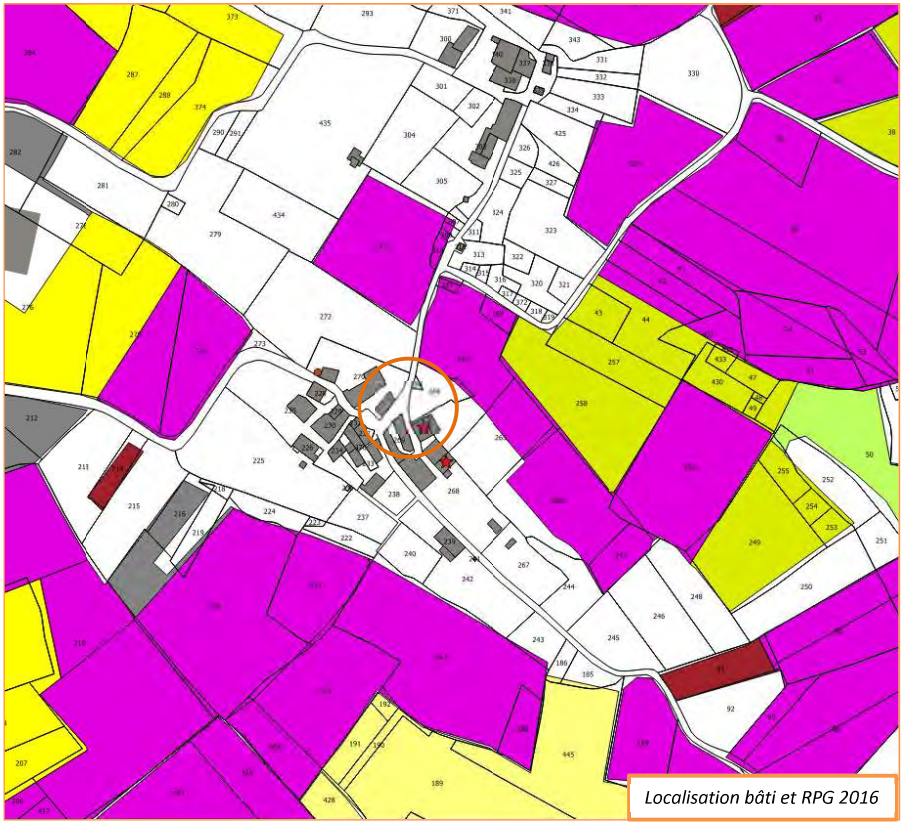


1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

11. Mas d'Oustry

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
11	Mas d'Oustry	AD 268
Utilisation du bâtiment		
Ancien chai de vinification, stockage		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierre et briques, et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Habitation principale à 20m Equipé en électricité et en eau	Caveau de vente à 15m Chai de vinification à 10m Présence de vignes à 40m Ancien chai de vinification, qui n'était plus adapté à l'exploitation et une agriculture moderne. Il est encore utilisé pour du stockage de petit matériel mais son changement de destination n'impacterait pas l'exploitation	Bâti dans le hameau de Mas d'Oustry. Ce bâtiment domine les coteaux. Son maintien et sa valorisation limiterait un impact paysager avéré s'il venait à se dégrader.



Localisation bâti et RPG 2016





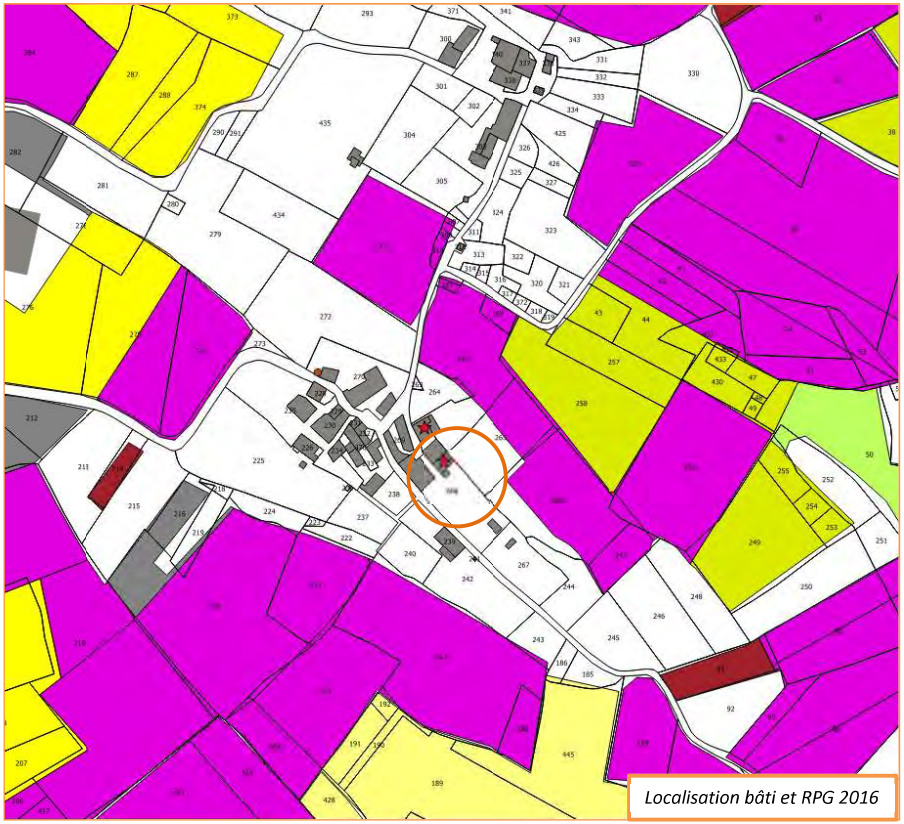


1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

12. Mas d'Oustry

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
12	Mas d'Oustry	AD 268
Utilisation du bâtiment		
Gra,ce, stockage		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierres, charpente traditionnelle et tuiles romanes Murs et toiture rénovés		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Habitation contiguë Equipé en électricité et en eau	Proximité du caveau de ventre et du chai Présence de vignes à 40m Ancienne grange, qui n'était plus adapté à l'exploitation et une agriculture moderne. Il est encore utilisé pour du stockage de petit matériel mais son changement de destination n'impacterait pas l'exploitation	Bâti dans le hameau de Mas d'Oustry. Le changement de destination participera du maintien de l'animation dans le hameau et de la préservation de son patrimoine typique traditionnel.



Localisation bâti et RPG 2016





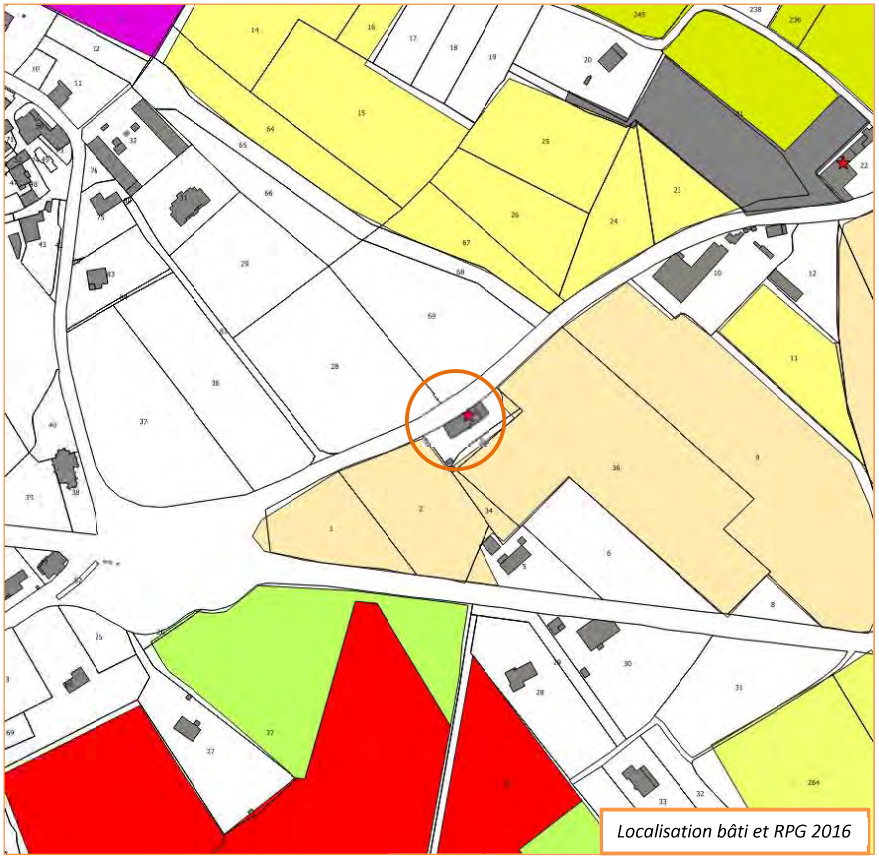


1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

13. 7899 Chemin Toulze

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
13	7899 Chemin Toulze	NZ 3
Utilisation du bâtiment		
Ancienne écurie		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierre, briques et briques terre ; charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment accolé à l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Présence de champs cultivés et vignes en périphérie du bâti. Bâtiment contigu à l'habitation, le changement de destination n'impacterait pas les activités agricoles à proximité.	Position plaine en bordure du chemin Toulze, la contiguïté du bâti au corps de ferme existant limitera l'impact paysager d'un changement de destination



Localisation bâti et RPG 2016







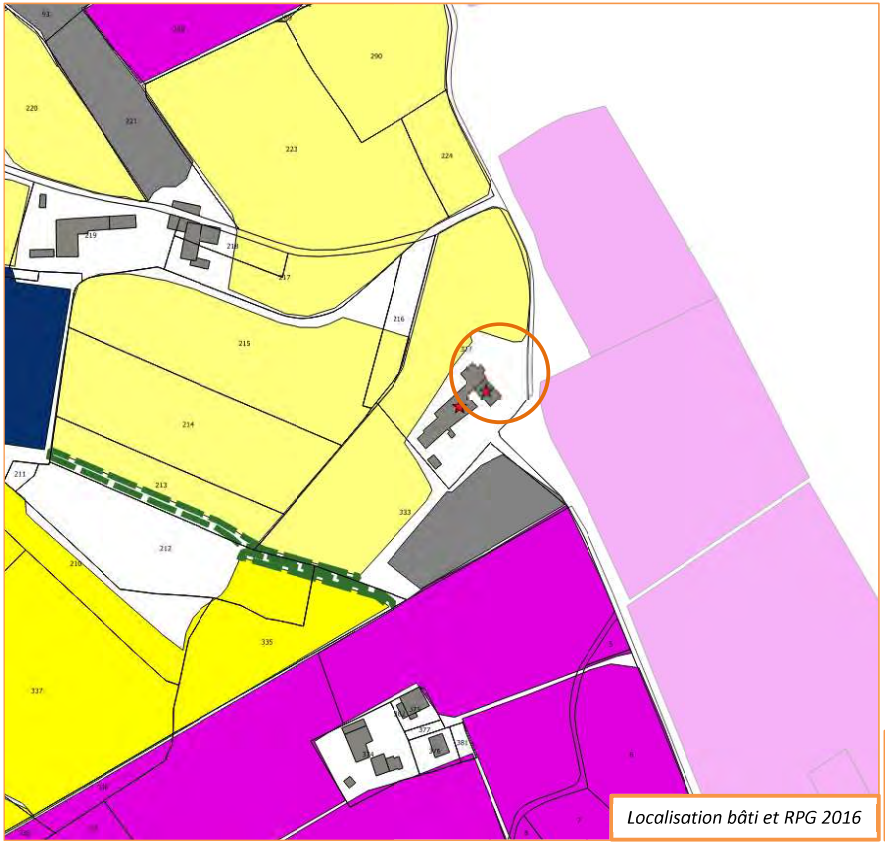
1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis le chemin Toulze (source Google)

14. Mas de Fabre

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
14	Mas de Fabre	AI 327
Utilisation du bâtiment		
Garage, Stockage		
Qualité du bâti / matériaux		
Ensemble de deux bâtiments contigus, pierre et brique Charpente : une partie traditionnelle et tuile canal. Autre partie du bâtiment : métallique avec tuile mécanique et fibrociment		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Proximité de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Présence de champs cultivés et vignes en périphérie du bâti. Absence de vocation agricole des bâtis environnants.	Ensemble en ligne de crête dont l'impact paysager et atténué par la forte végétalisation du site.



Localisation bâti et RPG 2016







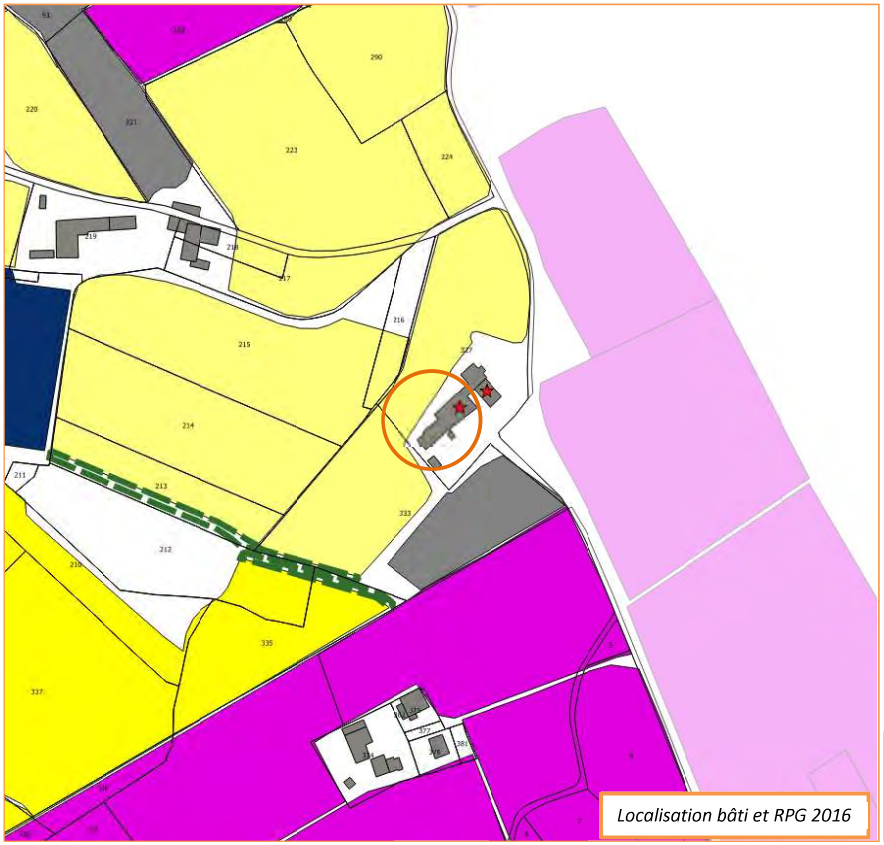
1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

15. Mas de Fabre

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
15	Mas de Fabre	AI 327
Utilisation du bâtiment		
abandon		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs traditionnels en pierre		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Proximité de l'habitation principale Desserte en eau et électricité sur la construction principale	Présence de champs cultivés et vignes en périphérie du bâti. Absence de vocation agricole des bâtis environnants.	Ensemble en ligne de crête dont l'impact paysager et atténué par la forte végétalisation du site.





Localisation bâti et RPG 2016

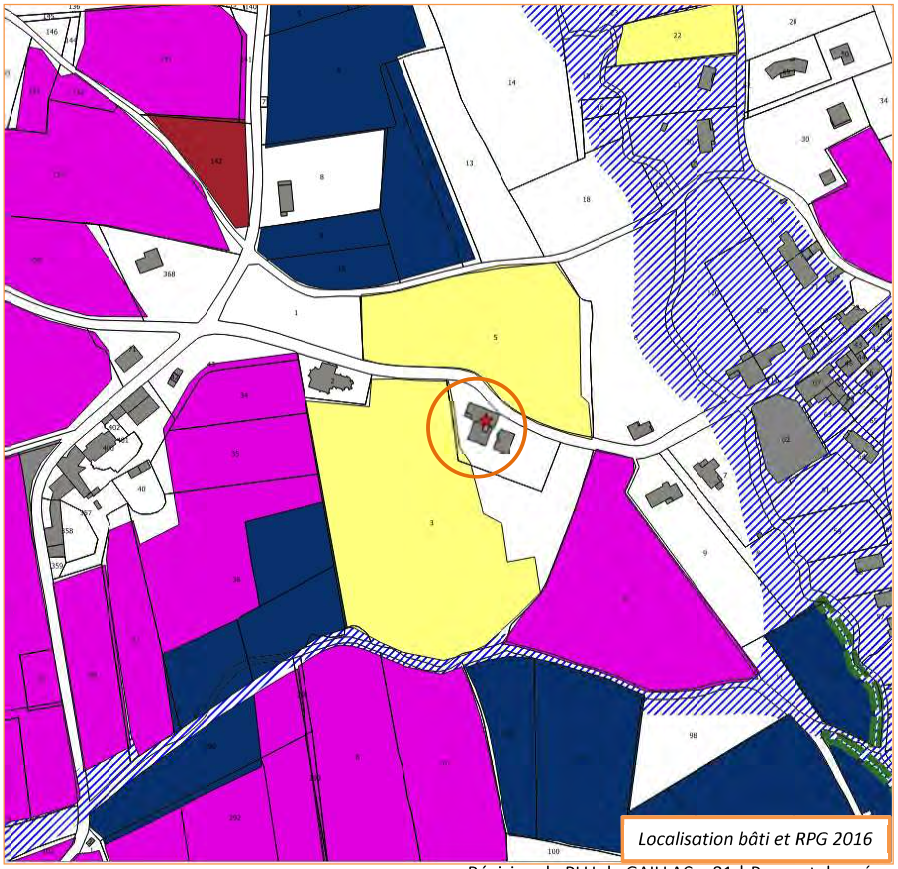


1 : vue aérienne (source Géoportail)

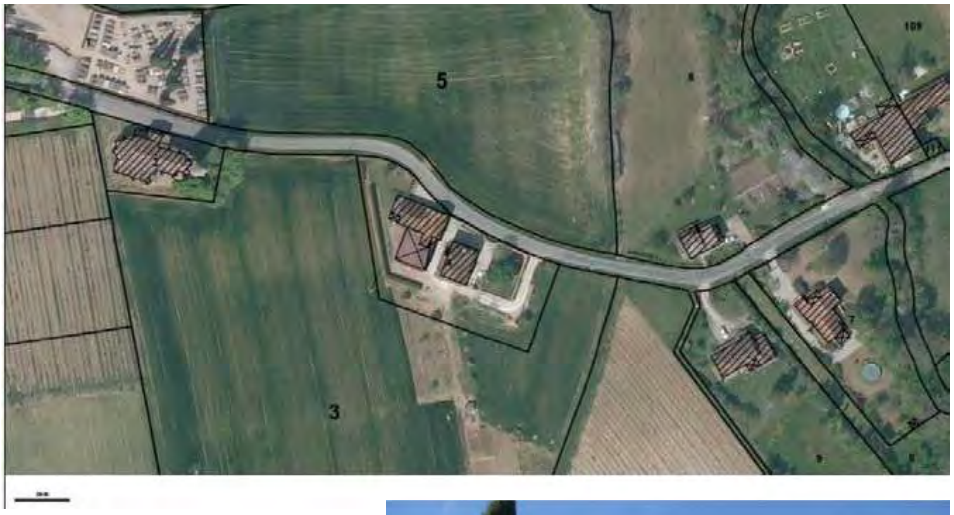
2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

16. 27 chemin des coteaux

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
16	27 chemin des coteaux	PD 4
Utilisation du bâtiment		
stockage		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierre, charpente traditionnelle et tuiles mécaniques		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment accolé à l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Présence de champs cultivés et vignes en périphérie du bâti. Bâtiment contigu à l'habitation, le changement de destination n'impacterait pas les activités agricoles à proximité.	Position en pied de coteau à l'entrée du hameau. Le changement de destination participera du maintien de l'animation dans le hameau et de la préservation de son patrimoine typique traditionnel.



Localisation bâti et RPG 2016







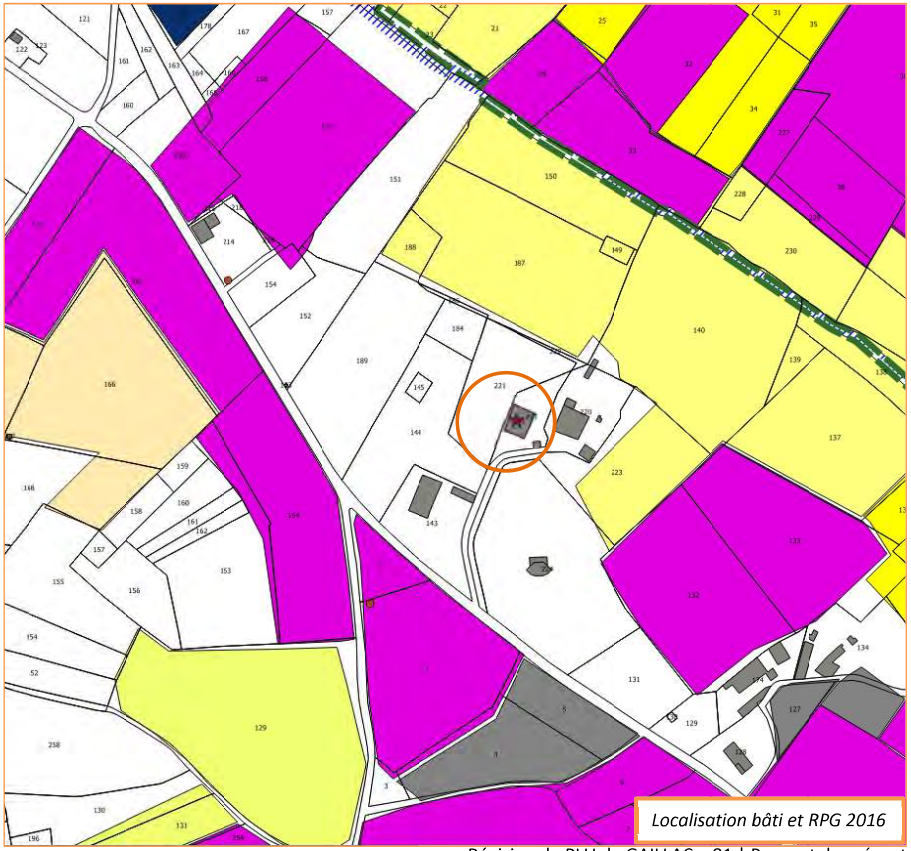
1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis le chemin des coteaux (source Google)

17. 1462 chemin des crêtes

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
17	1462 chemin des crêtes	AL 141
Utilisation du bâtiment		
stockage		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierre, charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment à proximité de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Présence de champs cultivés et vignes en périphérie du bâti. Absence de vocation agricole du bâti.	Position à flanc de colline intégré dans un ensemble bâti existante. L'impact d'un changement de destination sera atténué par la présence de bâti et de végétal sur le site, sa visibilité depuis les lignes de crêtes alentours est minime.



Localisation bâti et RPG 2016









1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

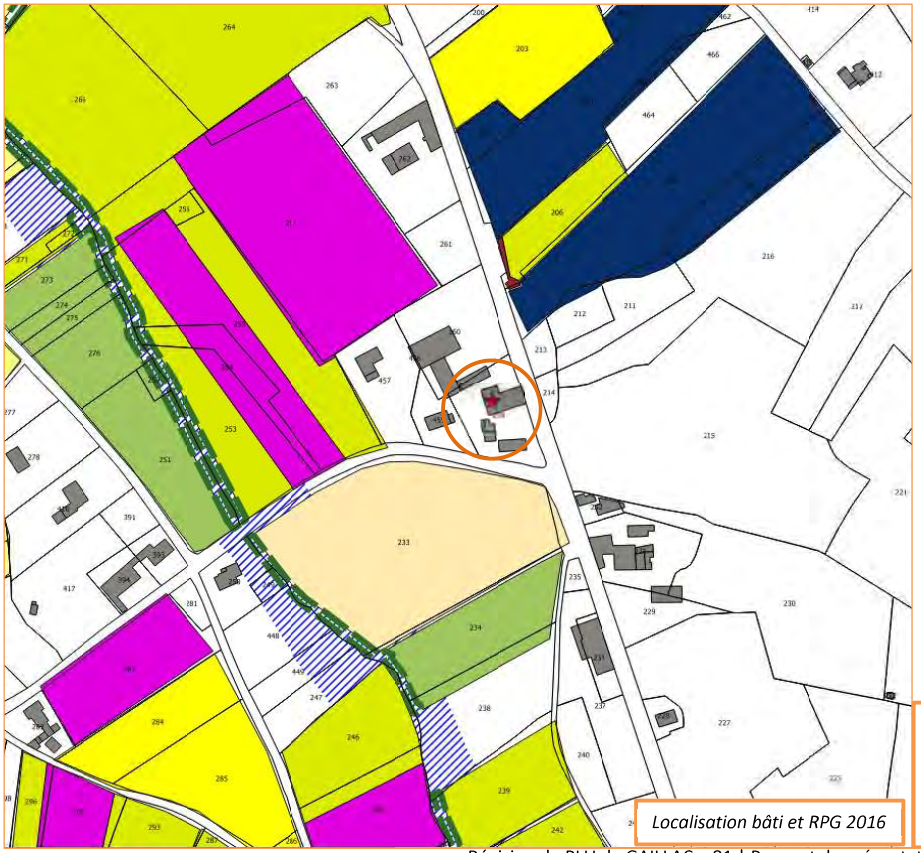
3 : Vue depuis le chemin des coteaux (source Google)

18. 1431 route de Caussade

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
18	1431 Route de Caussade	AC 259
Utilisation du bâtiment		
stockage		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierre, brique, charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment contigu à l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Présence de champs cultivés et vignes en périphérie du bâti.	Position en bordure de la Route de Caussade et bâti intégré à un ensemble d'une dizaine de bâtis. La poursuite de la dégradation du bâti aura un impact paysager dommageable qu'une réhabilitation limiterait.







Localisation bâti et RPG 2016



1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la route de Caussade (source Google)

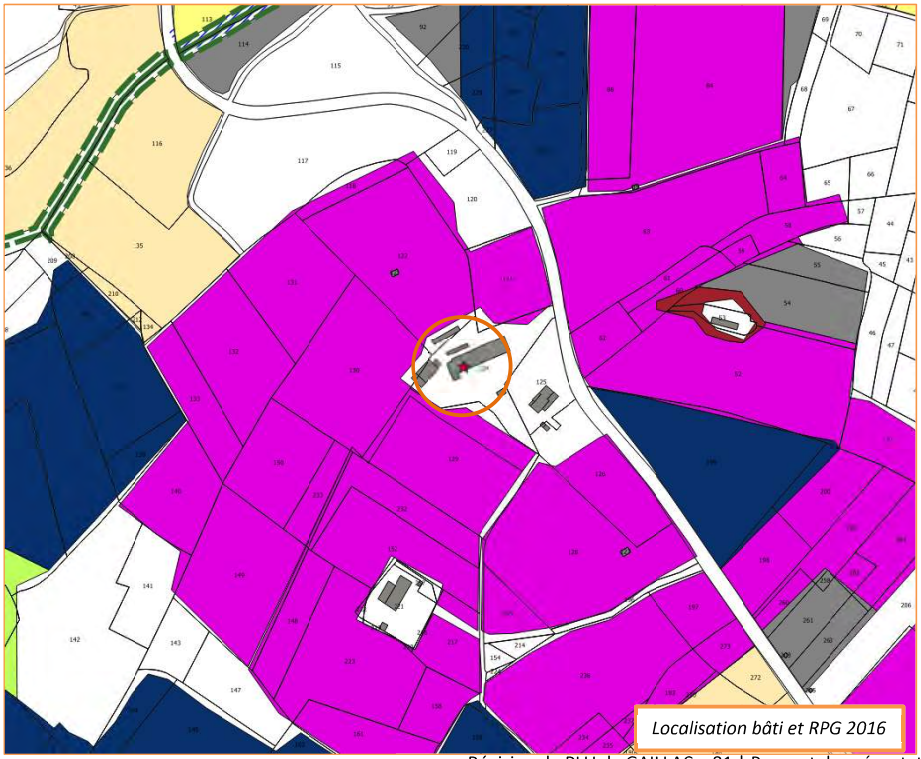
19. 1323 chemin de Téoulet

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
19	1323 chemin de Téoulet	CL 124
Utilisation du bâtiment		
stockage		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierre, brique, charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment contigu à l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Présence de vignes, d'un chai et d'une cave en périphérie du bâti. Bâtiment inclus dans l'ensemble bâti existant.	Position en bordure de la RD 4 et bâti intégré à un ensemble constitué. Le bâti n'a pas de covisibilté directe, son impact est atténué par la présence de construction contiguës de plus grand gabarit et par la végétalisation du site au milieu des vignes.









Localisation bâti et RPG 2016

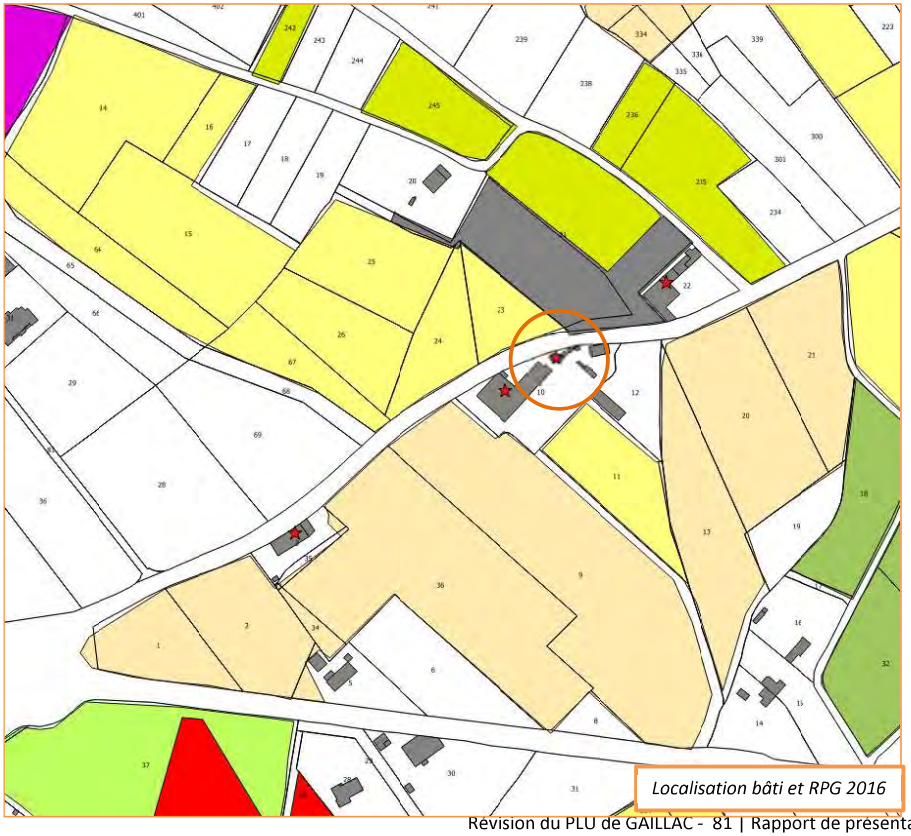
1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la route de Caussade (source Google)

20. 7673 chemin Toulze

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
20	7673 chemin Toulze	NZ 10
Utilisation du bâtiment		
Ancien poulaillet		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en terre, charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment proche de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Présence de vignes, et d'une cave en périphérie du bâti. Bâtiment inclus dans l'ensemble bâti existant.	Position en bordure du chemin Toulze et bâti intégré à un ensemble constitué. Le bâti n'a pas de covisibilté directe depuis la voie par la présence d'une haie en bordure du chemin Toulze



Localisation bâti et RPG 2016









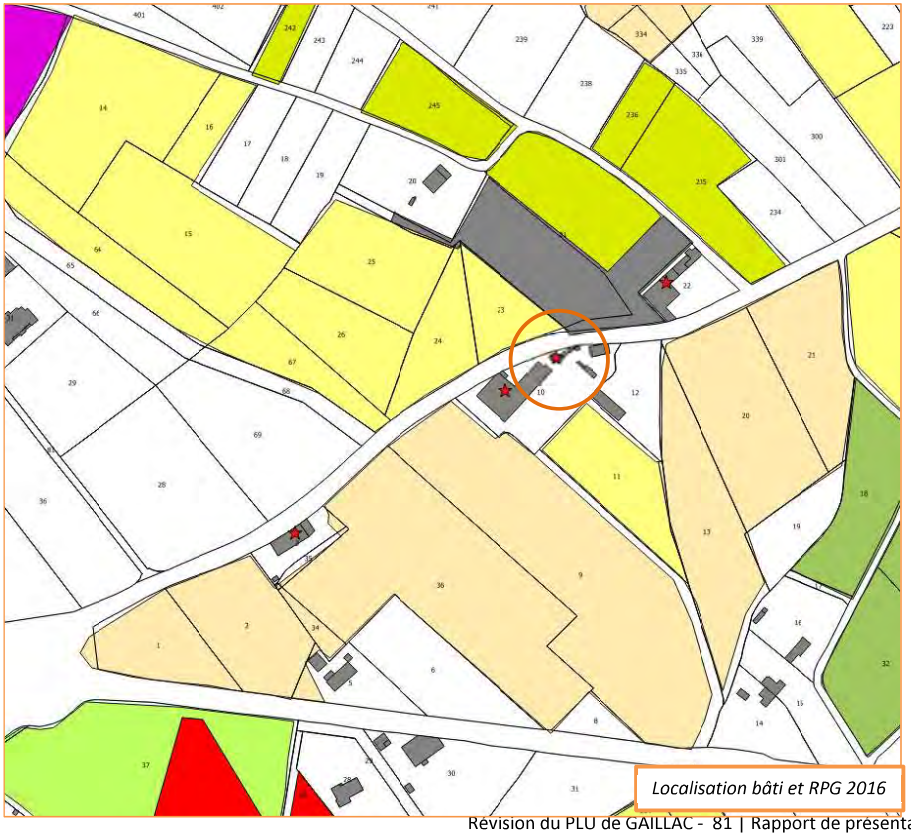
1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis le chemin Toulze (source Google)

21. 7673 chemin Toulze

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
21	7673 chemin Toulze	NZ 10
Utilisation du bâtiment		
Ancienne cave		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en briques et blocs béton, charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment proche de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Présence de vignes, et d'une cave en périphérie du bâti. Bâtiment inclus dans l'ensemble bâti existant.	Position en bordure du chemin Toulze et bâti intégré à un ensemble constitué. Le bâti n'a pas de covisibilté directe depuis la voie par la présence d'un ensemble de cèdres en bordure du bâti



Localisation bâti et RPG 2016









1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis le chemin Toulze (source Google)

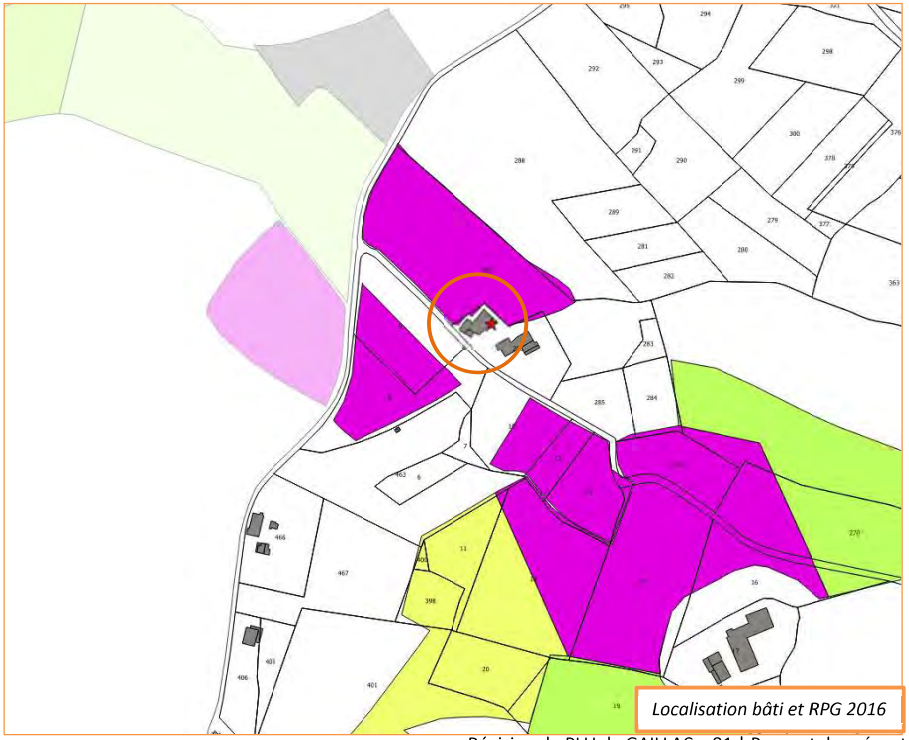
22. Mérigot

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
22	Mérigot	AS 286
Utilisation du bâtiment		
abandonné		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en briques et terre, charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment proche de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Présence de vignes, et en périphérie du bâti. Ensemble bâti n'ayant plus de fonction agricole.	Position en retrait de la voie en appui sur un ensemble boisé. De arbres de haute tige devant la façade principale atténuent la visibilité de l'ensemble depuis la voie. Une réhabilitation jouerait un rôle de préservation d'un bâti patrimonial traditionnel tout en ayant un impact paysager limité.









Localisation bâti et RPG 2016

1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la VC 26 (source Google)

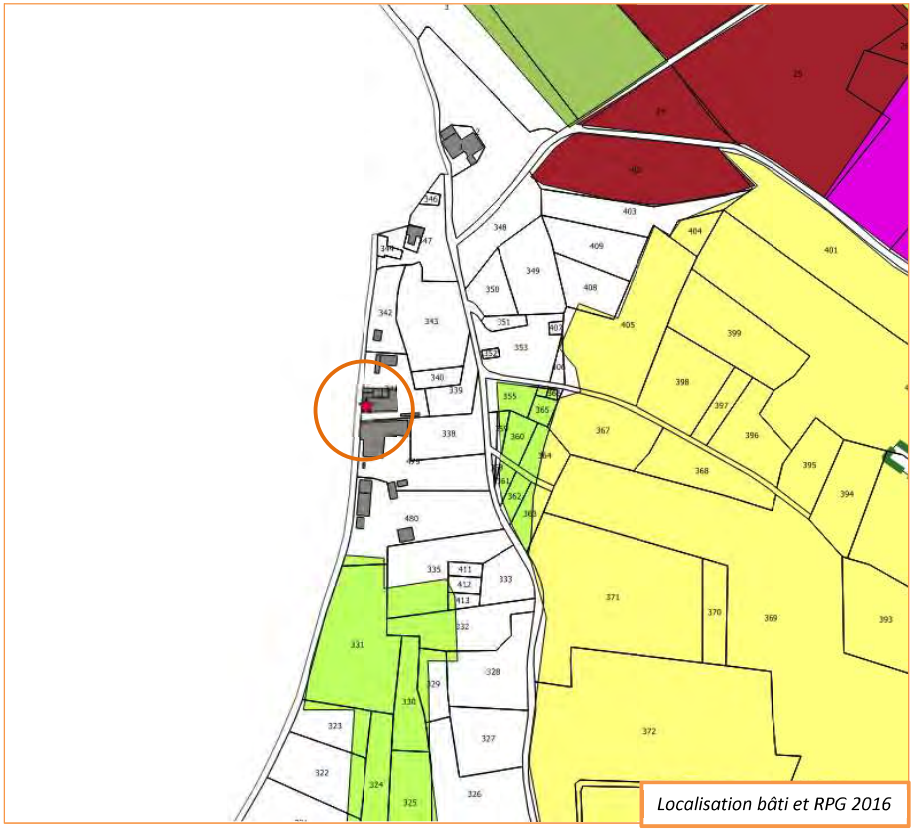
23. 9002 route de Vors

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
23	9002 route de Vors	AR 341
Utilisation du bâtiment		
stockage		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierre, charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Intégré dans le hameau de Vors. Bâtiment proche de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Absence d'activité agricole à proximité	Position en ligne de crête au cœur d d'un hameau constitué de part et d'autre de la route de Vors à cheval sur la commune de Castelnau de Montmiral. L'implantation à l'alignement de la voie participe de la qualité patrimoniale et paysagère du hameau, le changement de destination et la réhabilitation du bâti sont cohérents avec la vocation résidentielle du hameau tout en ayant un impact paysager limité.









Localisation bâti et RPG 2016

1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la route Vors (source Google)

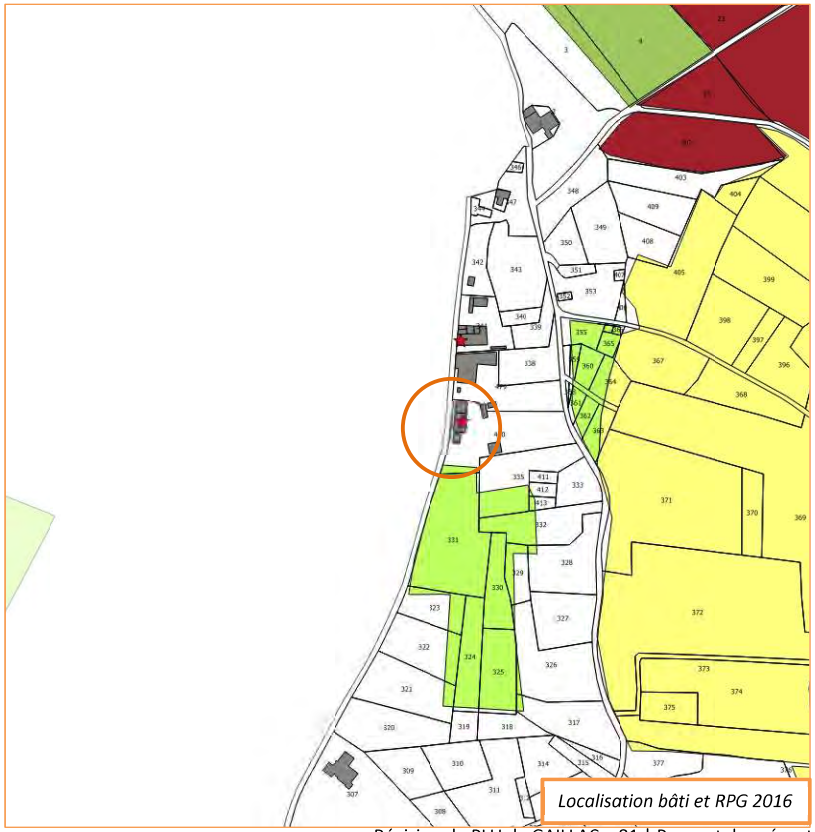
24. route de Vors

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
24	route de Vors	AR 480
Utilisation du bâtiment		
stockage		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierre et brique, charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Intégré dans le hameau de Vors. Bâtiment proche de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Absence d'activité agricole à proximité	Position en ligne de crête au cœur d d'un hameau constitué de part et d'autre de la route de Vors à cheval sur la commune de Castelnau de Montmiral. L'implantation à l'alignement de la voie participe de la qualité patrimoniale et paysagère du hameau, le changement de destination et la réhabilitation du bâti sont cohérents avec la vocation résidentielle du hameau tout en ayant un impact paysager limité.	









