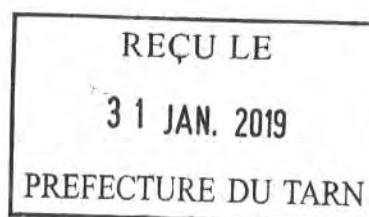




Commune de Gaillac
Département du Tarn (81)

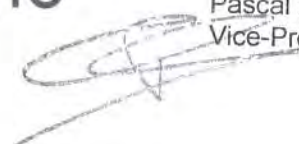


Pour le Président,
Par délégation :

Plan Local d'Urbanisme



Pascal NÉEL
Vice-Président



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)

Date		Révision du Plan Local d'Urbanisme
Arrêt le : 26/03/2018	Approbation le : 21/01/2019	Exécutoire le :
Nom du fichier : 81099_padd_20190121		

VILLE DE 
gaillac
76 place d'Hautpoul
81500 GAILLAC

Parcourir les Territoires
Pour une ville Aimable
ComEt Environnement



Commune de Gaillac
Département du Tarn (81)

Plan Local d'Urbanisme

2.Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)

Date		Révision du Plan Local d'Urbanisme
Arrêt le : 26/03/2018	Approbation le : 21/01/2019	Exécutoire le :
Nom du fichier : 81099_padd_20190121		

Commune de Gaillac

Département du Tarn (81)

Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



TABLE DES MATIÈRES

LES GRANDS AXES ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	3	
INTRODUCTION	3	
AXE 1- SE PRÉPARER À UNE MUTATION DE LA VILLE POUR ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS		
ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE QUOTIDIENNE DES GAILLACOIS	4	LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT
RAPPELS DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX	4	URBAIN - OBJECTIFS CHIFFRÉS
LES PRINCIPES	6	
LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE	8	LA GESTION DES ESPACES POUR L'HABITAT
		26
		LA GESTION DES ESPACES ÉCONOMIQUES
		27
		LA GESTION DES ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS
		27
		SYNTHÈSE
		27
AXE 2- CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE DE LA VILLE EN AUGMENTANT		
ET EN DIVERSIFIANT L'OFFRE ACTUELLE	11	ANNEXE A TITRE INFORMATIF: ARGUMENTAIRE CHIFFRÉ SUR LA MODÉRATION DE LA
RAPPELS DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX	11	CONSOMMATION D'ESPACE
LES PRINCIPES	14	
LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE	15	LA GESTION DES ESPACES POUR L'HABITAT
		28
		LA GESTION DES ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES
		28
		LA GESTION DES ESPACES ÉCONOMIQUES
		29
AXE 3- ORGANISER LA VILLE AUTOUR DE TOUTES LES MOBILITÉS ET DES ALTERNATIVES À L'USAGE		
INDIVIDUEL DE LA VOITURE	18	
RAPPELS DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX	18	
LES PRINCIPES	20	
LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE	21	
AXE 4 - PRENDRE EN COMPTE LA SENSIBILITÉ AGRICOLE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA		
COMMUNE	23	
RAPPELS DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX	23	
LES PRINCIPES	24	
LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE	25	

PRÉSENTATION DU PADD

LES GRANDS AXES ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

INTRODUCTION

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. Aujourd'hui ce territoire est structuré en Pays, le Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou dont Gaillac reste le cœur.

Depuis la mise en service de l'A68 en 1992, l'accessibilité de la commune s'est renversée et l'entrée principale se fait aujourd'hui depuis l'échangeur de Brens. Cette nouvelle accessibilité n'a pas fragilisé la commune, son aire d'influence s'est au contraire agrandie ces vingt dernières années, et elle a bien résisté face aux deux agglomérations qui l'encadrent, Toulouse et Albi. Il y a lieu aussi d'être en cohérence avec le territoire supracommunal et les principes qui l'organisent (SCOT, PLH...).

Deux défis sont en particulier aujourd'hui à relever pour la commune dans les années à venir:

1. maintenir cette attractivité, autant économique que résidentielle, pour répondre aux besoins de la commune avec le territoire qui l'entoure.
2. préserver la qualité patrimoniale, paysagère et environnementale qui constitue l'identité de Gaillac par la valorisation de la Trame verte et bleue qui irrigue le territoire des coteaux jusqu'au Tarn.

Le projet s'est ainsi organisé autour des quatre grands axes et principes d'aménagement qui découlent des enjeux issus du diagnostic et du travail en concertation et avec les partenaires :

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

AXE 1- SE PRÉPARER À UNE MUTATION DE LA VILLE POUR ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE QUOTIDIENNE DES GAILLACOIS

RAPPELS DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

Depuis 1990, une forte évolution de la population

Depuis 1990, la commune connaît une forte évolution démographique, en particulier depuis 1999 avec une variation annuelle moyenne de +1,9% supérieure au départementale (+ 0,9%) et à celui de la Communauté de communes Tarn et Dadou (+ 1,2%).

En poursuivant cette variation annuelle de 1.9 % jusqu'à 2015, on peut estimer la population 2015 à 14 600 habitants.

Cette forte croissance démographique devrait se poursuivre selon les projections à l'horizon 2040 réalisées par l'INSEE sur le SCoT du Pays Vignoble Gaillacois- Bastides & Val Dadou qui prévoit 25 000 habitants de plus en l'espace de 30 ans (scénario central de poursuite des tendances). Elle devrait permettre d'atteindre une population de 17 000 habitants environ d'ici 10 ans à Gaillac.

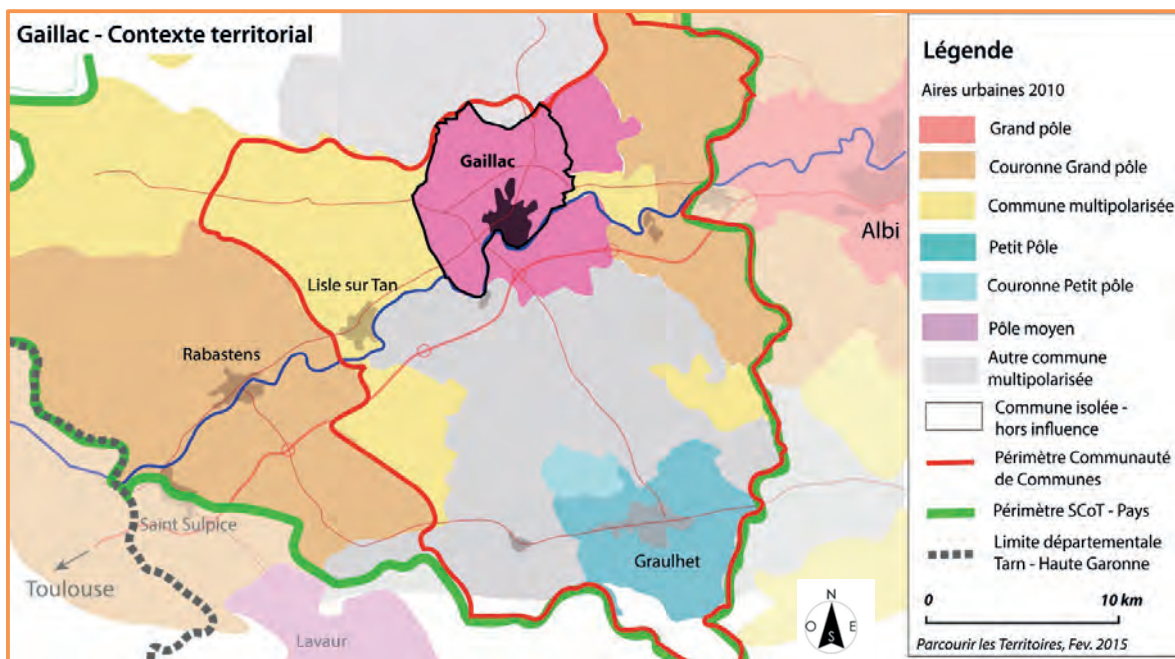
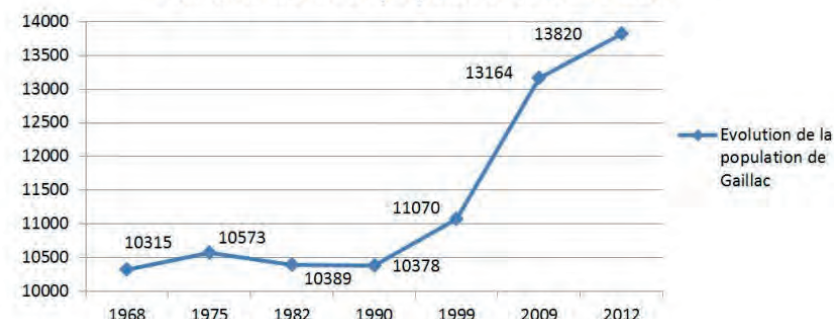
La dynamique démographique de Gaillac, cœur du Pays, (+1,9% / an entre 1999 et 2012) s'est accélérée sur les dernières années (+2 % / an entre 2006 et 2011 avec une moyenne de nouveaux habitants qui passe de 213 à 246 habitants/an).

