DEPARTEMENT DU TARN

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION entre vignoble et bastides

PLAN LOCAL D'URBANISME COUFFOULEUX

Modification simplifiée n°5

Notice de présentation valant rapport de présentation

Approbation en Conseil communautaire du 12 octobre 2026

Table des matières

A/ Procédure de modification simplifiée 3
1/ Objectifs poursuivis 3
2/ Contexte 3
B/ Exposé du projet 4
C/ Conclusions sur les modifications apportées par la modification simplifiée n°5 5
1/ Compatibilité des disposition mise en œuvre 5
2/ Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages 5

A/ Procédure de modification simplifiée

1/ Objectifs poursuivis

Le Plan Local d'Urbanisme de Couffouleux a été approuvé par délibération du conseil municipal du 5 novembre 2013, modifié par procédure simplifiée le 20 juin 2016, par les modifications 1, 2 et 4 approuvées le 16 juillet 2018, par la modification 5 approuvée le 21 septembre 2019, par la modification 6 approuvée en date du 20 septembre 2021 et par la modification 7 approuvée en date du 12 juin 2023

La procédure de modification simplifiée n°5 a pour objet de modifier le règlement écrit pour permettre d'autoriser la création en zone U des locaux commerciaux de 300m² de surface de vente.

2/ Contexte

Selon l'article L153-45, modifié par la LOI n°2019-1461 du 27 décembre 2019 (article 17), la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, si elle n'a pas pour objectif de :

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

Cette procédure est à l'initiative Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet. Elle a été engagée suite à l'arrêté n°04_2026A du 26 février 2026.

La présente modification simplifiée n'aura pas pour conséquence de porter atteinte aux Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

3/ Déroulé

- L'arrêté n°04_2026A porte engagement de la modification simplifiée n°5 du PLU de Couffouleux en date du 26 février 2026 par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, Paul Salvador.
- Etablissement du projet de modification simplifiée n°5
- Soumission du projet pour avis aux personnes publiques associées visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme et à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale
- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°5 selon la délibération cadre n°136_2021 du 21 juin 2021 pour une durée minimale de 1 mois
- Modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis émis et des observations du public.
- Approbation de la modification n°5 en Conseil communautaire

B/ Exposé du projet

La présente procédure de modification simplifiée vise à apporter une modification au règlement écrit afin de permettre la construction en zone U de locaux commerciaux de 300m² de surface de vente seulement au sein d'une bande de linéaire commercial centre-bourg, c'est à dire dans une bande de 60m de large de part et d'autre de la RD 12 entre le rond-point de la jardinerie et le pont Rabastens-Couffouleux et en incluant la place de la Mairie.

Seul le règlement écrit du PLU est modifié.

Pour faciliter la lecture des modifications apportées au règlement écrit, il est proposé d'indiquer les suppressions d'éléments en surligné gris ~~(exemple)~~ et les ajouts en bleu (exemple).

Extrait du règlement :

ZONE U

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole, sauf celles liées aux exploitations agricoles déjà existantes.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les habitations légères de loisirs.

Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes.

Les locaux commerciaux de plus de 200m² de surface de vente. Par exception, une surface de vente maximale de 300 m² est admise pour les locaux commerciaux implantés au sein d'une bande de linéaire commercial centre-bourg, c'est à dire dans une bande de 60m de large de part et d'autre de la RD 12 entre le rond-point de la jardinerie et le pont Rabastens-Couffouleux et en incluant la place de la Mairie.

Le stockage de déchets inertes.

Dans le sous-secteur U2e, toutes les constructions autres que des équipements publics ou d'intérêt collectif et des installations à usage économique.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article U.2 ci-après.

C/ Conclusions sur les modifications apportées par la modification simplifiée n°5

1/ Compatibilité des dispositions mise en œuvre

Le projet de modification simplifiée n°5 respecte l'ensemble des dispositions du code de l'urbanisme et des normes, plans et schémas supérieurs.

Respect de l'article L153-45 et suivant du code de l'urbanisme

La modification simplifiée n°5 s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme. Elle ne prévoit pas d'augmenter de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone agricole, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Elle ne prévoit pas non plus de diminuer les possibilités de construire en zone A ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Compatibilité avec le PADD

L'intégration des possibilités de constructions des équipements publics en zone urbaine est favorable à l'orientation 1 à savoir « Conforter une position d'entité urbaine au sein d'une même pôle urbain intercommunal » et à l'orientation 2 à savoir « Structurer un centre urbain fédérateur et vecteur d'attractivité pour la commune ».

Compatibilité avec le PLH

Les évolutions apportées au PLU par le biais de la modification simplifiée n'ont pas vocation à permettre le développement de l'habitat et n'a pas d'impact sur le projet de PLH.

2/ Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages

Le projet de modification simplifiée n°5 porte sur la modification du règlement écrit afin de permettre la construction de locaux commerciaux de moins de 300m² de surface de vente en zone urbaine comme le prévoit l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Elle n'apporte pas en tant que tel d'incidence sur l'environnement ainsi que sur la qualité du paysage.

La procédure de modification simplifiée n°5 du PLU de Couffouleux n'apparait pas comme générant des incidences significatives à l'échelle de la commune sur la qualité des paysages, du patrimoine du territoire et sur l'environnement.