Localisation bâti et RPG 2016



1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

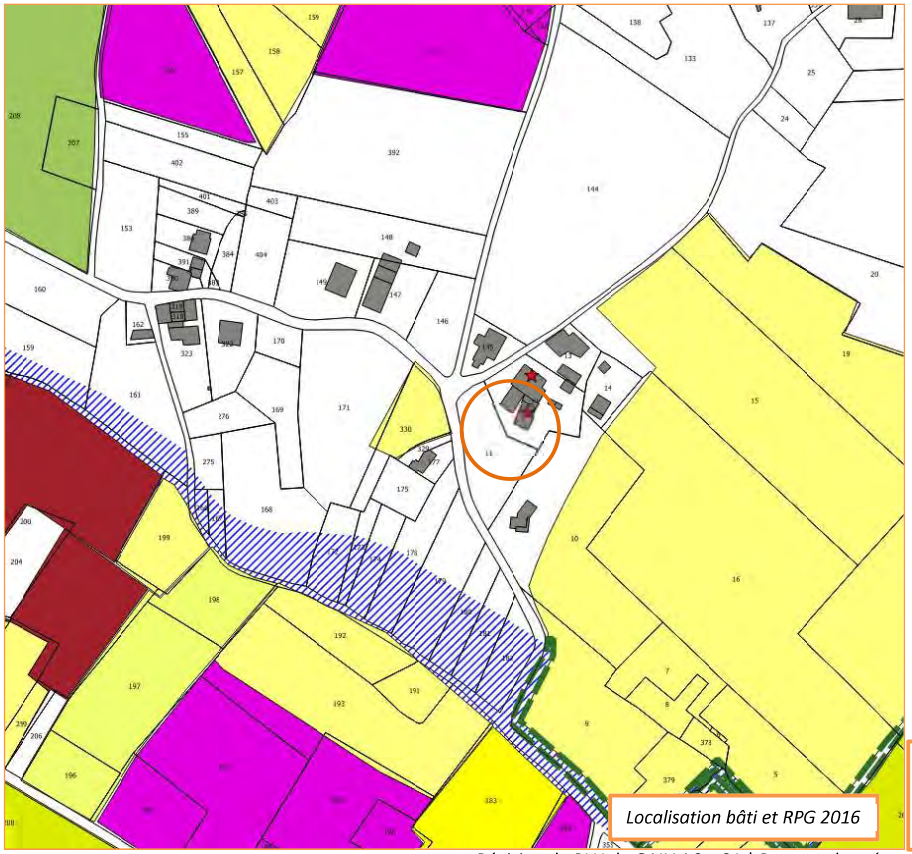
3 : Vue depuis la route Vors (source Google)

25. 696 chemin du Mas de Boyer

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
25	696 chemin du Mas de Boyer	AC 12
Utilisation du bâtiment		
abandon		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierre et brique, charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Contiguïté de l'habitation principale Desserte en eau et électricité sur la construction principale	Présence de champs cultivés en périphérie du bâti. Absence de vocation agricole des bâtis environnants.	Position dans le hameau du Mas Boyer, à proximité de l'église et du cimetière. Le changement de destination et la réhabilitation du bâti sont cohérents avec la vocation résidentielle du hameau tout en ayant un impact paysager limité.







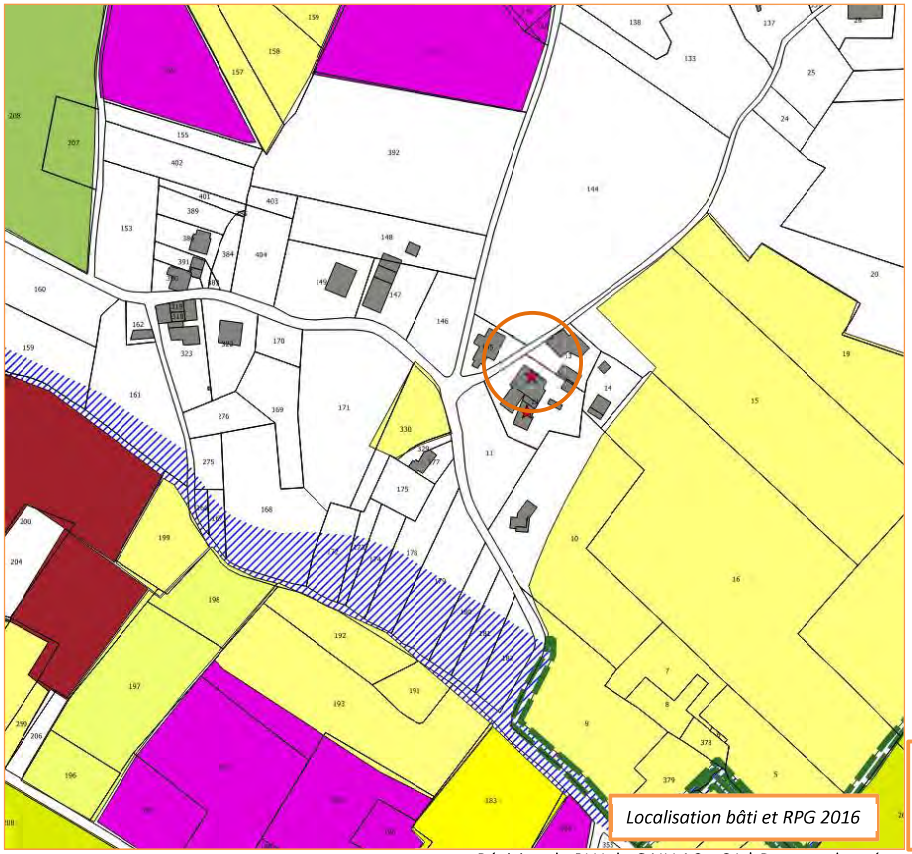
Localisation bâti et RPG 2016

1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

26. 696 chemin du Mas de Boyer

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
26	696 chemin du Mas de Boyer	AC 12
Utilisation du bâtiment		
abandon		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierre et brique, charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Contiguïté de l'habitation principale Desserte en eau et électricité sur la construction principale	Présence de champs cultivés en périphérie du bâti. Absence de vocation agricole des bâtis environnants.	Position dans le hameau du Mas Boyer, à proximité de l'église et du cimetière. Le changement de destination et la réhabilitation du bâti sont cohérents avec la vocation résidentielle du hameau tout en ayant un impact paysager limité.



Localisation bâti et RPG 2016







1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

27. 3220 route de Cordes

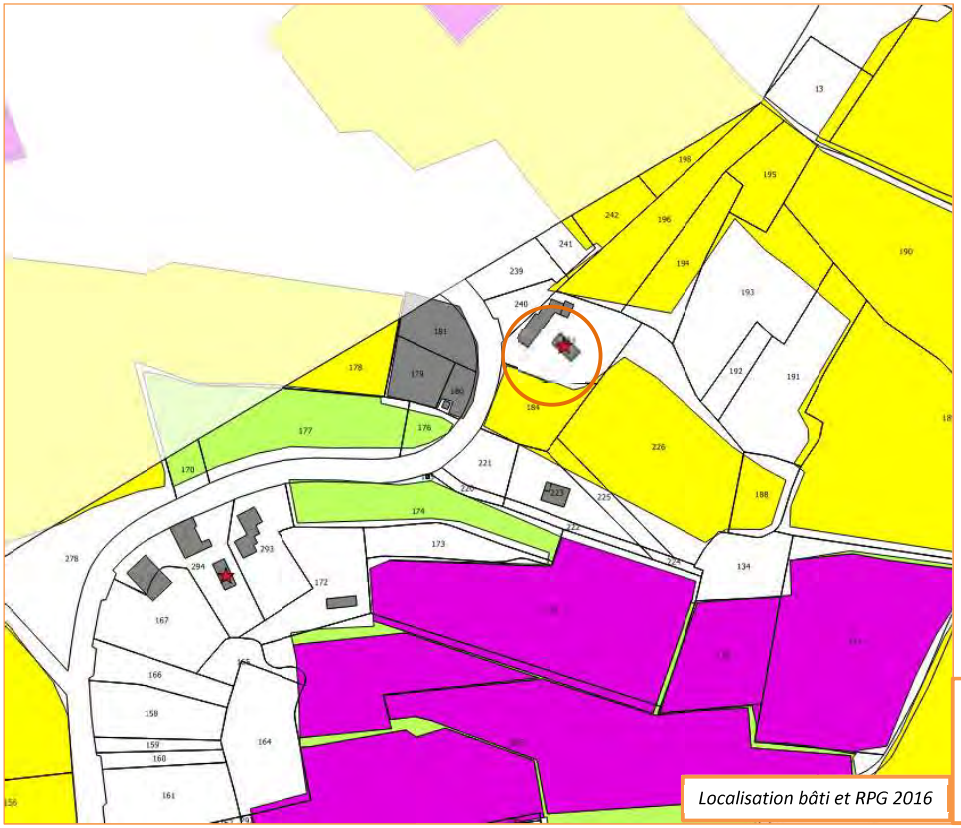
N°	Localisation	Réf. Cadastrale
27	3220 route de Cordes	AE 183
Utilisation du bâtiment		
stockage		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierre, charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment proche de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Espaces cultivés en périphérie et de vignes à quelques centaines de mètres. Absence de fonction agricole des bâtis	Impact paysager limité au regard des covisibilités sur le bâtiment, notamment l'écrin végétal constitué par la forêt sur laquelle le bâti s'appuie et par le cordon végétalisé bordant la route de Cordes, il n'est visible que depuis l'entrée de la propriété.











Localisation bâti et RPG 2016

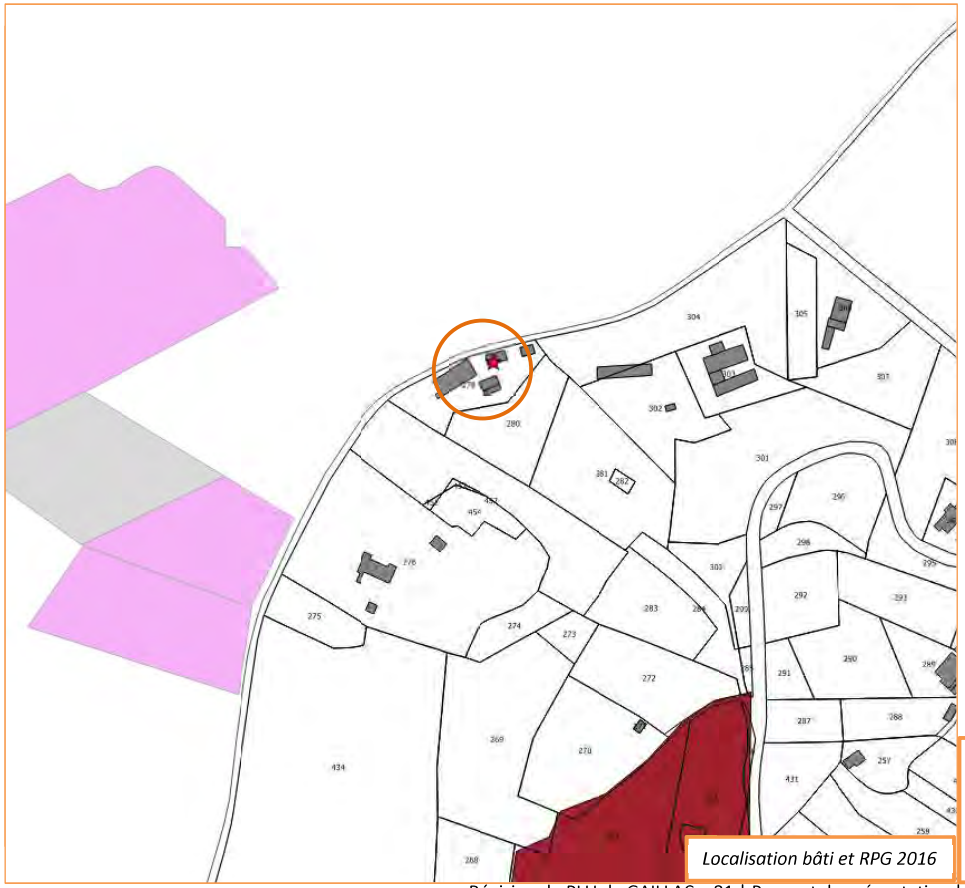
1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

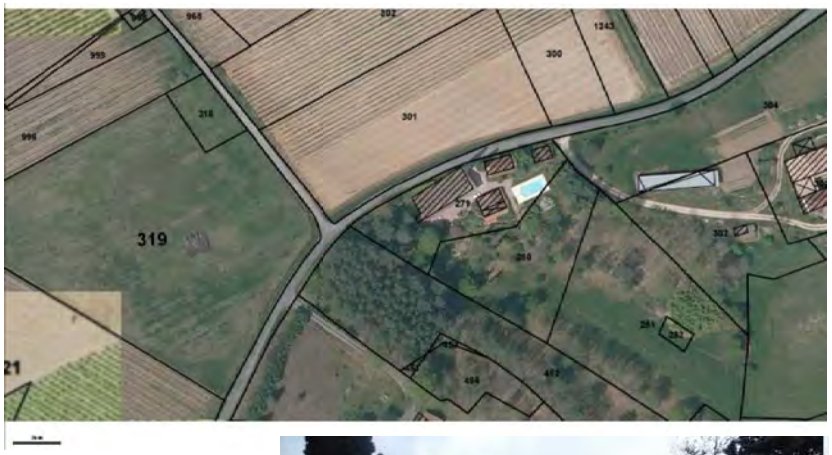
3 : Vue depuis la route Vors (source Google)

28. La Ramaye

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
28	La Ramaye	BL 279
Utilisation du bâtiment		
Ancien chai		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs en pierre, charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment proche de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Espaces cultivés en périphérie et de vignes face à l'ensemble bâti de l'autre côté de la voie. Absence de fonction agricole des bâtis	Impact paysager limité au regard des covisibilités sur le bâtiment, notamment l'écrin végétal constitué par la végétalisation en périphérie de l'unité foncière et la présence d'un ensemble de résineux en fonds de parcelle, le bâti n'est visible que depuis l'intérieur de la propriété.



Localisation bâti et RPG 2016









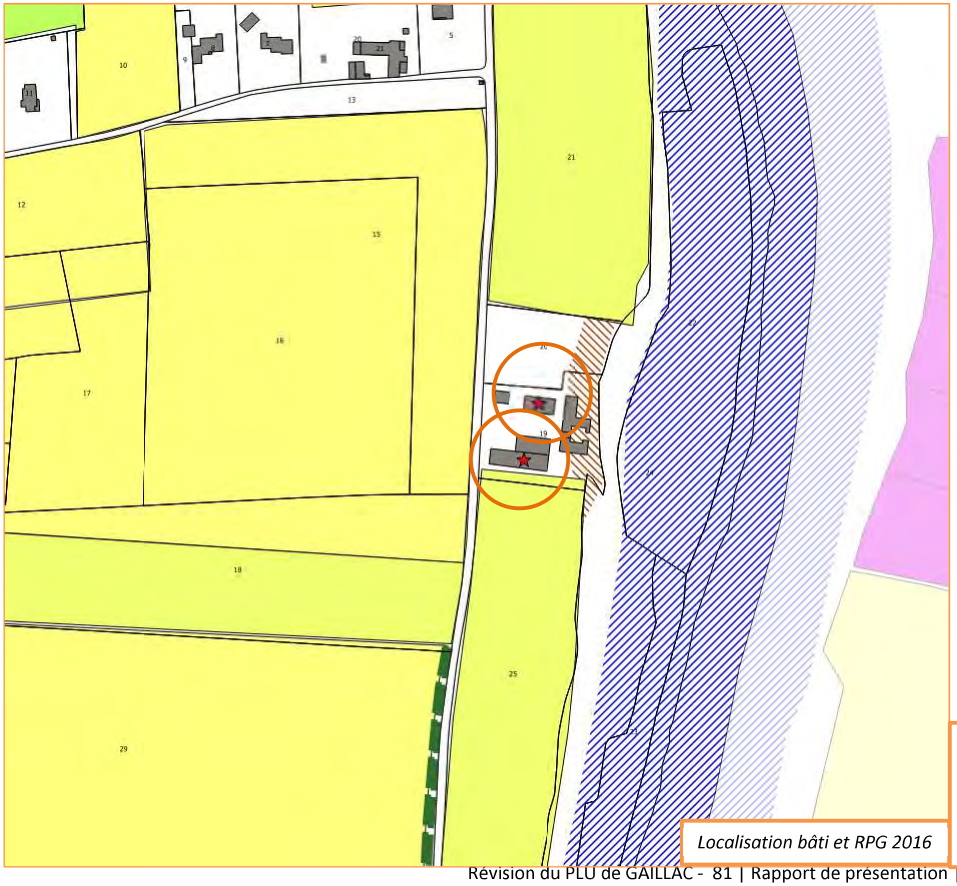
1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la route (source Google)

29. 3592 St Sauveur aux Fédiès

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
29	**St Sauveur aux Fediès n°3592**	CM 19
Utilisation du bâtiment		
Deux bâtiments agricoles, dont un avec un étage ainsi qu'une ancienne habitation		
Qualité du bâti / matériaux		
Murs brique et béton, toiture tuiles, arches plein ceintre		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Desservi en eau et électricité	Espaces de grandes cultures en périphérie	Impact paysager limité au regard des covisibilités sur les bâtiments, notamment par son caractère isolé sur le territoire. Par ailleurs l'écrin végétalisé crée par la ripisylve du Tarn atténue la perception du bâti dans le paysage. Le changement de destination jouera un rôle patrimonial en ayant un impact visuel limité.



Localisation bâti et RPG 2016









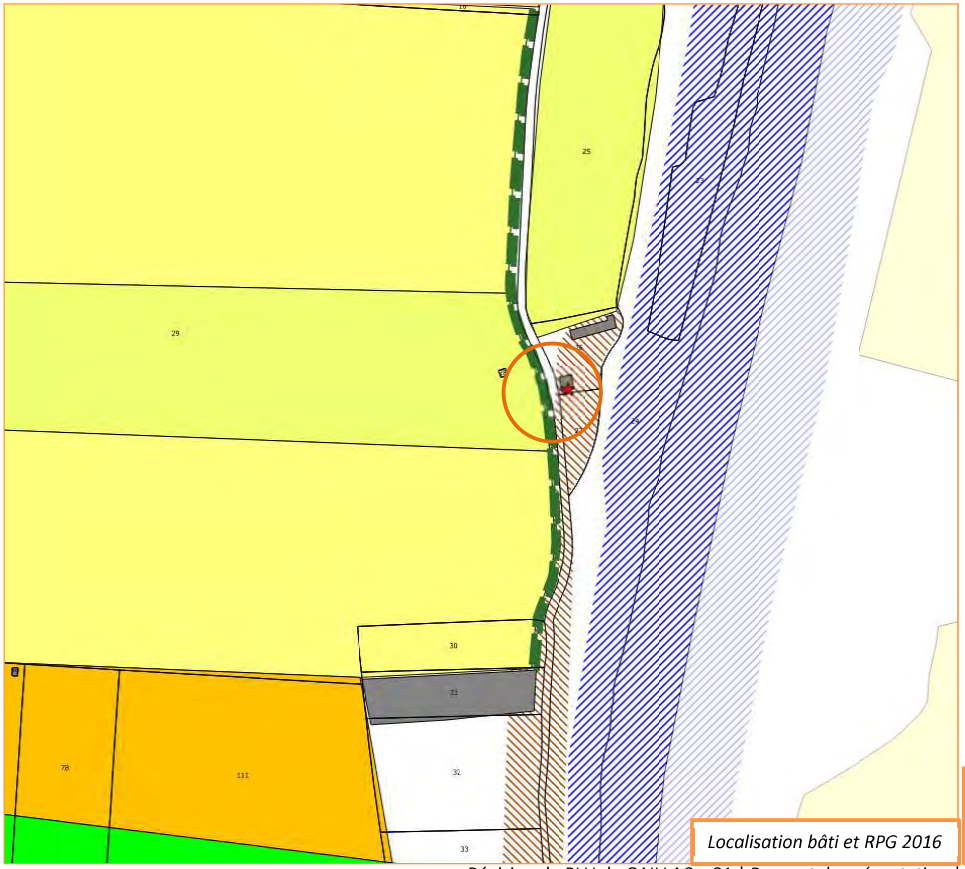
1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis l'avenue Guynemer (source Google)

30. 3214 St Sauveur aux Fédiès

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
30	**3214 St Sauveur aux Fediès**	CM 26
Utilisation du bâtiment		
Bâtiments n'ayant plus de destination agricole. Sur une parcelle à proximité d'une habitation non agricole		
Qualité du bâti / matériaux		
Construction traditionnelle, toiture tuiles		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Desservi en eau et électricité	Espaces de grandes cultures en périphérie	Impact paysager limité au regard des covisibilités sur les bâtiments, notamment par son caractère isolé sur le territoire. Par ailleurs l'écrin végétalisé crée par la ripisylve du Tarn atténue la perception du bâti dans le paysage. Le changement de destination jouera un rôle patrimonial en ayant un impact visuel limité.



Localisation bâti et RPG 2016







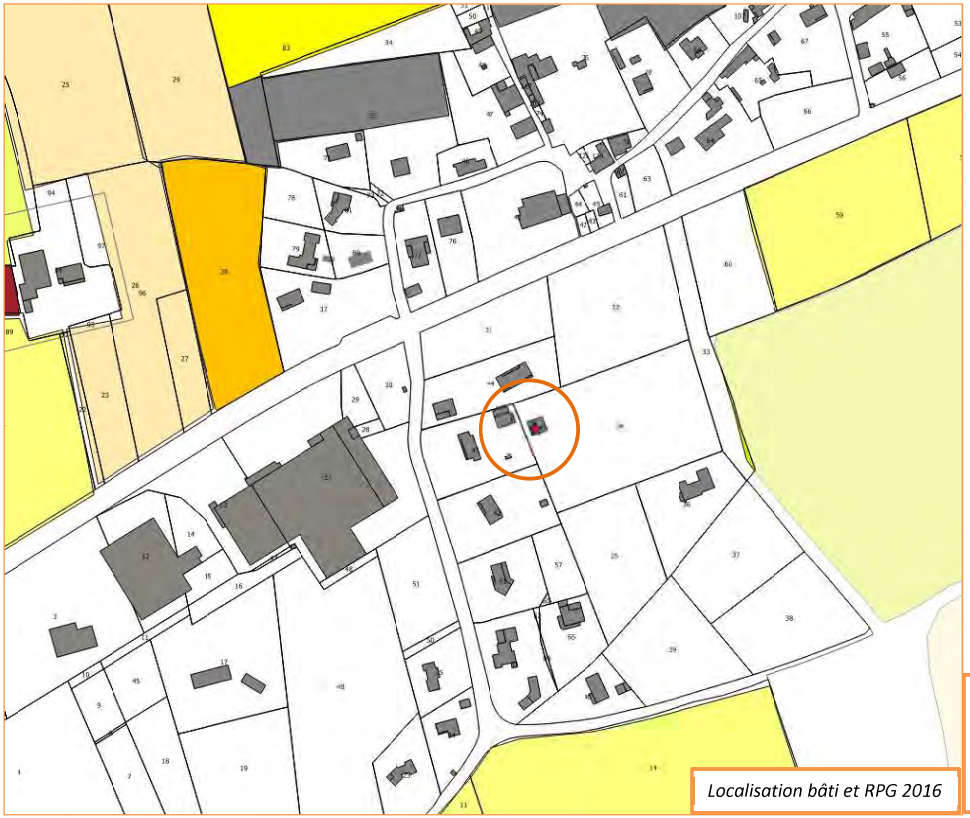
1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

31. Lieu-dit Reynes

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
31	Lieu-dit Reynes	LH 34
Utilisation du bâtiment		
écurie		
Qualité du bâti / matériaux		
Construction récente		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment proche de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Aucune activité agricole à proximité	Bâtiment intégré dans un tissu de résidentialisation progressive en entrée de ville à proximité de la RD 988, impact paysager limité par la présence de haies en limites de parcelles





Localisation bâti et RPG 2016







1 : vue aérienne (source Géoportail)

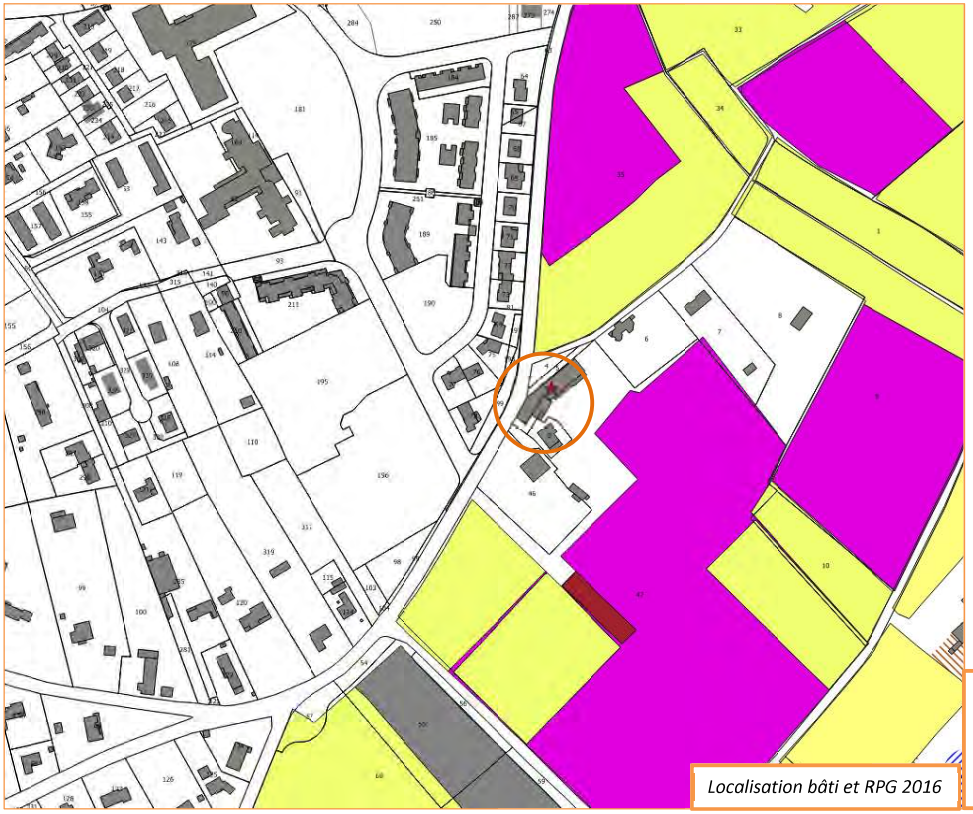
2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la RD 988r (source Google)

32. 14 chemin des sources

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
32	**14 chemin des sources**	LP 47
Utilisation du bâtiment		
Ancienne cave de vinification		
Qualité du bâti / matériaux		
Bâtiment en bon état, Murs en pierre et briques de terre, Charpente traditionnelle et tuiles canal		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiment proche de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Aucune activité agricole à proximité	Bâtiment à proximité du tissu pavillonnaire face au nouveau quartier de Pouille. Le changement de destination participera de la préservation du patrimoine viticole identitaire local à l'articulation entre espaces viticoles et urbanisés, il participera à la qualification de cette entrée de ville.





Localisation bâti et RPG 2016







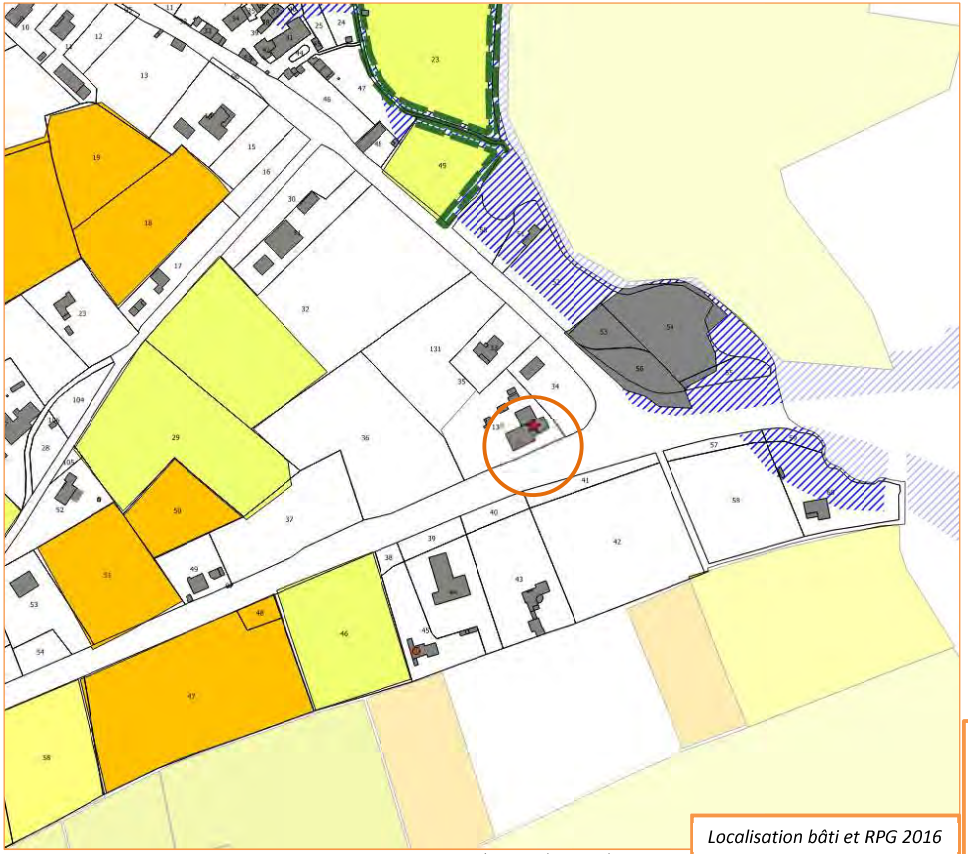
1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la RD 988r (source Google)

33. 2107 route d'Albi

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
33	2107 route d'Albi	LD 130
Utilisation du bâtiment		
stockage		
Qualité du bâti / matériaux		
Hangar en bon état : charpente traditionnelle tuiles canal, murs en pierre et briques de terre Pigeonnier en bon état : charpente traditionnelle tuiles canal, murs en pierres et briques de terre		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiments proches de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Espaces cultivés à proximité	Bâtiment à proximité du tissu pavillonnaire. Le changement de destination participera de la préservation du patrimoine viticole identitaire local et à la qualification de cette entrée de ville.



Localisation bâti et RPG 2016









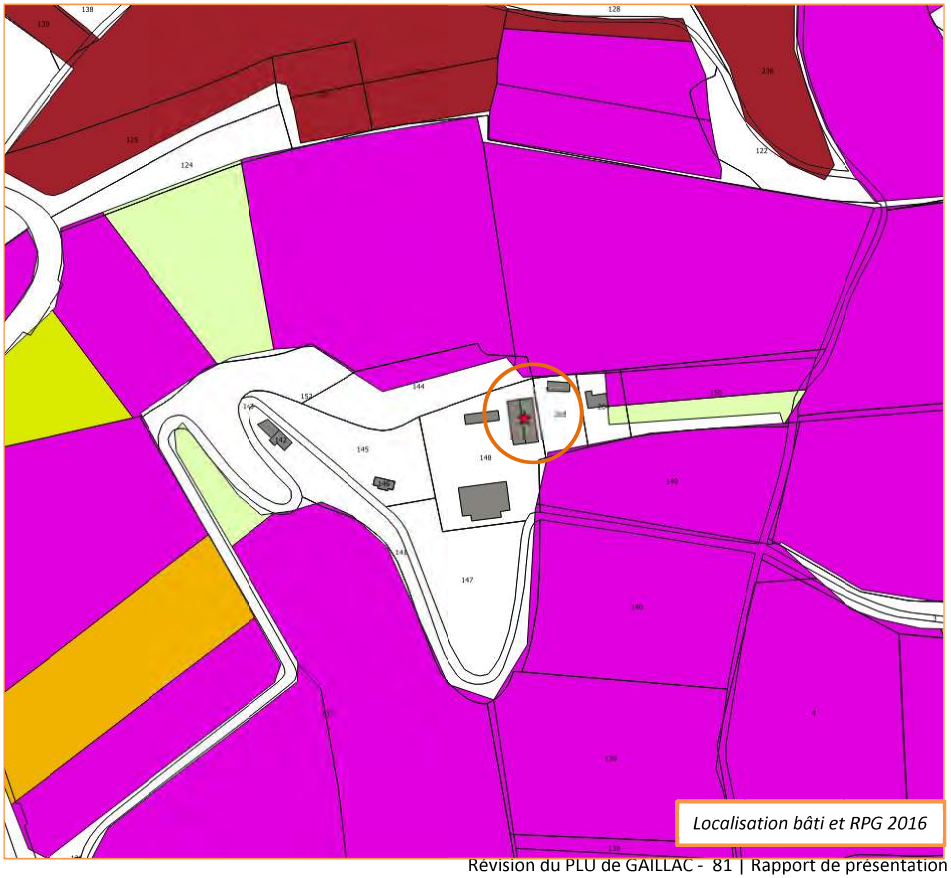
1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la RD 988r (source Google)

34. Château Tauzies

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
34	Château Tauzies	AH 148
Utilisation du bâtiment		
stockage		
Qualité du bâti / matériaux		
charpente traditionnelle tuiles canal, murs en pierre		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiments proches de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Au cœur des vignes exploitées par le château auquel est rattaché le bâtiment	Le bâtiment est inclus dans l'unité architecturale et paysagère constituée autour du château de Tauziès, le changement de destination du bâtiment participera de la préservation architecturale de ce bâti traditionnel.



Localisation bâti et RPG 2016



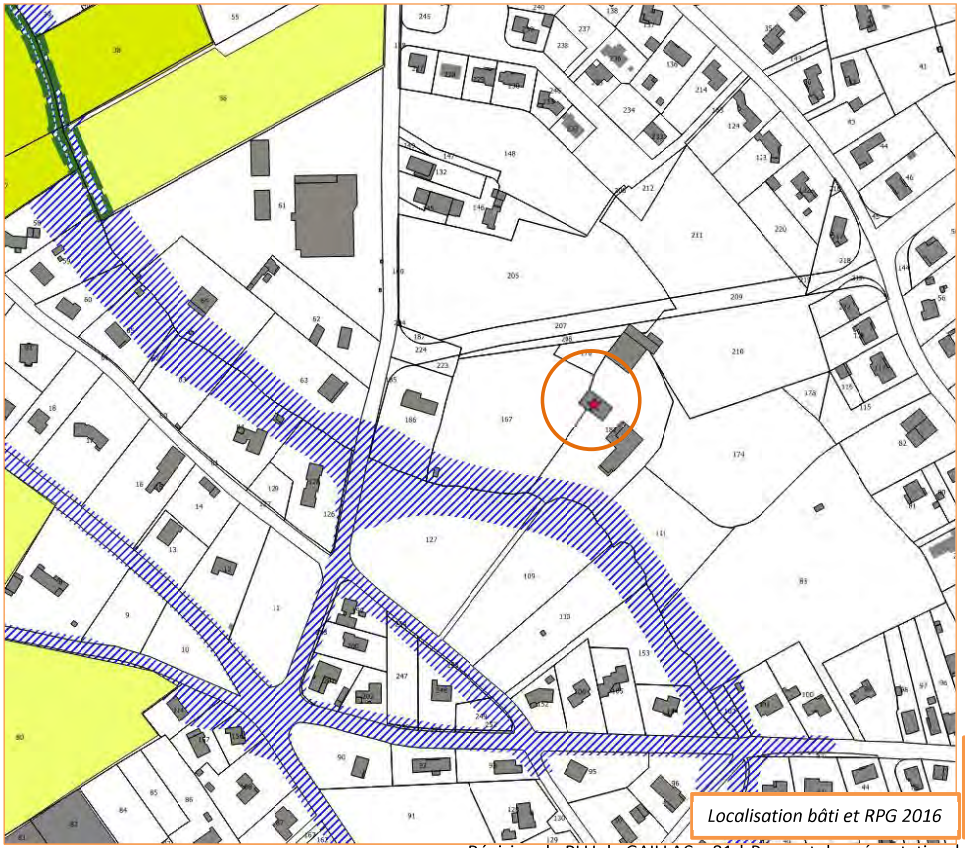


1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

35. 25 chemin de Matens

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
35	25 Chemin de Matens	MV 182
Utilisation du bâtiment		
Ancien chai de vinification à l'abandon		
Qualité du bâti / matériaux		
charpente traditionnelle tuiles canal, murs en pierre et briques		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiments proches de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Absence d'exploitation Au cœur d'une zone pavillonnaire de développement urbain à moyen terme	Bâtiment à proximité du tissu pavillonnaire existant et d'un projet de nouveau quartier. Le changement de destination participera de la préservation du patrimoine viticole identitaire local et à l'arrêt de la dégradation du bâti en cours.



Localisation bâti et RPG 2016









1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

36. 686 Chemin de la Maralde

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
36	686 Chemin de la Maralde	BN 154
Utilisation du bâtiment		
Ancienne grange et pigeonnier		
Qualité du bâti / matériaux		
charpente traditionnelle tuiles canal, murs en pierre et briques		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiments proches de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Au cœur d'une zone cultivée en plaine	Maintien de la qualité paysagère du bâti lors de sa rénovation. Sa rénovation permettra d'éviter que sa dégradation s'accentue



Localisation bâti et RPG 2016





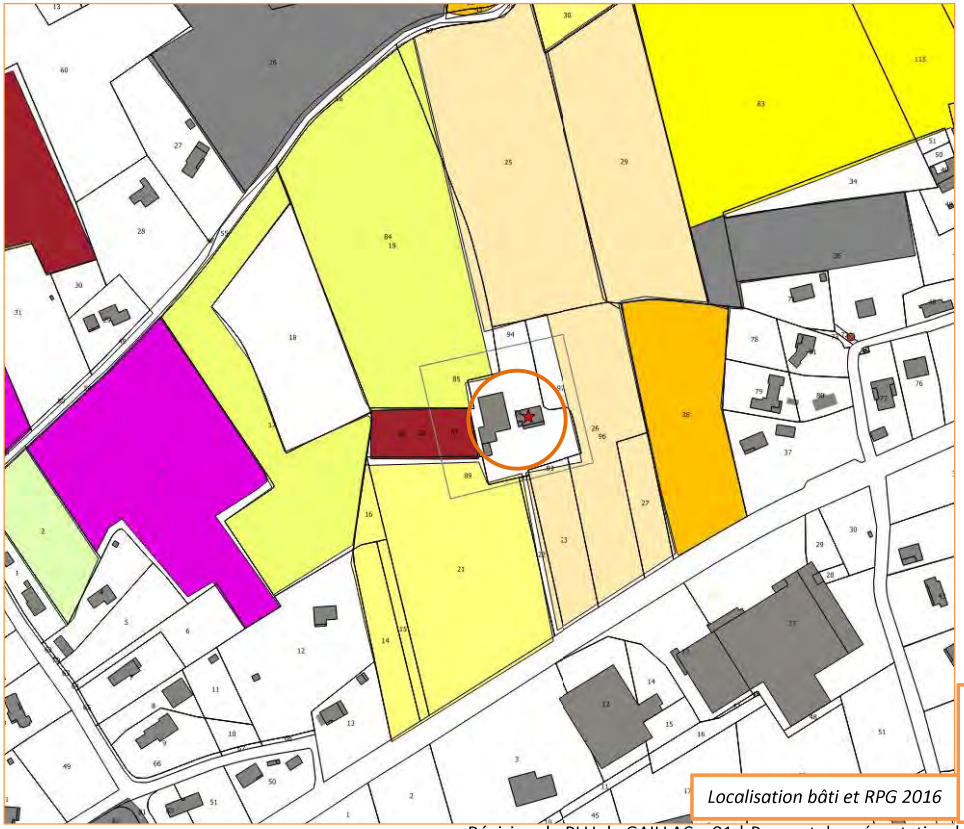


1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

37. 1081 route de Toulouse

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
36	1081 route de Toulouse	LE 95
Utilisation du bâtiment		
Ancien bâtiment agricole		
Qualité du bâti / matériaux		
Bâtiment en pierres et briques		
Proximité habitation /réseaux	**Impact sur l'activité agricole**	**Impact paysager**
Bâtiments proches de l'habitation principale Desservi en eau et électricité	Au cœur d'une zone cultivée en plaine	Maintien de la qualité paysagère du bâti lors de sa rénovation. Sa rénovation permettra d'éviter que sa dégradation s'accentue



Localisation bâti et RPG 2016







1 : vue aérienne (source Géoportail)

2 : photographie des bâtis (Source mairie de Gaillac)

3 : Vue depuis la RD 988r (source Google)

Eléments de patrimoine bâti à préserver

Le code de l'urbanisme prévoit que, le règlement peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. » (art. L151-19 du CU).