Gaillac:

5 093 Hectares
13 629 habitants en 2011
13 820 habitants en 2012

Source INSEE

Evolution de la population de Gaillac



Synthèse / Enjeux

La transformation de son statut d'une ville-centre en milieu rural à une ville dynamique entre Toulouse et Albi, autant pour les habitants que pour les entreprises.

L'accueil de nouveaux habitants avec un cadre de vie attractif et des emplois sur la commune.

L'évolution de l'habitat a modifié les formes urbaines

Gaillac: 7 140 logements en 2011 (source INSEE)
 6 271 résidences principales en 2011 (source INSEE)
 671 logements vacants en 2011 (source INSEE)
 Plus de 700 logements sociaux (source commune)

Depuis 1990 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 2011, 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 2011, 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% du parc en 2011).

Synthèse / Enjeux

La diversification de l'offre de logements pour accompagner l'accueil prévu de nouveaux arrivants et offrir un logement adapté à toutes les populations.

La poursuite de la réhabilitation et de la revitalisation de l'habitat, quand cela s'y prête, en particulier dans le centre ancien

L'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.

La modération de la consommation des espaces agricoles en optimisant les espaces déjà bâtis.

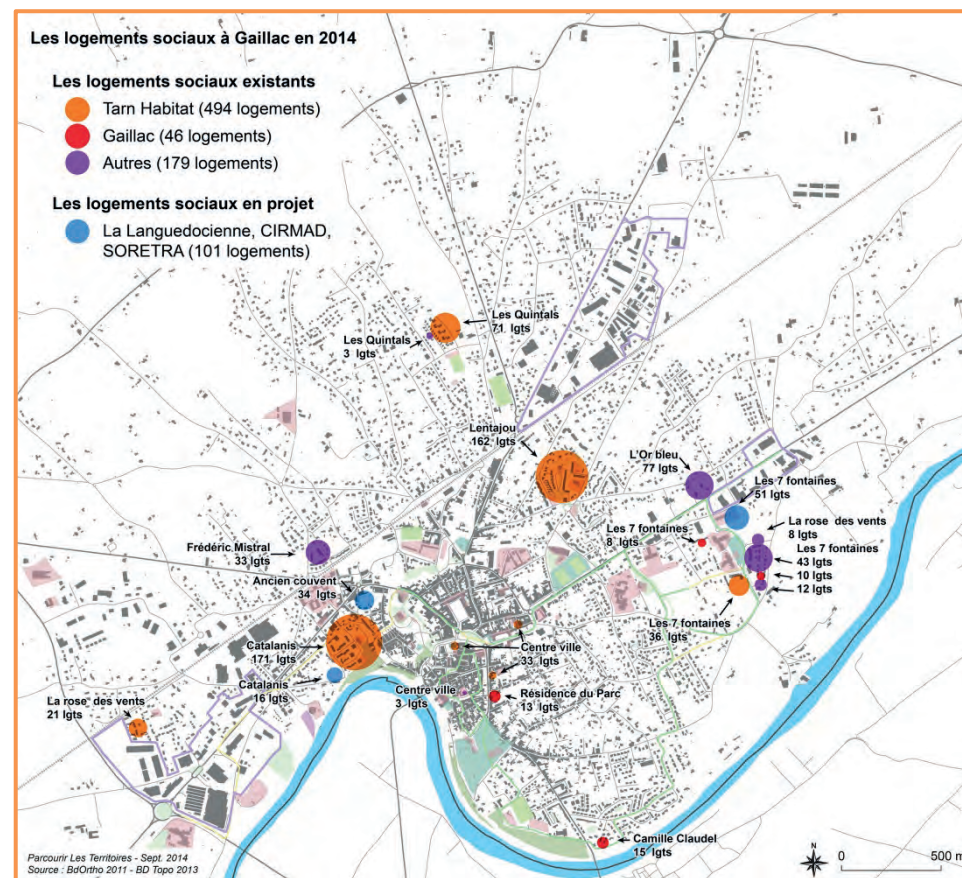
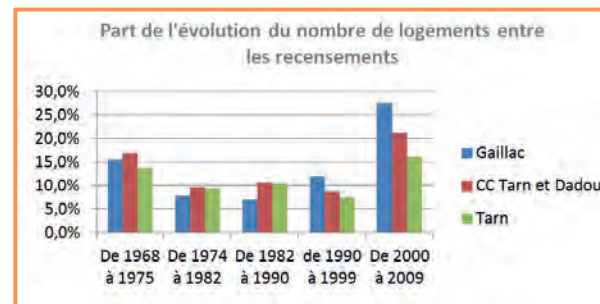


Schéma illustratif

LES PRINCIPES

Confirmer le passage du seuil à plus de 17 000 habitants

- Soutenir la croissance de Gaillac et conforter son rôle de cœur de Pays
- Maintenir un taux élevé de production de logements neufs et poursuivre la politique de réhabilitation
- Développer l'attractivité et la mixité résidentielle, diversifier l'offre d'habitat
- Augmenter la part de logements sociaux, ce qui correspond aussi aux objectifs de l'Etat
- Limiter l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle.

A chaque quartier son identité et sa richesse

- Valoriser le patrimoine architectural et urbain de la commune et notamment du centre ancien à l'image des projets de Ville d'Art et d'Histoire et 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
- Associer à chaque offre de logement une offre de «service de proximité» pour les résidents (équipements, mobilités).

Pour répondre aux deux défis à relever dans les années à venir cités dans l'introduction, le projet fait le choix de :

1. se projeter dans les 10 ans à venir avec un rythme annuel moyen de variation de population de +1.9%
2. contenir ce développement dans les limites actuelles des espaces bâtis

14600 habitants en 2015...17400 habitants en 2025

Pour accueillir les 2800 nouveaux arrivants, il sera nécessaire de construire de nouveaux logements (2 personnes / ménage). La taille des ménages continuant à diminuer (2,3 personnes / ménage en 1999), du fait de la recomposition des familles, des doubles résidences...), il sera aussi nécessaire de construire de nouveaux logements pour accueillir ce « desserrement » des ménages.

Pour modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, notamment la réutilisation du bâti existant sera recherchée, ainsi que la résorption des logements vacants. La production de logements neufs se fera également sous des formes variées de l'individuel pur au collectif.

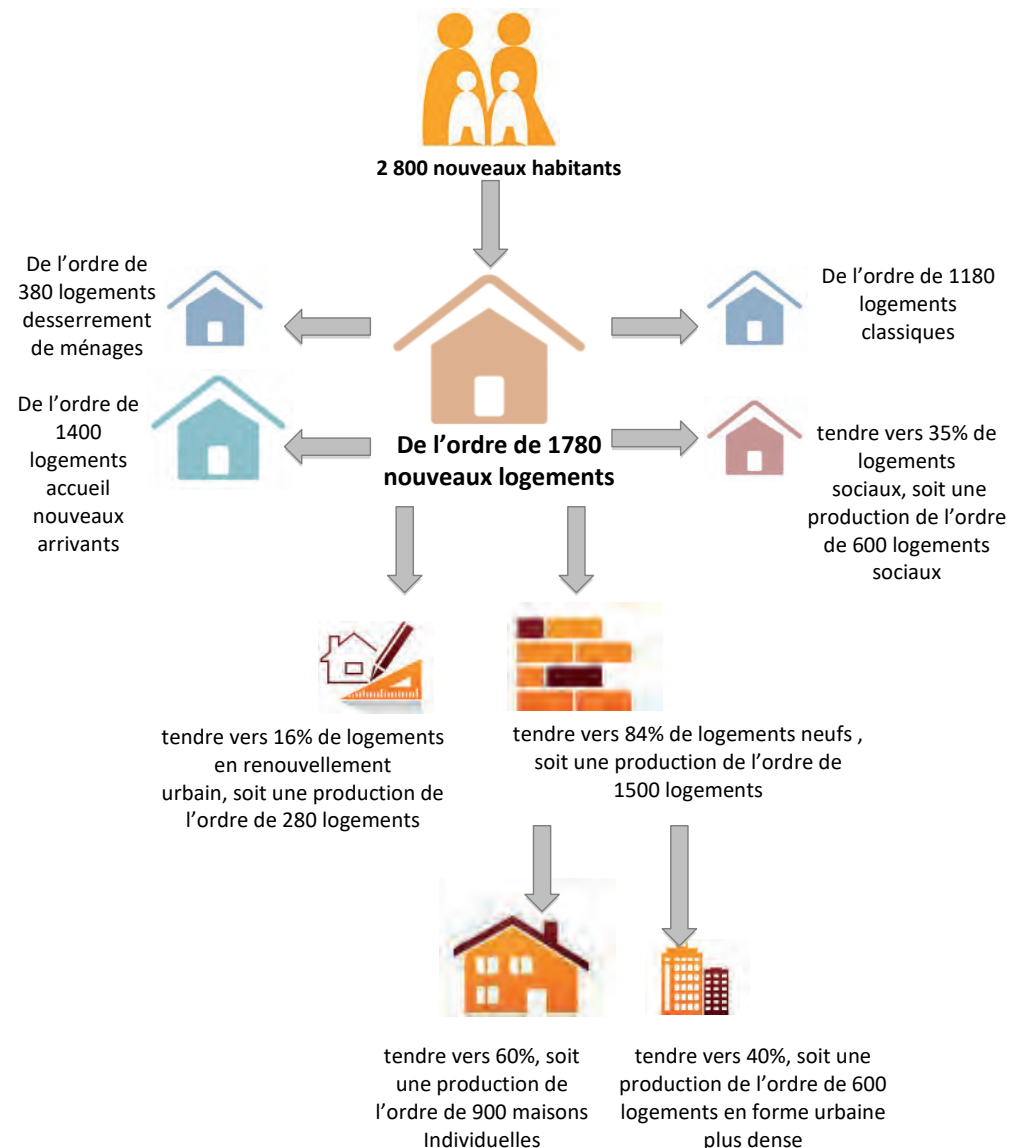
Les calculs sont faits avec une surface de logements de 300m² pour les formes plus denses et 600m² pour les logements individuels.

Le calcul du besoin de foncier lié à ces nouveaux logements et à leur typologie prend en compte un coefficient de rétention foncière et de voirie (1.2 pour chacun).

C'est ainsi que le besoin de foncier, pour répondre aux besoins en logements, est évalué à 107 hectares dans une démarche volontariste d'optimisation de l'espace .

Cela correspond à une réduction de près de 150 hectares par rapport aux prévisions de l'ancien PLU.

Pour une consommation foncière mesurée, le projet est de prévoir une enveloppe autour d'une centaine d'hectares.

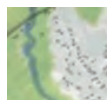


LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE

A l'échelle du territoire communal

Gaillac et ses hameaux

Orientations



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)



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

Légende

	Boisements
	Cultures et prairies
	Rives du Tarn
	Centre, bâti dense
	Quartiers en renouvellement



Schéma illustratif

A l'échelle de la ville

Organiser la ville centre et ses faubourgs

Orientations



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...)

Légende



Tarn et vallons liés
aux ruisseaux



Espaces non urbanisés



Cœurs d'îlots

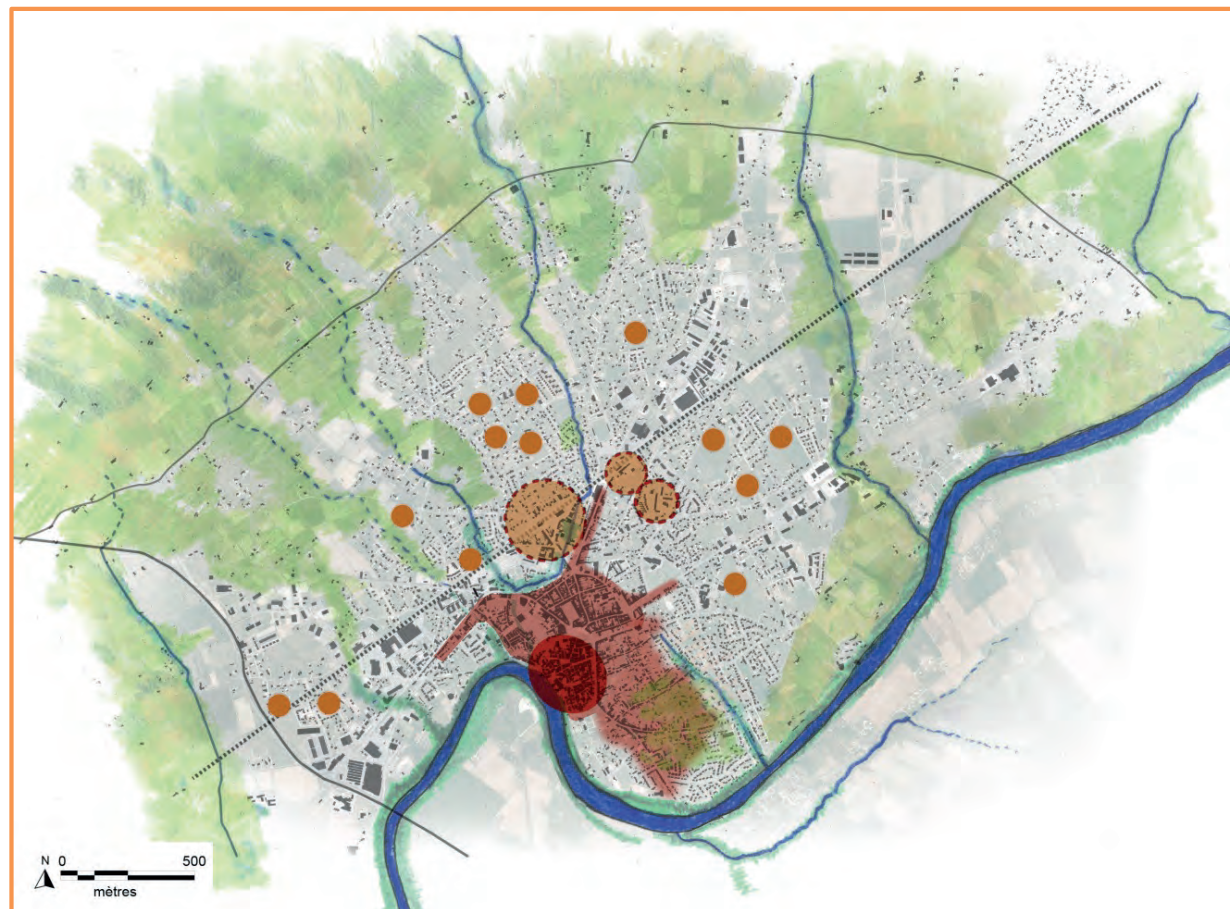


Schéma illustratif

A l'échelle de la ville

Les nouveaux quartiers

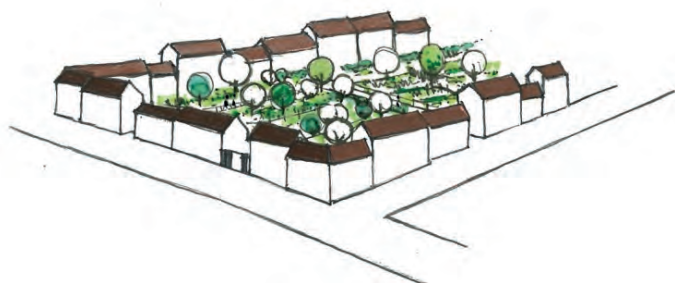
Orientations

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.

Exemples de formes urbaines

Cœurs d'îlots jardinés, sentes

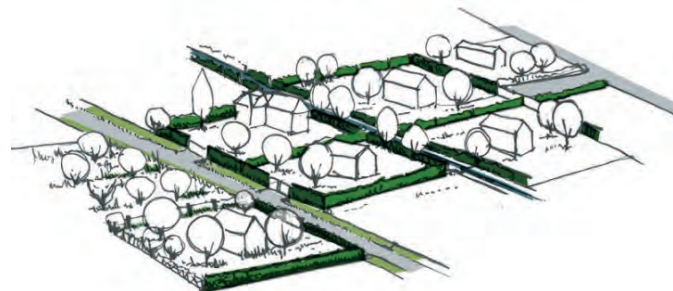


Organisation urbaine



Rues végétalisées, possibilité de pistes cyclables

Schéma illustratif



AXE 2- CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE DE LA VILLE EN AUGMENTANT ET EN DIVERSIFIANT L'OFFRE ACTUELLE

RAPPELS DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

Un pôle économique qui résiste

Gaillac: 13 629 habitants en 2011 (source INSEE)
6 117 emplois en 2011 (source INSEE)
1 emploi pour 2,2 habitants en 2009 et 2011

La dynamique d'accueil 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 avec des zones d'activités diverses : commerciales, artisanales, industrielles, tertiaires, mixtes. Le taux d'attraction de l'emploi* de 1,2 est identique à celui de l'Albigeois, proche de celui du Grand Toulouse (1,3) et supérieur à celui de Tarn et Dadou (0,8).