Le règlement graphique fait figurer ces éléments bâtis sous la forme d'une étoile verte. ★

Le document qui suit permet de localiser ces éléments.

a. Pigeonnier rue de l'Hortalisse

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
a	Rue de l'Hortalisse	BY 305
Type du bâtiment		
pigeonnier		







b. Pigeonnier rue de l'Hortalisse

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
b	Rue de l'Hortalisse	BY 830
Type du bâtiment		
pigeonnier		







c. Pigeonnier rue des chalets

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
c	**Rue des chalets**	BY 830
Type du bâtiment		
pigeonnier		

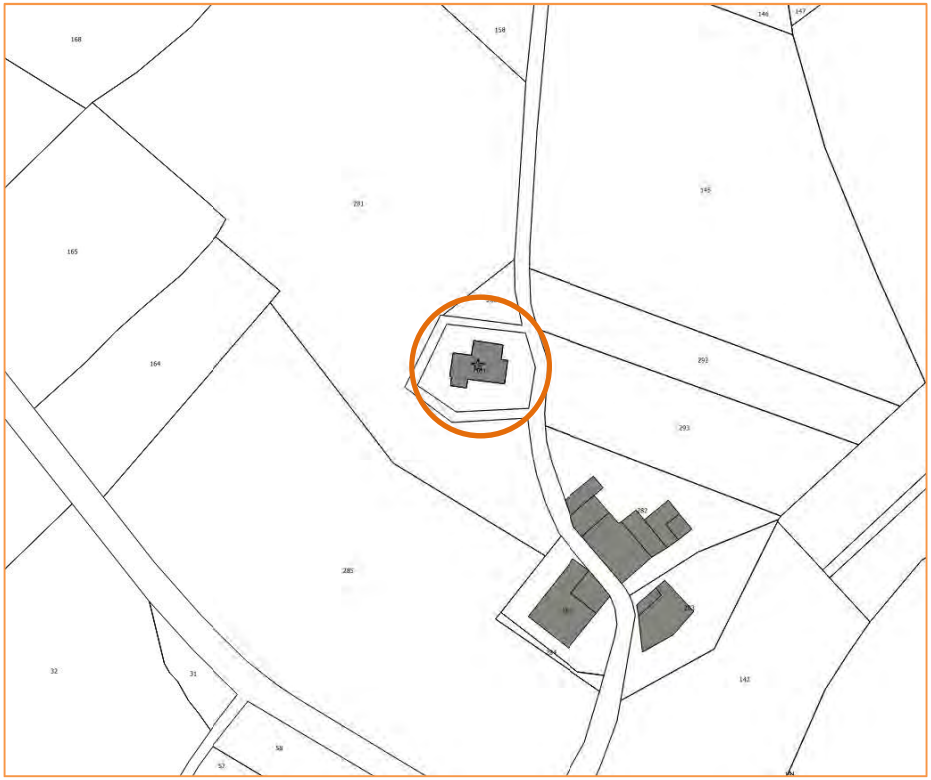






d. Eglise de Vors

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
d	**Chemin de l'église de Vors**	AP 161
Type du bâtiment		
église		







e. Ensemble bâti de La Borie

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
e	**La Borie**	AC 447
Type du bâtiment		
Ensemble bâti de La Borie		

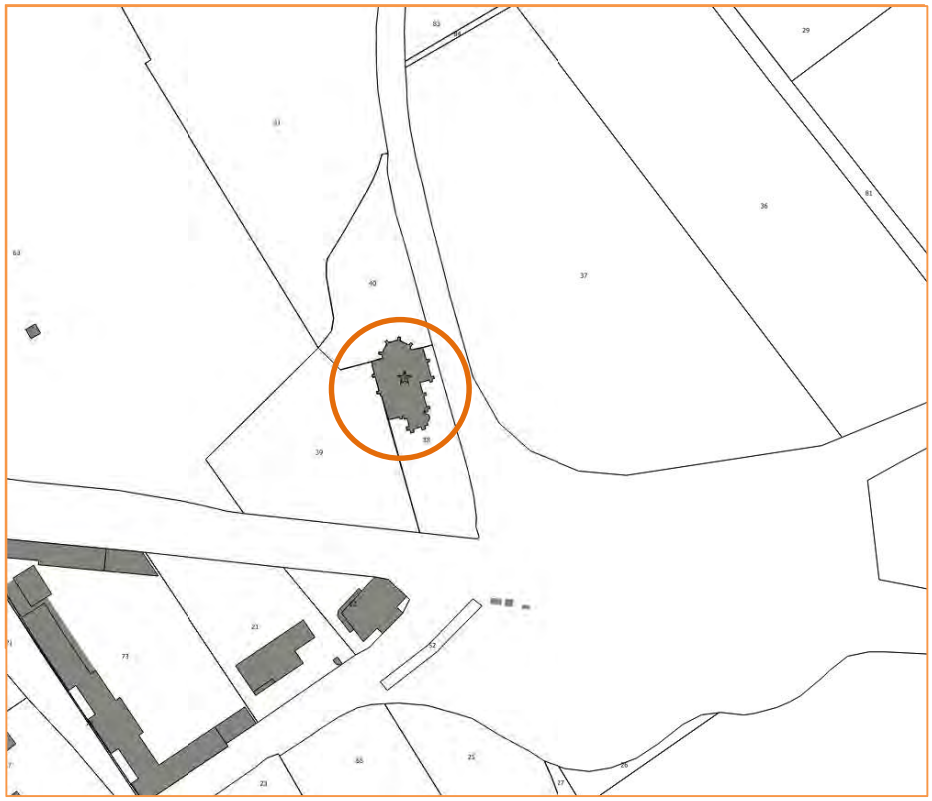






f. Eglise Ste Cécile d'Avès

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
f	Route de Saurs	NR 10
Type du bâtiment		
Demeure viticole des Brisses		



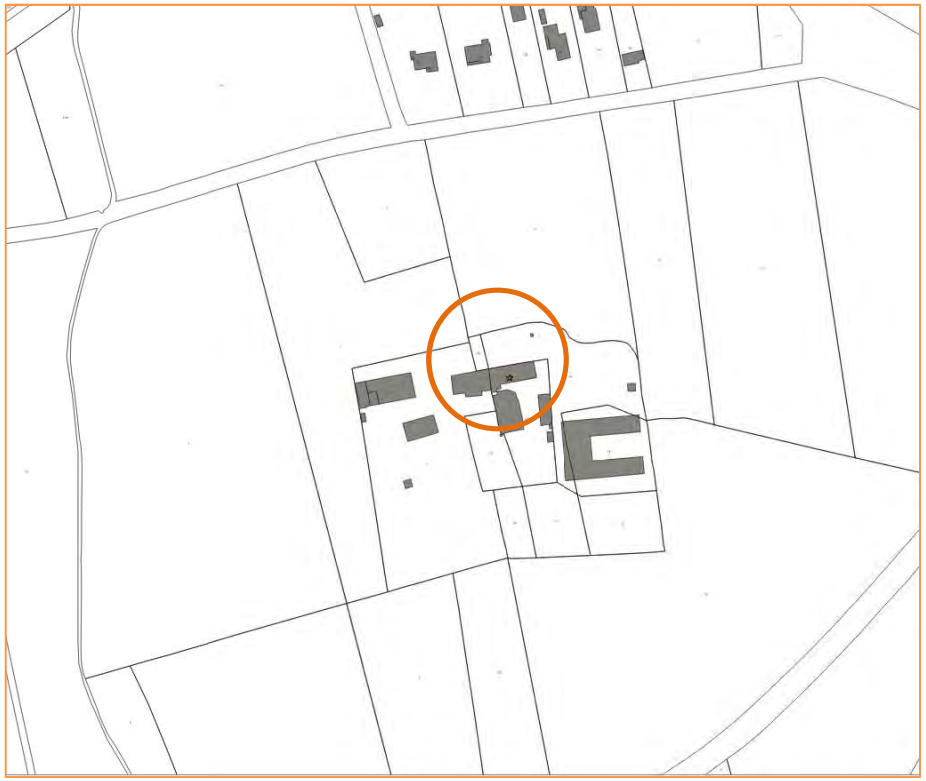




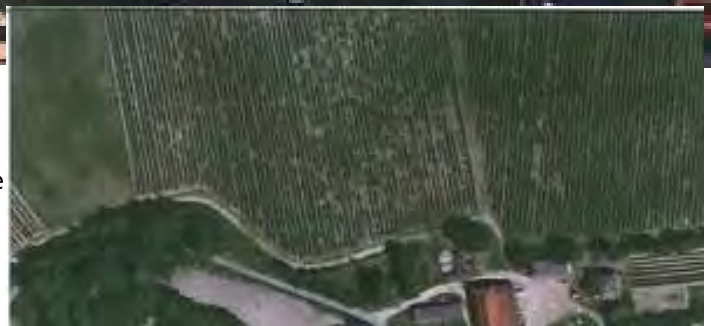
g. Demeure viticole des Brisses

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
g	**Route de Saurs**	**NR10**
Type du bâtiment		
Demeure viticole des Brisses		





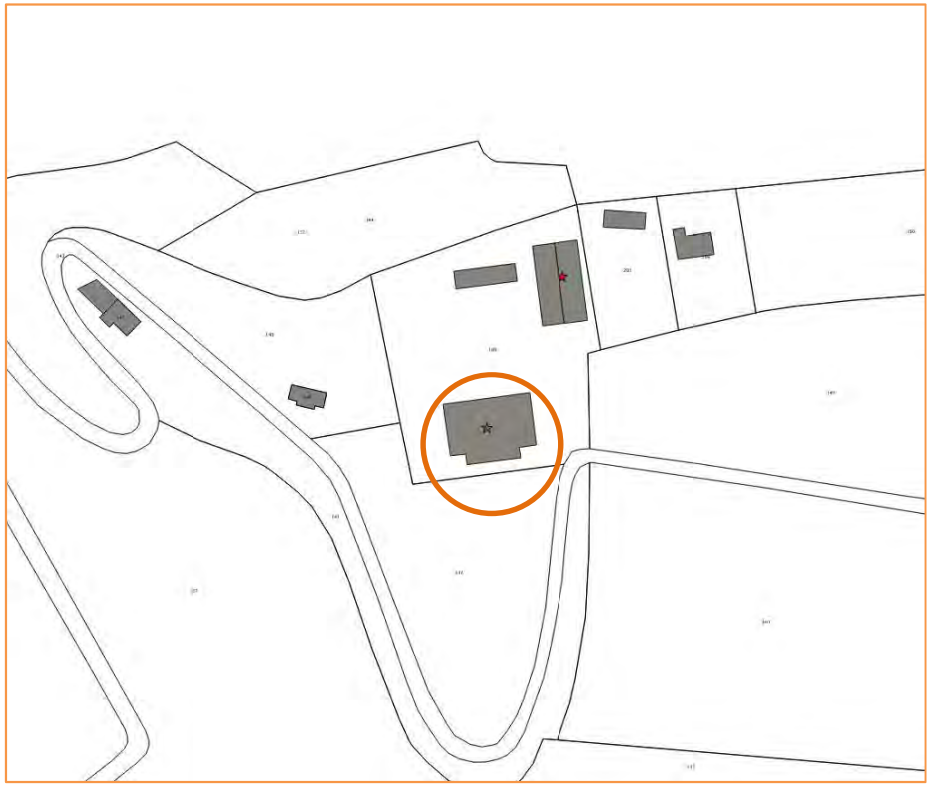




h. Château de Tauziès

N°	Localisation	Réf. Cadastrale

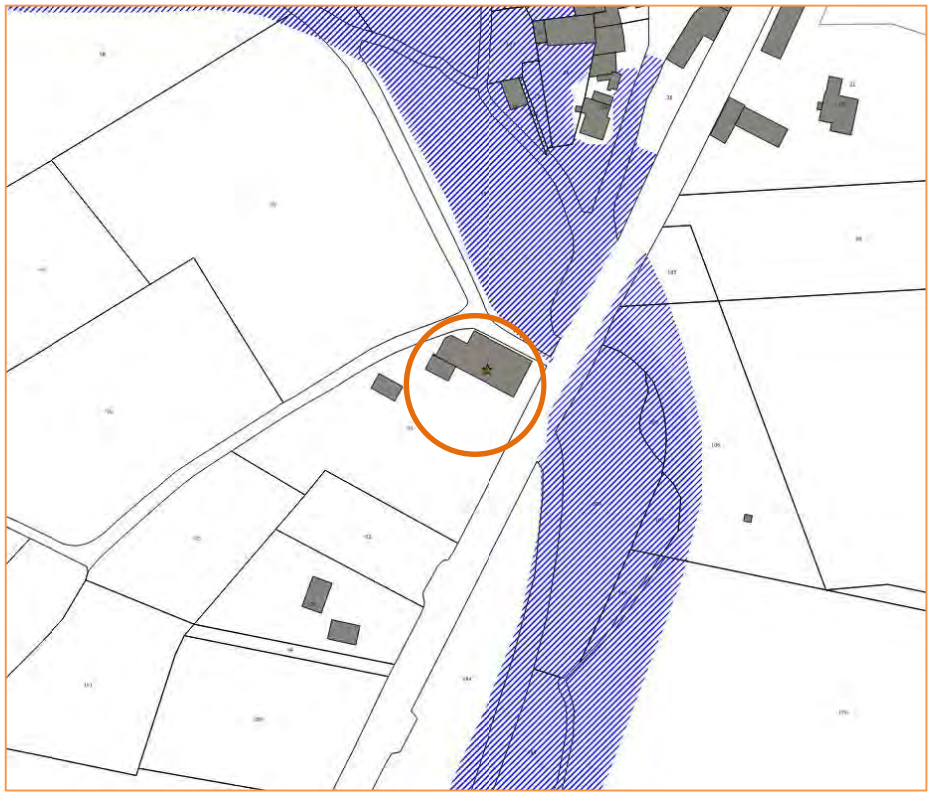
h	**Route de Cordes**	AH 148
Type du bâtiment		
Château viticole de Tauziès		





i. Chai du Puech Barreau

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
i	**Route de Cordes**	AH 148
Type du bâtiment		
Chai du Puech Barreau		







j. Maison de vigneron Ste Cécile d'Avès

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
j	**Impasse des Cavailles Bas**	PB 50
Type du bâtiment		
Maison de vigneron Ste Cécile d'Avès		







k. Domaine viticole des sources

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
K	**Chemin des sources**	LP 46
Type du bâtiment		
Domaine viticole des sources		



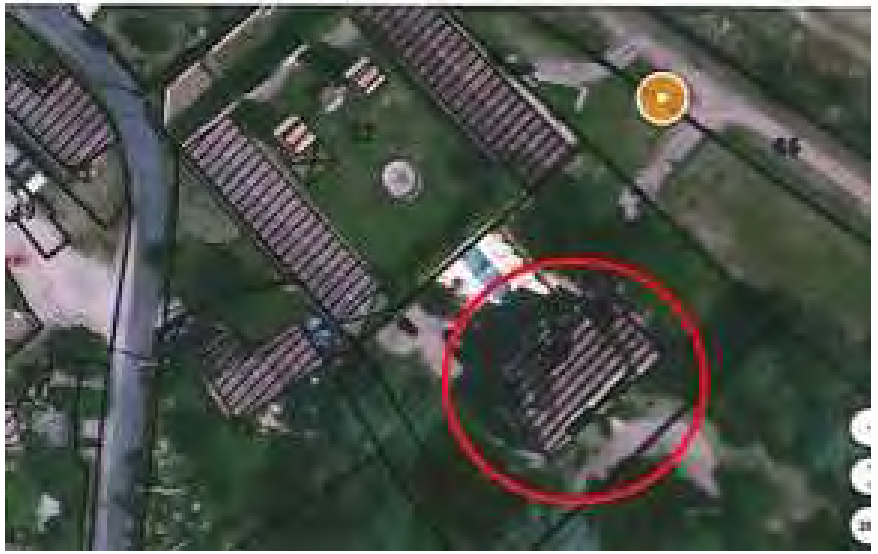




l. Château viticole Ste-Cécile d'Avès

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
l	**Impasse des Cavailles Bas**	PB75
Type du bâtiment		
Château viticole Ste-Cécile d'Avès		







m. Logis/ferme Ste-Cécile d'Avès

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
m	**Impasse des Cavailles Bas**	PB75
Type du bâtiment		
Logis/ferme Ste-Cécile d'Avès		





n. Chai Ste-Cécile d'Avès

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
n	**Impasse des Cavailles Bas**	PB32
Type du bâtiment		
chai viticole Ste-Cécile d'Avès		



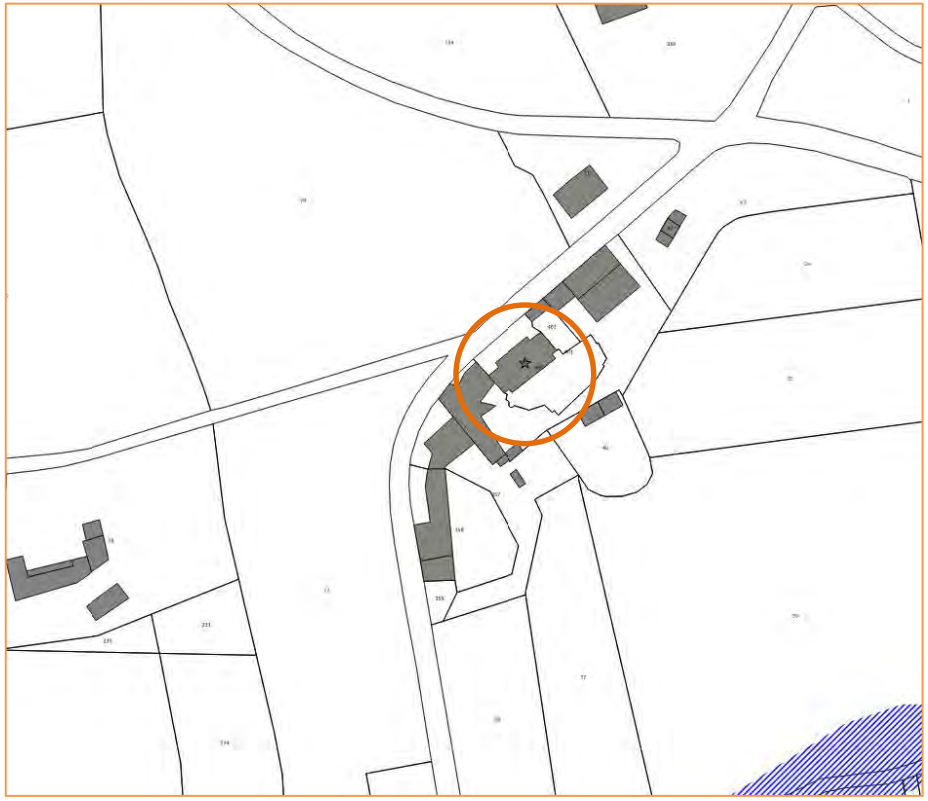






o. Château viticole de Rhodes

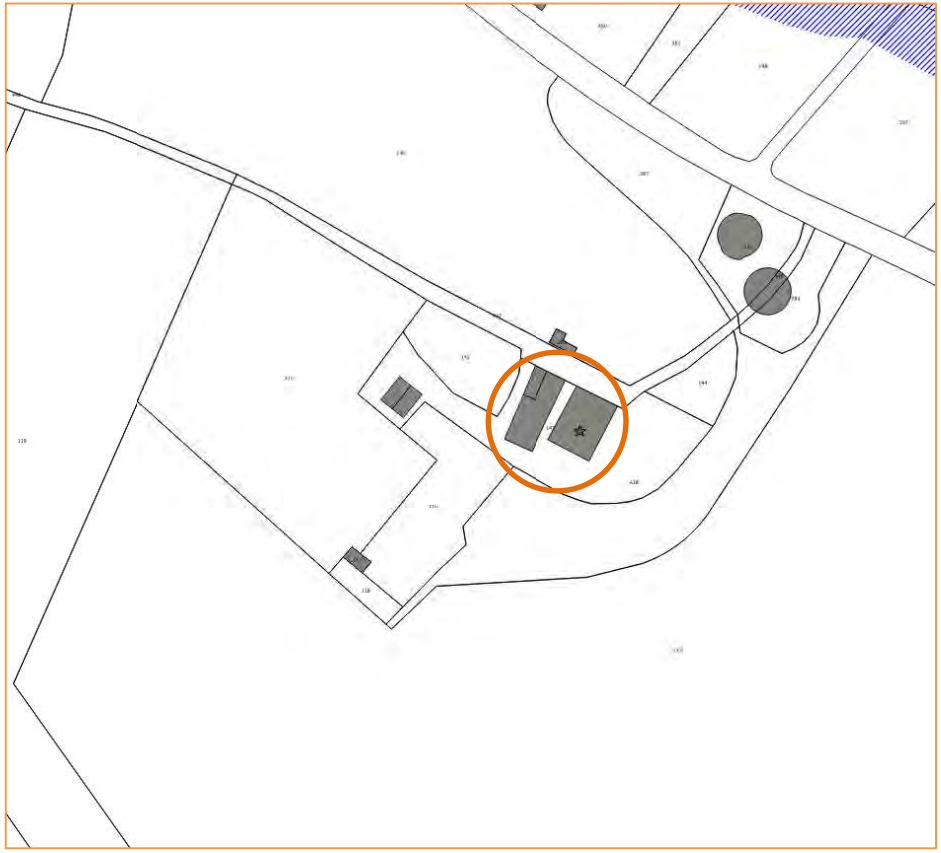
N°	Localisation	Réf. Cadastrale
o	**Chemin des coteaux**	AK 400
Type du bâtiment		
Château viticole de Rhodes		





p. Demeure, ferme St Laurent

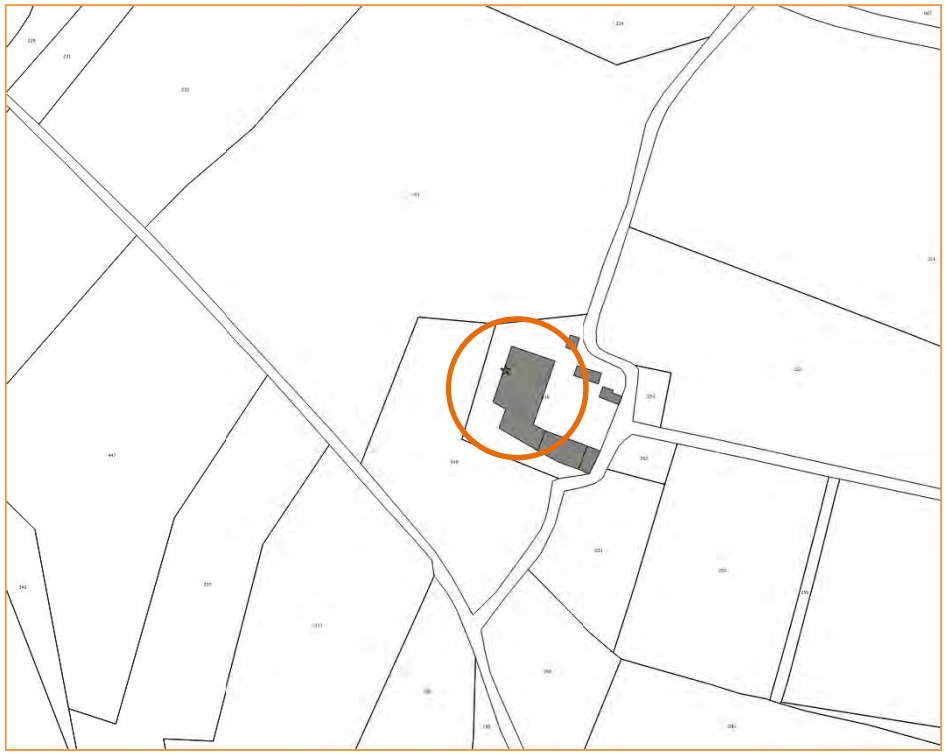
N°	Localisation	Réf. Cadastrale
p	**RD 32**	BK143
Type du bâtiment		
Demeure, ferme St Laurent		





q. Demeure, domaine viticole Le Clos

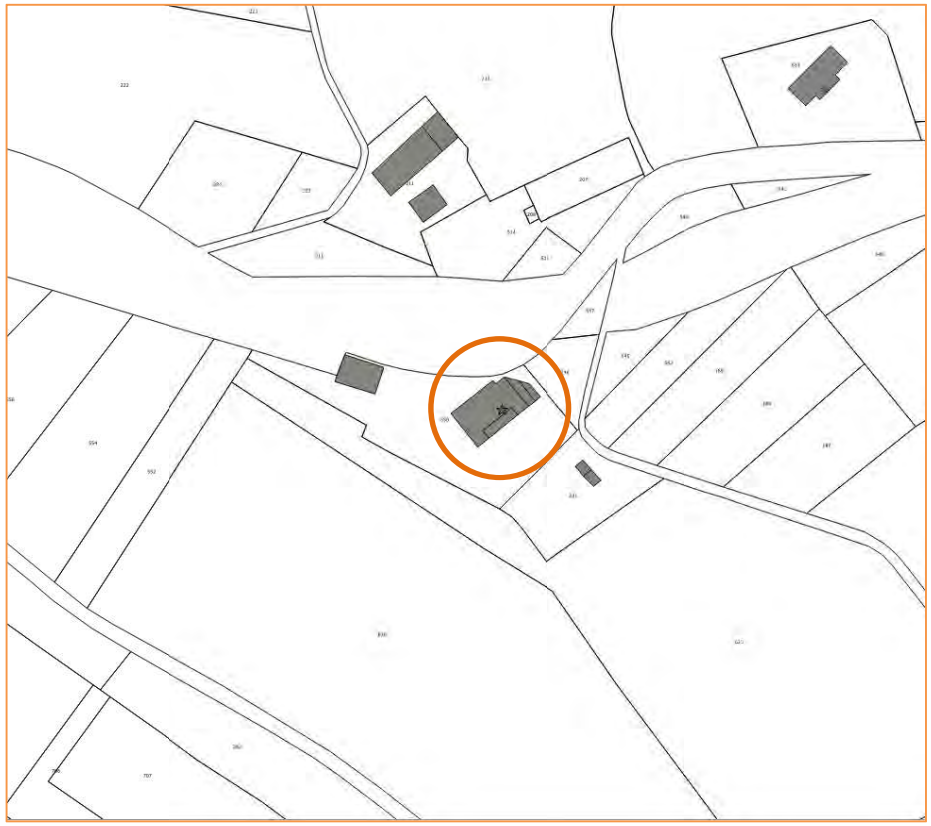
N°	Localisation	Réf. Cadastrale
q	**Les Terrisses**	AS 236
Type du bâtiment		
Demeure, domaine viticole Le Clos		





r. Château la Pigeonnière

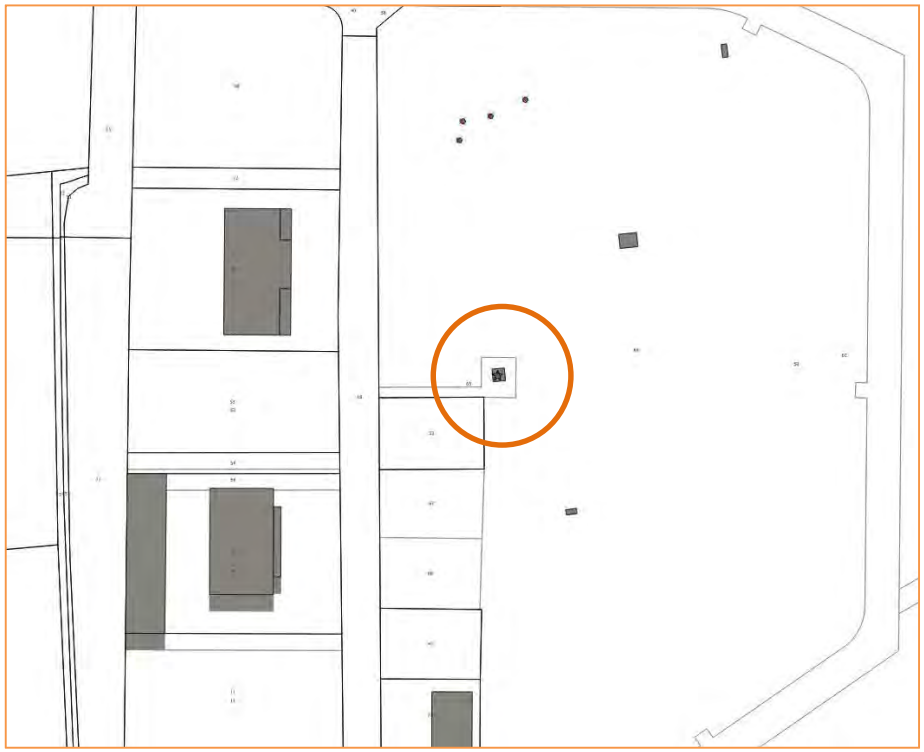
N°	Localisation	Réf. Cadastrale
R	**RD 32**	BM 550
Type du bâtiment		
Château la Pigeonnière		





s. Pigeonnier de Mas de Rest

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
S	**Avenue Gustave Eiffel**	**MH65**
Type du bâtiment		
Pigeonnier de Mas de Rest		

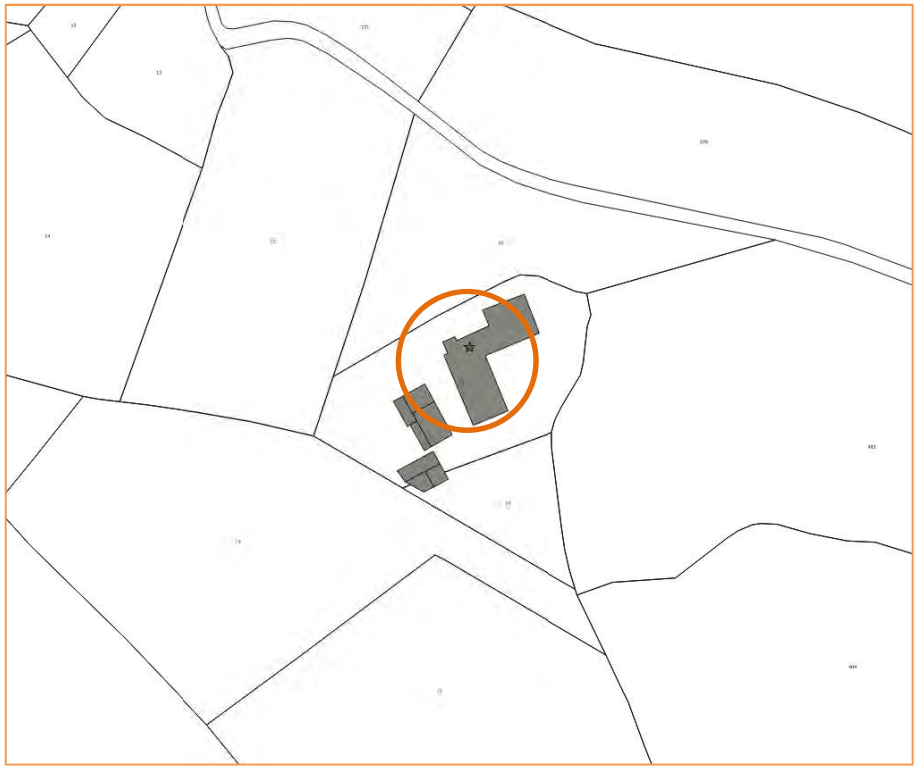






t. Domaine de Combe de Mérigot

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
t	**Mérigot**	**BL17**
Type du bâtiment		
Domaine de Combe de Mérigot		

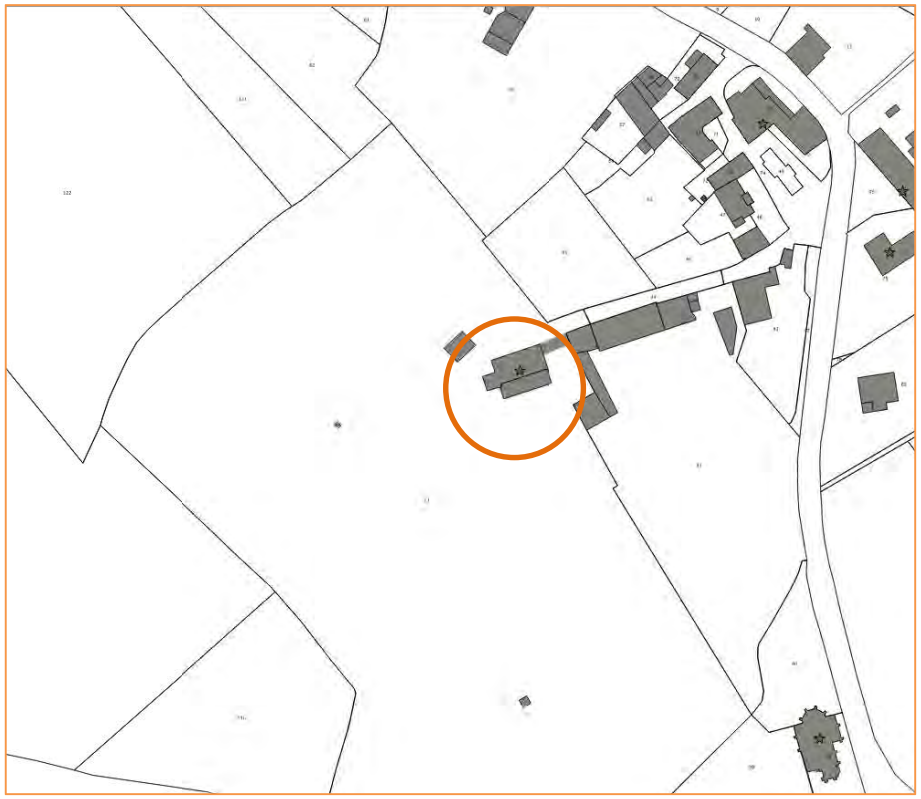






u. Domaine de Combe de Mérigot

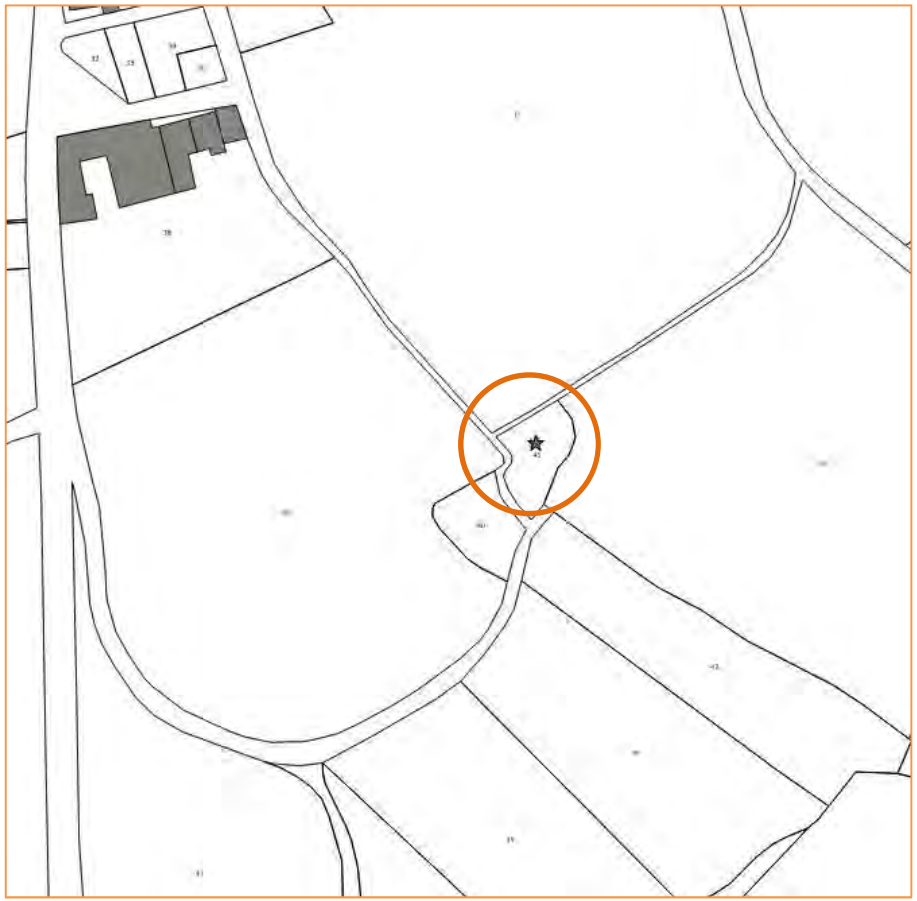
N°	Localisation	Réf. Cadastrale
u	**Impasse des Cavailles Bas**	**PB63**
Type du bâtiment		
Domaine la Jasserie		





v. Cimetière Saint Martin de Grezes

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
v	**Route de Vors**	AT41
Type du bâtiment		
Cimetière Saint Martin de Grezes		





Eléments de patrimoine végétal à préserver

w. Pin parasol chemin Toulze

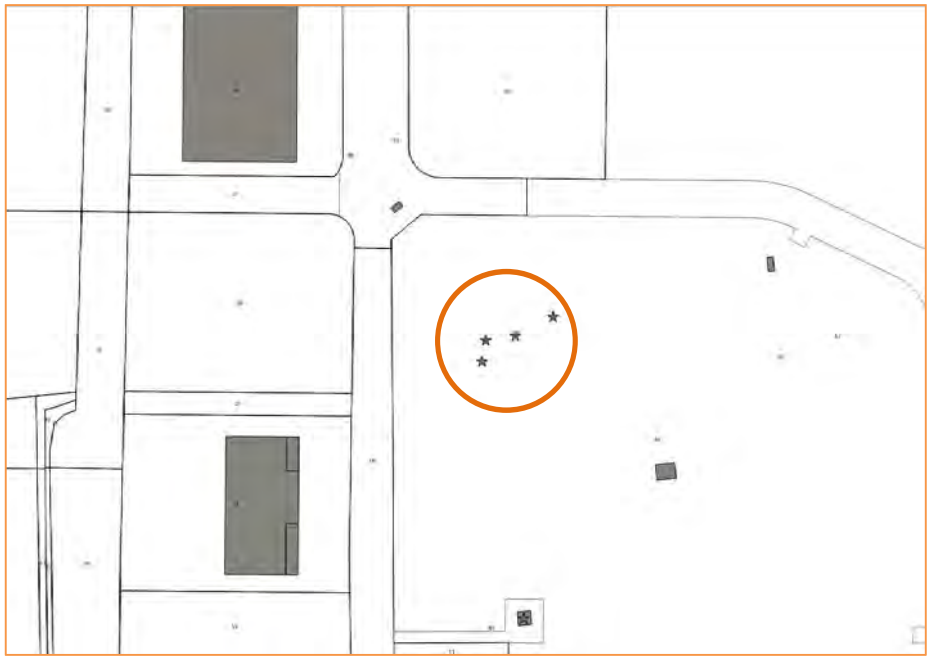
N°	Localisation	Réf. Cadastrale
w	Chemin Toulze	BM 625
Type de végétal		
Pin parasol		





x. Ensemble de cèdres avenue G. Eiffel

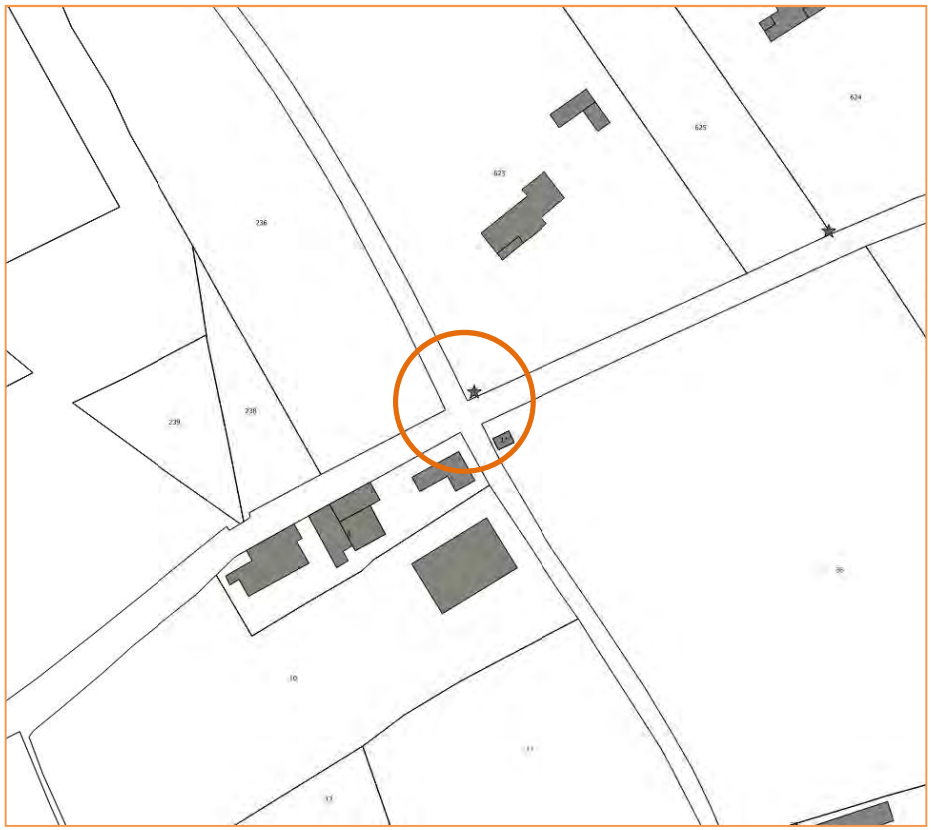
N°	Type de végétal	Réf. Cadastrale
x	**Avenue G. Eiffel**	MH 68
Type du bâtiment		
Ensemble de cèdres		





y. Pin parasol chemin Toulze

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
y	Chemin Toulze	AM 2
Type de végétal		
Pin parasol		





z. Murier platane St Laurent

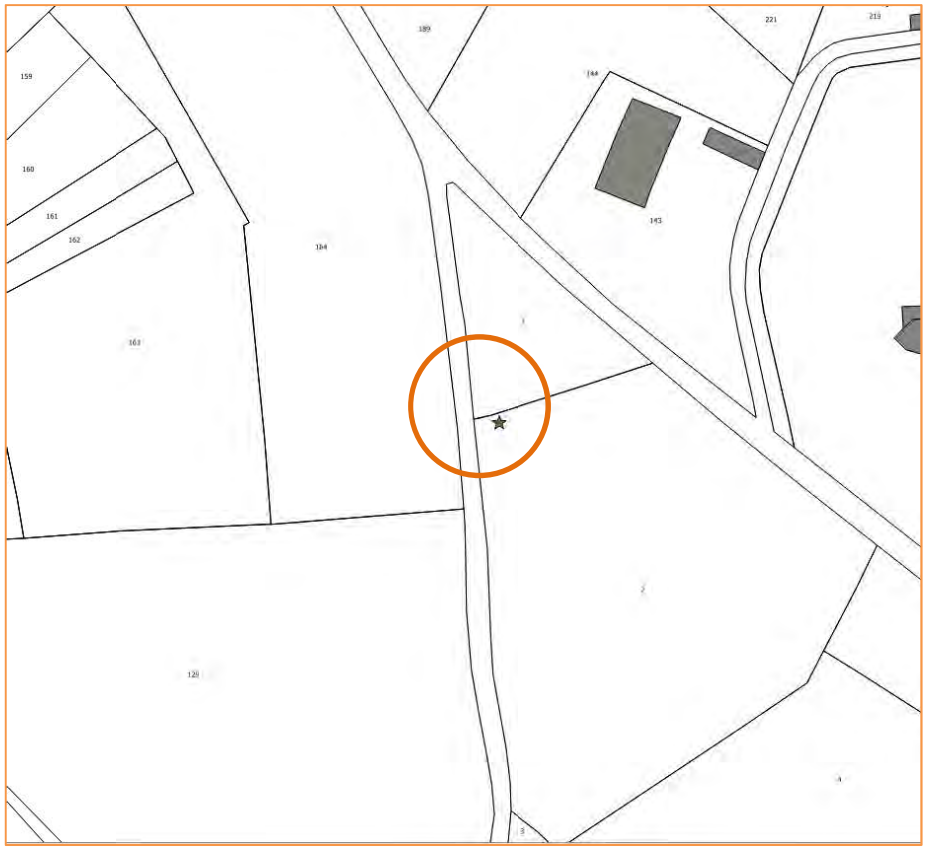
N°	Localisation	Réf. Cadastrale
z	RD 32	BK184
Type de végétal		
Murier platane		





aa. Pin parasol Chemin de Bastie

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
aa	Chemin de Bastie	AM 2
Type de végétal		
Pin parasol		





bb. Ginkgo biloba Square M. Joffre

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
bb	RD 4	BE347
Type de végétal		
Ginkgo biloba		





cc. Séquoia Square M. Joffre

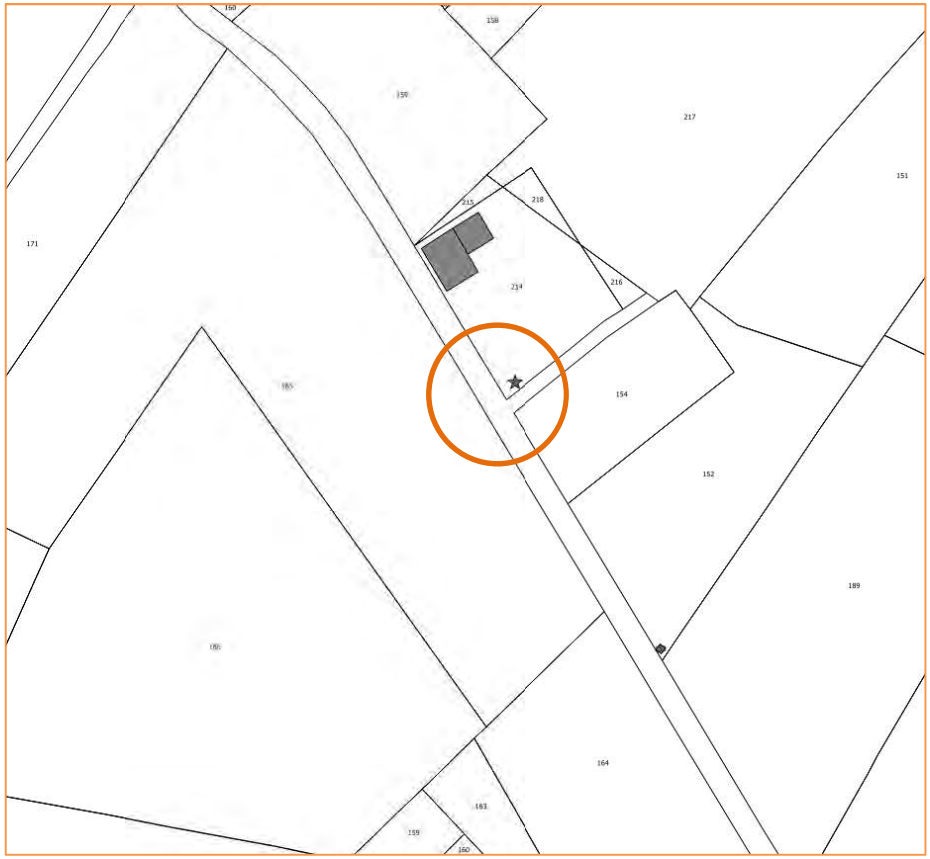
N°	Localisation	Réf. Cadastrale
aa	RD 4	BE347
Type de végétal		
Sequoia		





dd. Pin parasol Chemin de Bastie

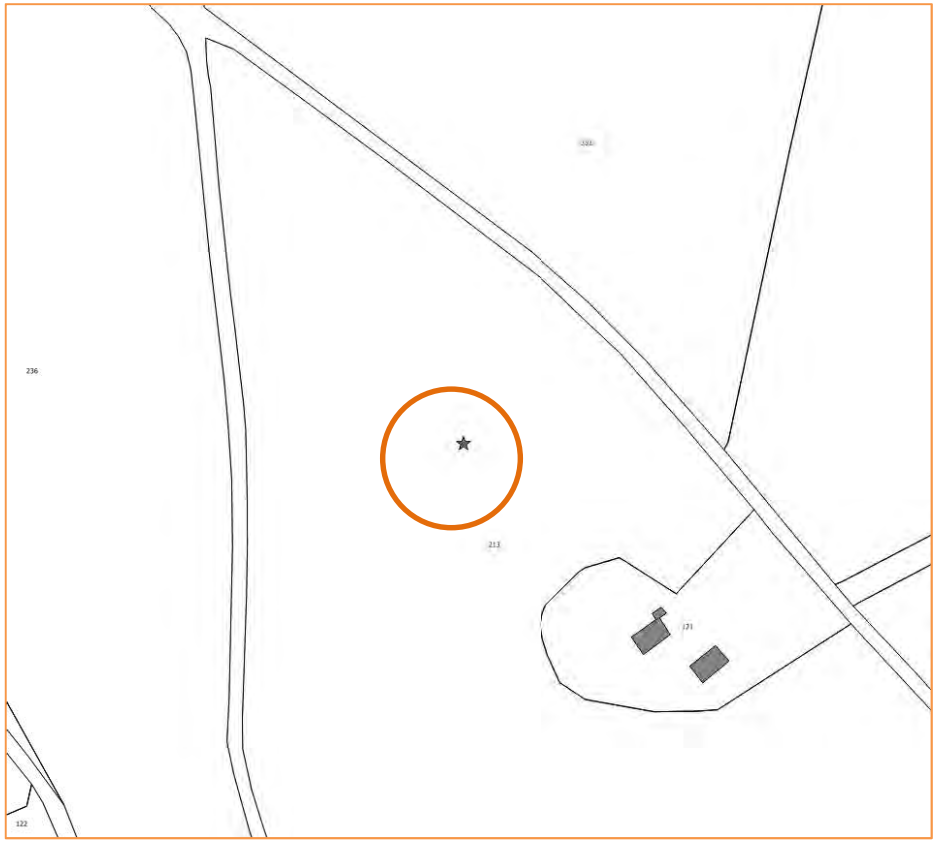
N°	Localisation	Réf. Cadastrale
dd	Chemin de Bastie	AL 214
Type de végétal		
Pin parasol		





ee. Pin parasol à Bayssièyres

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
ee	Bayssièyres	AE 213
Type de végétal		
Pin parasol		





ff. Chêne Chemin de la Crouzetterie

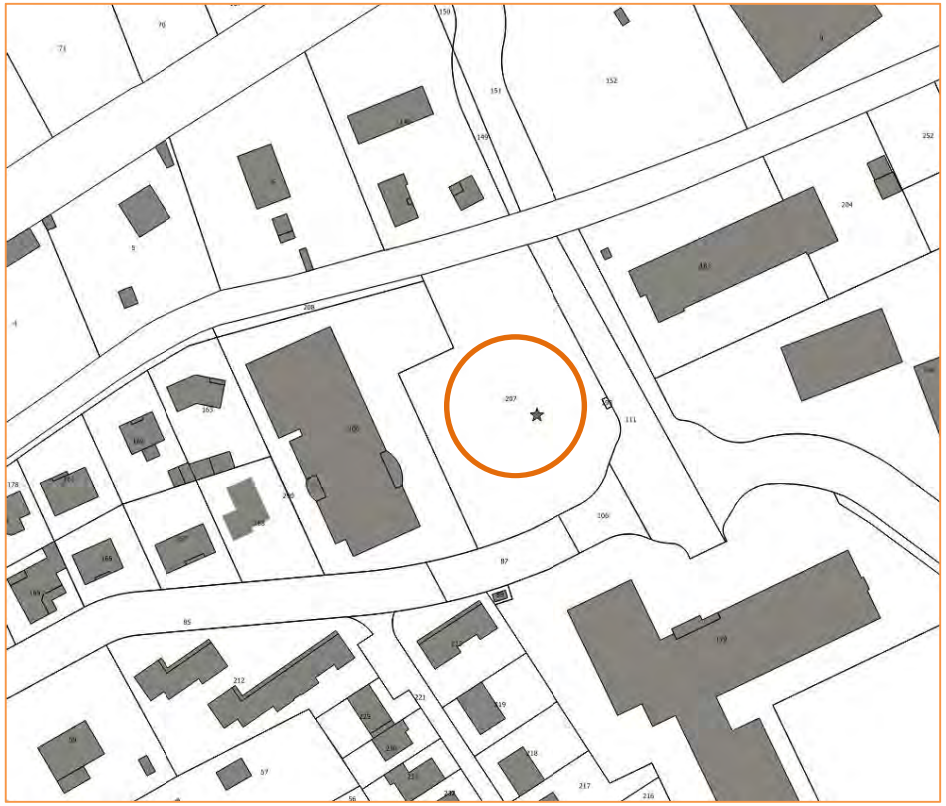
N°	Localisation	Réf. Cadastrale
ff	Chemin de la Crouzetterie	LE 72
Type de végétal		
Chêne		





gg. Chêne liège Chemin des Clottes

N°	Localisation	Réf. Cadastrale
gg	Chemin des Clottes	LN207
Type de végétal		
Chêne liège		







Commune de Gaillac

Département du Tarn (81)

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Annexe du rapport de présentation : dossier entrée de ville

Date		Révision du Plan Local d'Urbanisme
Arrêt le : 26/03/2018	Approbation le : 21/01/2019	Exécutoire le :
Nom du fichier : 81099_rapport_annexe2_20190121		

VILLE DE gaillac

76 place d'Hautpoul

81500 GAILLAC

Parcourir les Territoires

Pour une ville Aimable

ComEt Environnement



DOSSIER L-111-8

ENTRÉE DE VILLE

COMMUNE DE GAILLAC

PARCOURIR les territoires

pour.une.ville.aimable

Analyses thématiques et orientations d'aménagements

agence Torres Borredon urbanisme architecture paysage - 2 rue de Chambéry 31500 TOULOUSE
tél : 05 61 12 37 81 - fax : 05 61 99 07 56 - e.mail : contact@puva.fr

Sommaire

I RAPPEL

II CONTEXTE ET OBJECTIFS

1 Situation à l'échelle de la commune
2 Les périmètres d'intervention
3 Les parcelles concernées par le PADD en cours

III ÉTAT DES LIEUX

1 Relevé photographique

IV ANALYSE DU SITE DANS SA GLOBALITÉ
AU REGARD DES CINQ THÈMES

1 Nuisances sonores
2 Sécurité et accès
3 Qualité du paysage
4 Qualité urbaine
5 Qualité architecturale

V SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS

1 Synthèse de l'analyse au regard des 5 thèmes
& Définition des grandes orientations
2 Carte des deux secteurs d'entrée de ville et
phasage des aménagements

VI ORIENTATIONS DE PROJET AU REGARD DES CINQ THÈMES

A Scénario retenu

1 Nuisances sonores
- Plan des mesures et dispositifs de protection au bruit
2 Sécurité et accès
- Plan des voies et cheminement
3 Qualité du paysage
- Plan des structures paysagères
(Emprise des espaces non constructibles, plantations, rétention sur la parcelle)
4 Qualité urbaine
- Plan des zones constructibles et non constructibles, alignements
- Surfaces des lots
5 Qualité architecturale
- Principe d'aménagement à la parcelle

B Profils des voies

1 Profil sur la RD et sa contre allée
2 Profil sur l'allée centrale
3 Profil sur Sentes
4 Profil sur le chemin du Malpas au Batut

C Signalétique, éclairage, et élaboration d'une charte graphique

D Traduction Règlementaire

Rappel de l'Article 111.6 du code de l'urbanisme :

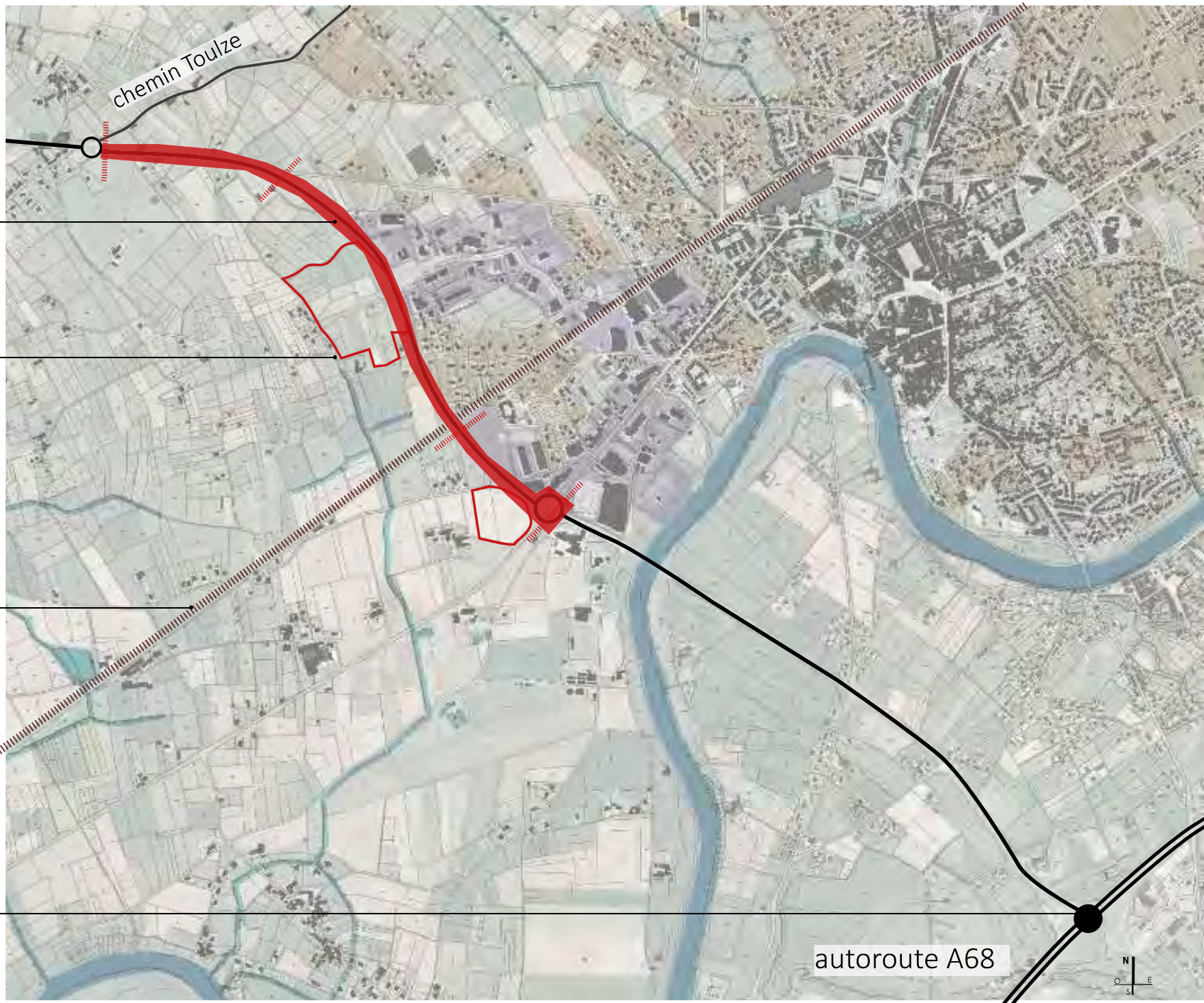
«En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe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

Rappel de l'Article 111.8 du code de l'urbanisme :

«Cette interdiction ne s'applique pas :
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 CONTEXTE & OBJECTIFS

1 Situation à l'échelle de la commune



La RD 999
Qui s'inscrit dans le prolongement de la sortie de l'autoroute A68 en direction Montauban et permet le contournement de Gaillac

Périmètre concerné par l'étude d'entrée de ville

La voie ferrée

La sortie de l'autoroute A68

2 La bande de 75 m

Bande de 75 m
située de part et d'autre du milieu de la route départementale et considérée comme non constructible avant l'étude L111.8



2 Les périmètres d'intervention

Périmètre envisagé pour l'extension de la Zone d'Activité de l'autre côté de la RD

15 Ha

Lieu d'accueil d'un **nouvel équipement communal ou intercommunal** et/ou **d'activités économiques** à l'entrée de la l'avenue Saint Exupéry (D988)

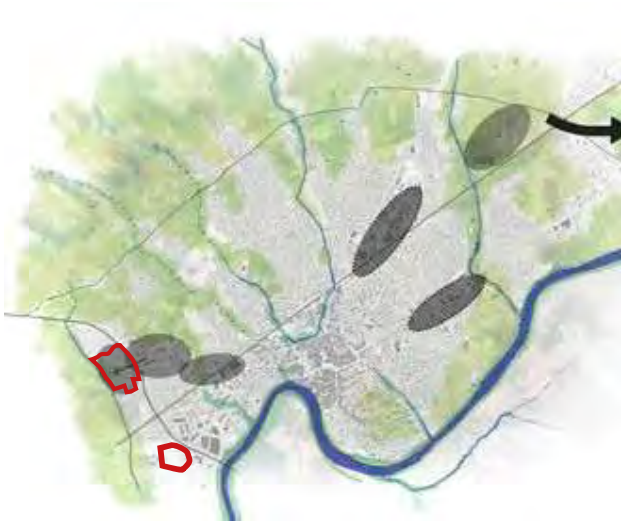
Les espaces laissés blancs à l'intérieur de la bande de 75m ne feront pas l'objet d'une opération d'aménagement et resteront inconstructible



3 Les parcelles concernées par le PADD en cours

A l'échelle de la ville

Les espaces pour les activités économiques



Étendre la zone d'activité de Roumagnac à l'ouest de la ville (effet vitrine), pour répondre aux besoins des entreprises notamment artisanales et optimiser les services déjà existants pour les entreprises

A l'échelle de la ville

Les pôles commerciaux



Permettre le développement des commerces dans toutes les zones commerciales existantes

Confirmer la dynamique du pôle commercial de Piquerouge, rayonnant largement à l'échelle pluricommunale et permettre, en tant que de besoin, son extension mesurée.

A l'échelle de la ville

Les équipements



Selon les besoins, prévoir des équipements publics dans les quartiers périphériques, de manière complémentaire à ceux du centre ville.

Extrait du PADD
Parcourir les Territoires
- pour.une.ville.aimable - ComEt Environnement

III ETAT DES LIEUX

1 Relevé photographique

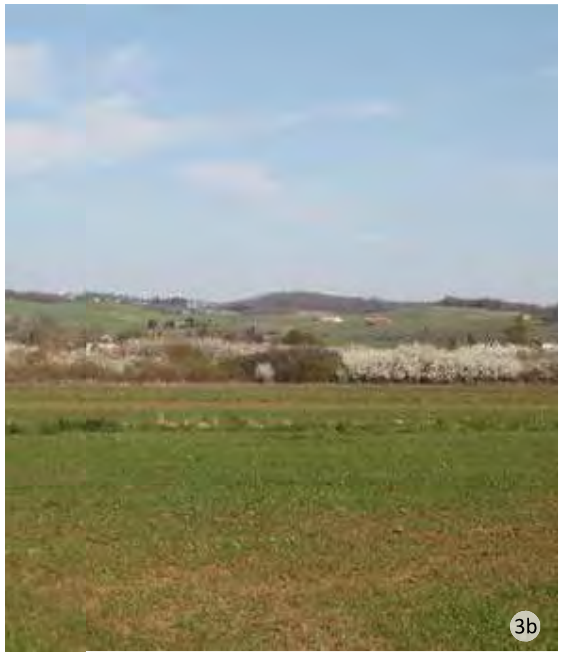


L'ensemble des photographies a été pris tout au long de la route départementale et aux abords des parcelles concernées par l'étude.









Vues ouvertes sur le territoire agricole et les coteaux
Fossés, haies, arbres d'anciens vergers... des éléments paysagers à valoriser



Vue depuis la RD vers le sud


5

ZA existante, vue sur la perspective d'entrée, plantée de chaque côté


6

ZA existante, pas de cheminement prévus pour le piéton...



7

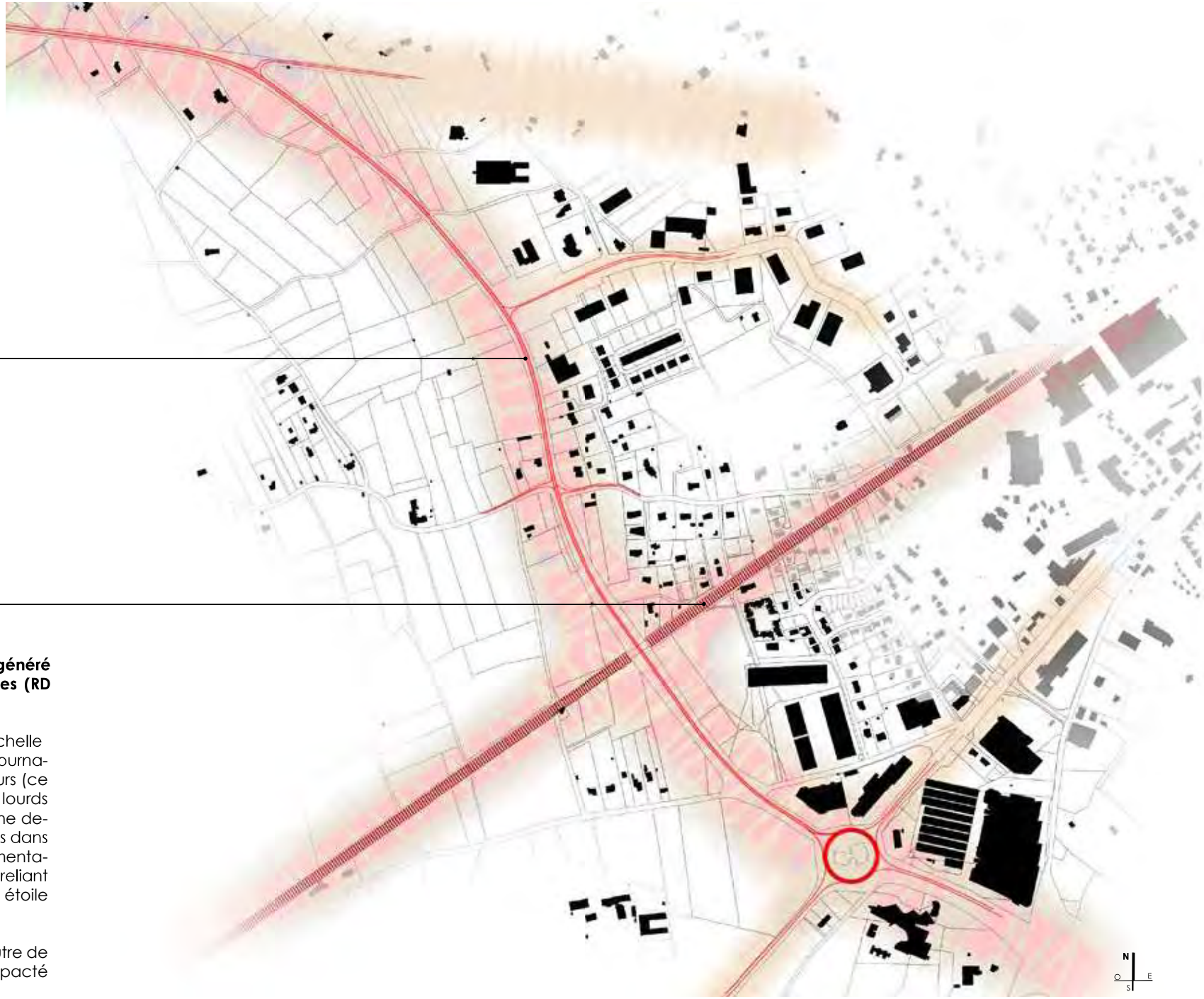


8

Dans la ZA existante, possibilité d'aménager des liaisons douces:

IV ANALYSE DU SITE DANS SA GLOBALITE AU REGARD DES CINQ THÈMES

1 Nuisances sonores



Les nuisances dans ce secteur de Gaillac proviennent en grande majorité du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres (RD 999 et voie ferrée)

La RD 999 draine des flux de véhicules à l'échelle départementale et locale avec des trafics journaliers importants autour de 5000 véhicules jours (ce qui s'apparente à la RD 954) dont 600 poids lourds environ. La création de la zone d'activités ne devrait pas créer d'importants nouveaux trafics dans le cadre de la 1° tranche. Par contre, l'augmentation du trafic est liée au fait que le barreau reliant l'échangeur reprend toutes les voiries en étoile arrivant sur Gaillac.

Un secteur de 75 m de large de part et d'autre de ces infrastructure est considéré comme impacté par leur bruit.

2 Sécurité et accès

Aménagement à venir d'un rond point

L'entrée de la ZA sur l'avenue de l'Europe

L'accès aux quartiers résidentiels
Chemins des Balitrants

Rond point sud
distribue en grande partie la zone commerciale et marque l'entrée actuelle dans Gaillac



3 La qualité des paysages



4 La qualité urbaine

Zones AUx1 / AUx2 / AUx3
en face de l'entrée de la zone d'activité de Roumagnac I correspond à son extension (tranche 1 de Roumagnac II), conformément au schéma directeur des infrastructures économiques intercommunal (réalisé sur la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet).

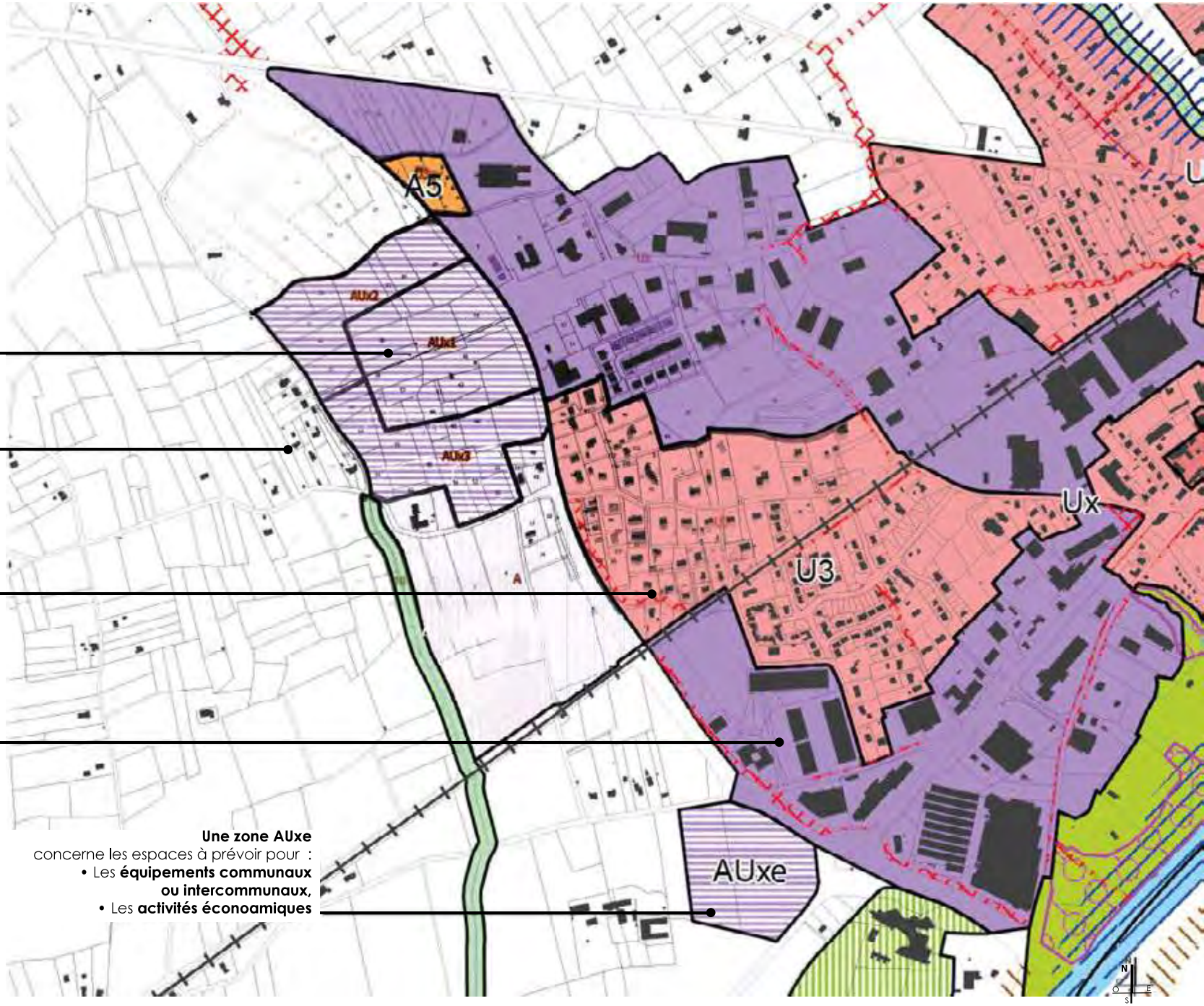
Quelques urbanisation éparses
en retrait de la RD 999 mais bien desservies par un réseau de voie secondaire

Des quartiers résidentiels
D'avantage orientés par le chemin des Balitrants

L'actuelle Zone d'Activité Commerciale
ressérrée sur la RD 999

Présentation des zones pour le règlement
Les zones d'urbanisation future pour les équipements, loisirs et activités

A vocation mixte, elles se situent à l'Ouest de la ville, à proximité de l'échangeur autoroutier, pour conforter l'attractivité économique et touristique de la ville. L'objectif, conforme au PADD, est de diversifier et augmenter l'offre actuelle qui est insuffisante dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins actuels et futurs.



Une zone AUxe
concerne les espaces à prévoir pour :
- Les **équipements communaux ou intercommunaux,**
- Les **activités éconoamiques**

5 La qualité architecturale







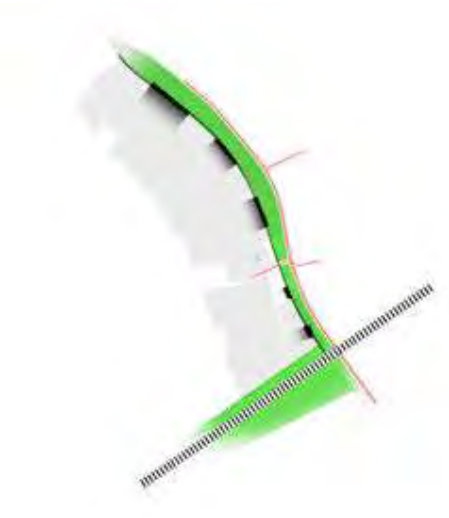
Un premier plan des bâtiments à renforcer
Aires de stationnement, plantations et bureaux/terrasses sont plus présents que les façades des batiments



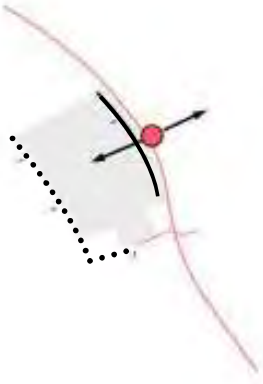
Les dispositifs de signalétique se posent sur le même plan que la qualité architecturale
Des qualités très variables le long de la RD

V SYNTHÈSE ET GRANDES ORIENTATIONS

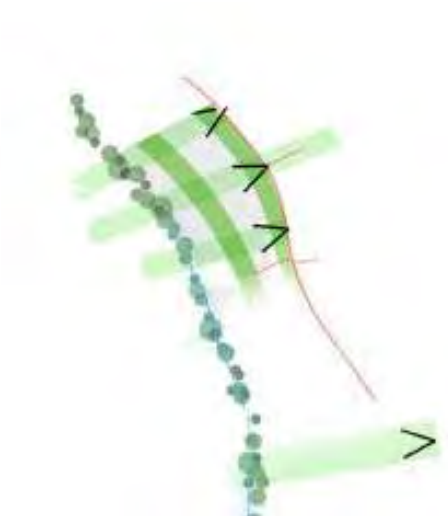
1 Synthèse de l'analyse au regard des 5 thèmes et définition des grandes orientations



Nuisances
La protection au bruit peut être assurée par l'implantation d'un front bâti le long de la RD et par le marquage d'un recul d'au moins 35m depuis la RD et la voie ferrée.

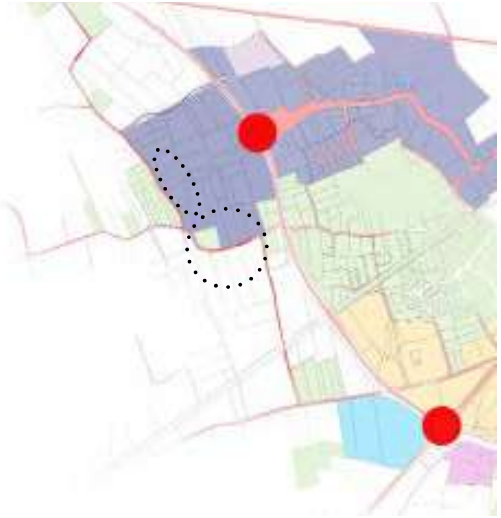


Sécurité et accès
Plusieurs mesures permettent de rendre l'accès à la Zone d'activité et à ses lots plus sûrs :
Maillage au tissu existant par la création de trois ronds points
Création d'une contre allée à la RD et d'une voie de desserte Interne Nord -Sud



Qualité du paysage
La qualité du paysage existant peut être renforcée par la re-construction d'une structure paysagère.

Prolongement de la ripisylve existante,
Traitement en noue des bassins de rétention
Sentes plantées sur l'axe Est-ouest



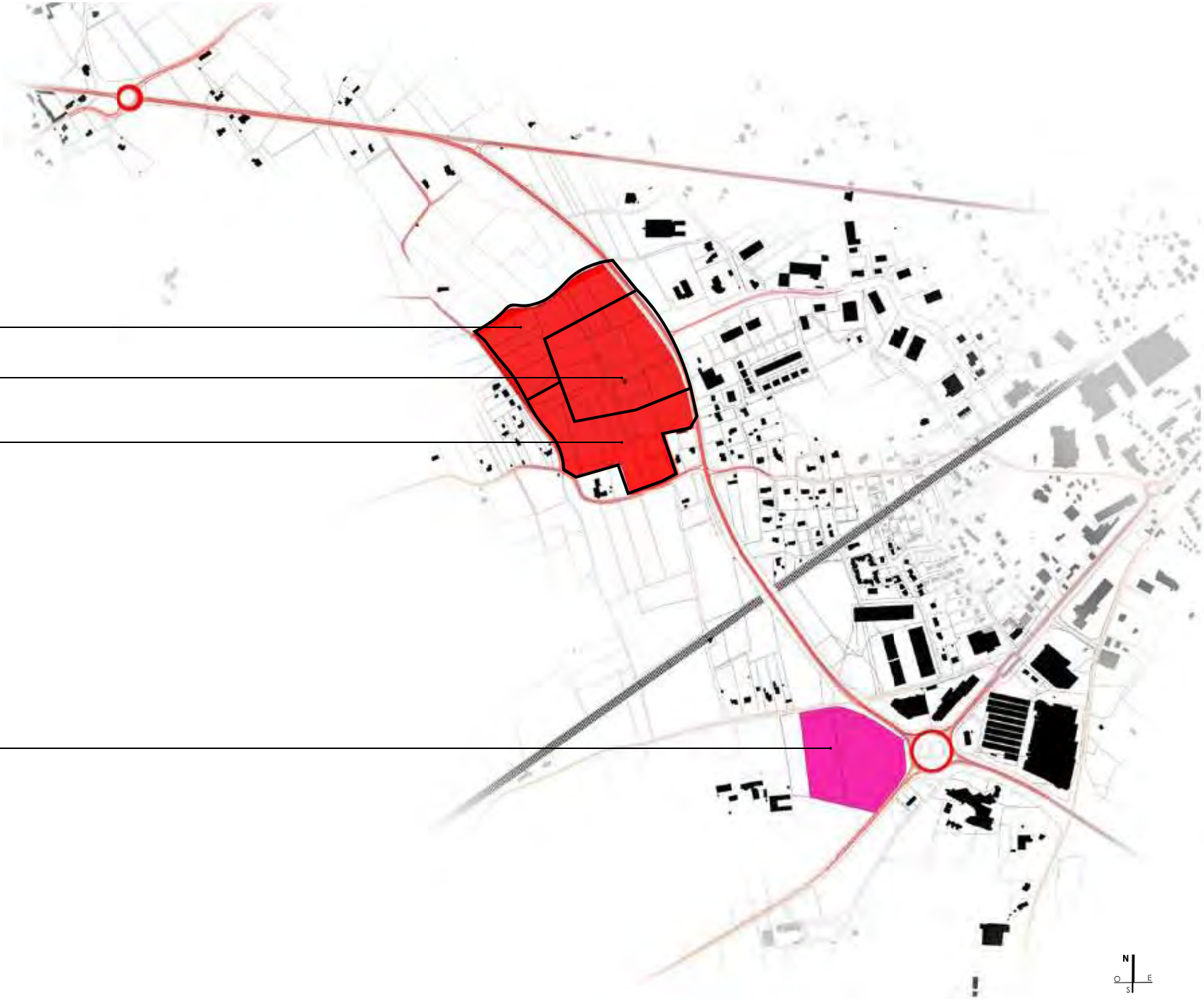
Parcellaire dédié aux activités sans nuisances sonores

Qualité urbaine
L'extension de la ZA existante renforce le caractère structurant de la RD.
Contre les zones d'habitat, les lots doivent être dédiés à des activités sans nuisances.

Qualité architecturale
La qualité architecturale d'une zone d'activité repose sur ses abords immédiat :

L'orientation des bureaux ou locaux commerciaux en vitrine sur l'espace public,
L'organisation des espaces non bâtis la parcelle (parking, plantations, rétention)
L'adéquation entre signalétique de la Zone d'activité et celle des enseignes individuelle

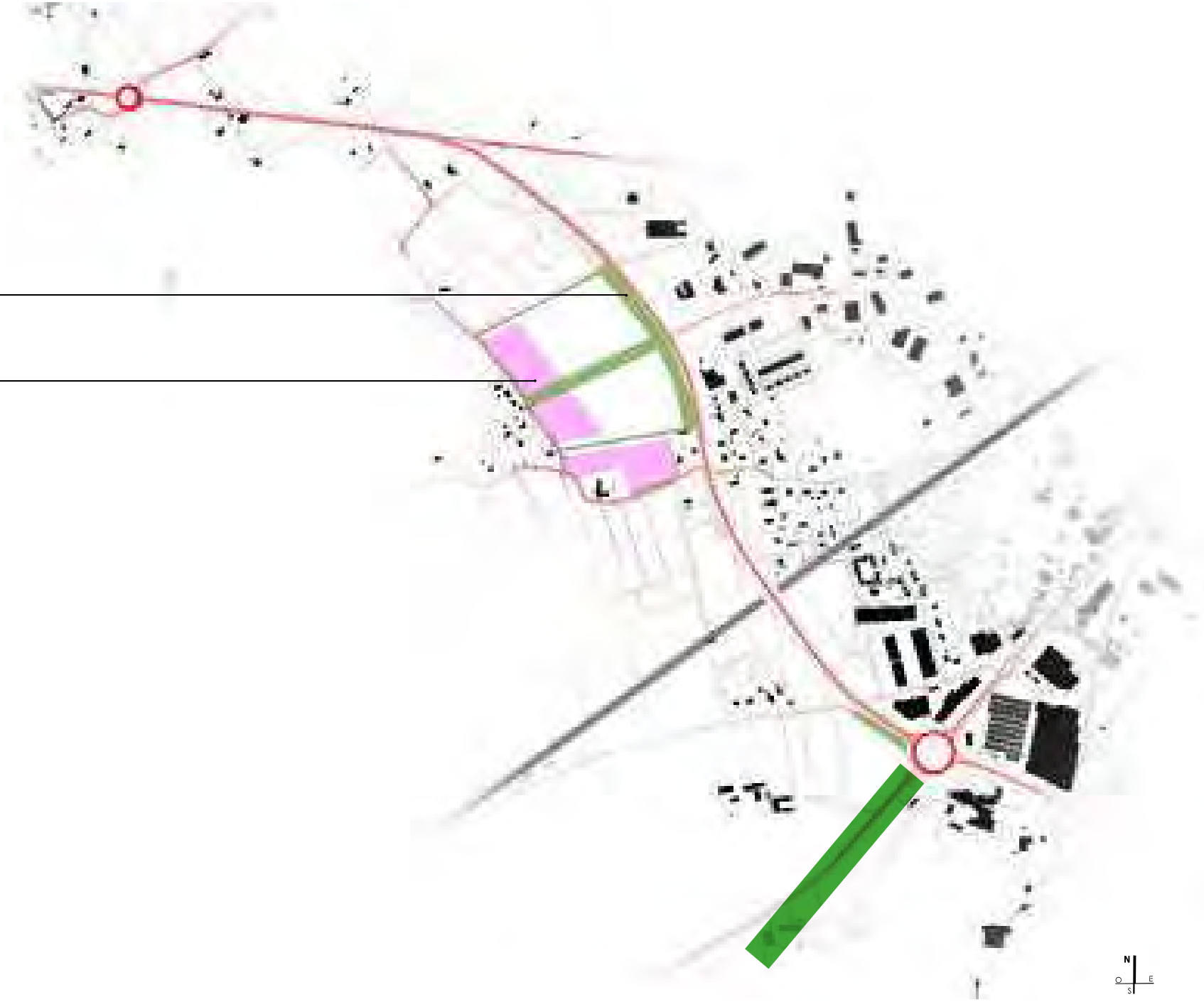
2 Carte des deux secteurs d'entrée de ville et phasage des aménagements



A Scénario retenu

1 Nuisances sonores

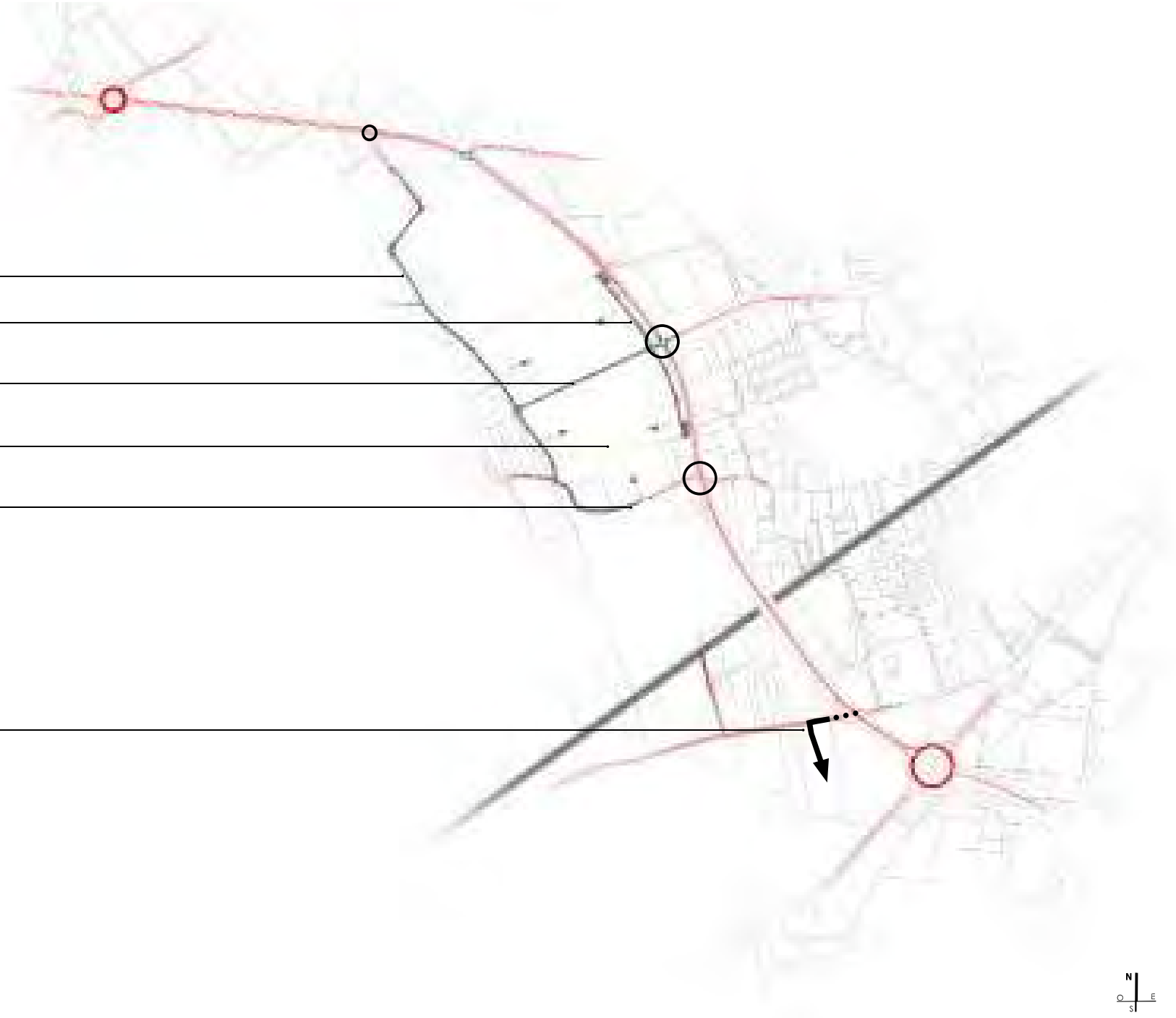
Plan des mesures et dispositifs de protection au bruit



A Scénario retenu

2 Sécurité et accès

Plan des voies
et cheminement



A Scénario retenu

3 Qualité du paysage

Plan des structures paysagères



Une « enveloppe » végétale minimise l'impact visuel de la ZA dans le paysage,

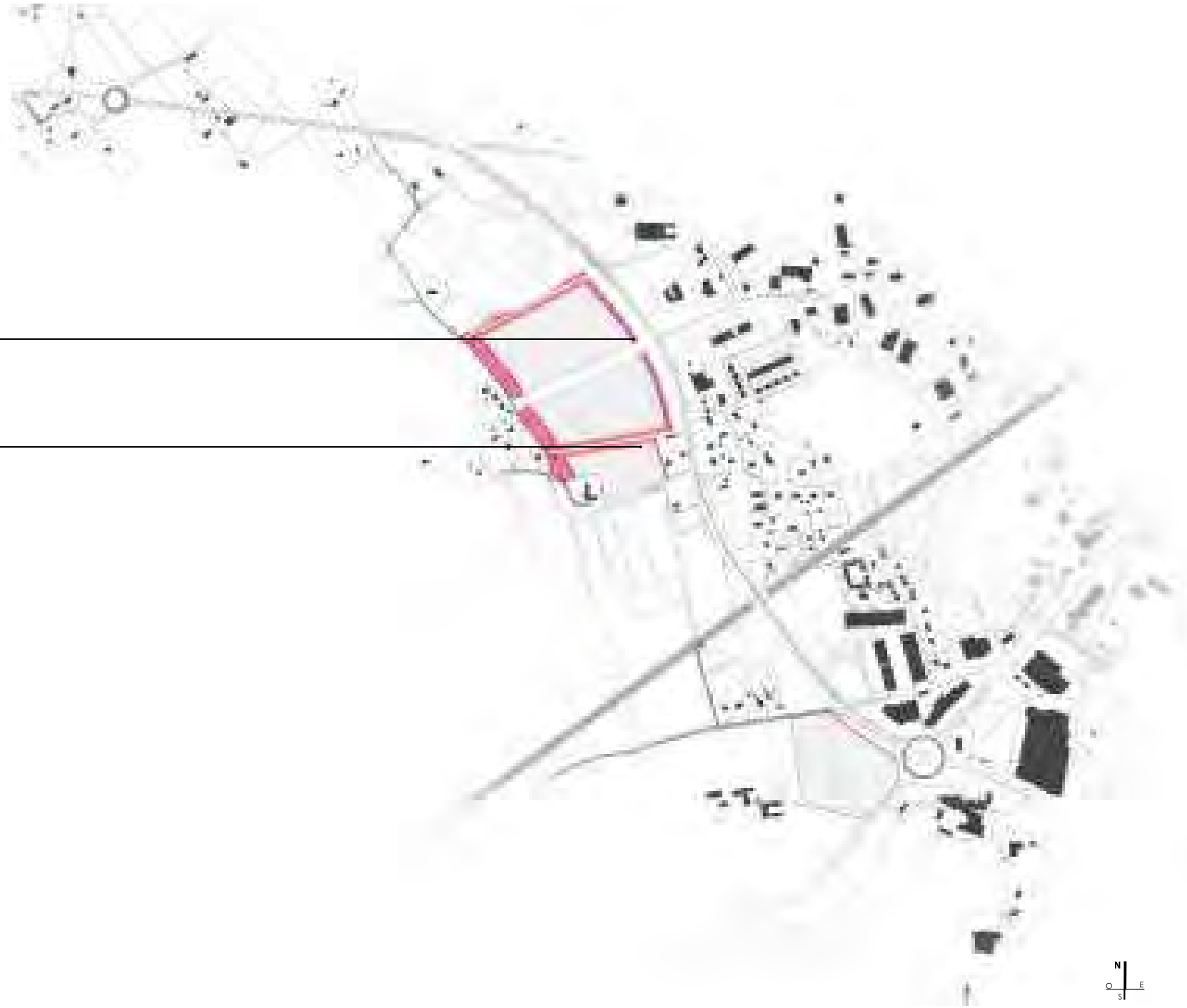
Les voies transversales sont accompagnées de larges espaces plantés qui créent des rideaux de végétation et peuvent être support de liaisons douces.