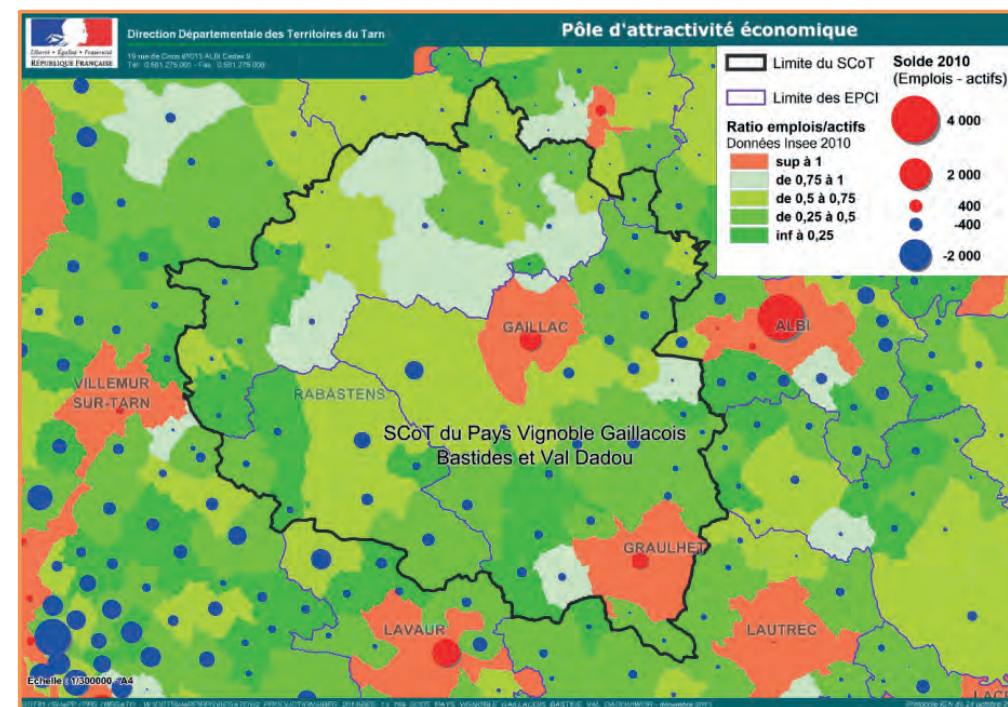
Les cinq zones d'activités sur la commune offrent peu de disponibilités pour les entreprises : près de 22 ha disponibles environ dont 13 ha au Mas de Rest, 7 ha sur Roumagnac et 1.5 ha sur Clergous. Les autres terrains non occupés sont à vocation agricole ou ne correspondent pas à une réelle offre économique (rétention foncière ou projet en cours).

Synthèse / Enjeux

- 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.
- 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.

* Taux d'attraction de l'emploi = nombre d'emplois / nombre d'actifs ayant un emploi

L'emploi au sein du SCoT du Pays Vignoble Gaillacois Bastides et Val Dadou



Comparaison des taux d'attraction de l'emploi

	2009	Gaillac	CC Tarn et dadou	CA de l'Albigeois	CU du Grand Toulouse
Emplois		6 003	15 380	37 167	415 098
Actifs ayant un emploi		4 995	19 057	30 337	313 301
Taux d'attraction de l'emploi		1,20	0,80	1,22	1,32

Une ville bien équipée

Equipements scolaires:

- 3 écoles maternelles publiques (264 élèves)
- 5 écoles élémentaires publiques (1091 élèves) et 1 école privée (295 élèves)
- 2 collèges publics (1158 élèves) et 1 collège privé (402 élèves)
- 1 lycée public (950 élèves) et 1 lycée privé (108 élèves)

Equipements culturels et de loisirs:

- une médiathèque,
- 3 musées,
- une salle de spectacle, un cinéma
- une MJC,
- un conservatoire de musique et de danse

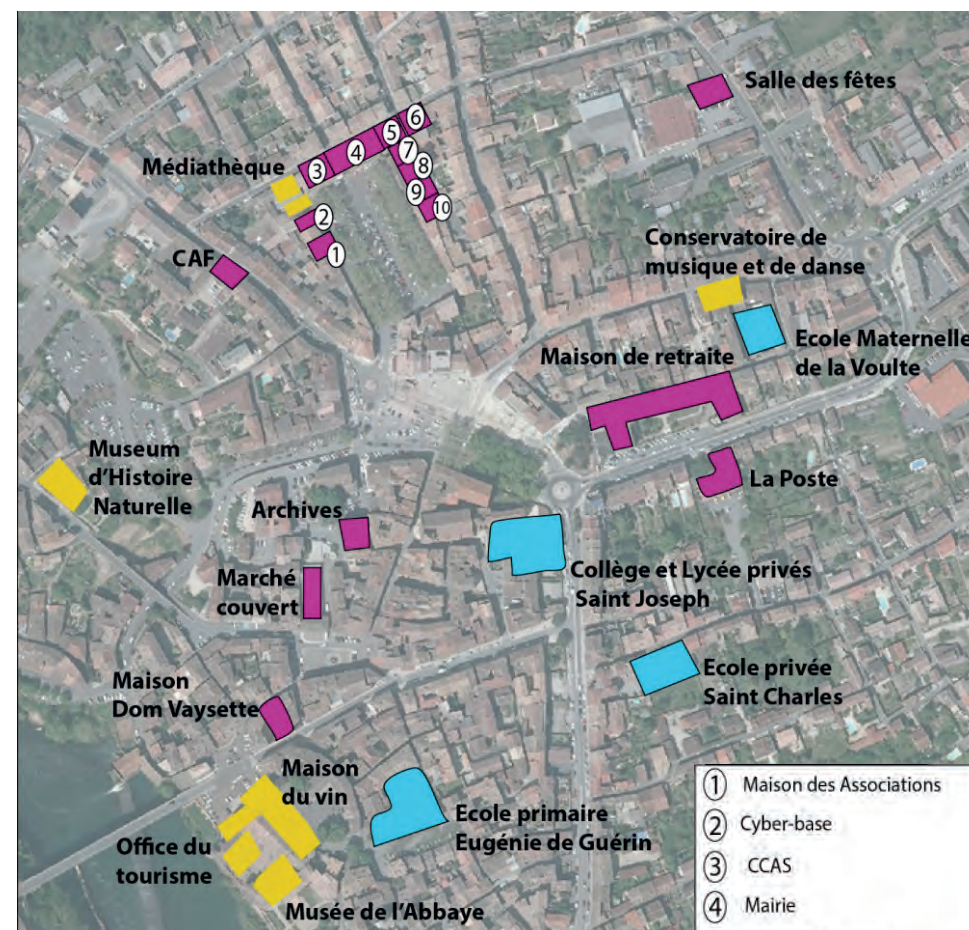
La commune possède un grand nombre d'équipements et de services pour sa population et le bassin de vie drainé par la commune.

Gaillac compte plus de 300 commerces répartis pour la plupart dans le centre ville, mais aussi sur le pôle commercial de Piquerouge et dans une moindre mesure sur les deux zones des Clottes et Clergous. La zone de chalandise en pleine croissance de Piquerouge englobe 67 communes allant de Graulhet à Puycelci. Cette zone commerciale offre aujourd'hui des disponibilités de l'ordre d'un tiers de sa surface totale. Ces disponibilités devraient être épuisées dans les prochaines années dans le contexte de dynamisme économique que connaît ce secteur, porté par un effet «vitrine» en entrée de ville.

Par ailleurs, l'existence d'équipements en communication numérique (fibre optique) sur la ville permet de répondre aux attentes des entreprises (plusieurs entreprises de vente par internet sur le Mas de Rest). Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) du Tarn, établi par le Conseil Général a été approuvé par l'assemblée départementale le 9 novembre 2012. La CC Tarn & Dadou travaille actuellement sur un diagnostic des réseaux existants et des besoins, afin de poser les bases d'un schéma de déploiement de desserte numérique favorisant l'attractivité et la compétitivité des entreprises.

Synthèse / Enjeux

- L'anticipation des nouveaux besoins en équipements et services liés à l'accueil de nouveaux habitants, usagers et entreprises tout en confortant les équipements et services existants pour faciliter la vie quotidienne des populations (communale et supracommunale) et entreprises.
- La prise en compte des enjeux du tourisme pour améliorer l'attractivité des équipements.