De larges espaces verts sont aussi espace de rétention des eaux pluviales

A Scénario retenu

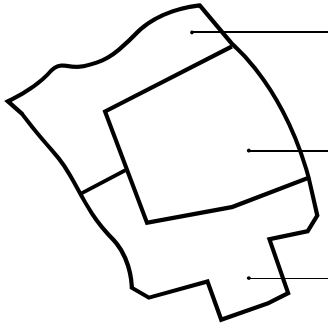
4 Qualité urbaine

Plan des règles
de retraits à l'intérieur
des lots privés

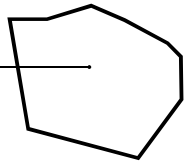


A Scénario retenu

5 Surfaces des lots



Equipement communal ou intercommunal
et activités économiques
4 Ha



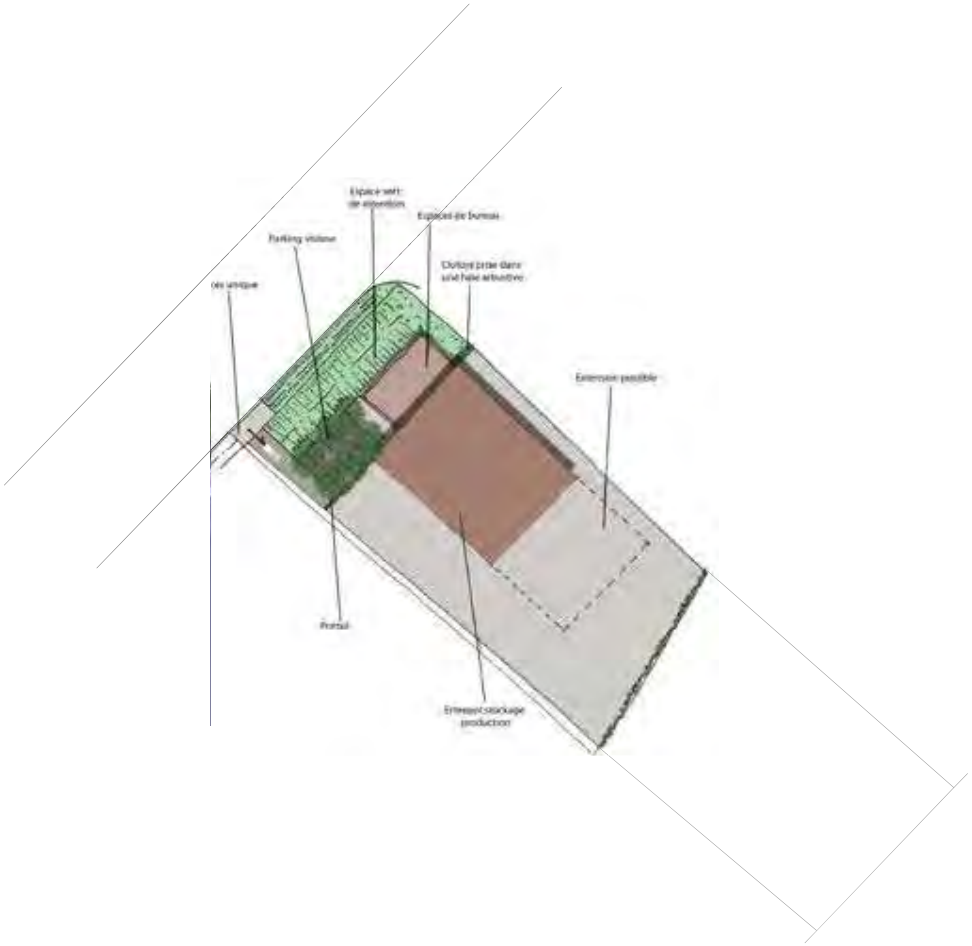
A Scénario retenu

6 Qualité architecturale

Principe d'implantation dans la parcelle
pour les bâtiments, parking et rétention sur la parcelle



- s'applique aux lots disposant d'un accès au nord
(partie haute des lots non dédiée à la rétention des eaux pluviales)

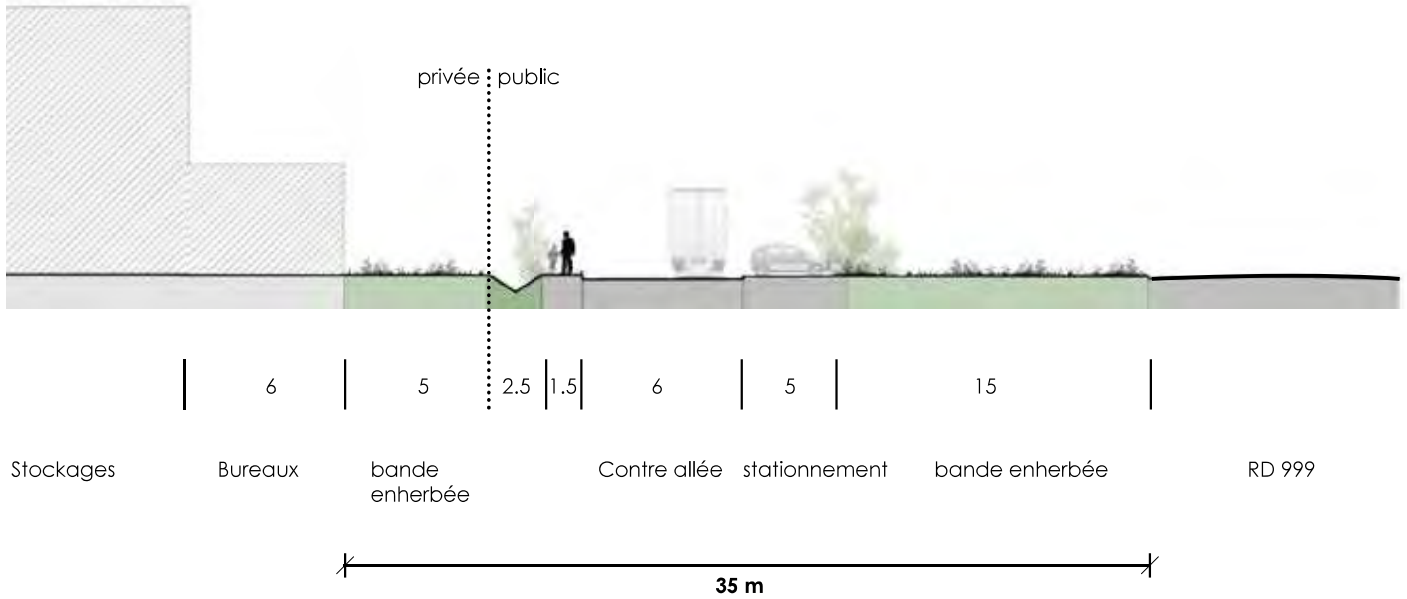


- s'applique aux lots disposant d'un accès au Sud
(partie haute des lots non dédiée à la rétention des eaux pluviales)

B Profils de voie

1 Profil sur la RD et sa contre allée

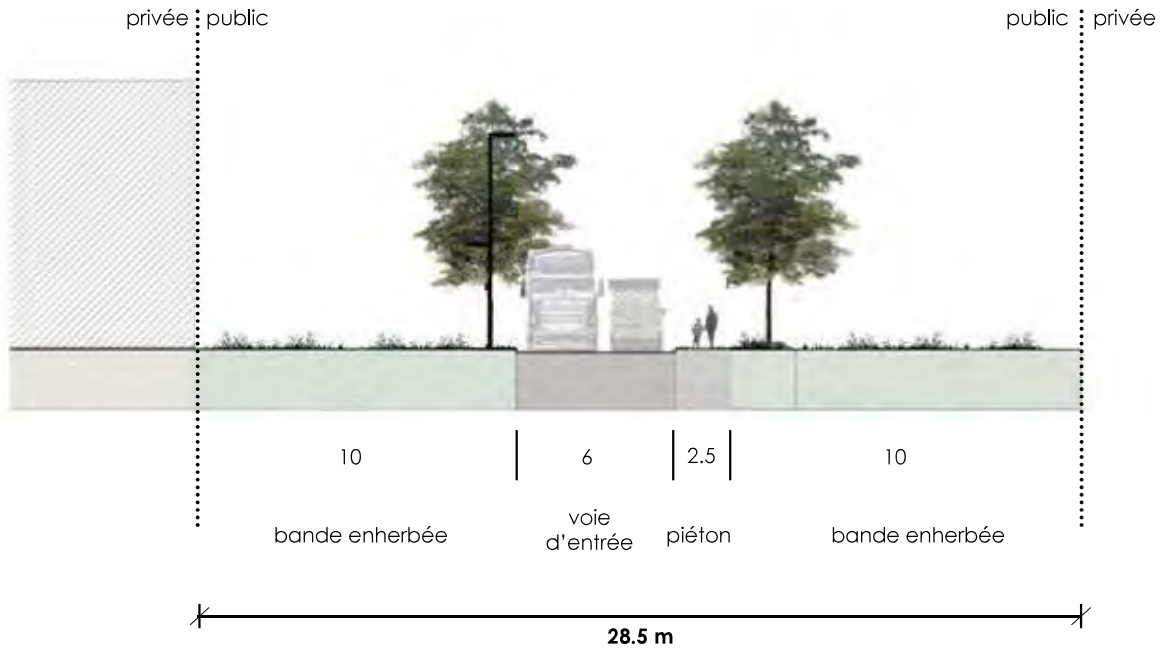




B Profils de voie

2 Profil sur l'allée centrale

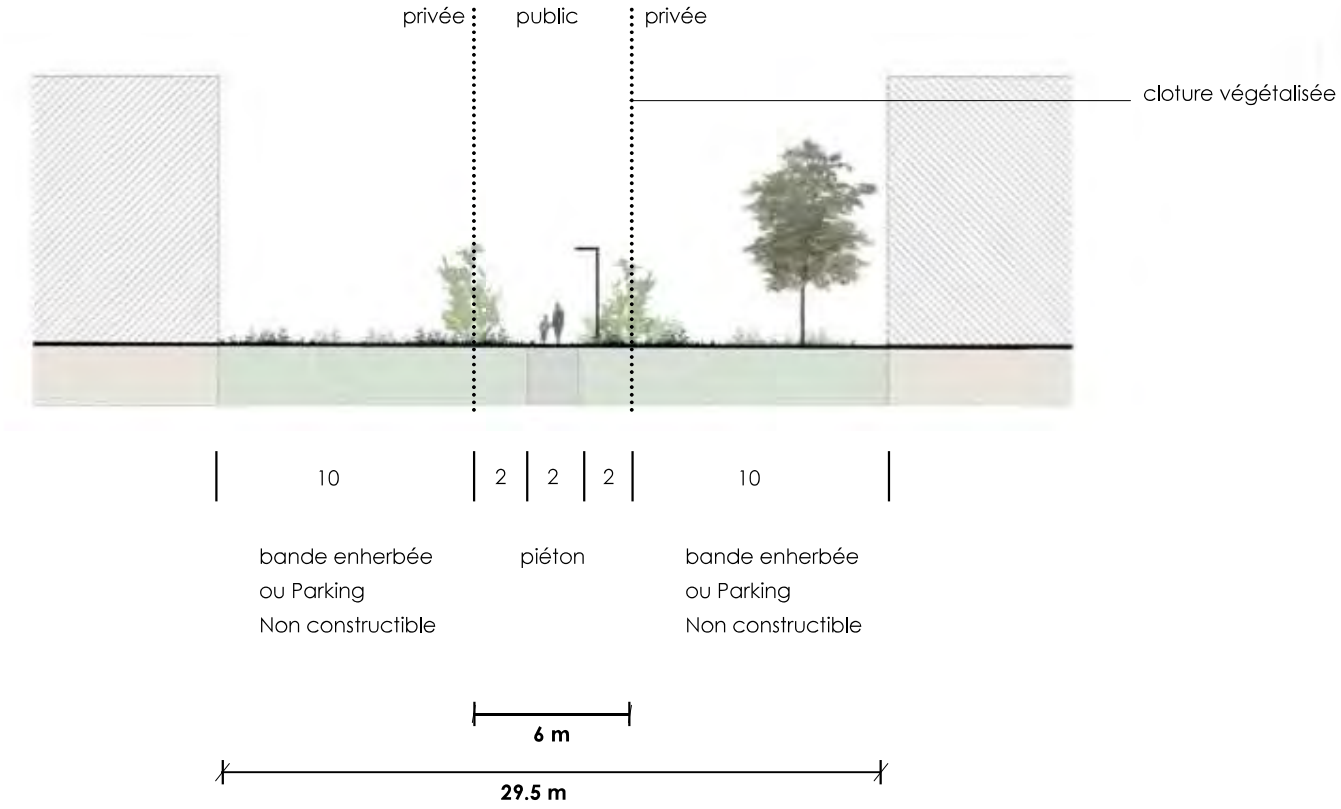




B Profils de voie

3 Profil sur les cheminements doux et leurs abords

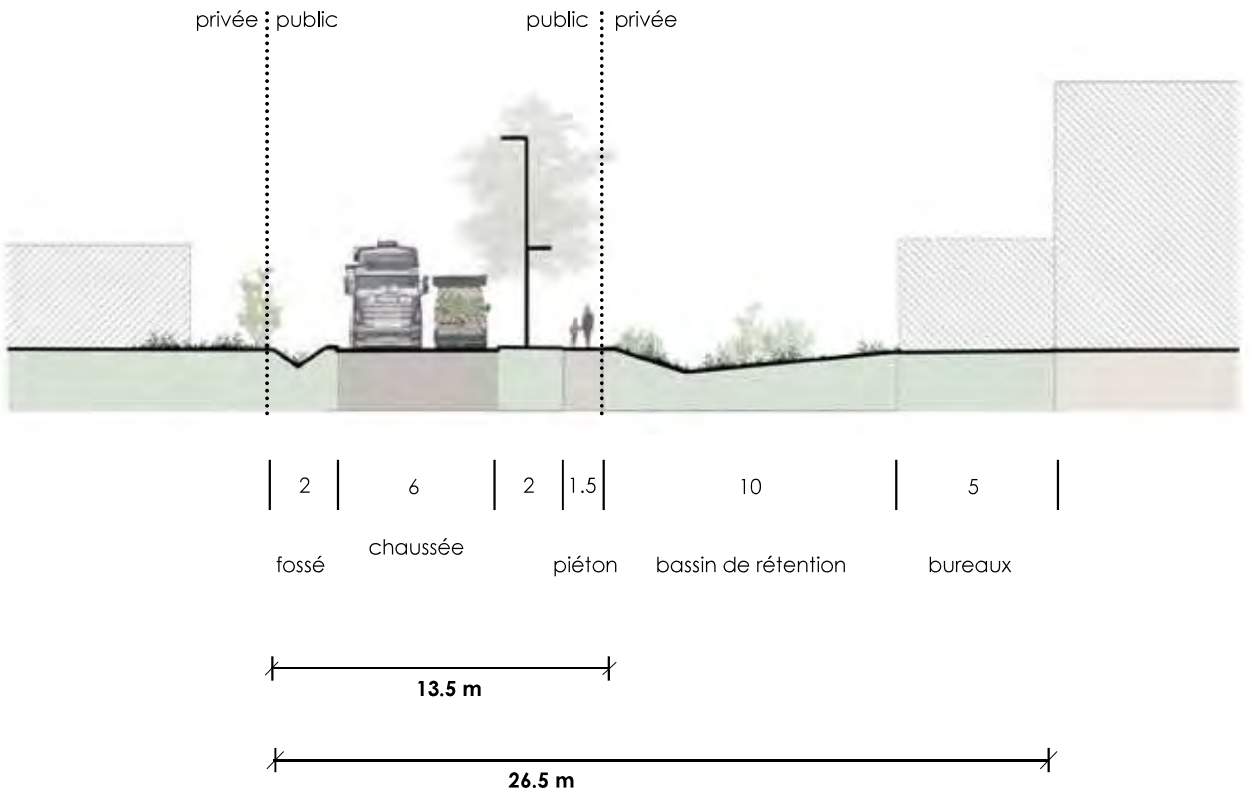




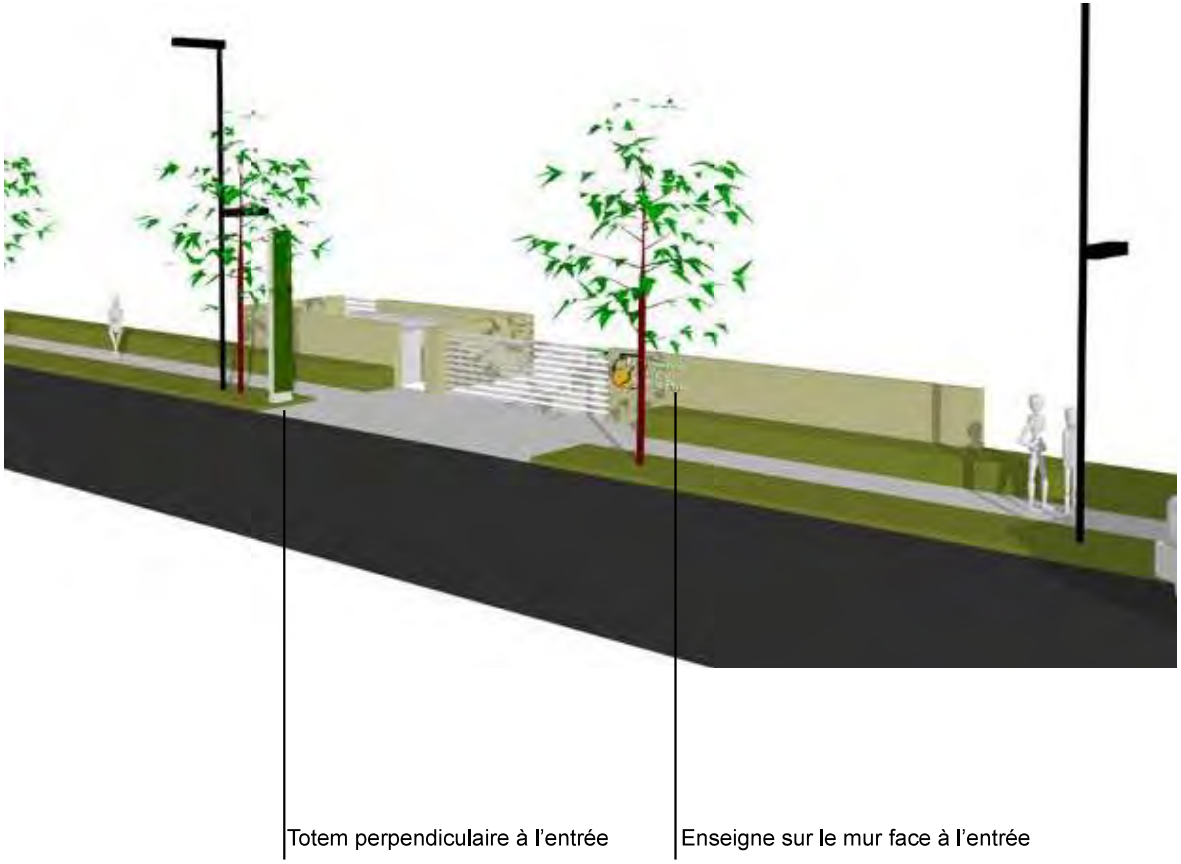
B Profils de voie

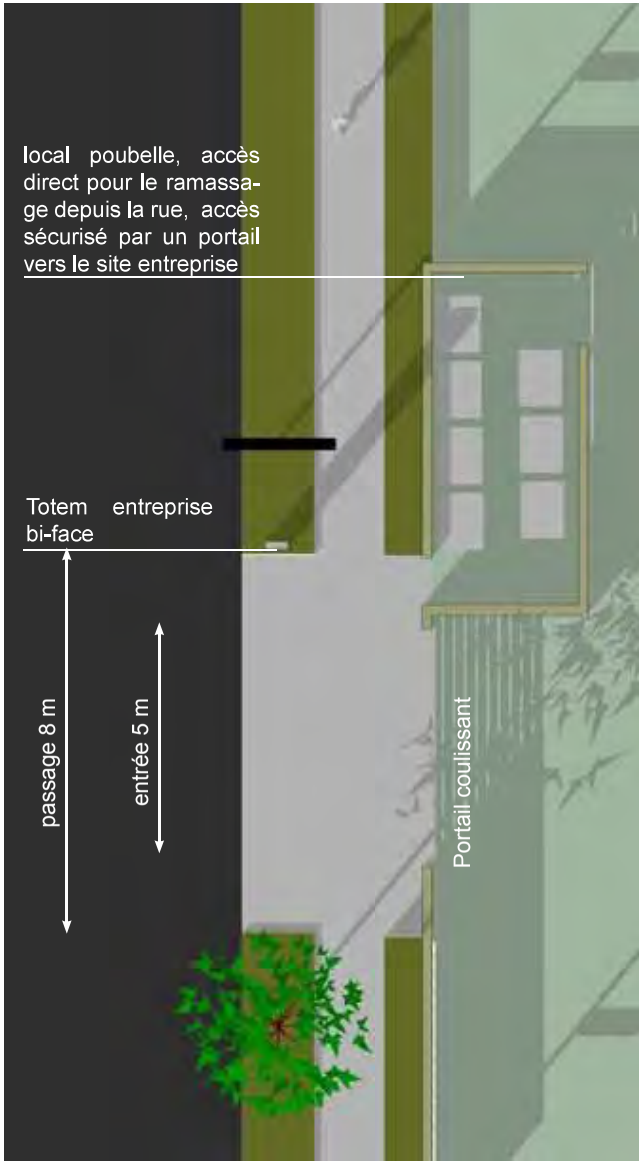
4 Profil sur la requalification du chemin de Malpas au batut



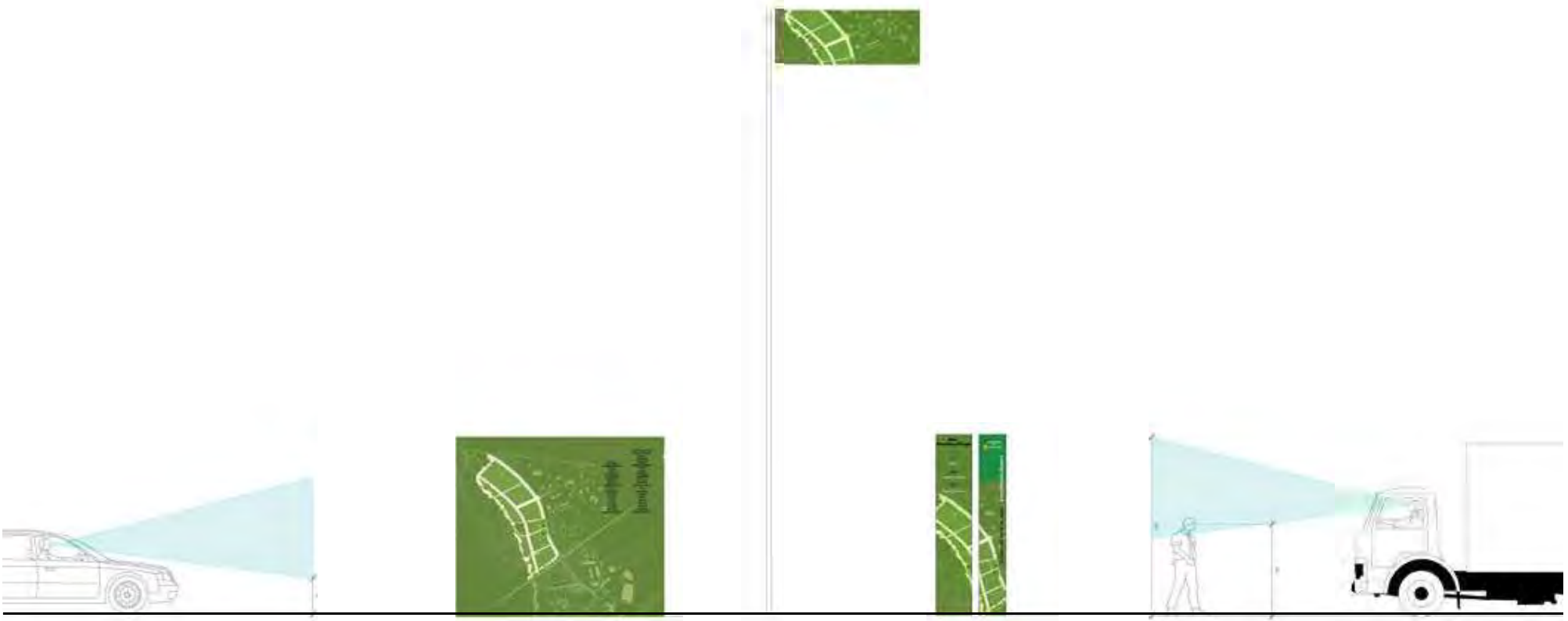


C Signalétique, éclairage, et élaboration d'une charte graphique





C Signalétique, éclairage, et élaboration d'une charte graphique



Panneau d'orientation Mat et drapeau Totem par entreprise

D Traduction Règlementaire

Zone AUx (AUx1, AUx2, AUx3)

3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES
Pas d'accès le long de la RD 988 excepté sortie sur le rond-point

II - VOIRIE NOUVELLE
Les autres voiries nouvelles devront disposer de dimensions, formes, et caractéristiques des voies adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les accotements (cheminement, noue plantée) bordent l'ensemble des chaussées revêtues et seront traitées de manière paysagère.

II – CHEMINEMENTS DOUX
La création de cheminements doux le long des voies Nord-Sud est obligatoire, leur largeur minimale est définit par la réglementation.

4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les eaux pluviales et de ruissellement seront renvoyées vers un dispositif de type espace de rétention non clôturé planté adapté à l'opération et au terrain. Il sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux et toutes ses façades, à une distance au moins égale à :

- 35m minimum du bord de la RD 999,
- 10 m minimum au droit des sentes piétonnes

Les constructions seront orientées parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

11. ASPECT EXTÉRIEUR

LES MATÉRIAUX
Ils seront choisis pour leurs qualités de matière, de couleur et de durabilité afin de donner une image qualitative au site et de garantir une maintenance et une pérennité des constructions. Les matériaux seront sélectionnés pour leurs qualités au regard de la protection de l'environnement et du développement durable.

LES REVÊTEMENTS DE FAÇADE
En bardage bois ou métallique sont autorisés, dans le cas d'un projet de qualité.

LES ENSEIGNES
Les enseignes des entreprises et des activités seront installées sur les façades et intégrées dans le projet architectural, et/ou déportées sur les espaces libres plantés qui les séparent de la voie. En aucun cas, elles ne pourront être implantées en élévation du volume, au-dessus des toitures, ni des acrotère.

12. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

-Les « espaces libres » correspondent aux parties de terrain qui ne sont occupées ni par l'emprise des bâtiments, ni par les voies de sécurité et de desserte.

LES ARBRES ET LES ALIGNEMENTS
Les végétaux utilisés devront être choisis selon l'orientation et la proximité des façades. Le choix des arbres se fera donc en fonction de leur port, leur opacité, leur qualité (feuillage, floraison), leur aptitude à produire une végétation normale dans les conditions de vie imposées par la nature du sol, le climat local (courants d'air) et agressions urbaines, accidentelles ou malveillantes.

LES AIRES DE STATIONNEMENT
Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

LES BOISEMENTS ET BOSQUETS
Ils intégrerons des zones de stockage ou de rétention. Ils doivent être composés exclusivement d'essences locales.

ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES OUVRAGES HYDRAULIQUES
Toutes les noues et bassins pourront être accompagnées d'une végétation de milieux humides participant à l'épuration naturelle des eaux.



Commune de Gaillac

Département du Tarn (81)

Plan Local d'Urbanisme

Annexe du rapport de présentation : diagnostic agricole, foncier et rural

Date		Révision du Plan Local d'Urbanisme
Arrêt le : 26/03/2018	Approbation le : 21/01/2019	Exécutoire le :
Nom du fichier : 81099_rapport_annexe3_20190121		

VILLE DE gaillac

76 place d'Hautpoul

81500 GAILLAC

Parcourir les Territoires

Pour une ville Aimable

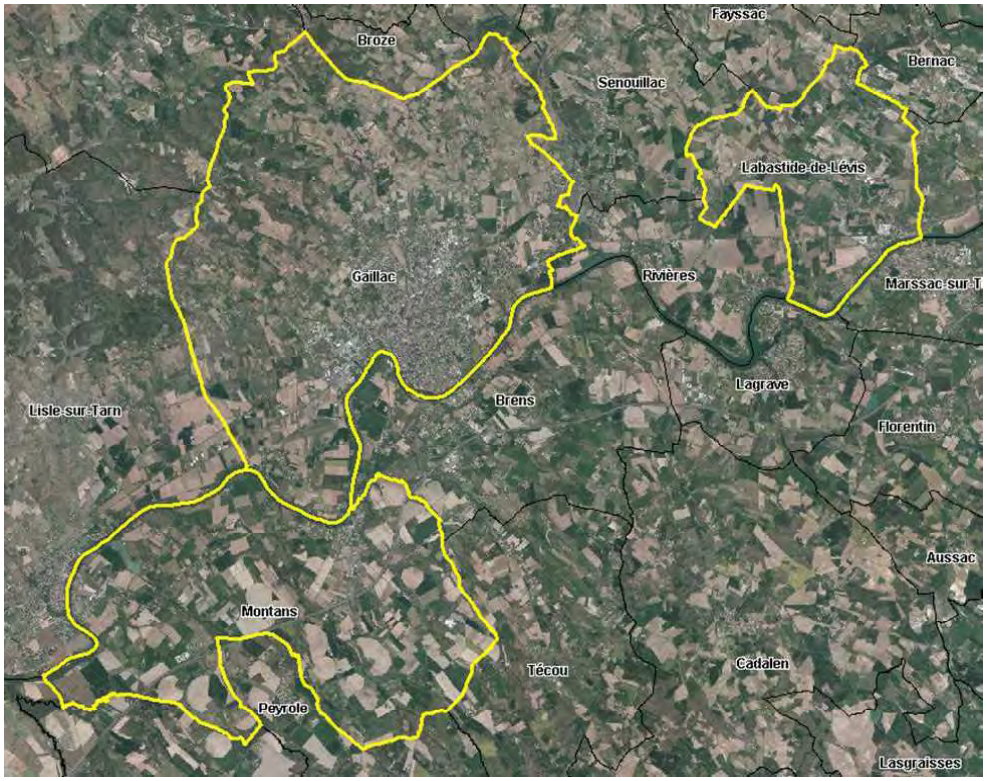
ComEt Environnement

URBanisme Aménagement
et Développement Durable

Commune de GAILLAC (81)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Diagnostic agricole foncier et rural



Septembre 2014

EURL URBA2D
Au capital social de 8000 € RCS Albi 515 193 811 n°TVA FR 32515193811
1, rue de Bezelles ZA de Roumagnac– 81 600 GAILLAC - ☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

1. PREAMBULE

Cette étude est le résultat de l'exploitation des données AGRESTE (Recensement Général Agricole 2010) et d'un inventaire réalisé en janvier 2014 avec les agriculteurs de la commune.

Cette étude a été menée dans la cadre d'un groupement de commande avec les communes de Labastide de Levis et de Montans.

La cartographie a été réalisée par l'exploitation des données du Registre Parcellaire Graphique de 2012. Ce dernier a été actualisé à partir des données collectées avec les agriculteurs.

La méthode de travail a été la suivante :
-recensement des exploitations agricoles qui cultivent ou élèvent sur le territoire,
-réunion d'information avec les agriculteurs sur la procédure de révision du PLU et recueil des données des exploitations, des projets…,
-relance téléphonique pour les exploitants agricoles ou visite sur place pour les exploitants agricoles de la commune qui ne se sont pas déplacés,
-présentation aux agriculteurs.

Nous avons également consulté la SAFALT afin de connaître les mutations foncières en cours.

2. L'ACTIVITE AGRICOLE COMMUNALE

En 2014, la commune de Gaillac compte 53 exploitants agricoles, dont 51 professionnelles et 2 retraités actifs. Parmi les professionnels, il y 8 doubles actifs :

	Exploitations dont le siège est sur Gaillac	Exploitations dont le siège est hors commune	total
nombre d'exploitation total	**53**	**34**	**87**
nombre d'exploitation pro	**51**	**34**	**84**
Retraité actif	**2**	**0**	**3**
Exploitations en mutation	**9**	**21**	**30**
Double actif	**8**	**4**	**11**
Exploitations qui utilisent des bâtiments sur la commune	**53**	**4**	**57**

Notons que 34 exploitations dont le siège est sur une autre commune cultivent sur la commune et 4 d'entre eux utilisent des bâtiments sur Gaillac.
Les agriculteurs hors commune sont majoritairement de Lisle sur Tarn (6), Montans (4) et Senouillac (4), Castelnau Montmiral (4).
30 exploitations agricoles sont en mutation dont 9 qui ont leur siège sur la commune. Il s'agit d'exploitations agricoles qui n'ont plus de site de production (excepté les terres), dont les droits à produire (DPU) ont été conservés par les ayants droits. Ces exploitations cultivent leurs terres soit par une entreprise de travaux agricoles, soit par les anciens actifs agricoles. Il s'agit d'exploitation de petite taille dont la succession n'est pas assurée dans le cadre familial. Nous les avons appelées « en mutation » car leur surface diminue avec l'âge des exploitants qui les cèdent au fur et à mesure de leur capacité à les exploiter. Ces exploitations en mutation cultivent 220 ha au total dont 72 ha pour celles qui ont leur siège sur la commune, ce qui représente moins de 10 ha par exploitation.

La carte des exploitations dont le siège est sur la commune figure en annexe 1 et celles dont le siège est hors commune, en annexe 2.

La localisation des bâtiments qui accueillent des animaux, de stockage, l'habitation de l'exploitant et les tiers, figure sur la carte de synthèse en annexe 9.

Notons que de nombreuses parcelles sont cultivées sans déclarations PAC ou que certaines sont laissées à l'abandon et qu'elles sont considérées comme « potentiel agricole ». Les surfaces sont importantes, elles représentent 458 ha soit 17,8 % de la SAU communale dont 130 ha (entre chemin de Toulze, la RD999 et l'espace urbanisé). Parmi ces surfaces, sont comptabilisés des parcelles non cultivées (exploitation Dumont) du fait d'une situation familiale et juridique particulière ce qui représente environ 50 ha. Sont également recensées des parcelles qui sont simplement fauchées une fois par an ou qui sont cultivées par des entreprises de travaux agricoles ou des exploitants sans bail.

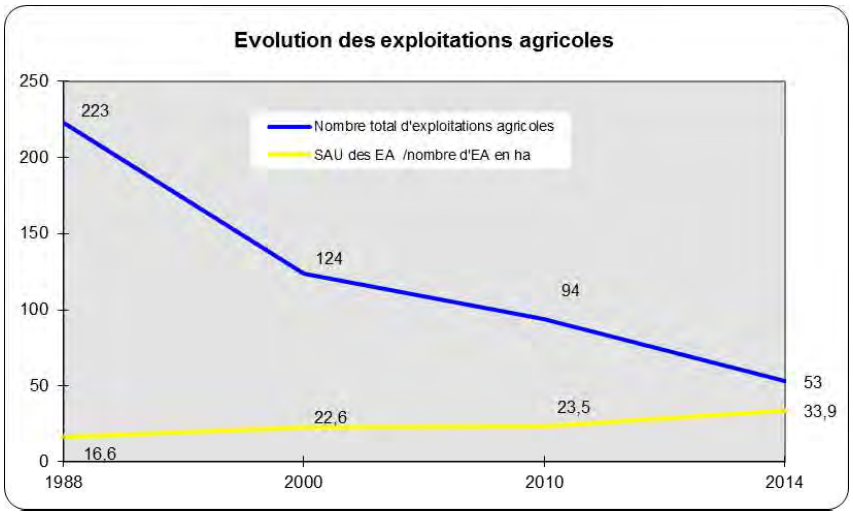
La carte du statut des exploitations figure en annexe 4.

Apparaissent sur cette carte les surfaces en potentiel agricole primé « surface en mutation » et les surfaces en potentiel agricole non primé au titre de la PAC. Ces surfaces sont en grande partie situées aux abords du chemin de Toulze.

2.1. TAILLE DES EXPLOITATIONS ET MOYENS DE PRODUCTION

La carte de la taille des exploitations figure en annexe 2.

Nous trouvons dans cette carte les exploitations de moins de 10 ha (maraîchage et les retraités actifs). Les plus grosses structures sont situées sur la partie Sud-Ouest de la commune (dans la plaine), mais on observe également de grosses exploitations viticoles (+100 ha) sur les coteaux.



Le nombre total d'exploitations diminue d'une manière importante depuis 30 ans. La surface moyenne utilisée par exploitation augmente, puisqu'elle est passée de 22 à 33 ha en 14 ans.

En 14 ans la commune a perdu 71 exploitations agricoles. Cette chute est très importante, elle s'explique néanmoins par le contexte viticole qui autrefois était composé de nombreuses petites exploitations familiales et qui par la présence de vigne, a longtemps conservé son statut agricole. Notons que le recensement de 2014 prend en compte les structures réelles alors que les données RGA utilisent des données administratives (cotisants à la MSA)

On observe ces mêmes tendances sur l'ensemble du secteur et plus largement au niveau national, même si cette chute est généralement moins importante.

La majorité des exploitations ont un statut individuel :

	Exploitations dont le siège est sur Gaillac	Exploitations dont le siège est hors commune	total
individuel	32	19	51
GAEC	2	5	7
EARL	15	7	22
Autre	4	3	7

Les surfaces en fermage de l'ensemble des exploitations représentent 558 ha soit 21,8% de la SAU communale. Certaines parcelles situées sur le pourtour des espaces urbanisés sont cultivées sans bail (commodat : prêt à usage). Il s'agit des secteurs proches des zones d'activité (Piquerouge et Roumagnac).

2.2. REPARTITION DE LA SURFACE EXPLOITEE DES EXPLOITATIONS

La SAU (surface agricole utile) des exploitations agricoles (EA) dont le siège est sur la commune exploitent 1573 ha sur Gaillac soit 67% du territoire et la SAU des exploitations dont le siège est en dehors de la commune exploitent 773 ha soit 33 % du territoire :

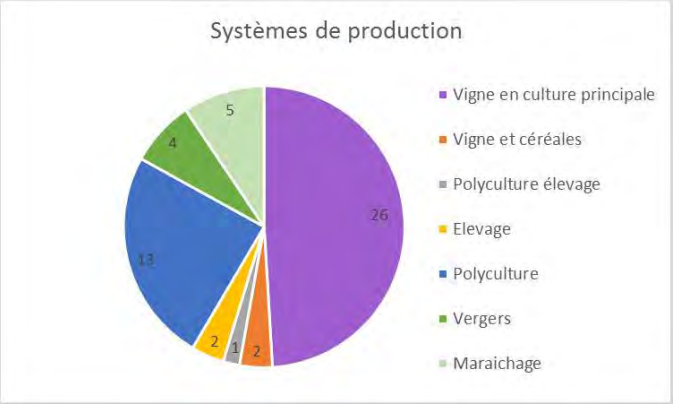
	Exploitations dont le siège est sur Gaillac	Exploitations dont le siège est hors commune	total
SAU des EA	**1797,58 ha**	**3313,94 ha**	**5111,52 ha**
SAU des EA sur la commune	**1573,37 ha**	**773,42 ha**	**2346,79 ha**

La surface vouée à l'agriculture (SAU communale) est de 3024 ha (2346 ha de SAU déclarée des exploitations + 220 ha de surfaces en mutation + 458 ha de surface en potentiel agricole) pour une surface communale de 5093 ha soit 59,3 % du territoire.

La SAU des exploitations est fonction de l'orientation technico économique des exploitations. Les exploitations céréalières ont une SAU plus importantes.

2.3. LES SYSTEMES DE PRODUCTION

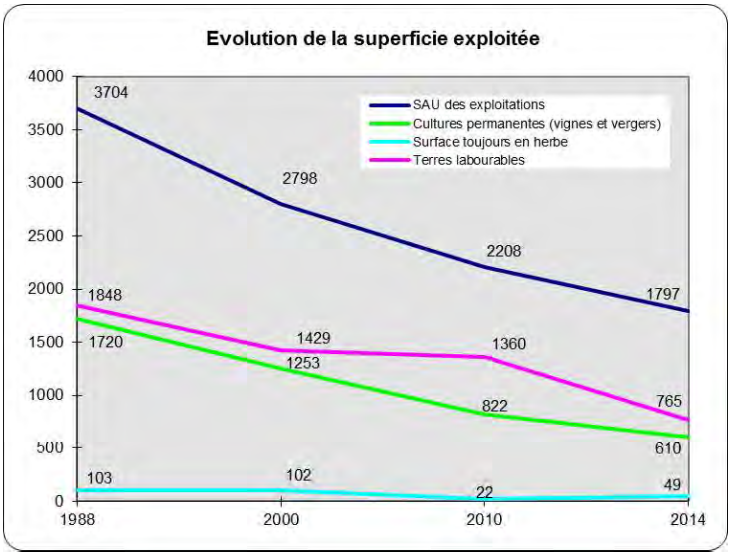
On trouve 7 systèmes de production :
- -26 en vigne dominant
- -13 en polyculture
- -2 en polyculture et vigne
- -2 Elevages de volailles
- -1 polyculture élevage
- -5 Maraîchage
- -4 Vergers



On constate que la SAU moyenne des exploitations qui cultivent des céréales ou de la vigne est d'environ 35 ha, ceux qui produisent des fruits (vergers) est d'environ 12 ha et les exploitations maraîchères sont d'environ 2,5 ha.

2.4. LES PRODUCTIONS VEGETALES

Le graphique ci -contre nous montre l'évolution de la SAU des exploitations dont le siège est sur la commune. Les surfaces en vignes et vergers sont en baisse à moins de 600 ha. Les surfaces toujours en herbe sont peu nombreuses, mais stables à environ 50 ha.



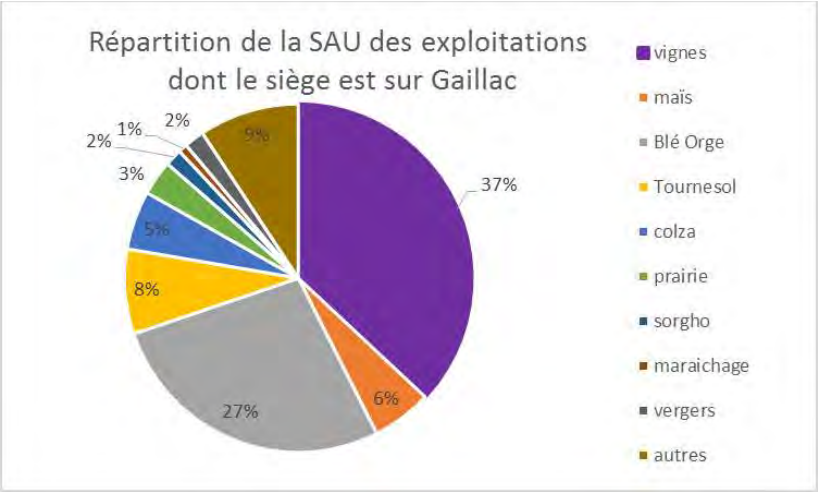
La carte des cultures majoritaires par îlot de production en annexe 5, nous montre une part importante de céréales dans la plaine alluviale et sur les coteaux exposés aux Nord. Les surfaces en prairies sont faiblement représentées. Les vignes sont dominantes sur les coteaux. Les vergers et les maraichers sont situés dans la vallée.