Les équipements de l'hypercentre

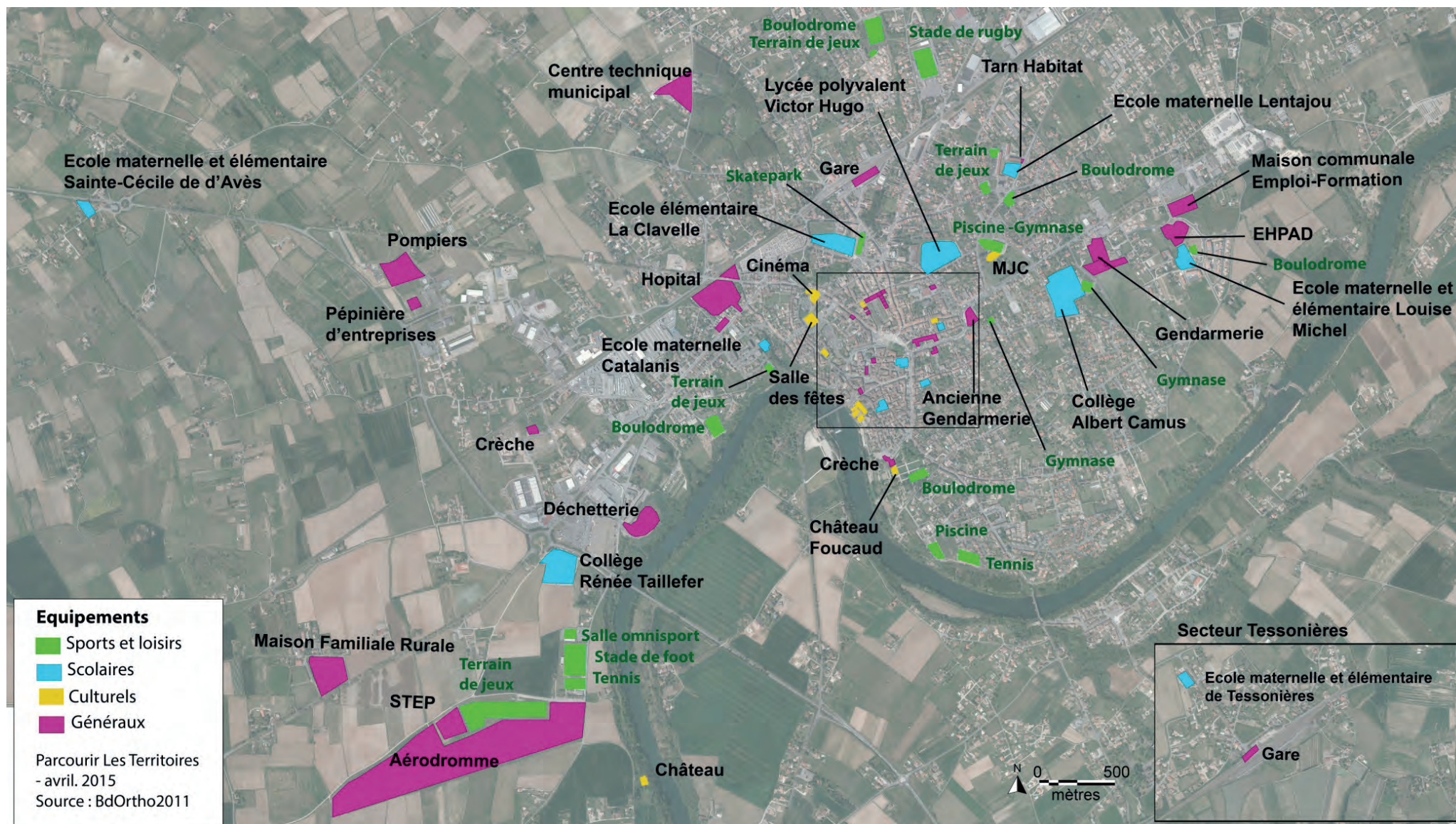
Légende

Equipements

- Sports et loisirs
- Scolaires
- Culturels
- Généraux

- ① Maison des Associations
- ② Cyber-base
- ③ CCAS
- ④ Mairie
- ⑤ Hôtel des impôts
- ⑥ Maison Conseil Général 81
- ⑦ Police municipale
- ⑧ Relais Assistance Maternelle
- ⑨ Centre de Planification et d'Education Familiale
- ⑩ Caisse Primaire d'Assurance Maladie

Une ville bien équipée



LES PRINCIPES

Affirmer la place de Gaillac dans l'intercommunalité

- Réussir le passage d'une ville-centre de bassin rural à une ville majeure entre Toulouse et Albi (maintien de son taux d'attractivité de l'emploi)
- Produire une offre d'espaces pour les activités économiques qui réponde à une demande forte et diversifiée des entreprises
- Augmenter et diversifier l'offre pour les équipements, et notamment les commerces et l'artisanat
- Favoriser le développement du tourisme et des loisirs qui participent à l'attractivité de Gaillac et de son environnement proche, autant dans sa dimension économique que dans la qualité de son cadre de vie
- Pérenniser et valoriser au mieux les espaces agricoles et notamment viticoles et développer l'oenotourisme ainsi que les hébergements associés
- Favoriser le développement de communications numériques performantes pour les entreprises.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE

A l'échelle du territoire communal

Les espaces agricoles

Orientations



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

Légende



Boisements



Rives du Tarn



Vallons, trame verte et bleue



Zones d'activités et commerciales



Chemin Toulze



Schéma illustratif

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

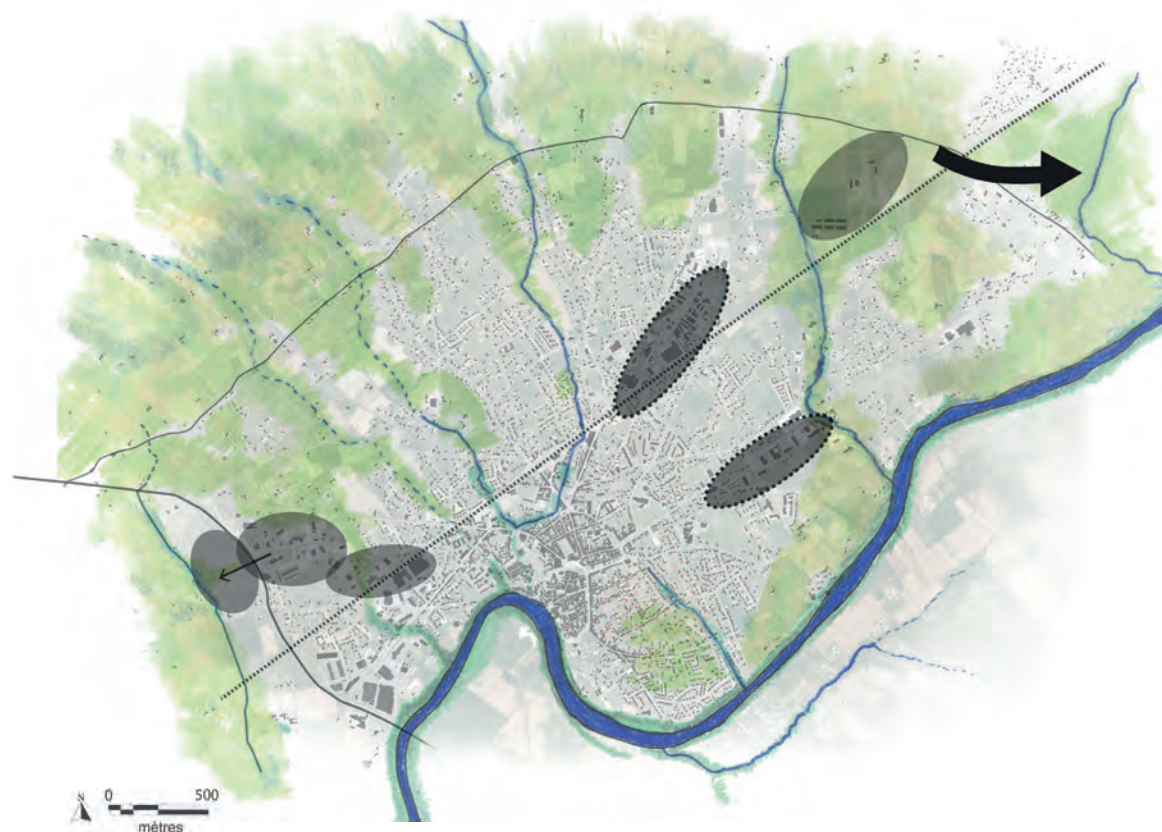


Schéma illustratif

A l'échelle de la ville

Les pôles commerciaux



Schéma illustratif

Favoriser la complémentarité et l'équilibre des différents pôles commerciaux : centre-ville, Piquerouge, faubourgs et entrées de ville, polarités commerciales de quartier

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

A l'échelle de la ville

Les équipements

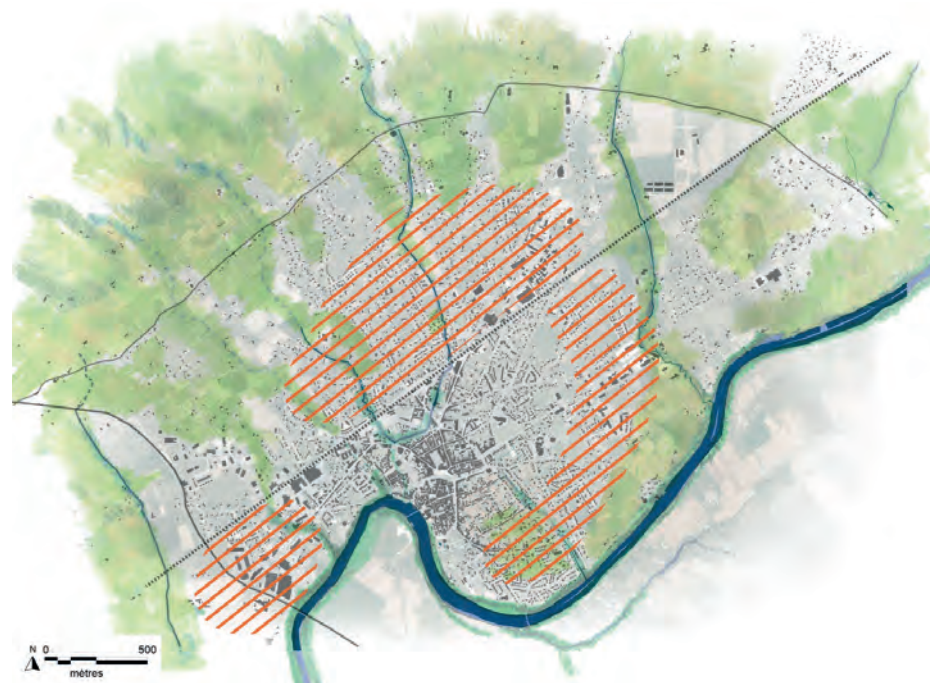


Schéma illustratif

Orientation



Selon les besoins, prévoir des équipements publics dans les quartiers périphériques, de manière complémentaire à ceux du centre ville.

Légende



Tarn et vallons liés aux ruisseaux



Espaces non urbanisés



Chemin Toulze



Voie ferrée

AXE 3- ORGANISER LA VILLE AUTOUR DE TOUTES LES MOBILITÉS ET DES ALTERNATIVES À L'USAGE INDIVIDUEL DE LA VOITURE

RAPPELS DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

Des mobilités en évolution

- Un échangeur autoroutier au sud de la commune avec une aire de covoiturage de 120 places
- Un important maillage routier historique renforcé par le barreau autoroutier et 15 parkings de stationnement voitures (hors gare)
- Une gare avec un parking de 112 places, un réseau de bus départemental, un transport urbain gratuit, des bornes de recharge électrique

Très bien desservie par le réseau routier et de bus, Gaillac est très attractive pour les nouveaux arrivants.

L'aire de covoiturage, les bornes de recharge électrique 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.

Le réseau cyclable existant demande à être sécurisé et élargi en lien avec les projets de développement en cours. Ces éléments s'inscrivent dans les orientations notamment du Plan Climat Energie Territorial du département et répondent aux différents besoins de mobilité.

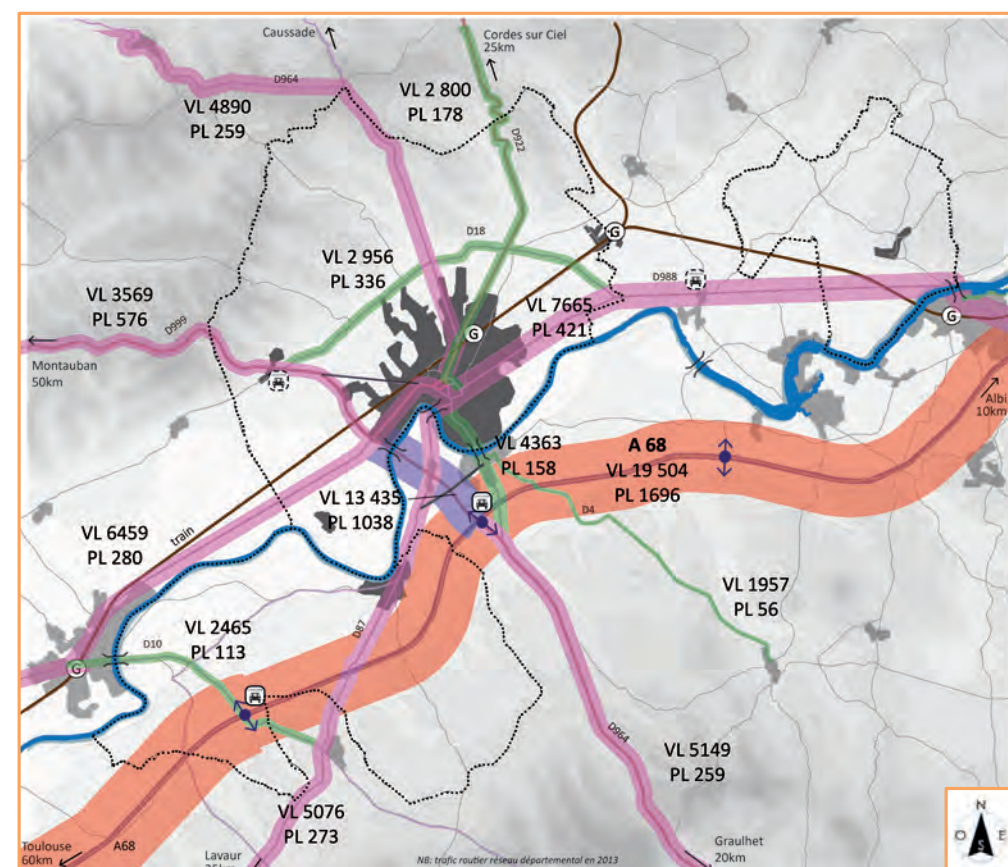
Les nombreux stationnements pour les voitures demandent à être optimisés pour augmenter le nombre de places sans création nouvelle et favoriser un apaisement des espaces publics.

La politique actuelle de la ville en matière de mobilité (navette gratuite) a pour objectif de limiter les déplacements des voitures dans la ville.

Synthèse / Enjeux

- La diminution des obligations de déplacements voitures sur la commune, le renforcement et l'optimisation des transports publics et le développement des mobilités douces, pour notamment les liaisons quotidiennes, les loisirs, le tourisme, le patrimoine et la culture.

La circulation routière, véhicules légers et poids lourds



Les espaces de stationnement



LES PRINCIPES

Améliorer les voiries

- Conforter le chemin Toulze et la RD 968 (route de Montauban) comme axes principaux de contournement, et amorcer une liaison adaptée de la ZIR du Mas de Rest à l'A68.
- Affirmer une politique qualitative des entrées de ville et en particulier à l'ouest de la ville.

Développer les déplacements doux

- Appuyer les tracés notamment 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 convergeant sur le centre-ville.
- Revaloriser les sentes et les sentiers des berges du Tarn.

Optimiser les transports publics et les stationnements

- 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 au mieux en relation les transports en commun et les modes doux dans chaque quartier.
- Faciliter, quand cela est possible, des stationnements adaptés (voitures, vélos, bus...) dans et aux entrées de la ville.

Faciliter les technologies de communication

- Favoriser le développement de communications numériques performantes pour les entreprises.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE

A l'échelle du territoire communal

La hiérarchisation des voiries

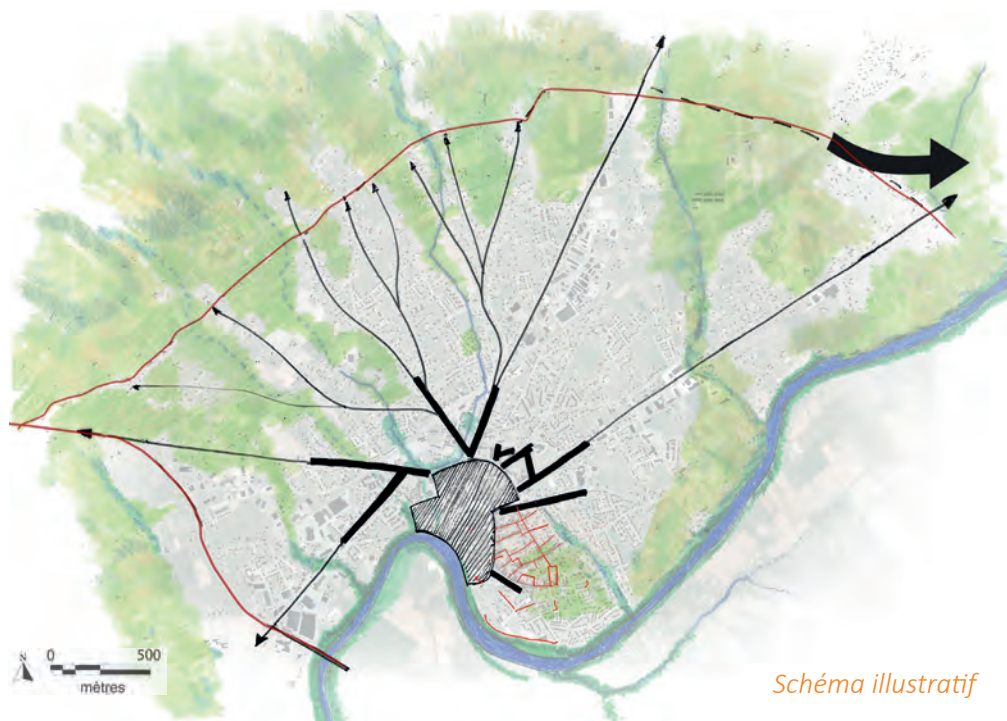


Schéma illustratif

Donner à chaque voie une vocation en lien avec les territoires qu'elle irrigue

Orientations

-  Les voies de transit autour de la ville centre: chemin Toulouse et RD 968
-  Les voies paysagères en éventail qui irriguent les quartiers nord
-  Les entrées de ville qui accueillent les faubourgs
-  Les espaces partagés des voies médiévales: rues, venelles, trottoirs, placettes
-  Les sentes de l'Hortalisse

Légende

-  Tarn et vallons liés aux ruisseaux
-  Espaces non urbanisés
-  Liaison future avec l'A68