La SAU des exploitations dont le siège est sur la commune est en baisse constante.

Les surfaces en vignes sur la commune de Gaillac représentent 726 ha (ensemble des exploitations), mais la zone AOC Gaillac s'étend sur 1888,66 ha soit 62 % de la SAU communale dont 1535,91 ha sont en Zones AOC 1ère cote ce qui représente soit 50 % de la SAU communale. Les 1ères cotes sont également en AOC Gaillac.

Les zones AOC figurent sur la carte de synthèse en annexe.

Les vignes sont les cultures les plus représentées dans la SAU des exploitations dont le siège est sur la commune avec 581 ha soit 37% de la SAU. Viennent ensuite les céréales à paille avec 429 ha soit 27% de la SAU.



Le vignoble est dominant. Notons la présence de 19 caves particulières dont 4 en bio. Les autres viticulteurs livrent leurs raisins aux coopératives locales ou à des transformateurs privés.

Notons que 4 bâtiments agricoles sont utilisés par des exploitants hors commune.

12 exploitations sont équipées de dispositifs d'irrigation pour une surface de 250 ha irrigués soit 8,2 % de la SAU communale. Cependant la surface irrigable est bien plus importante (394 ha).

Les surfaces drainées représentent une surface de 185 ha soit 6,1 % de la SAU communale. Elles sont en grande partie situées dans la plaine alluviale au Sud-Ouest de Gaillac.

La carte des parcelles drainées et irrigables figure en annexe 6.

2.5. LES PRODUCTIONS ANIMALES

Trois exploitations agricoles comportent des animaux. Une exploitation comporte des bovins viande et 2 autres des volailles (canards et poules pondeuses).

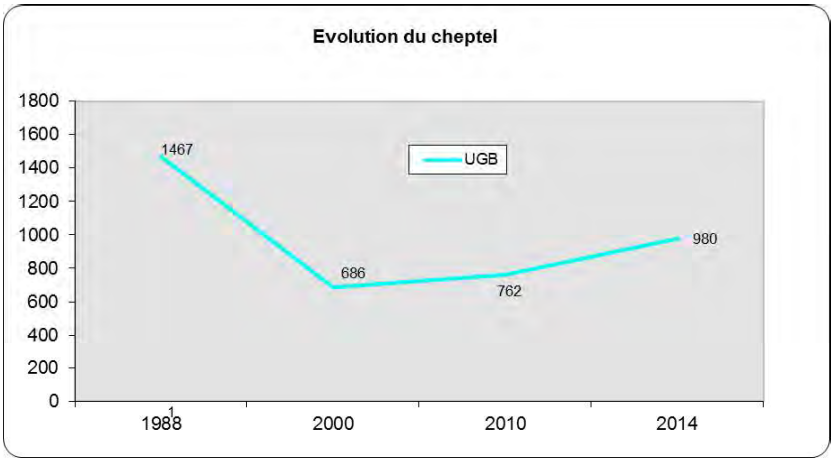
	Nombre d'ateliers
Vaches allaitante	1
volailles	2
Chevaux	5

-2 exploitations sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (élevages de volailles). Le périmètre de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage est de 100 mètres.

-6 bâtiments d'élevage relevant du Règlement Sanitaire Départemental (1 bovin allaitant, 5 équins). Le périmètre de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage est de 50 mètres.

-5 sites comportent des chevaux, ne s'agissant pas d'élevage (pension et centre équestre) ceux-ci ne figurent pas dans la liste des exploitations agricoles. Ils sont situés à :
- Les Fédiès
- Mas de Graves
- Boudac
- Jacques Salvy
- La Gorse

Notons également la présence de daims en plein air à Fouard et de chevaux (loisirs) à la Rameyo.



Le nombre d'UGB (Unité Gros Bétail) est en hausse.

La carte de localisation des zones d'épandage figure en annexe 7.
Les parcelles sont en grande partie dans la plaine alluviale et les zones de contact avec l'habitat sont importantes, en particulier sur Les Fédiès, Bel Aspect et les abords de la zone de Piquerouge.

Dans ce secteur, sont épandues les fientes sèches de l'élevage de M. Delrieu qui répondent aux exigences de la norme NF U42-001 (engrais organiques).

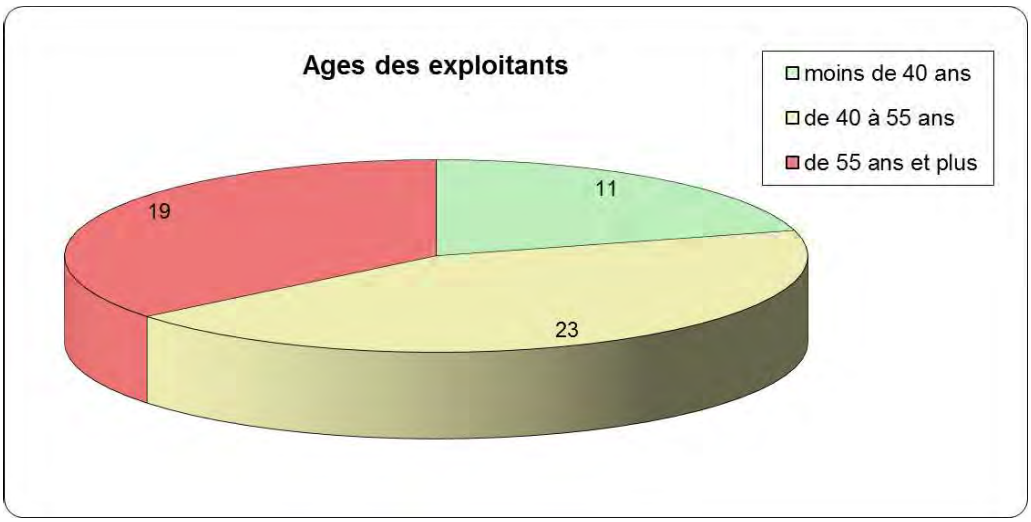
Ces périmètres sanitaires de 100 mètres s'appliquent dans la plupart des épandages courants. Ils peuvent être réduits en fonction de la nature des effluents et de méthode d'épandage.

	DISTANCE MINIMALE	DÉLAI MAXIMAL d'enfouissement après épandage sur terres nues
Compost	10 mètres	Enfouissement non imposé
Lisiers et purins, lorsqu'un dispositif permettant l'injection directe dans le sol est utilisé.	15 mètres	Immédiat
Fumiers bovins et porcins compacts non susceptibles d'écoulement, après un stockage d'au minimum deux mois ; Effluents, après un traitement atténuant les odeurs.	50 mètres	24 heures
Autres fumiers de bovins et porcins ; Fumiers de volailles, après un stockage d'au minimum deux mois ; Fientes à plus de 65 % de matière sèche ; Lisiers et purins, lorsqu'un dispositif permettant un épandage au plus près de la surface du sol du type pendillards est utilisé ; Eaux blanches et vertes non mélangées avec d'autres effluents.	50 mètres	12 heures
Autres cas.	100 mètres	24 heures

Notons que les parcelles de M. Saux sont intégrées au plan d'épandage des boues de la ville de Gaillac, cependant l'agriculteur n'a jamais utilisé les boues.

2.6. AGE DES EXPLOITANTS

La répartition de l'âge des exploitants dont le siège est sur la commune ci-dessous, nous montre un contexte âgé. Dans le cas de société, l'âge du plus jeune exploitant est pris en compte.



En 2014, la part des moins de 40 ans est assez faible (21%). La tranche des 40-55 ans représente près de la moitié des chefs d'exploitation (43%) et les plus de 55 ans sont 36%.

La succession des exploitations dont le chef d'exploitation à plus de 55 ans, sont au nombre de 19 sur Gaillac.

	Exploitations dont le siège est sur Gaillac
EA + 55 ans	19
successions assurée	5
succession incertaine	3
sans succession	11
mobilité foncière	343,61

11 exploitations sont sans succession (dans le cadre familial), 3 ont une succession incertaine. Les 5 autres ont une succession assurée.

Les exploitations susceptibles de disparaître d'ici 5 à 10 ans représentent 26 % du nombre d'exploitation et une mobilité foncière de 343 ha soit 11,3% de la surface vouée à l'agriculture.

La carte de localisation de l'âge des exploitants et de leur succession figure en annexe 8.

On observe que les 5 exploitations situées sur la partie Sud-Est de la commune ont plus de 55 ans et sont sans succession. Néanmoins l'analyse du parcellaire et de la taille des exploitations, nous indique que l'outil de production reste viable pour au moins deux d'entre elles (n°8 et 14).

Sur le secteur de Pegros au Sud-Ouest de Gaillac, 2 exploitations (n°1 et 25) sont sans succession, et l'outil de production nécessite une évolution du système de production du fait des faibles surfaces des exploitations, dans le cadre d'une reprise hors cadre familial.

Deux exploitations viticoles sont également sans succession (n°23 et 45). L'outil de production semble viable et une installation hors cadre familial est envisageable.

Dans le secteur de Bezelles, 2 exploitations, sont sans succession, l'outil de production semble viable mais la proximité des zones d'habitat et d'activité rendent ces exploitations plus vulnérables.

L'installation de jeunes agriculteurs nécessite une surface variable en fonction de l'orientation technico économique de l'exploitation. Ainsi une exploitation céréalière a un besoin en surface plus importante qu'une exploitation qui produira des semences, des fruits et légumes ou du vin.

Concernant le devenir des terrains concernés par l'absence de succession, la SAFALT indique que les agriculteurs eux même sont souvent à l'origine de l'agrandissement des exploitations au détriment d'une installation, et que parfois, les parcelles sont conservées pour des raisons de spéculation foncière ou de désir de maîtriser le foncier autour de l'habitation…

La SAFALT ne peut agir que si elle est soutenue par les communes et aidée à la connaissance en amont des ventes. La SAFALT peut également être sollicité par les communes en matière de besoins en foncier pour le développement urbain afin d'avoir une politique d'aménagement foncier cohérente.

2.7. LES PROJETS

Sur les 53 exploitations recensées 17 projets ont été identifiés, signe que le contexte agricole est encore fort.

- 3 logements « Sirventié, Matens, La Ramaye »
- 1 extension de Serres « Micoulet »
- 1 logement et local de vente « Fédiès »
- 6 stockages « canal de pouille, mas d'Oustry, Grezels, La Tour, les Terrisses et Fresquet »
- 1 stockage + local de vente « Malpas ».
- 1 stockage + cave + logement « les Hourtets »
- 1 projet de chalets + stockage « Four chaud »
- 1 jardinerie « Bel Aspect »
- 1 extension de serres « Camuse »
- 1 local de vente « Fédies »

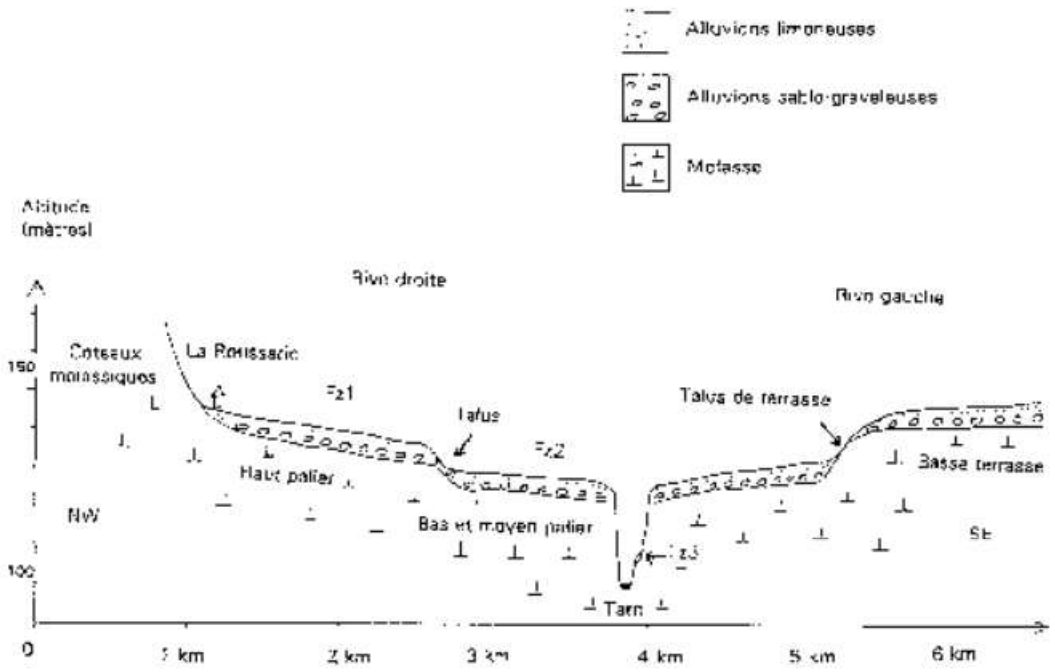
Les projets figurent sur la carte de synthèse en annexe 9.

Concernant les logements des agriculteurs, ceux-ci doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, il convient donc de rappeler que la nature de l'activité agricole est prépondérante ainsi que la distance des bâtiments de l'exploitation.

3. LE POTENTIEL AGRONOMIQUE DES SOLS

La carte géologique figure en annexe 10.
On distingue 2 grandes entités géologiques : les terrasses alluviales (Fz) dans la plaine et les coteaux molassiques (g2, g2b2 et e-gR).

Coupe de la vallée du Tarn entre Gaillac et Lisle-sur-Tarn



3.1. LA PLAINE :

Fz : Holocène :
Fz1 (palier supérieur, Fz2 (paliers moyens et inférieurs), Fz3 (alluvions actuelles et modernes)

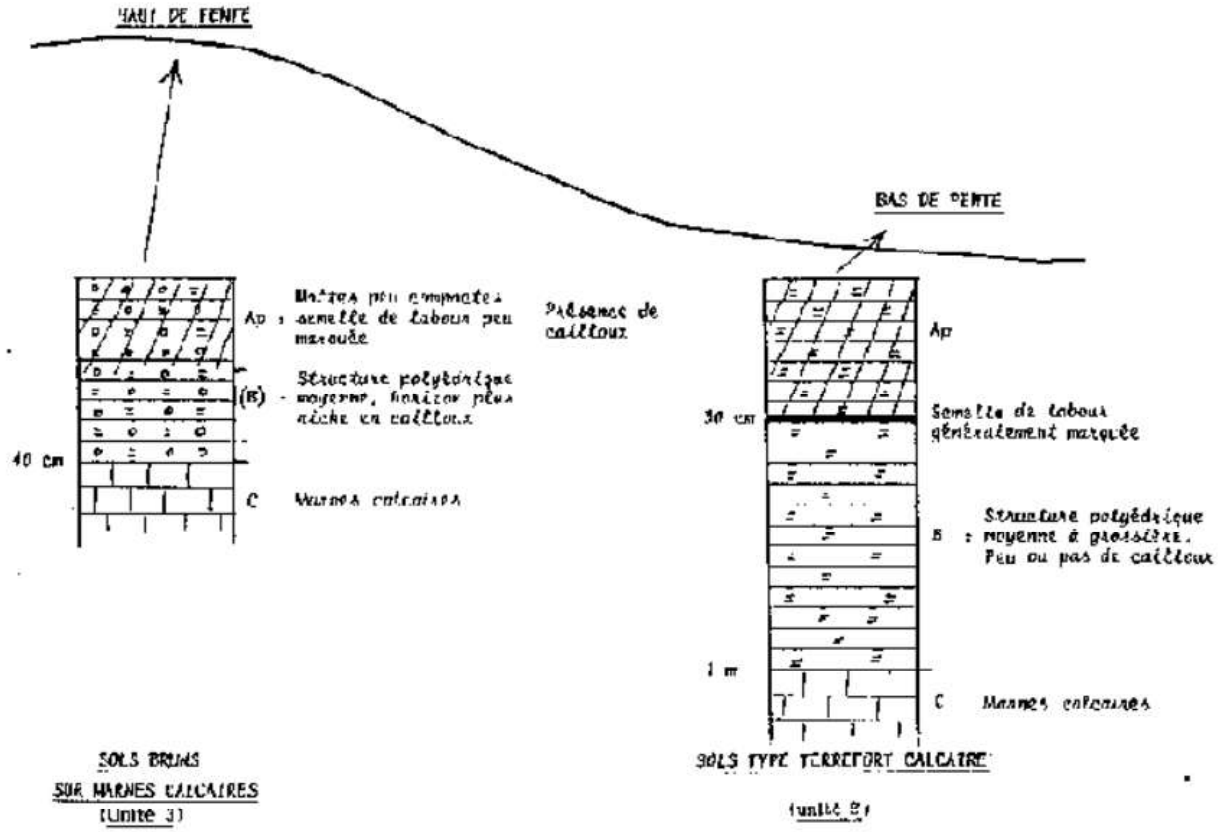
Contraintes et Atouts

D'ordre physique	Sols très battants, à faible stabilité structurale.
D'ordre hydrique	Réserve Utile moyenne de l'ordre de 80 à 120 mm le plus souvent. Sols moyennement hydromorphes. Drainage nécessaire à indispensable par drains enterrés avec souvent de grands écartements (20 à 30 mètres).
D'ordre chimique	Sols acides : chaulage et apport de magnésium souvent nécessaire.

3.2. LES COTEAUX :

Entre Gaillac et Cordes, les formations datent de l'Oligocène (Stampien g2b2) et correspondent principalement au niveau de calcaire de Cordes et des faciès molassiques qui l'accompagnent.

Sur les sommets de collines on trouve des marnes sur calcaires et dans les bas de pente, des colluvions.



Les Marnes sur calcaires :

Contraintes et Atouts

D'ordre physique	Sols bien structurés, caillouteux, non battants, portants.
D'ordre hydrique	Drainage favorable sauf si mouillère localisée. Réserve utile très réduite suite à la faible profondeur du sol et à l'importance de la charge caillouteuse (RU : 20 à 80 mm).
D'ordre chimique	Sols bien pourvus en potassium et magnésium. Des teneurs élevées en calcaire actif peuvent provoquer des carences en certains oligo-éléments (fer, manganèse, bore).

Les colluvions :

Contraintes et Atouts

D'ordre physique	Sols souvent plus limoneux et un peu plus argileux que les sols bruns-calcaires des versants (Delaunois, Assié, 1987). Structure naturelle fine, stable, très favorable (argiles gonflantes, bonne stabilité structurale).
D'ordre hydrique	Sols le plus souvent bien drainés. Le drainage est parfois nécessaire au pied de certains versants où l'on observe des mouillères topographiques dues aux ruptures de pente. Sols profonds à très profonds : RU supérieures à 200 mm (parfois 400-600 ou plus). Certaines cultures en sec peuvent souvent donner des rendements équivalents aux cultures irriguées (ex. tournesol). La pente peut réduire les possibilités d'irrigation.
D'ordre chimique	Sols calcaires, toujours bien pourvus en potassium et magnésium. Sols d'apport très enrichis en éléments fertilisants (azote, phosphore, matière organique en particulier) (Delaunois, Assié, 1987).

3.3. SYNTHESE :

Les sols de la basse plaine (Fz2) ont une sensibilité à la battance importante (limons) mais ils comportent tout de même un bon potentiel agronomique en particulier pour les grandes cultures.

Les sols plus argileux (Fz1) sont plus difficiles à travailler par la teneur en argile importante, mais ils comportent un potentiel agronomique également important qui peut être mieux valorisé par les vergers et le maraichage car ils ont une réserve utile supérieure et résistent mieux à la sècheresse.

Les sols des coteaux sont beaucoup plus variés en fonction de leur situation topographique. La présence d'affleurement calcaire diminue également la réserve utile des sols, néanmoins, ils comportent un potentiel agronomique important pour des cultures peu exigeantes en eau. La vigne y est en particulier très adaptée, mais les cultures de céréales à paille ou oléo-protéagineux s'en sorte correctement.

4. LES ENJEUX NATURELS

4.1. L'EAU :

La commune de Gaillac est classée en zone Vulnérable au lessivage des nitrates, en zone sensible à l'eutrophisation et en zone de répartition des eaux.

Le réseau hydrographique est dense avec 6 masses d'eau de rivière et 4 masses d'eau souterraines.

Masses d'eaux de surface :

code	Masses d'eau rivière	Etat écologique	Etat chimique	Objectif état écologique	Objectif état chimique	Objectif état global
FRFR209	Le Tescou de sa source au confluent du Tarn	moyen en 2007	bon en 2007	bon en 2021	bon en 2015	bon en 2021
FRFR314A	Le Tarn du confluent du Mérigot au confluent de l'Agout	moyen en 2007	bon en 2007	bon en 2015	bon en 2015	bon en 2015
FRFR314B	Le Tarn du confluent du Sarlan (inclus) au confluent du Mérigot (inclus)	moyen en 2007	bon en 2007	bon potentiel en 2021	bon en 2015	bon en 2021
FRFRR314B_12	Ruisseau de la Saudronne	médiocre en 2007	bon en 2007	bon en 2021	bon en 2015	bon en 2021
FRFRR314B_13	Ruisseau de Jeansault	bon en 2007	bon en 2007	bon en 2015	bon en 2015	bon en 2015
FRFRR314B_14	Ruisseau de Viars	moyen en 2007	bon en 2007	bon en 2021	bon en 2015	bon en 2021

Masses d'eau souterraines :

code	Masses d'eau souterraine	Etat quantitatif	Etat chimique	Objectif état quantitatif	Objectif état chimique	Objectif état global
FRFG021	Alluvions du Tarn, du Dadou et de l'Agout secteurs hydro o3-o4	bon en 2008	Mauvais en 2008	bon en 2015	bon en 2021	bon en 2021
FRFG082	sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG	Mauvais en 2008	bon en 2008	bon en 2027	bon en 2015	bon en 2027
FRFG083	Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne	bon en 2004	bon en 2004	bon en 2015	bon en 2015	bon en 2015
FRFG089	Molasses du bassin du Tarn	Non classé	mauvais en 2004	bon en 2015	bon en 2021	bon en 2021

Source : Agence de l'eau

On note un état écologique moyen pour la quasi-totalité du réseau hydrographique superficiel et un mauvais état chimique des nappes souterraines (alluvions et molasses). Notons que les facteurs de déclassement sont en partie d'origine agricole (pesticide et nitrates).

Un Plan de Gestion d'Etiage (PGE) est engagé sur le Tarn, ainsi qu'un contrat de rivière qui est achevé. Un PGE sur le Tescou est en cours.

4.2. LES ESPACES NATURELS :

La commune de Gaillac comporte une ZNIEFF de type 2 de 2ème génération n° Z1PZ2214 « Basse vallée du Tarn »

Les boisements les plus importants sont situés en grande majorité sur les coteaux et en particulier sur les terrains les plus pentus. Ils constituent une trame verte dans le prolongement de la forêt de Sivens.

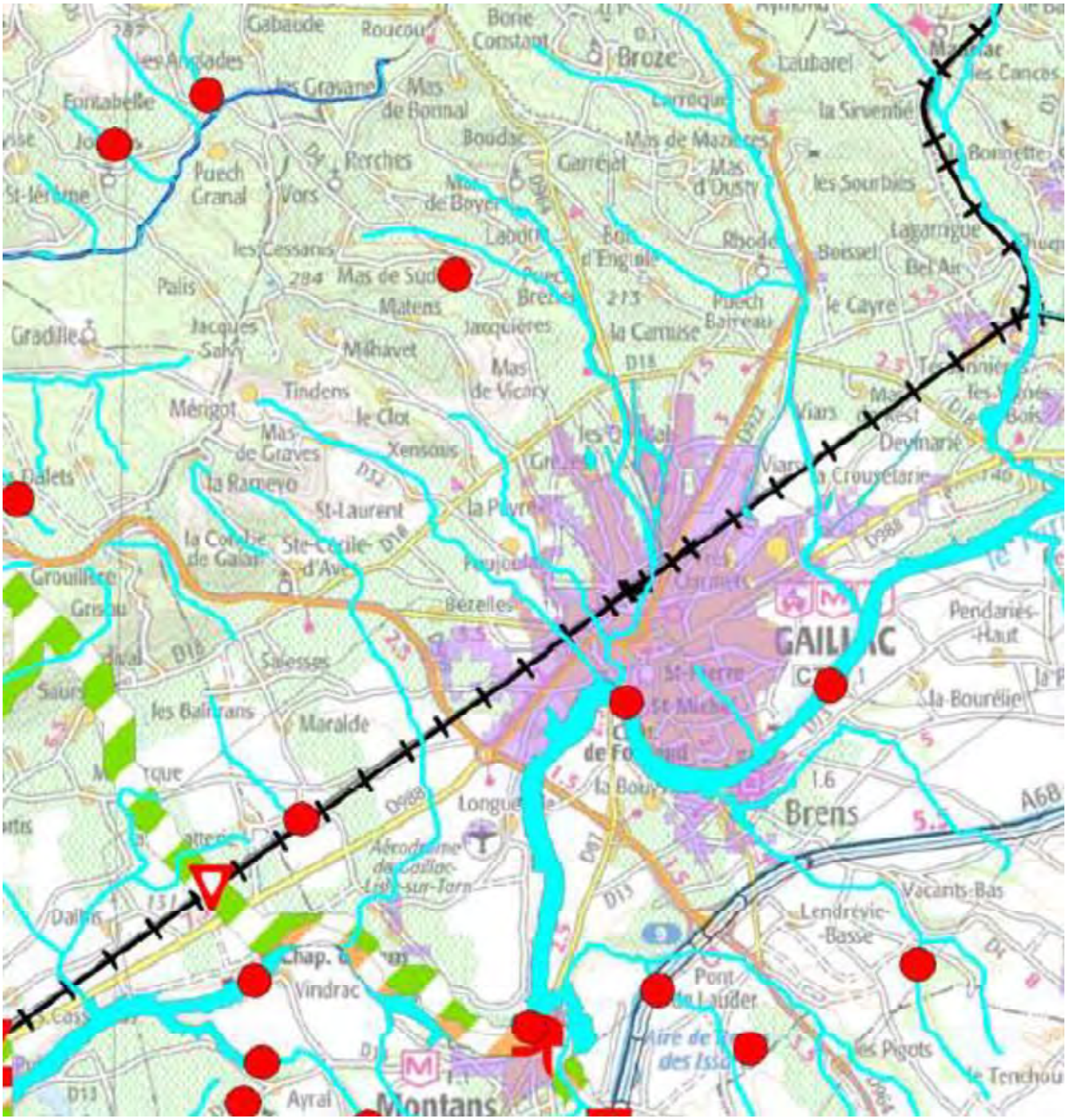
On retrouve également dans les fonds de vallée des plantations de peupliers et d'autres essences à croissance rapide.

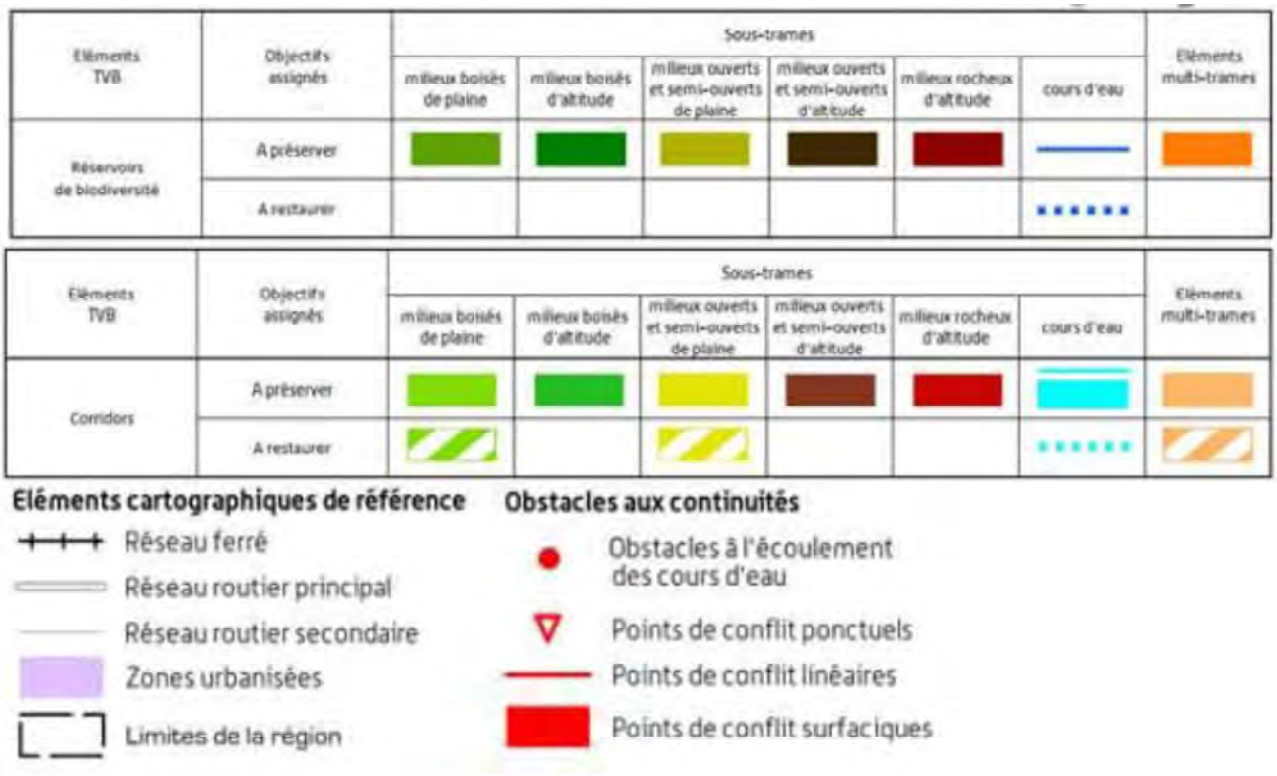
L'exploitation forestière est quasi absente aujourd'hui, mais ces boisements constituent un potentiel pour la population locale, en matière de bois de chauffage notamment, mais aussi en bois d'œuvre.

Les ensembles boisés confèrent aux paysages de coteaux une image de nature préservée. L'exploitation de ces boisements doit être rigoureuse afin de limiter l'érosion des sols et la régénération des essences présentes.

Les espaces agricoles peuvent aussi faire l'objet de boisements (plantation des haies ou agroforesterie) pour assurer le maintien des sols, la régulation de l'eau, limiter l'assèchement des sols par le vent…
Ces techniques ont également un impact positif pour augmenter la biodiversité, favorisant ainsi le cycle biologique des espèces végétales et animales.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique nous montre des enjeux limités par rapport à l'agriculture sur le territoire en matière d'objectif de la Trame verte et bleue :





Nous retiendrons :
-de nombreux corridors formés par les cours d'eau
-5 obstacles à l'écoulement des cours d'eau (dont 3 sur le Tarn)
-un corridor « milieu boisé de plaine » en limite de Lisle sur Tarn et Montans.
-un point de conflit ponctuel (voie ferrée).

Plus globalement, les interactions entre l'agriculture et le milieu naturel sont importantes. Ainsi les pratiques agricoles ont une incidence non négligeable sur l'eau tant au niveau quantitatif que qualitatif. Il est donc indispensable de limiter l'utilisation des intrants (nitrates et pesticides) pour améliorer la qualité des cours d'eau et d'adopter des pratiques culturales plus respectueuses de l'environnement.

La carte des enjeux naturels figure en annexe 11.
On peut observer des liens entre les grands ensembles boisés et les cours d'eau qui constituent des continuités écologiques à protéger.

5. LES ENJEUX AGRICOLES

5.1. LES PROBLEMATIQUES OBSERVEES PAR LES AGRICULTEURS :

- **Problèmes de sécurité routière:**

- Sur le Chemin de Toulze (circulation automobile et poids lourds) : gabarit, vitesse.
- Carrefour de la route de Laborie sur la RD 664.
- Route du rond-point du Pigeonnier à l'autoroute : aménagement possible d'une aire de délaissement après le pont (commune de Brens).
- Etroitesse de la route de Saurs pour le passage des engins agricoles

- **Perte d'espaces agricoles:**

- Parcelles utilisées pour du stockage (sans construction) lié à de l'activité artisanale ou pour des loisirs (chevaux).
- Inquiétude sur le développement de la ZIR du Mas de Rest par rapport au vignoble et les incidences sur les producteurs bio.

- **Succession:**

- Transmission difficile des exploitations viticoles supérieures à 20 ha (investissement financier).

- **Difficultés de fonctionnement des exploitations:**

- Accès à la distillerie vers les Fédiès (passage obligé par la zone commerciale).
- Transport des camions bennes de céréales devant le collège (alternative : chemin rural en terre).
- Habitat ancien des Fédiès qui rend difficile le passage des engins agricoles au carrefour.
- Pont à Pégros et aux Barthariès qui ne permet pas le passage des engins agricoles lourds (passage à travers champs).
- Maintien des passages à niveaux (voie ferrée).
- Entretien des fossés afin de permettre un meilleur écoulement des eaux (interférences avec les risques d'inondations).
- Difficulté de cultiver (vigne ou céréales) entre le chemin de Toulze et le centre-ville (parcellaire morcelé, habitat).
- les aménagements des abords de l'école de Sainte Cécile d'Aves empêchent le passage des engins agricoles.

5.2. LES ATOUTS DE L'ACTIVITE AGRICOLE :

- **Vignoble dominant sur les coteaux à protéger :**

- Vente directe, Œnotourisme, Production bio en développement.

- **Productions spécialisées (vergers, maraichage) qui peut encore se développer :**

- Vente directe, proximité du centre-ville et des axes de communication (vitrine).

- **Grandes cultures dans la plaine valorisées par l'irrigation et le drainage :**

- Grandes parcelles, forte valeur agronomique des sols.

- **Cadre paysager et patrimonial favorable au tourisme rural :**

- Patrimoine agricole ancien qui peut évoluer (changement de destination), attractivité des paysages sur les coteaux qui peut être mis en valeur par la randonnée.

- **Une professionnalisation des exploitations agricoles :**

- SAU des exploitations qui augmente, un renouvellement des structures les plus importantes, faibles surfaces en fermage.

5.3. CONCLUSION :

Dans le cadre de la révision du PLU, il est indispensable de :

- **Prendre en compte :**

· les règles de réciprocité afin de ne pas bloquer les exploitations d'élevage;
· les projets agricoles afin de développer les structures agricoles;
· les zones d'épandage et de pulvérisation afin de limiter les conflits de voisinage;

- **Protéger la plaine nourricière et les coteaux viticoles :**

· les terres de la plaine alluviale (irrigable) propice au développement du maraîchage et des vergers;
· les terres irriguées afin de permettre la diversification des productions végétales;
· les zones AOC en limitant l'urbanisation.

- **Limiter l'urbanisation en dehors de l'agglomération afin de préserver les terres cultivées et prendre en compte une desserte routière souvent inadaptée;**

- **Permettre une évolution du bâti (changement de destination) en dehors des périmètres de réciprocité agricole et suffisamment éloignée des vignes (traitements).**

Les enjeux de l'activité agricole du territoire sont synthétisés sur la carte des enjeux en annexe 12.

A l'échelle du groupement de commande, il ressort qu'au niveau agricole et rural plusieurs éléments forts se dégagent :

Un réseau interprofessionnel au niveau viticole important (Maison des Vins, INAO, CIVG, SIVSO…) qui permet de valoriser le vignoble et qui peut servir de relai à de nouveaux projets (cité du vin, valorisation du patrimoine rural, valorisation des paysages et des espaces naturels : « image de qualité »…).

Une intervention limitée de la SAFALT pour aider à pérenniser les structures agricoles qui diminuent en nombre de site d'exploitation, mais qui s'agrandissent en surface.

Un contexte naturel dominé par le Tarn et ses nombreux petits affluents qui sillonnent les coteaux et qui ont une fonction écologique et paysagère à renforcer. Sur Gaillac, la mise en valeur des abords des cours d'eau peut également servir de liaisons douces entre l'espace urbain et l'espace agricole.

La diversification de l'activité agricole est en progression (production bio, maraîchage, vergers…). Leur développement est encore possible, mais la filière doit encore se structurer pour être « visible ».

6. LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Exploitations dont le siège est sur la commune

ANNEXE 2 : Exploitations dont le siège est en dehors de la commune

ANNEXE 3 : Statut des exploitants

ANNEXE 4 : Taille des exploitations

ANNEXE 5 : Cultures majoritaires par îlot

ANNEXE 6 : Surfaces irrigables et drainées

ANNEXE 7 : Zones d'épandage

ANNEXE 8 : Age et succession des exploitations

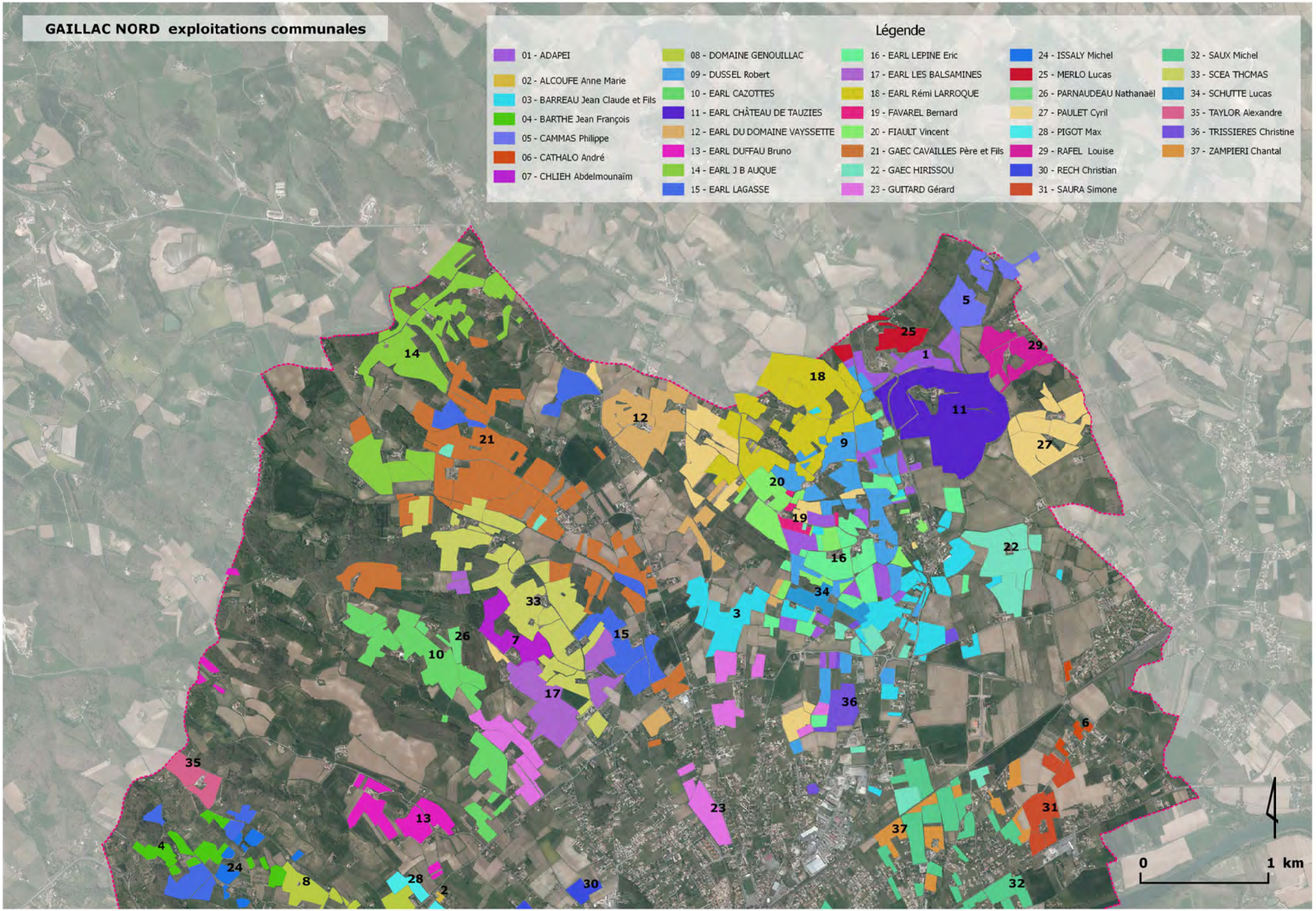
ANNEXE 9 : Carte de synthèse agricole

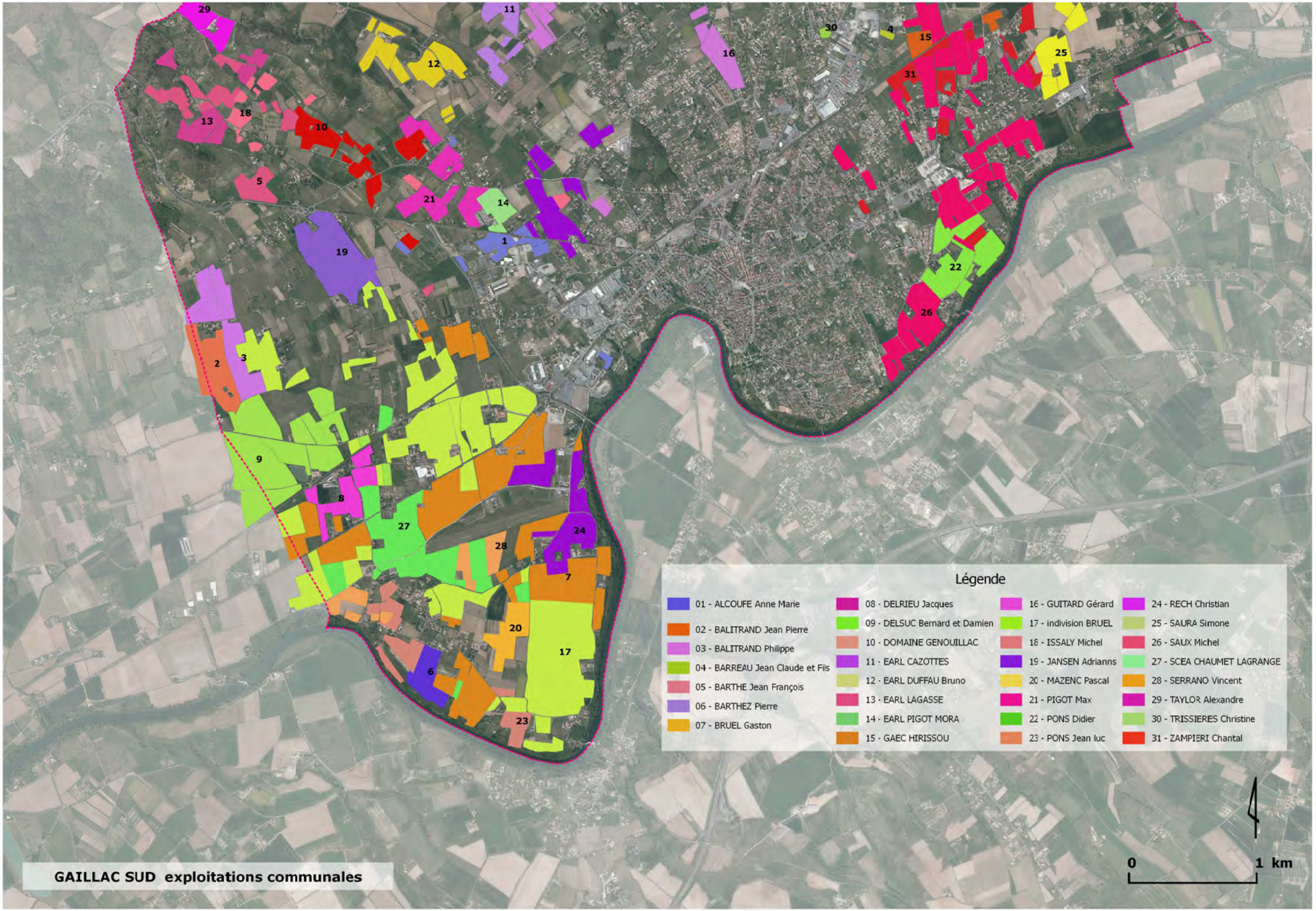
ANNEXE 10 : Carte géologique

ANNEXE 11 : Carte des enjeux naturels

ANNEXE 12 : Carte des enjeux agricoles

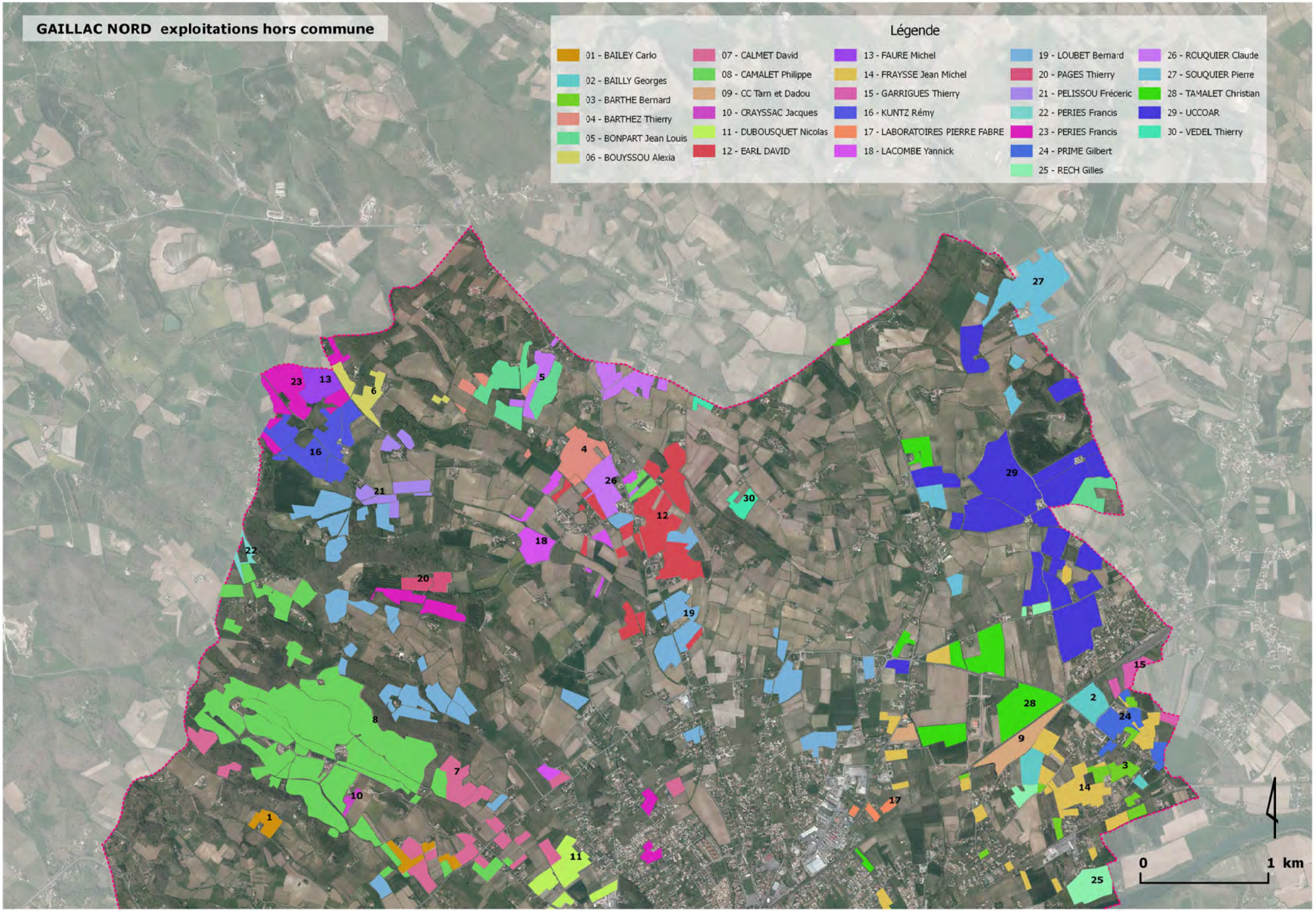
ANNEXE 1 : Exploitations dont le siège est sur la commune