A l'échelle de la ville

Les transports et les stationnements publics

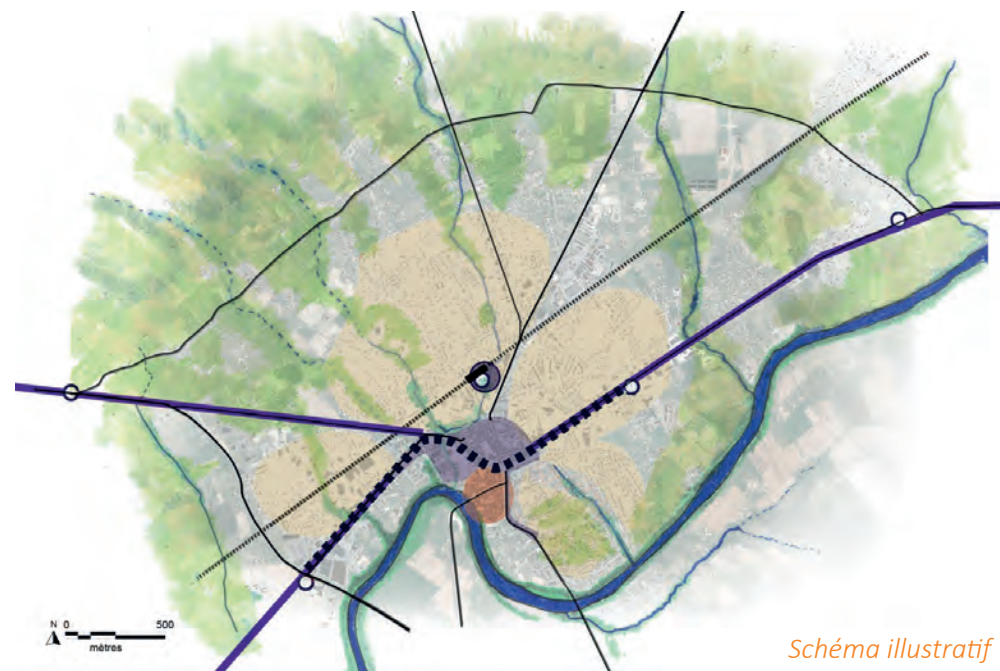


Schéma illustratif

Orientations

-  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 (TAD)
-  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
-  Optimiser les parcs existants de stationnement public à proximité du cœur historique et les mettre en relation avec les transports publics

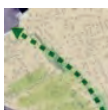
Légende

-  Tarn et vallons liés aux ruisseaux
-  Espaces non urbanisés

A l'échelle de la ville

Les mobilités douces

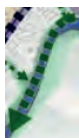
Orientations



Prévoir des cheminements inter-quartiers au nord de la voie SNCF mais aussi dans les quartiers Est et Ouest



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

Légende



Tarn et vallons liés aux ruisseaux



Espaces non urbanisés



Schéma illustratif

AXE 4 - PRENDRE EN COMPTE LA SENSIBILITÉ AGRICOLE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE

RAPPELS DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

Continuités entre coteaux et Tarn

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Midi Pyrénées montre qu'aucun enjeu majeur 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 et les inventaires de terrain mettent en évidence une grande connectivité des espaces du nord de la commune avec le réservoir de biodiversité de la forêt de Sivens: petits boisements 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 urbain de Gaillac.

Ainsi, au-delà des espaces verts, parcs et jardins publics, le quartier de l'Hortalisse, constitue un très bel exemple de « nature dans la ville » ainsi que l'espace entre Toulze et voie ferrée caractérisé par une imbrication entre urbanisation le long des voies et agriculture le long des ruisseaux.

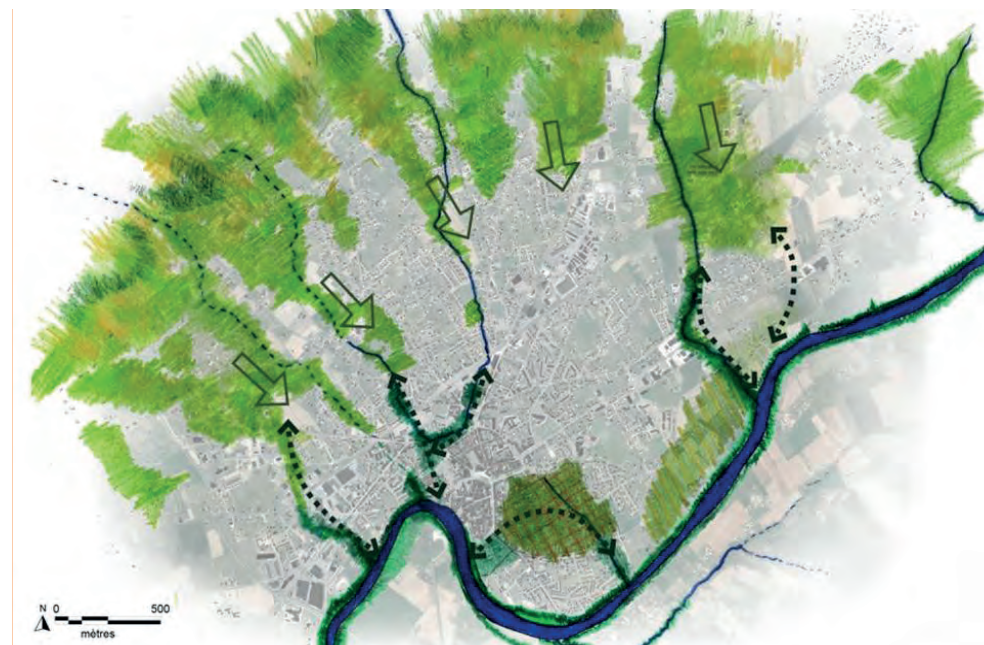
Synthèse / Enjeux

- La 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.

- Le développement de nouvelles zones urbanisées prenant en compte les éléments de la trame verte et bleue.

- Une ville à la rencontre d'une mosaïque de paysages entre plaine et coteaux
- Des milieux reconnus d'intérêt écologique: la ZNIEFF type 2 Basse vallée du Tarn: 3% de la surface totale de cette ZNIEFF sur la commune occupe 2% de la surface communale
- Le Tarn et ses affluents: globalement préservé de toute pression anthropique, il reste néanmoins un milieu fragile, parfois inaccessible, lorsque la topographie des berges le permet, «exploité» à des fins diverses comme, parking, terrain de bicross, promenade (Lido).

Les continuités écologiques



Légende



Trame bleue



Trame verte



Espaces agricoles et / ou de nature



Tarn



Corridors

Schéma illustratif

LES PRINCIPES

Pérenniser et valoriser l'agriculture

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

Mettre en valeur les paysages, milieux et ressources naturelles

- Préserver les milieux et ressources naturelles (eau, air, écosystèmes...)
- 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'îlots, 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, de maîtrise et économie des énergies ainsi que de limitation des gaz à effet de serre (en plus des principes concernant les transports) dans le développement urbain
- Favoriser le développement de réseaux d'énergie performants, notamment ceux utilisant les énergies renouvelables.

Limiter les risques et les nuisances

- Prendre en compte les zones de risques, notamment celles identifiées dans les plans de prévention des risques (risque inondation, risques technologiques, effondrement des berges et mouvements de terrain)
- 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
- Limiter les nuisances sonores et les sources de pollution de l'air en organisant la ville autour des alternatives à l'usage individuel de la voiture.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE

A l'échelle du territoire communal

La nature et les paysages

Orientations

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 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'îlots, 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



Schéma illustratif

LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN - OBJECTIFS CHIFFRÉS

LA GESTION DES ESPACES POUR L'HABITAT

Le projet défini pour les 10 prochaines années est d'accueillir environ 2800 habitants supplémentaires : il est donc nécessaire de produire de nouveaux logements pour les nouveaux arrivants, et il faut aussi anticiper la recomposition des ménages (baisse du nombre de personnes par ménage).

Le calcul du besoin en logements lié à cet accueil de population et à la recomposition des ménages donne un besoin de foncier de l'ordre de 100 hectares, avec une consommation foncière mesurée, notamment par des formes urbaines plus compactes.

Consolider les continuités écologiques entre les coteaux et le Tarn fait également partie du projet urbain. C'est pourquoi certains cœurs d'îlots en zone urbaine seront préservés de toute construction, comme « nature en ville ». Ces surfaces correspondent à une dizaine d'hectares qui ne seront pas construits dans l'enveloppe urbaine.

Pour produire ces nouveaux logements tout en modérant la consommation de l'espace (une centaine d'hectares ont été consommés de 2004 à 2014 pour seulement 2 200 nouveaux habitants), plusieurs moyens seront mis en œuvre.

La réduction de la taille de surface des parcelles pour les logements

L'analyse de la surface moyenne des parcelles urbanisées montre une baisse des surfaces sur les 10 dernières années : si la moyenne par logement était de près de 1 300 m² avant 2004, elle est passée à près de 600 m² sur les 4 dernières années. Un échantillon test sur un lotissement montre qu'avant 2004, la moyenne des surfaces de lotissement (3 ha, 26 lots) était de 1 253 m², alors que le lotissement réalisé après 2004 donne une surface moyenne de 630 m² (2.5 ha, 32 lots), ce qui est cohérent avec les documents de rang supérieur en vigueur (SCoT, PLH).

La production de logements dans le cadre du renouvellement urbain

Les logements vacants restant importants sur le centre ville, il est mis l'accent sur la reconquête et/ou réhabilitation des logements en centre-ville. Une estimation de plus de 250 logements est prévue pour répondre aux besoins sans consommation de foncier. Les OPAH en cours, le dispositif RENOVAM et le projet d'AVAP appuient ce projet par un partenariat déjà acquis sur les années passées.

La densification des espaces interstitiels dans les espaces déjà bâtis

Le projet de la commune est de concentrer le potentiel constructible dans les zones déjà urbanisées de la ville, en permettant, quand cela est possible, la densification et la mutation des espaces déjà bâtis. Toutes les zones potentiellement constructibles en périphérie de l'enveloppe urbaine repassent à l'agriculture. L'ensemble des hameaux resteront globalement dans les limites existantes. Les parcelles en périphérie des hameaux ont aussi été réservées à l'agriculture.

Par ailleurs, le foncier restant potentiellement constructible dans les espaces déjà bâtis est soumis à forte rétention. Plusieurs typologies de foncier constructible se dégagent :

De nombreuses petites parcelles individuelles en fond de parcelles ou cœur d'îlots qui nécessitent un urbanisme négocié et donc ont une faisabilité aléatoire

Quelques parcelles individuelles ou regroupées permettant facilement des petites opérations de lotissements de 2 à 4 lots

De grandes parcelles regroupées en cœur d'îlots ou pas, faisant un ensemble supérieur à 1 hectare et qui nécessitent un aménagement global avec un opérateur. Certaines pourront être précisées dans le cadre des OAP.

L'urbanisation de ces zones sera globalement complexe. Elle nécessitera pour la plupart un accompagnement de la collectivité. Si l'on reprend un coefficient global de rétention de 1.2 (par exemple celui du SCoT), en fait sur l'enveloppe d'une centaine d'hectares potentiellement constructible, on peut prévoir que seuls 80 seront réellement construits.

LA GESTION DES ESPACES ÉCONOMIQUES

L'analyse de la consommation foncière dans les zones économiques révèle une quarantaine d'hectares consommés en 10 ans, principalement sur Roumagnac et Piquerouge.

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 actuelles du PLU (U4, AU4, AUZ, AUa), seulement une vingtaine d'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 pour remettre en cohérence la vocation des espaces avec la réalité.

La zone communale des Clergous contient des parcelles privées avec une vocation économique du foncier disponible peu assurée (périmètre Seveso).

La zone communale des Clottes est en mutation: de nombreuses parcelles privées vouées à l'habitat le long de la RD évoluent vers de l'activité et permet un rééquilibrage à l'est.

De nombreuses parcelles sur Roumagnac appartiennent à des propriétaires privés qui ne sont d'ailleurs pas vendeurs. Nous ne pouvons pas dire aujourd'hui qu'elles correspondent à du foncier économique disponible ou à une offre économique cohérente pour le territoire, outre les conditions de faisabilité opérationnelle moins propices.

Les 2.9 hectares restant disponibles au Mas de Rest, en dehors des projets en cours, sont destinés à des entreprises ayant un besoin de foncier important qui ne correspondent pas à la demande actuelle de type artisanat.

Les 3 hectares disponibles à ce jour est trop éparpillés pour constituer une réelle offre économique attractive. Afin de faciliter la création de nouveaux emplois sur Gaillac pour maintenir le ratio de 1 emploi pour 2.2 habitants l'extension de Roumagnac est projetée (de l'ordre de 15 hectares dont la moitié apparaît déjà nécessaire pour répondre aux demandes déjà existantes des entreprises): bien desservie par la route aux portes de la ville, et ensuite par les transports publics, elle permettra une optimisation des réseaux et services aux entreprises déjà existants.

LA GESTION DES ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

La consommation foncière, sur les 10 dernières années, liée aux équipements et services est à prendre en compte également (près de 7 hectares), avec une vocation communale (école primaire Louise Michel) ou intercommunale (collège Renée Taillefer, gendarmerie, caserne des pompiers, maison de l'emploi et de la formation, EHPAD).

Les équipements à réaliser dans les dix prochaines années resteront essentiellement dans l'enveloppe urbaine, sauf ponctuellement aux abords de celle-ci pour permettre, notamment, une meilleure desserte et accessibilité.

La mutualisation des stationnements et des espaces publics sera toujours recherchée ainsi que l'accès aux intermodalités.

SYNTHÈSE

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, prenant en compte les capacités de densification et mutation des espaces déjà bâtis, ainsi que les besoins liés à l'habitat, aux équipements et à l'économie, donnent un besoin foncier total de 140 hectares environ, réparti ainsi :

- Extension urbaine en dehors de l'enveloppe urbaine existante: moins de 30 % du besoin foncier total, de l'ordre de 40 hectares (vocation mixte d'équipements, économique, commercial);
- Urbanisation des espaces déjà bâtis dans l'enveloppe urbaine et dans les hameaux: près de 70 % du besoin foncier total, de l'ordre de 100 hectares (vocation mixte à dominante habitat/ équipement/service).

ANNEXE A TITRE INFORMATIF: ARGUMENTAIRE CHIFFRÉ SUR LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

LA GESTION DES ESPACES POUR L'HABITAT

La réduction de la taille moyenne des parcelles

Analyse sur les 10 dernières années	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
100 hectares pour 2 200 nouveaux arrivants	de l'ordre de 107 hectares pour 2 800 nouveaux arrivants	On passe d'une moyenne de 455 m² à une moyenne de 286 m² par habitant nouveau

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

La production de logements dans le cadre du renouvellement urbain

Analyse sur les 10 dernières années	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
324 logements vacants en 1968, 671 logements vacants en 2011 (9% du parc)	de l'ordre de 280 logements en renouvellement urbain , c'est à dire en utilisant le bâti existant sans consommation de nouveau foncier	Ces logements (issus du vacant, changement de destination, démolition-reconstruction) permettent une économie de l'ordre de 8 hectares pour la production de logements

La densification des espaces intersticiels dans les espaces déjà bâtis

Les disponibilités foncières actuelles	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
Zones urbaines et à urbaniser: 249 hectares dans le PLU de 2004	De l'ordre de 107 hectares pour 2800 habitants De l'ordre de 110 hectares situés en périphérie de la ville centre et dans les hameaux sont ainsi rendus à l'agriculture. De l'ordre de 40 hectares sont zonés (dans les PLU de 2004 ces parcelles sont zonées en AU0) pour une vocation économique, équipements et commerces (cf. plus loin).	Economie foncière pour l'habitat : 150 hectares - Plus de 90 hectares de zones à urbaniser sur le long terme (anciennes AU0) - Environ 25 hectares en zones à urbaniser à court terme - Environ 25 hectares dans les hameaux - Environ 10 hectares dans les zones urbaines

La valorisation de la trame verte et bleue

Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
Consolidation des continuités écologiques à travers des cœurs d'îlots supports de « nature en ville »	Une dizaine d'hectares dédiés à la nature au sein de l'enveloppe urbaine

LA GESTION DES ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

Analyse sur les 10 dernières années	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
7 hectares (vocation communale et intercommunale) pour 2 200 nouveaux arrivants)	Renforcement à l'Ouest pour environ 4ha pour les équipements des 2 800 nouveaux arrivants (intégrés dans les espaces pour l'habitat). La mutualisation des stationnements et des espaces publics sera toujours recherchée ainsi que l'intermodalité.	Les équipements à réaliser dans l'enveloppe urbaine et ceux en développement permettent une économie de 5 hectares par rapport aux dix dernières années.

LA GESTION DES ESPACES ÉCONOMIQUES

Evolution sur les dernières années	Les disponibilités foncières actuelles	Le projet : objectifs chiffrés
42 hectares consommés sur les 10 ans passés Baisse du ratio économique: • 4 631 emplois en 1999 (1 emploi pour 2, 4 habitants) • 6 117 emplois en 2011 (1 emploi pour 2, 2 habitants)	Foncier non construit : 60 hectares dans les zones économiques du PLU 2004 Foncier économique réel: 3.9 hectares éclatés sur 3 zones économiques : • 1 ha à Roumagnac • 0 ha aux Clergous • 2.9 ha au Mas-de-Rest	Pour maintenir le ratio de 1 emploi pour 2,2 habitants, près de 7 900 emplois pour 17 400 habitants sont attendus, soit plus de 1 700 emplois nouveaux en 15 ans. Renforcement des espaces économiques existants dont le centre ville sans consommation nouvelle de foncier Rééquilibrage à l'est : 17 ha environ • zone communale des Clottes: les parcelles privées vouées à l'habitat le long de la RD évoluent vers de l'activité • zones Clergous et Mas de Rest Renforcement à l'ouest : près de 15 ha environ pour optimiser les réseaux et services aux entreprises déjà existants

Enveloppe urbaine

Elle est constituée des espaces urbanisés existants, 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).