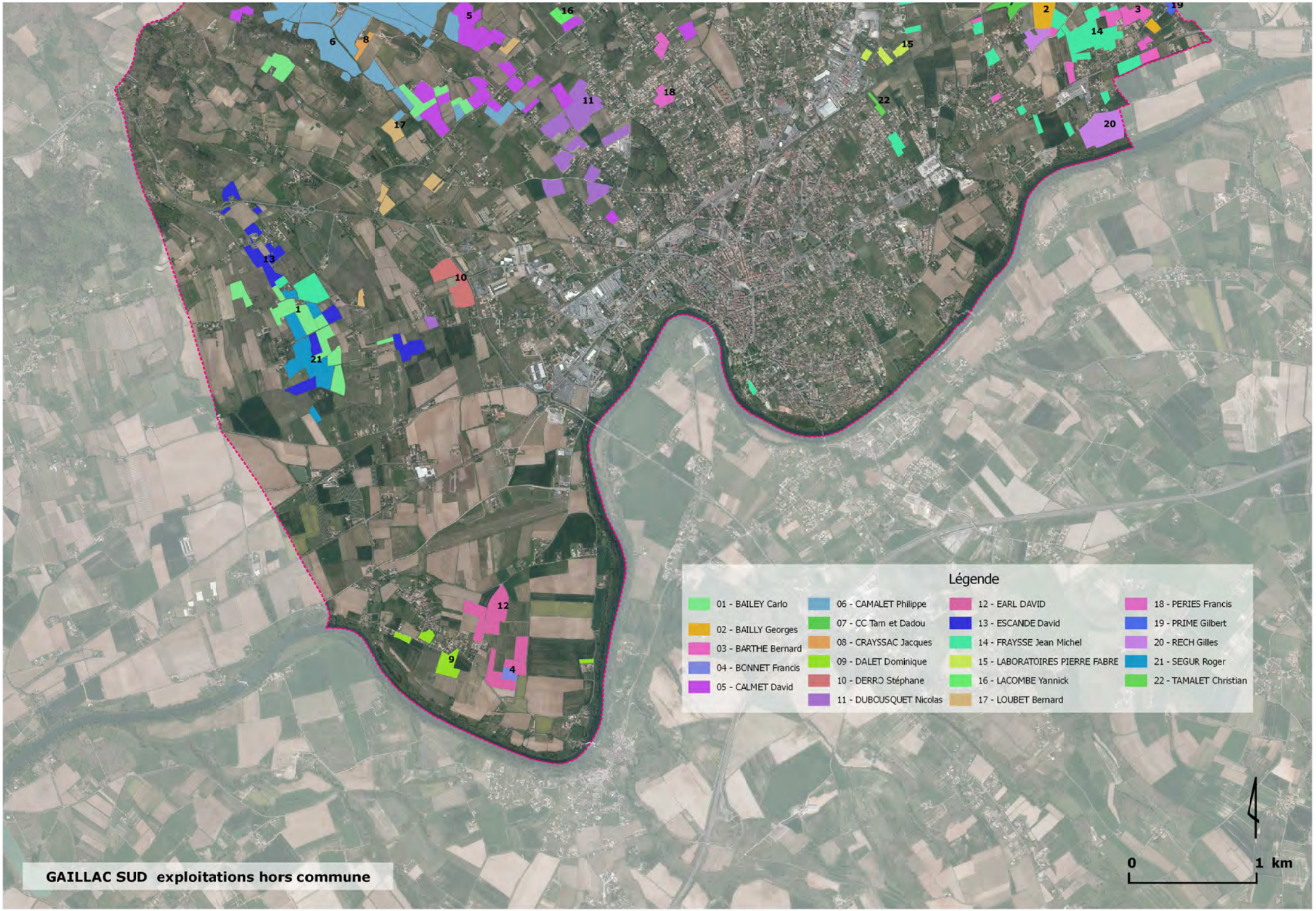

GAILLAC NORD exploitations communales
Légende
01 - ADAPEI
02 - ALCOUFE Anne Marie
03 - BARREAU Jean Claude et Fils
04 - BARTHE Jean François
05 - CAMMAS Philippe
06 - CATHALO André
07 - CHLIEH Abdelmounaïm
08 - DOMAINE GENOUILLAC
09 - DUSSEL Robert
10 - EARL CAZOTTES
11 - EARL CHÂTEAU DE TAUZIES
12 - EARL DU DOMAINE VAYSSETTE
13 - EARL DUFFAU Bruno
14 - EARL J B AUQUE
15 - EARL LAGASSE
16 - EARL LEPINE Eric
17 - EARL LES BALSAMINES
18 - EARL Rémi LARROQUE
19 - FAVAREL Bernard
20 - FIAULT Vincent
21 - GAEC CAVAILLES Père et Fils
22 - GAEC HIRISSOU
23 - GUITARD Gérard
24 - ISSALY Michel
25 - MERLO Lucas
26 - PARNAUDEAU Nathanaël
27 - PAULET Cyril
28 - PIGOT Max
29 - RAFEL Louise
30 - RECH Christian
31 - SAURA Simone
32 - SAUX Michel
33 - SCEA THOMAS
34 - SCHUTTE Lucas
35 - TAYLOR Alexandre
36 - TRISSIERES Christine
37 - ZAMPIERI Chantal
0
1 km



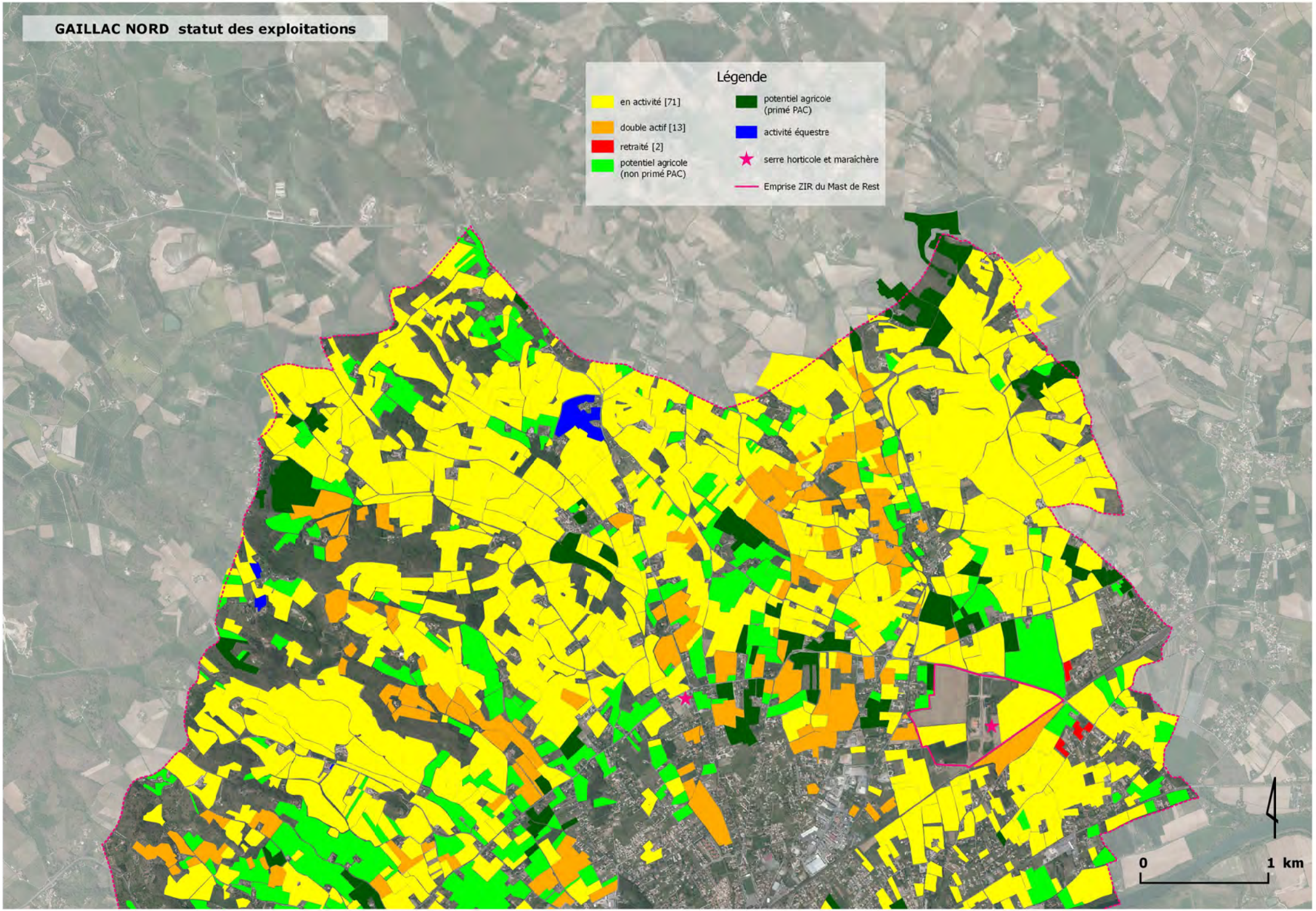
GAILLAC SUD exploitations communales

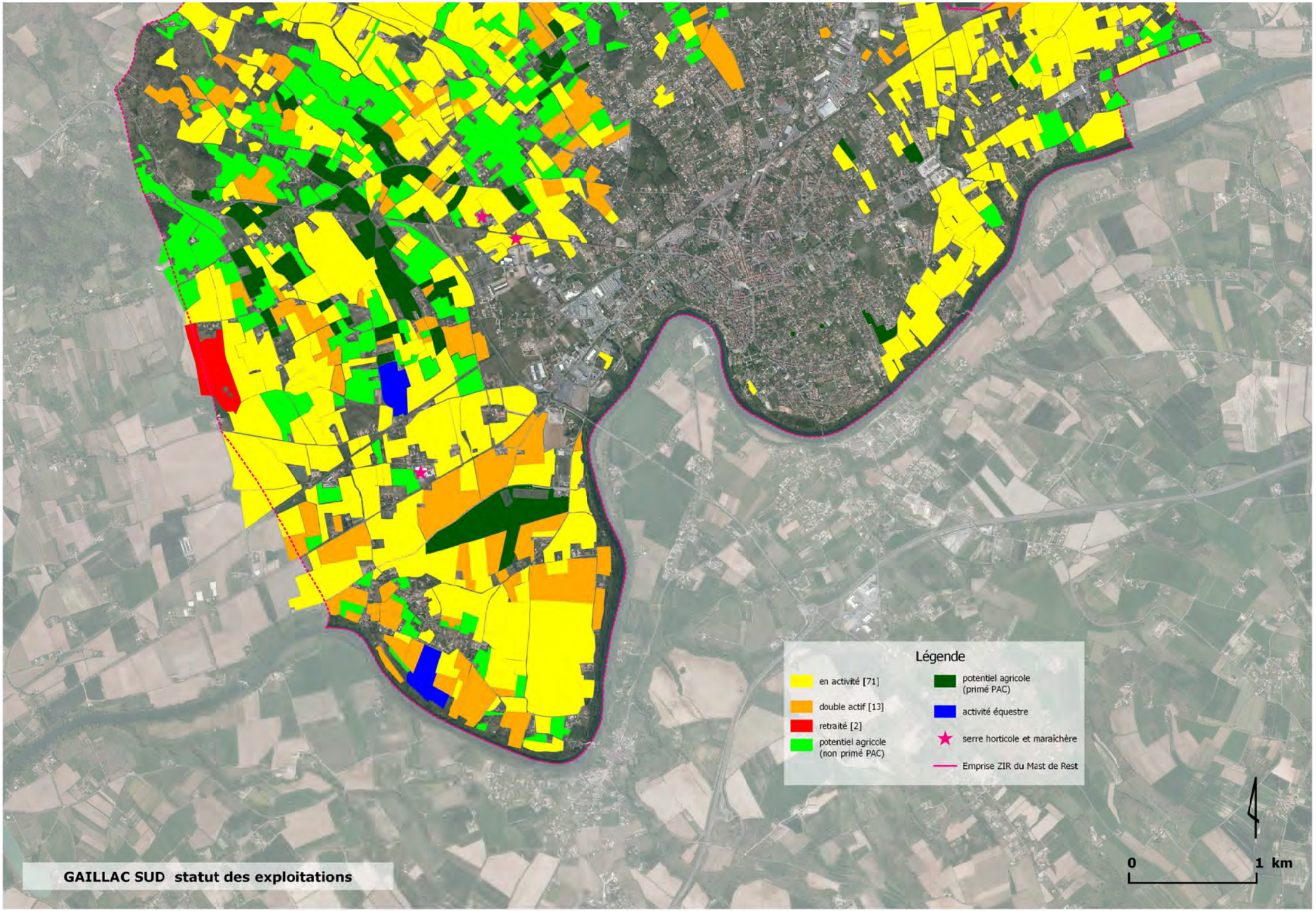
ANNEXE 2 : Exploitations dont le siège est en dehors de la commune


GAILLAC NORD exploitations hors commune
Légende
01 - BAILEY Carlo
02 - BAILLY Georges
03 - BARTHE Bernard
04 - BARTHEZ Thierry
05 - BONPART Jean Louis
06 - BOUYSSOU Alexia
07 - CALMET David
08 - CAMALET Philippe
09 - CC Tarn et Dadou
10 - CRAYSSAC Jacques
11 - DUBOUSQUET Nicolas
12 - EARL DAVID
13 - FAURE Michel
14 - FRAYSSE Jean Michel
15 - GARRIGUES Thierry
16 - KUNTZ Rémy
17 - LABORATOIRES PIERRE FABRE
18 - LACOMBE Yannick
19 - LOUBET Bernard
20 - PAGES Thierry
21 - PELISSOU Fréderic
22 - PERIES Francis
23 - PERIES Francis
24 - PRIME Gilbert
25 - RECH Gilles
26 - ROUQUIER Claude
27 - SOUQUIER Pierre
28 - TAMALET Christian
29 - UCCOAR
30 - VEDEL Thierry
0
1 km


Légende
01 - BAILEY Carlo
02 - BAILLY Georges
03 - BARTHE Bernard
04 - BONNET Francis
05 - CALMET David
06 - CAMALET Philippe
07 - CC Tam et Dadou
08 - CRAYSSAC Jacques
09 - DALET Dominique
10 - DERRO Stéphane
11 - DUBOUSQUET Nicolas
12 - EARL DAVID
13 - ESCANDE David
14 - FRAYSSE Jean Michel
15 - LABORATOIRES PIERRE FABRE
16 - LACOMBE Yannick
17 - LOUBET Bernard
18 - PERIES Francis
19 - PRIME Gilbert
20 - RECH Gilles
21 - SEGUR Roger
22 - TAMALET Christian
0
1 km
GAILLAC SUD exploitations hors commune

ANNEXE 3 : Statut des exploitants

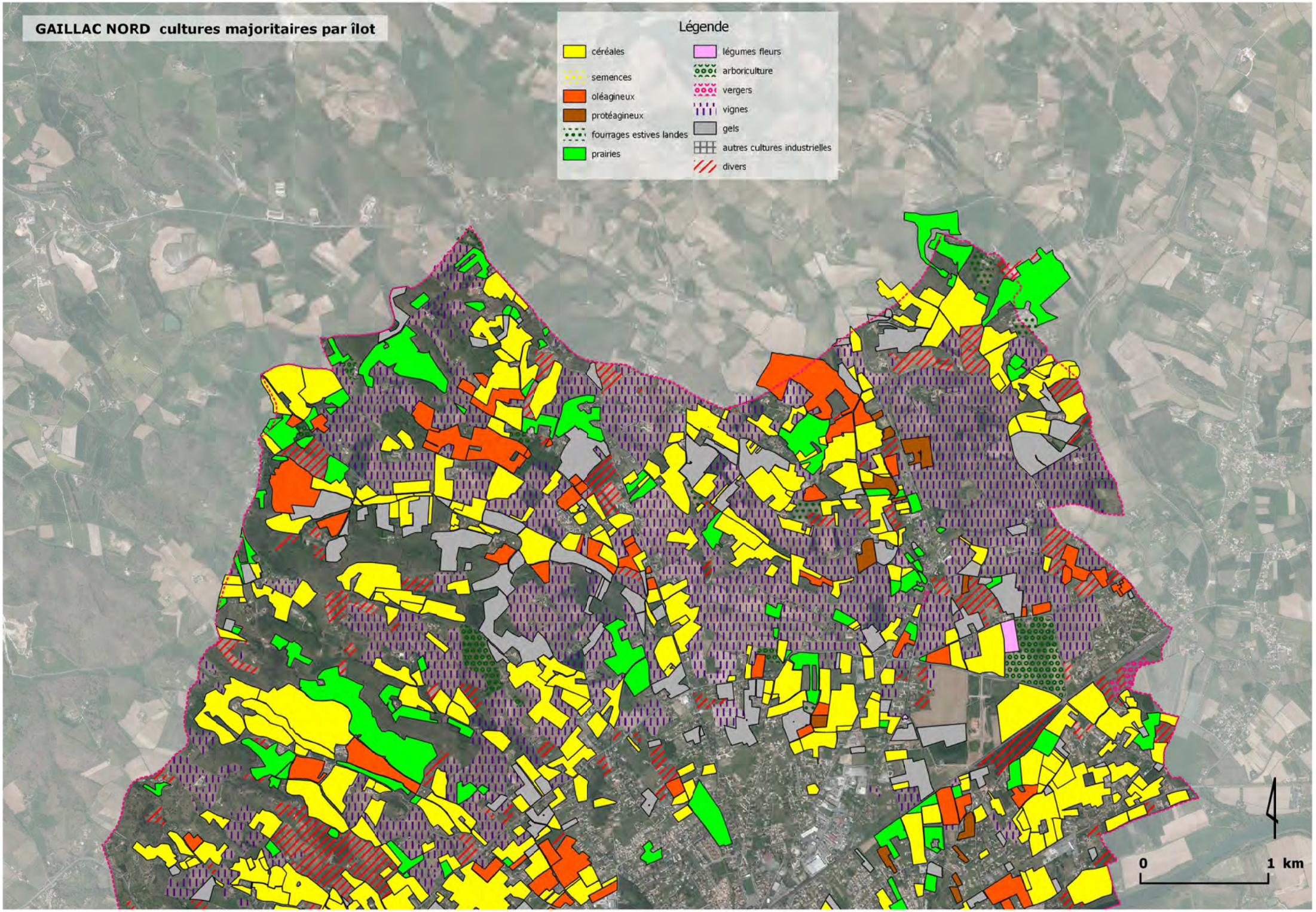

GAILLAC NORD statut des exploitations
Légende
en activité [71]
double actif [13]
retraité [2]
potentiel agricole (non primé PAC)
potentiel agricole (primé PAC)
activité équestre
serre horticole et maraîchère
Emprise ZIR du Mast de Rest
0
1 km

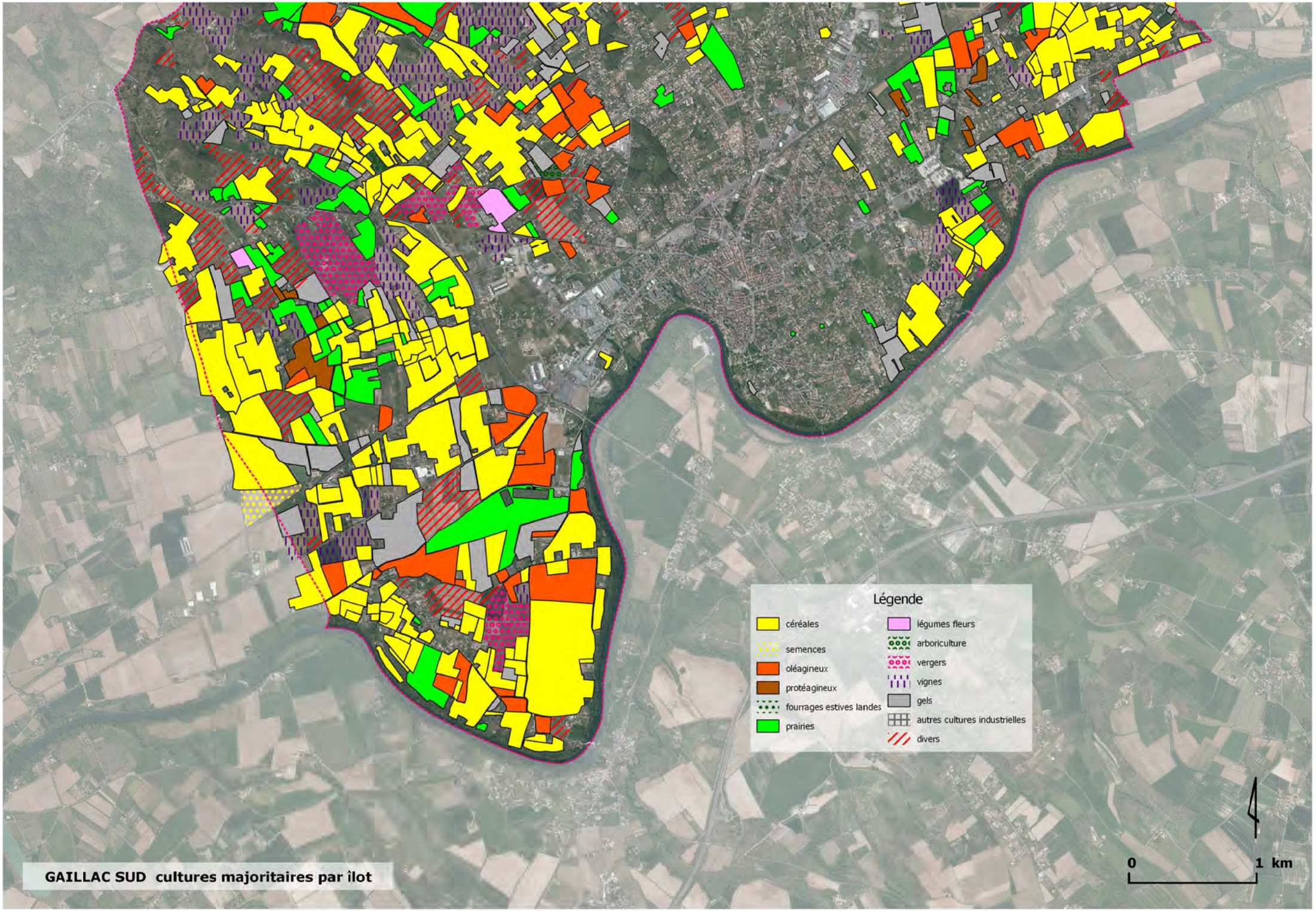


GAILLAC SUD statut des exploitations

ANNEXE 4 : Taille des exploitations

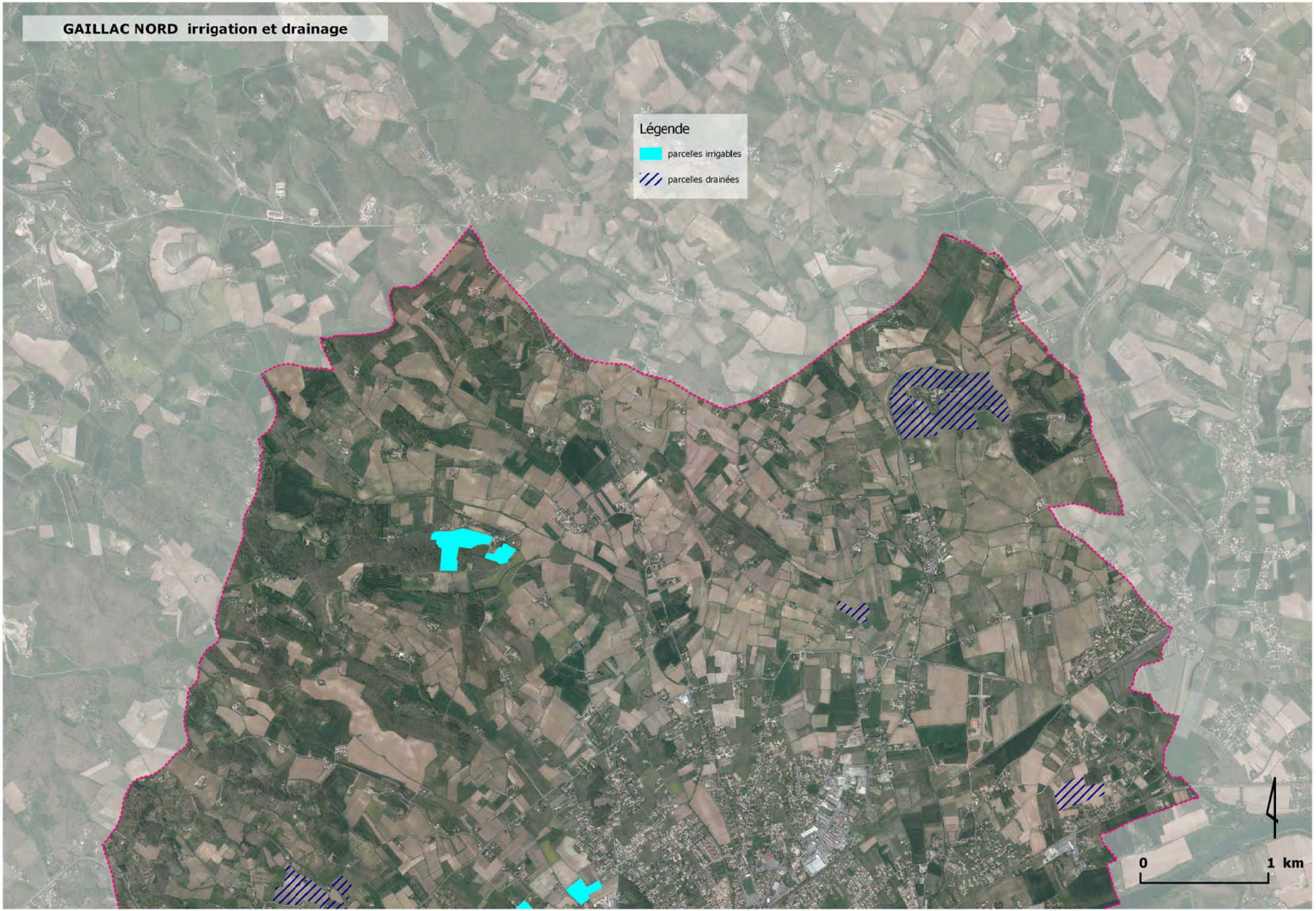
ANNEXE 5 : Cultures majoritaires par îlot

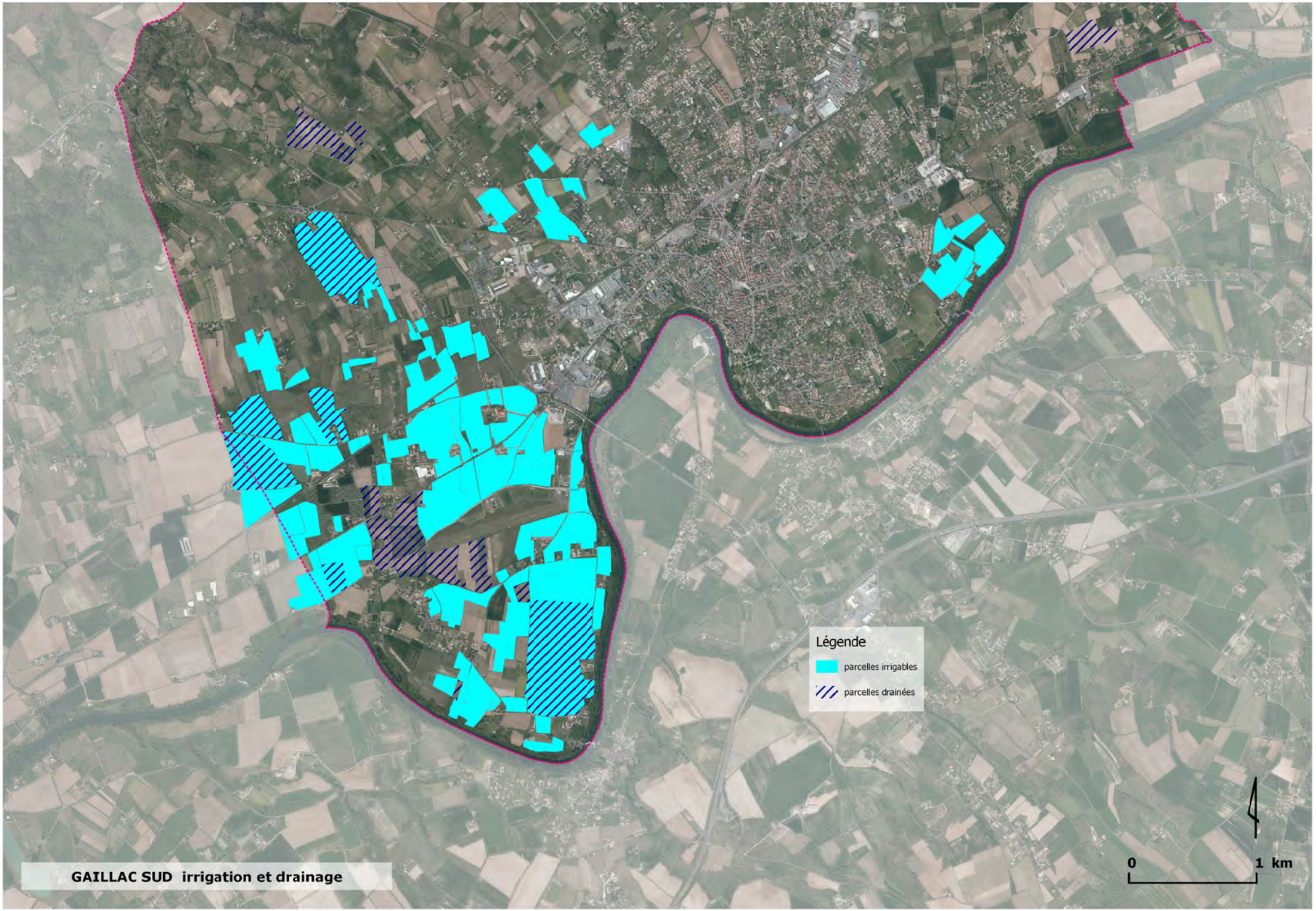

GAILLAC NORD cultures majoritaires par îlot
Légende
céréales
semences
oléagineux
protéagineux
fourrages estives landes
prairies
légumes fleurs
arboriculture
vergers
vignes
gels
autres cultures industrielles
divers
0
1 km



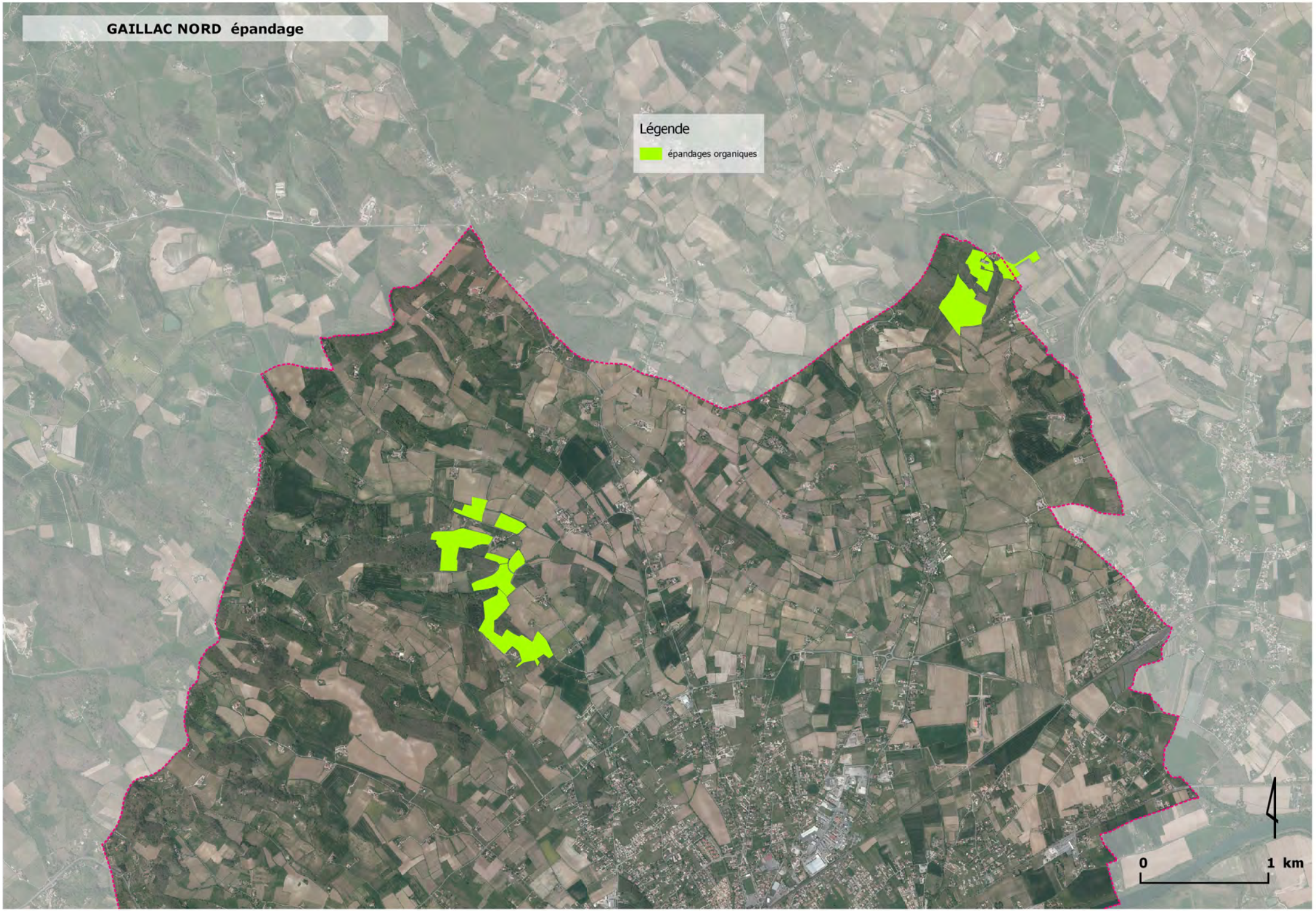
GAILLAC SUD cultures majoritaires par îlot

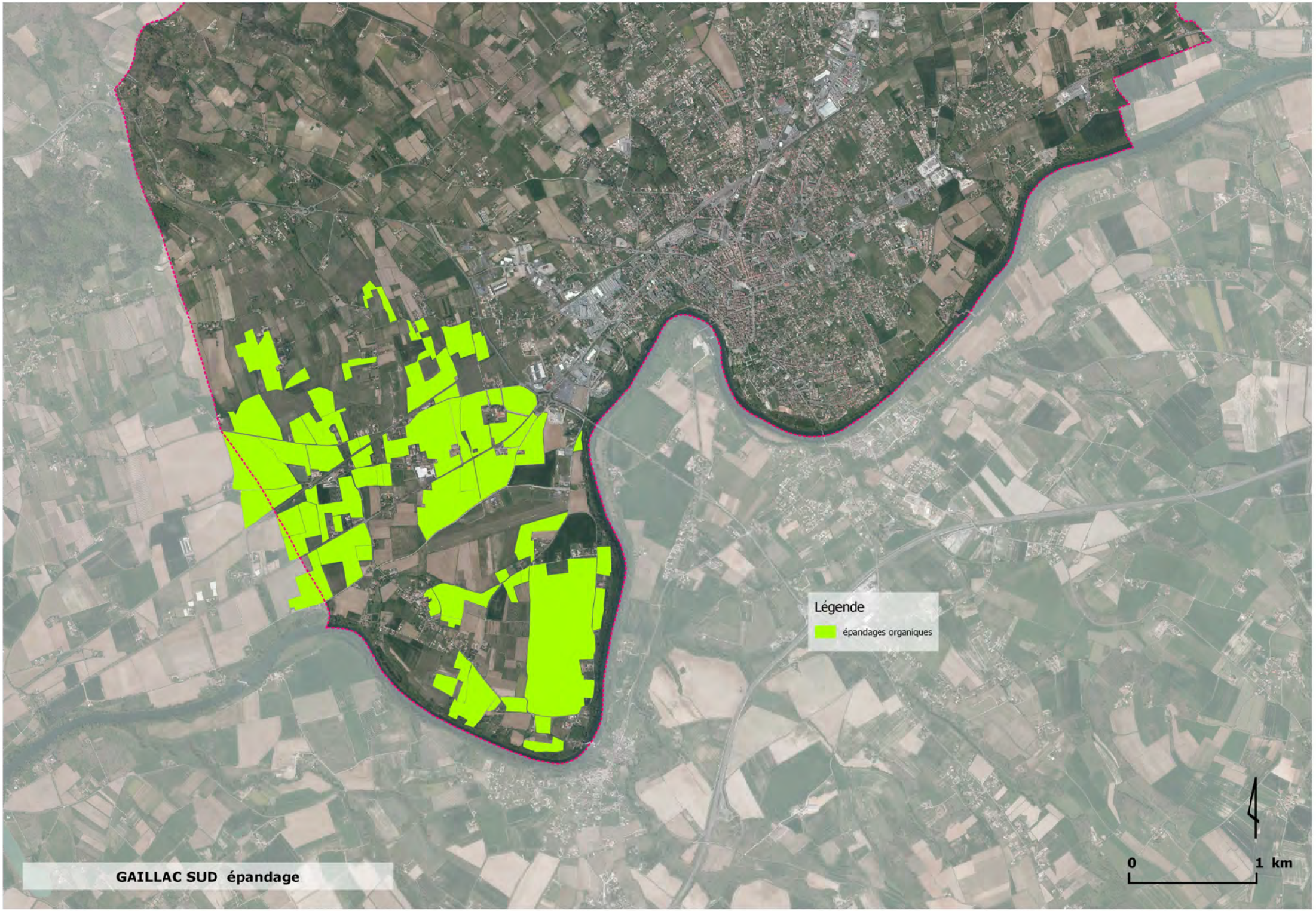
ANNEXE 6 : Surfaces irrigables et drainées


GAILLAC NORD irrigation et drainage
Légende
parcelles irrigables
parcelles drainées
0
1 km

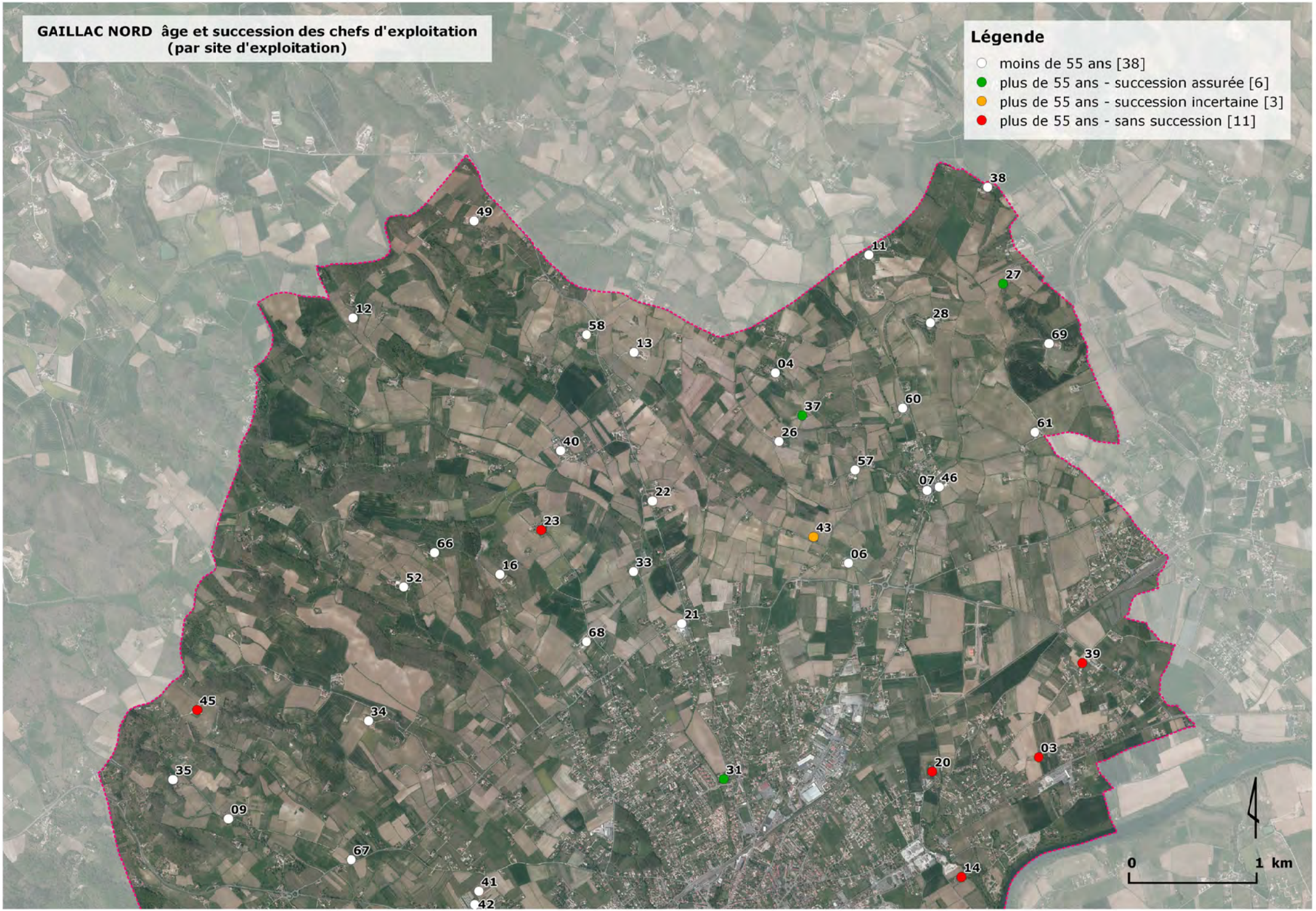

Légende
parcelles irrigables
parcelles drainées
0
1 km
GAILLAC SUD irrigation et drainage

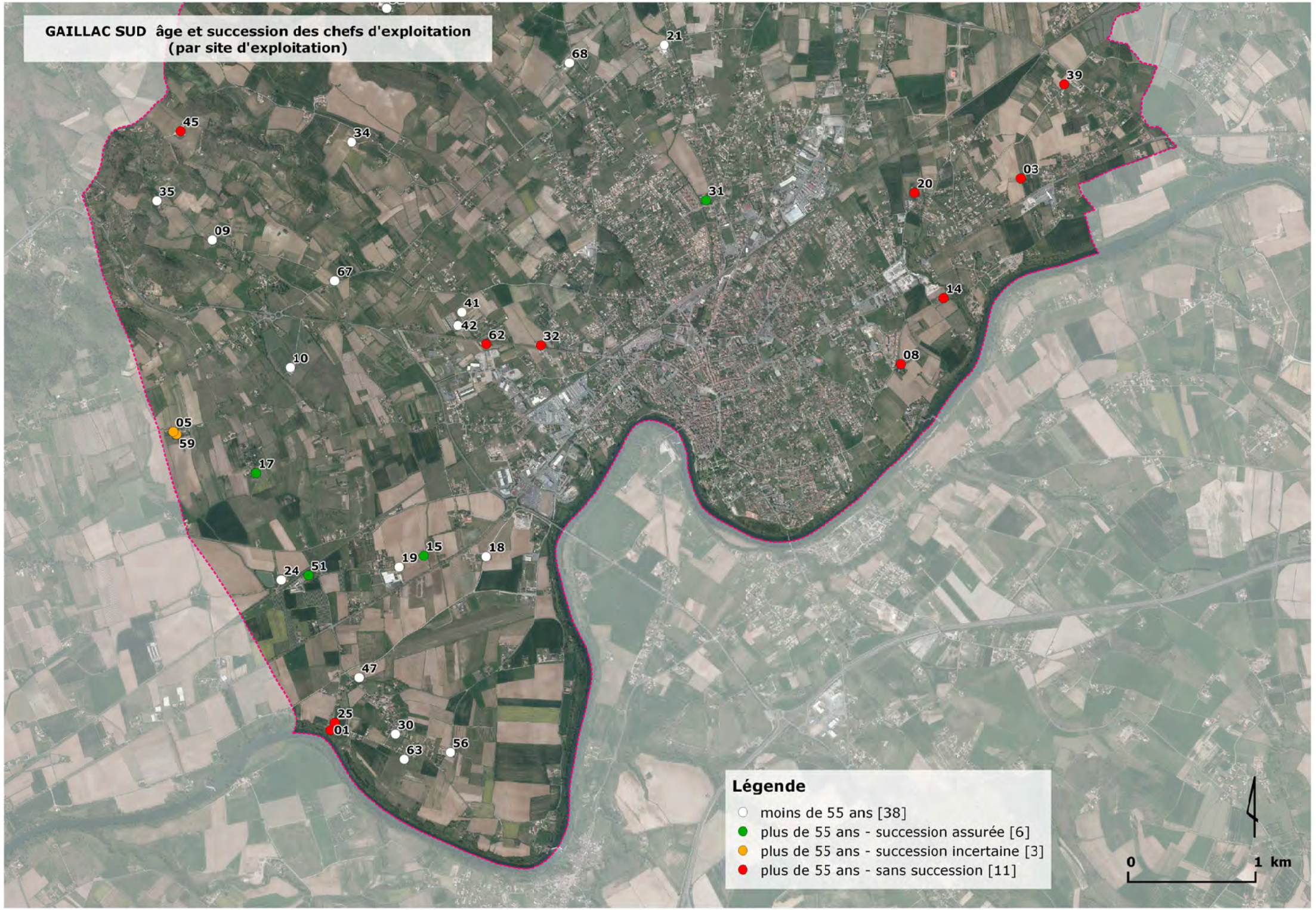
ANNEXE 7 : Zones d'épandage


GAILLAC NORD épandage
Légende
épandages organiques
0
1 km

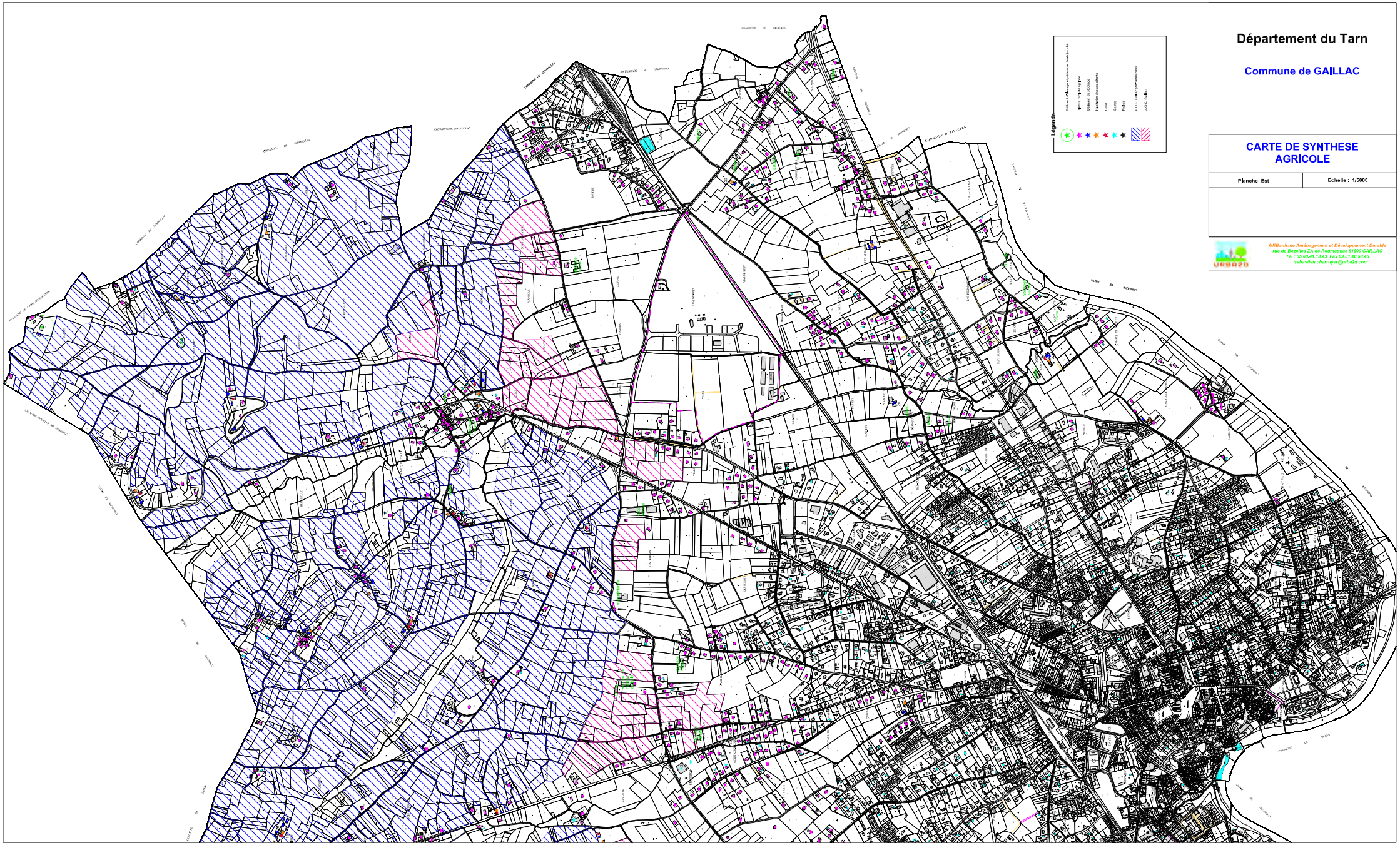

Légende
épandages organiques
0
1 km
GAILLAC SUD épandage

ANNEXE 8 : Age et succession des exploitations


GAILLAC NORD âge et succession des chefs d'exploitation
(par site d'exploitation)
Légende
moins de 55 ans [38]
plus de 55 ans - succession assurée [6]
plus de 55 ans - succession incertaine [3]
plus de 55 ans - sans succession [11]
38
49
11
27
12
58
28
69
13
04
60
37
61
26
40
57
07
46
22
23
43
66
06
16
33
52
21
68
39
45
34
03
20
35
31
09
67
14
41
42
0
1 km


GAILLAC SUD âge et succession des chefs d'exploitation
(par site d'exploitation)
68
21
39
45
34
03
35
31
20
09
67
14
41
42
62
32
10
08
05
59
17
15
18
19
24
51
47
25
01
30
63
56
Légende
moins de 55 ans [38]
plus de 55 ans - succession assurée [6]
plus de 55 ans - succession incertaine [3]
plus de 55 ans - sans succession [11]
0
1 km

ANNEXE 9 : Carte de synthèse agricole



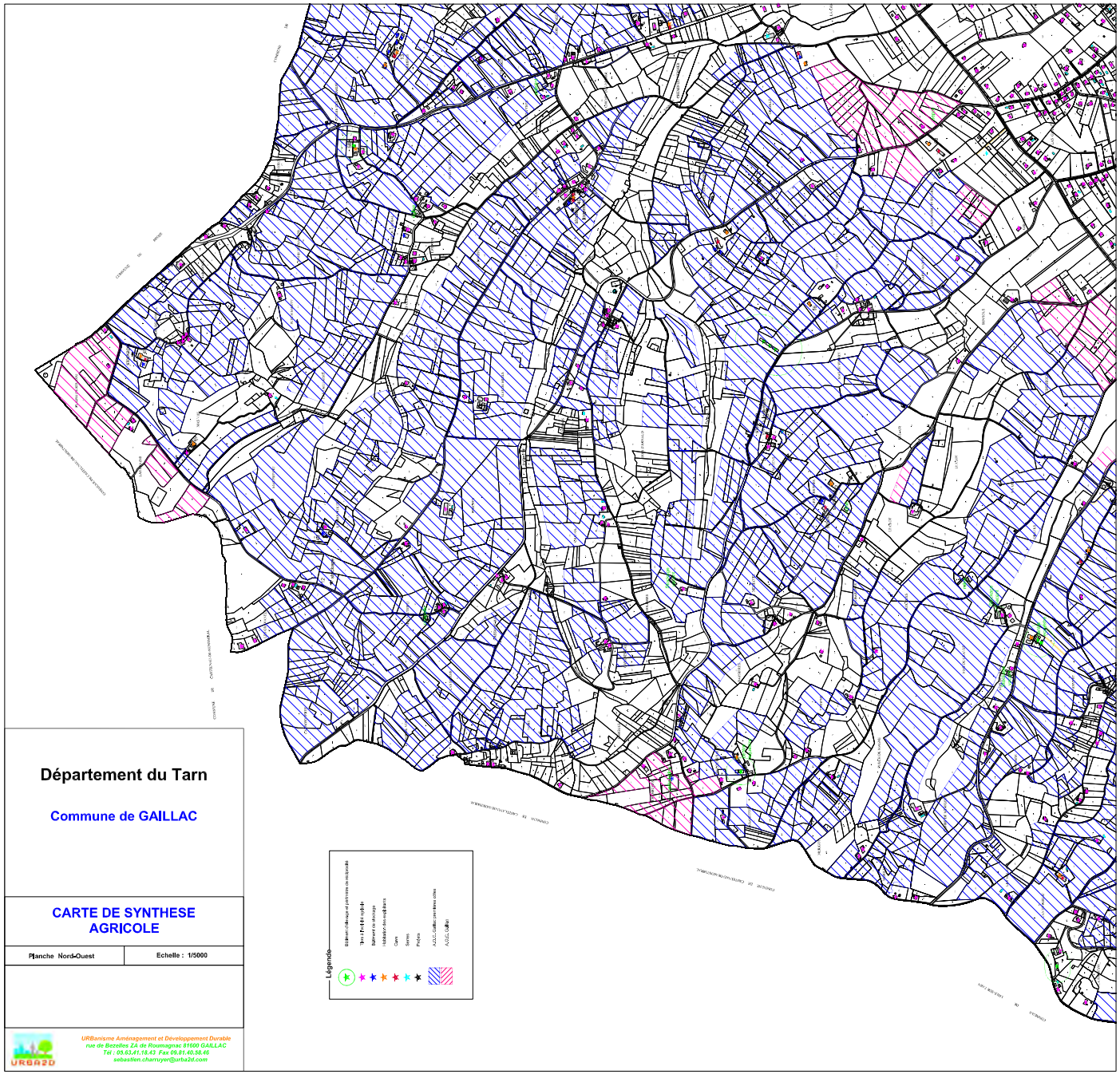
Département du Tarn

Commune de GAILLAC

CARTE DE SYNTHESE AGRICOLE

Planche Est	Echelle : 1/5000

URBanisme Aménagement et Développement Durable
rue de Bazelles ZA de Roumagnac 81600 GAILLAC
Tel : 05.63.41.18.43 Fax 09.81.45.58.49
sebastien.charruyer@urba2d.com



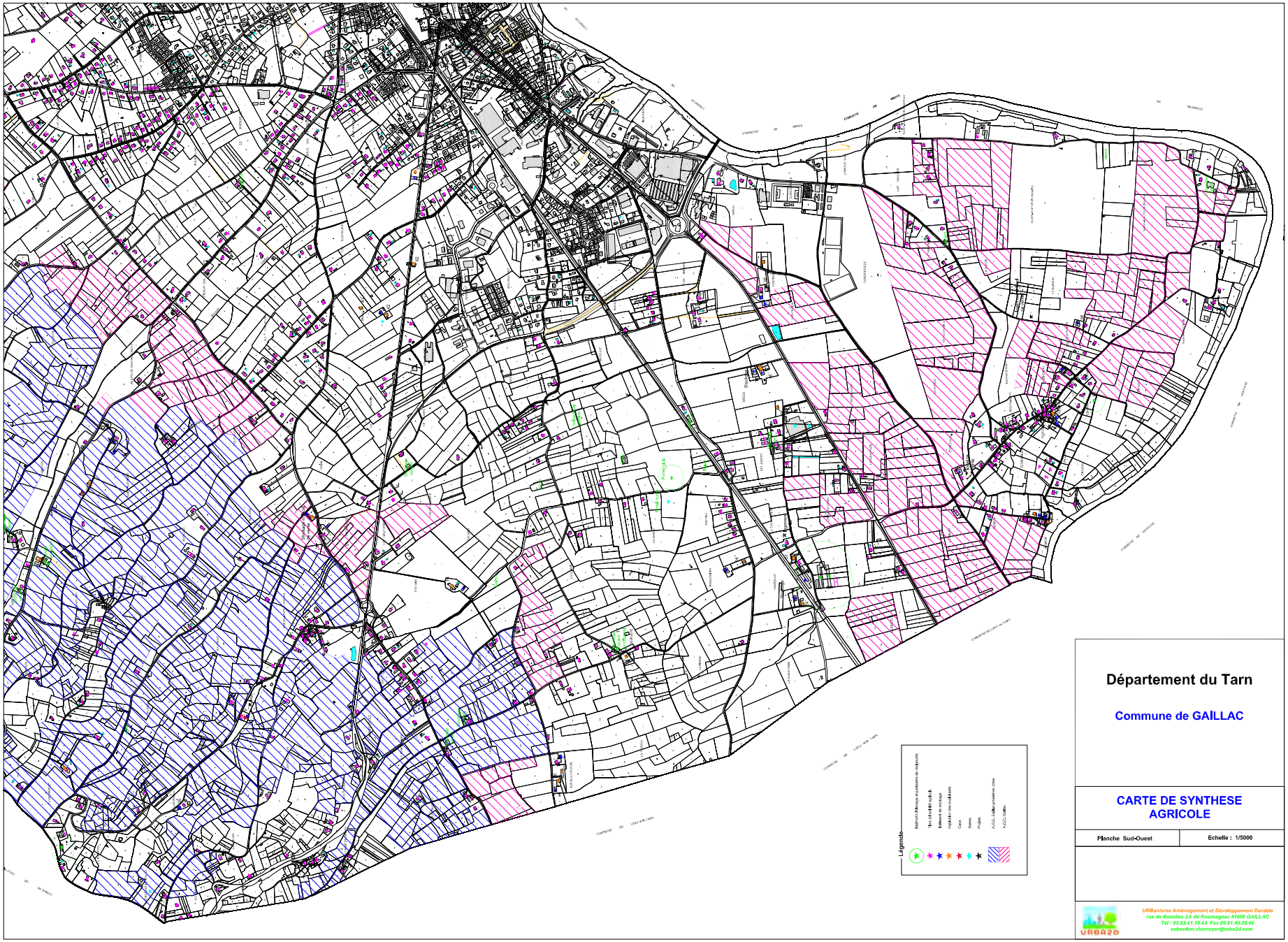
Département du Tarn

Commune de GAILLAC

CARTE DE SYNTHESE AGRICOLE

Planche Nord-Ouest	Echelle : 1/5000

URBanisme Aménagement et Développement Durable
rue de Bezolles ZA de Roumagnac 81600 GAILLAC
Tél : 05.63.41.16.43 Fax 05.81.40.56.46
sebastien.charruyer@urba2d.com



Département du Tarn

Commune de GAILLAC

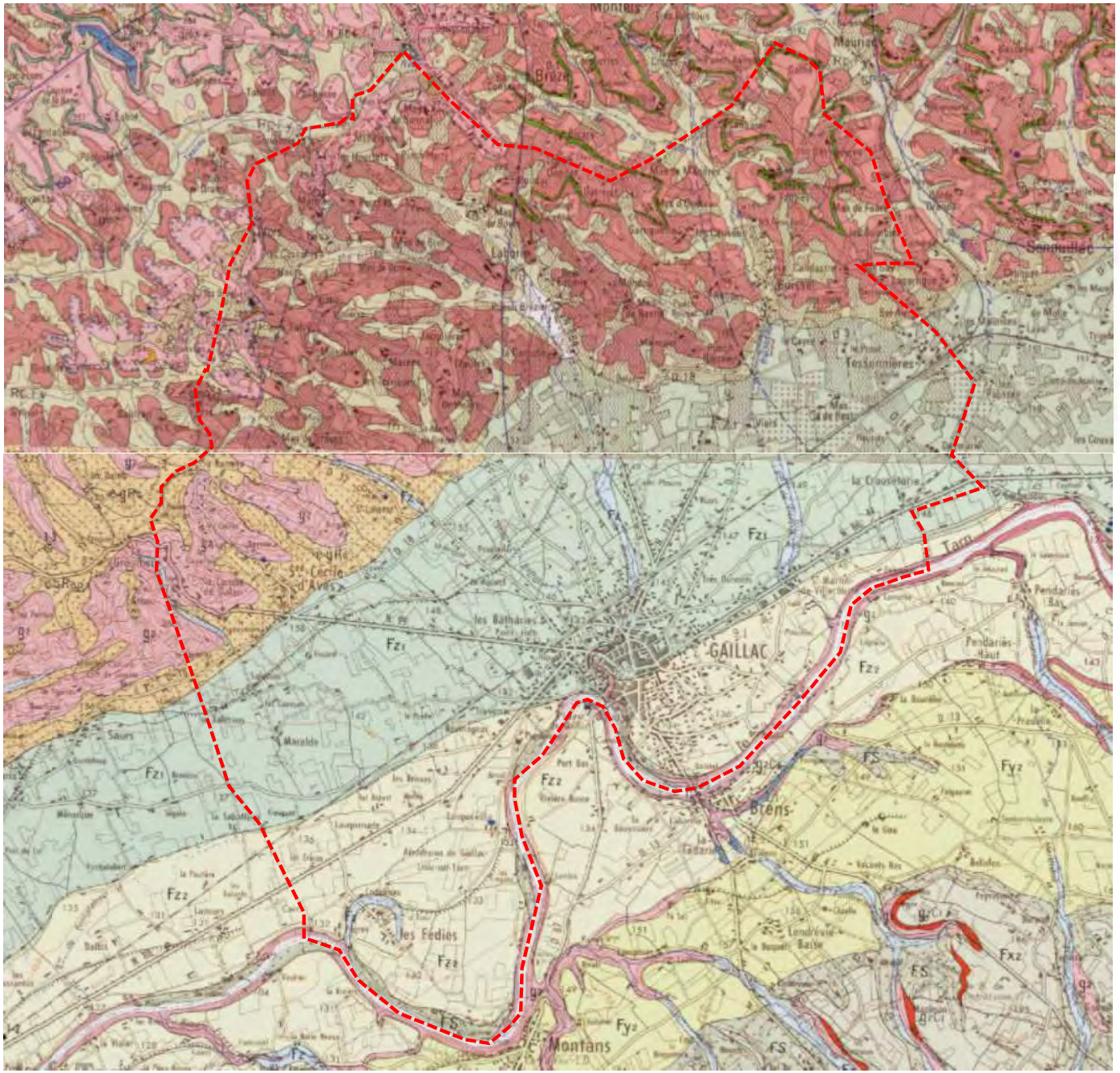
CARTE DE SYNTHESE AGRICOLE

Planche Sud-Ouest	Echelle : 1/5000

URBanisme Aménagement et Développement Durable
rue de Bazailles ZA de Roumagnac 81600 GAILLAC
Tél : 05.63.41.18.43 Fax 09.81.40.58.46
sebastien.charrayer@urba2d.com

ANNEXE 10 : Carte géologique

Carte géologique



Alluvions des basses plaines du Tarn et du Dadou

Alluvions d'un palier supérieur des basses plaines du tarn

Alluvions des petites rivières et ruisseaux

Alluvions des basses terrasses du Tarn

Eboulis et solifluxions issus des terrasses alluviales

Eboulis et solifluxions issus des dépôts tertiaires

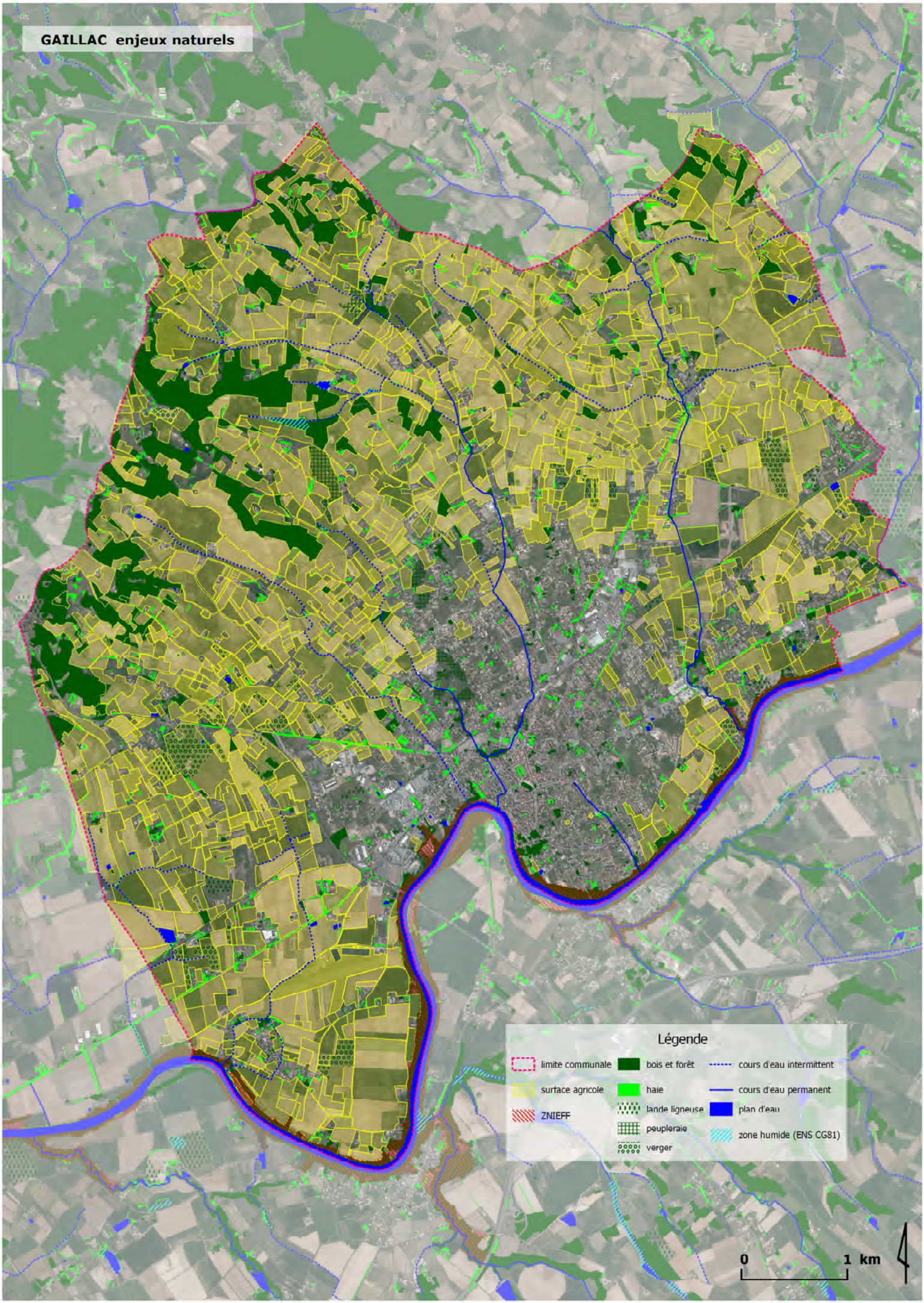
Faciès caillouteux des formations précédentes

Stampien : Marnes et molasses

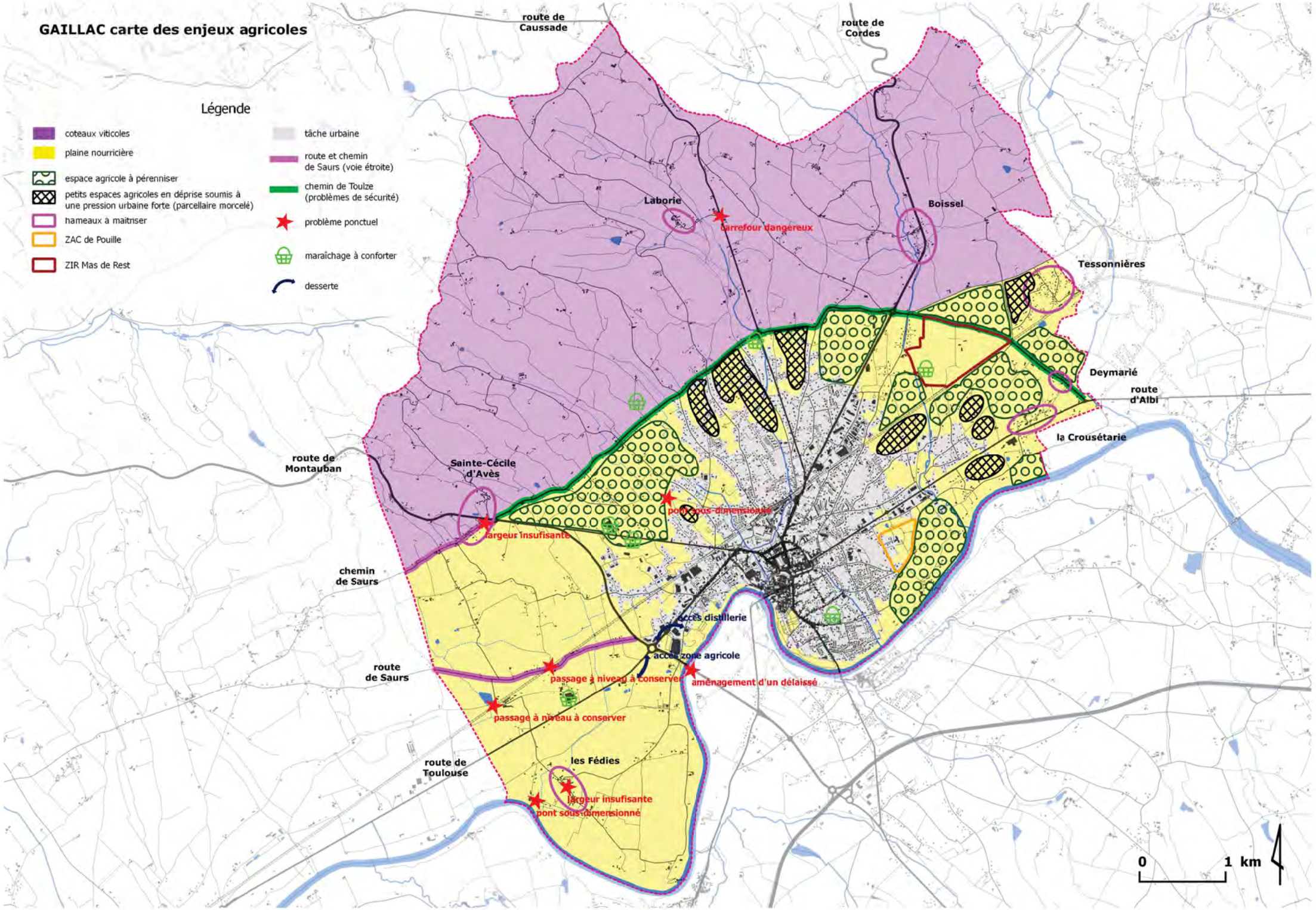
Sannoisien supérieur : Calcaire d'Albi

Sannoisien inférieur : Calcaire de Marssac

ANNEXE 11 : Carte des enjeux naturels


GAILLAC enjeux naturels
Légende
limite communale
surface agricole
ZNIEFF
bois et forêt
haie
lande ligneuse
peupleraie
verger
cours d'eau intermittent
cours d'eau permanent
plan d'eau
zone humide (ENS CG81)
0
1 km

ANNEXE 12 : Carte des enjeux agricoles


GAILLAC carte des enjeux agricoles
Légende
coteaux viticoles
plaine nourricière
espace agricole à pérenniser
petits espaces agricoles en déprise soumis à une pression urbaine forte (parcellaire morcelé)
hameaux à maitriser
ZAC de Pouille
ZIR Mas de Rest
tâche urbaine
route et chemin de Saurs (voie étroite)
chemin de Toulze (problèmes de sécurité)
problème ponctuel
maraîchage à conforter
desserte
route de Caussade
route de Cordes
Laborie
carrefour dangereux
Boissel
Tessonnières
Deymarié
route d'Albi
la Crousétarie
route de Montauban
Sainte-Cécile d'Avès
pont sous-dimensionné
largeur insufisante
chemin de Saurs
accès distillerie
accès zone agricole
route de Saurs
passage à niveau à conserver
aménagement d'un délaissé
passage à niveau à conserver
route de Toulouse
les Fédies
largeur insufisante
pont sous-dimensionné
0
1 km



Commune de Gaillac

Département du Tarn (81)

Plan Local d'Urbanisme

Annexe du rapport de présentation : résumé non technique

Date		Révision du Plan Local d'Urbanisme
Arrêt le : 26/03/2018	Approbation le : 21/01/2019	Exécutoire le :
Nom du fichier : 81099_rapport_annexe4_20190121		

VILLE DE gaillac

76 place d'Hautpoul

81500 GAILLAC

Parcourir les Territoires

Pour une ville Aimable

ComEt Environnement

I. Résumé non technique de l'évaluation environnementale 3
Hiérarchisation des principaux enjeux environnementaux du territoire.... 3
Projet du PLU 4
Principaux impacts liés à la mise en œuvre du plan / Mesures de réduction, limitation ou de compensation..... 5
Incidences Du zonage des zones destinées à l'urbanisation sur les espaces reconnus d'intérêt écologique 7
Justification des choix 8

Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Hiérarchisation des principaux enjeux environnementaux du territoire

ANALYSE DU TERRITOIRE	Type d'enjeu
POPULATION / HABITAT / CONSOMMATION D'ESPACE : • Forte croissance démographique • Augmentation rapide du nombre de logement • Consommation d'espace importante entre chemin Toulze et chemin de fer • Bonne diversité dans l'offre de logement	Spécifique Gaillac (démographie / logements) Global (consommation d'espace)
DEPLACEMENTS : • Bonne desserte du réseau routier (proximité de l'autoroute / Chemin Toulze faisant office de contournement) • Gare Chemin de fer bien située en ville • Ebauche d'un réseau de sentiers et de cheminements doux • Nombreux parking, mais organisation pas toujours optimisée	Spécifique Gaillac Répercutions sur les enjeux globaux d'émissions de GES
AGRICULTURE marquant le territoire • Système diversifié (dont viticulture AOC) • Potentiel de terre fertile élevé dans la zone de plaine • Enjeux de réciprocité marquant entre chemin Toulze et chemin de fer	Spécifique Gaillac
PATRIMOINE / PAYSAGE / CADRE DE VIE de qualité • Centre historique ayant fait l'objet d'un important travail de réhabilitation et de mise en valeur • Plusieurs monuments historiques classés • Quartier de l'Hortalisse témoignant d'un passé maraicher • Paysages variés offrant des cônes de covisibilité principalement autour du chemin Toulze	Spécifique Gaillac
NATURE ET BIODIVERSITE plus ou moins bien conservés selon les secteurs • Eléments de nature en ville existants mais peu mis en valeur • Rivière Tarn marquant le territoire notamment au niveau de la ville • Dégradation marquée des éléments naturels dans la plaine du Tarn • Mosaïque paysagère de qualité dans les coteaux	Spécifique Gaillac Global (érosion biodiversité)
Sources de **RISQUES** multiples : • Naturels (inondation / effondrement de berges / retrait gonflement d'argile) • Technologiques (rupture de barrage / Transport de marchandise / Installations classées (dont un établissement en SEVESO)	Spécifique Gaillac
ASSAINISSEMENT de qualité moyenne : • Réseau collectif couvrant la majeure partie des espaces urbanisés (ville) • Assainissement non collectif de qualité médiocre	Spécifique Gaillac

Projet du PLU

I. Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois
II. Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle
III. Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture
IV. Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune

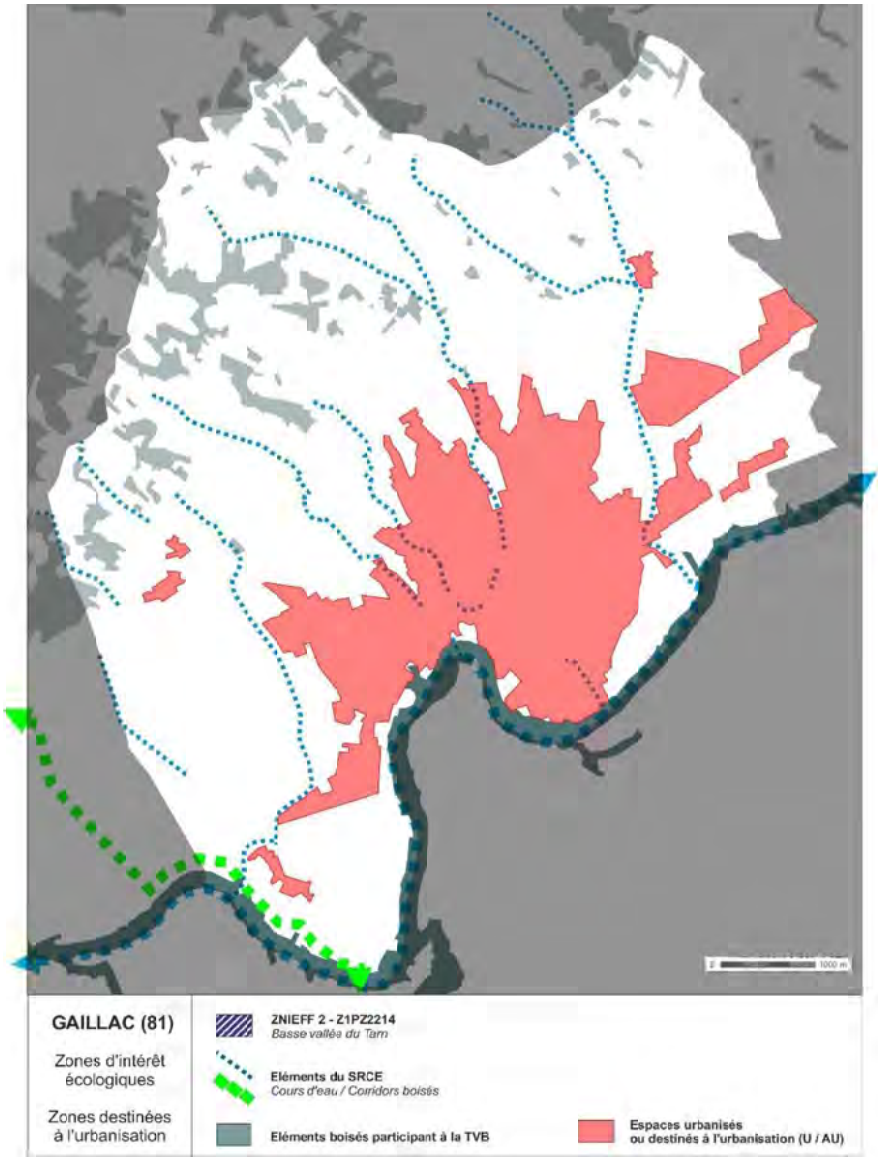
Principaux impacts liés à la mise en œuvre du plan / Mesures de réduction, limitation ou de compensation

INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU	MESURES DE REDUCTION DES INCIDENCES
🔴 CHANGEMENTS CLIMATIQUES : augmentation des émissions de GES 🟢 ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES : protection de la ressource en eau / meilleure gestion du pluvial / Limitation des phénomènes d'ilots de chaleur par naturalisation des espaces urbains / Protection des éléments ligneux en zone urbaine	🟢 LIMITATION DES EMISSIONS : densification des zones d'habitat / Limitation des espaces urbanisables dans l'enveloppe des espaces déjà urbanisés / Déploiements des cheminements doux / Optimisation des TC / Réhabilitation thermiques des bâtiments anciens
🟢 FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE / TVB : protection des boisements dans les coteaux / Protection des berges du Tarn et de ses affluents / Création de cœurs de biodiversité en zone urbaine / zonage et règlement favorables à la constitution d'ilots relais de biodiversité / Reconstitution des continuités écologiques entre Tarn et coteaux	
🟢 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	
🔴 DEPLACEMENTS : augmentation de population générant une augmentation des déplacements potentiels / optimisation du stationnement de proximité favorisant le recours aux véhicules individuels	🟢 Amélioration de la qualité des voiries / Renforcement des liaisons douces OAP pôle multimodal / Zonage limitant l'étalement urbain
🟢 PATRIMOINE : protection des paysages ruraux / Nature en ville favorisée / Accès aux berges du Tarn améliorées / Protection des boisements dans les coteaux et en zone urbaine	
🟡 RISQUE NATURELS : INNONDATION : pas d'augmentation de l'aléa / pas d'augmentation d'enjeux MOUVEMENTS DE SOLS : pas d'augmentation de l'aléa / pas d'augmentation d'enjeux	
🔴 RISQUES TECHNOLOGIQUES : Développement de l'activité économique pouvant conduire à l'implantation d'entreprises générant des risques et à une agmentation du transport de matières dangereuses	🟢 Amélioration des principales dessertes routières / Extension de Roumagnac, au plus proche de l'autoroute et loin des zones d'habitat.
🟡 RESSOURCE EN EAU POTABLE : ressource (Tarn) suffisante / Réseau satisfaisant / Zones urbanisables couvertes par le réseau	
🟡 ASSAINISSEMENT EAUX USEES : Réseau et STEP satisfaisant / Exutoire (Tarn) en capacité de supporter les déversements / Zones urbanisables couvertes par le réseau	
🔴 ASSAINISSEMENT PLUVIAL : imperméabilisation de nouvelles	🟢 OAP intégrant la problématique du pluvial / règlement favorable à une

surfaces	limitation des surfaces imperméabilisées
NUISANCES & POLLUTIONS : ● Légère augmentation des populations exposées aux nuisances sonores 😐 Pas d'incidences liées aux nuisances olfactives d'origine agricole ● Légère augmentation des emissions polluantes atmosphériques (trafic) 😐 Pas d'incidence notables liées à la pollution des sols	
DECHETS : ● Augmentation significative de la quantité de déchets produits à l'échelle communale 😐 Collectivités compétentes en capacité d'absorber cette augmentation	
EXTENSION Z.A. DEROUMANIAC 😐 Pas d'incidences vis-à-vis des espaces naturels (enjeux de très faible valeur) ● Consommation d'espaces agricoles de bonne qualité mais en quantité restreinte (1% de la SAU communale) ● Nuisances probables liées au chantier d'aménagement et aux activités implantées	😊 Constitution d'un ilot urbain de biodiversité d'1 ha / Végétalisation des berges du ruisseau 😊 Retour de XX ha en terres agricoles classées constructibles dans le précédant PLU 😊 Nuisances supprimées ou réduites par une bonne organisation du chantier d'aménagement et une réflexion sur les types d'activités autorisées et leur localisation

Incidences Du zonage des zones destinées à l'urbanisation sur les espaces reconnus d'intérêt écologique

L'analyse de la cartographie mettant en superposition les zones vouées à l'urbanisation (U & AU) et les éléments de biodiversité montre que le PLU n'aura qu'un impact réduit sur ces derniers. Seules les continuité hydrauliques (mérigot, NégoRattos, Jeansault et Viars traversent la zone urbaine. Or ces ruisseaux sont inclus dans un tissu urbain déjà constitué et aucune extension de zone urbaine n'est autorisée à leur proximité. Le PLU prévoit même que leur lit mineur et leurs abords, lorsqu'ils sont constitués de composantes naturelles, soient classés en zone N.



Justification des choix

Au regard des enjeux mis en évidence dans le diagnostic (attractivité économique du territoire et démographie soutenue) et dans l'état initial de l'environnement, dans le but de préserver un cadre et une qualité de vie reconnus, les élus de Gaillac ont choisi d'intégrer les enjeux environnementaux de manière transversale dans leur projet (PADD). Cette stratégie vise à la fois à faire de l'environnement un critère important dans le choix des alternatives de développement et d'aménagement du territoire, et à limiter les impacts consécutifs à la mise en œuvre de ces alternatives.