

**DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION**



P.L.U.

**Révision allégée n°5 du
Plan Local d'Urbanisme de GRAULHET**

1 – Notice de présentation

Révision allégée du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



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

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

I. Préambule	2
1. Document d'urbanisme en vigueur	2
2. Cadre législatif de la révision allégée	2
II. Le contexte communal	4
1. L'influence de la métropole toulousaine	4
2. La dynamique démographique	5
3. L'activité économique communale diversifiée et dynamique	6
III. L'objet de la procédure de révision allégée	8
1. Objectifs poursuivis	8
2. Présentation de la parcelle impactée	10
IV. Evolutions des pièces du PLU	11
1. Le règlement écrit	11
2. Le document graphique	12
V. La compatibilité du projet avec le PADD	13
1. La compatibilité avec le PADD du PLU	Erreur ! Signet non défini.
VI. Incidences de la modification sur l'environnement	15

I. Préambule

1. Document d'urbanisme en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de Graulhet est en vigueur depuis le 28 mai 2004. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- révisé (de manière simplifiée) le 30/05/2007,
- modifié le 30/05/2007,
- révisé (de manière simplifiée) le 07/02/2008,
- modifié le 07/02/2008,
- révisé (de manière simplifiée) le 23/09/2010, modifié le 20/04/2011,
- modifié le 16/06/2011,
- révisé (de manière simplifiée) le 22/09/2011,
- modifié (de manière simplifiée) le 29/03/2012,
- modifié le 13/12/2012,
- modifié (de manière simplifiée) le 04/10/2013,
- modifié le 12/12/2013,
- modifié (de manière simplifiée) le 24/04/2014
- modifié (de manière simplifiée) le 29/05/2017.

2. Cadre législatif de la révision allégée

Par délibération en date du 20/06/2022, le Conseil de communauté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit la 5^{ème} révision allégée du PLU de Graulhet pour les motifs suivants :

- « L'entreprise Weishardt, soutenue par le programme France Relance, souhaite construire et exploiter une chaufferie vapeur valorisant les Combustibles Solides de Récupération (CSR) d'une puissance de 19,9 MW pour fournir les besoins vapeur de l'usine voisine. Ce projet permettra la valorisation d'environ 40 000 tonnes par an de CSR locaux qui partent actuellement en centre d'enfouissement.

Ce projet CSR a donc une forte vocation éco-responsable et s'inscrit également dans une dynamique d'économie circulaire. En effet lesdits déchets proviennent de la collecte réalisée par le site de Trifyl situé à proximité immédiate de l'usine Weishardt. Aussi, à terme, les résidus de la station d'épuration interne à l'entreprise seront utilisés par Trifyl dans leur installation de méthanisation pour la fabrication de biogaz et de fertilisants.

Le projet de chaufferie se situe dans la zone 2UX du règlement du Plan Local d'Urbanisme dédiée à l'activité industrielle. Cette zone limite la hauteur des constructions à 14 m, disposition incompatible avec les caractéristiques techniques de la chaufferie en projet. Dans ce cadre, une révision allégée du PLU est nécessaire afin de créer un sous-secteur de la zone 2UX localisé sur le site du projet de

chaufferie autorisant les constructions d'une hauteur compatible avec le projet à l'étude.

Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision allégée lorsque le projet « a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables. »

Dans ce cas, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. »

La révision allégée a pour unique objet de procéder à une modification des dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions admises dans la zone 2UX qui couvre 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.».



II. Le contexte communal

1. L'influence de la métropole toulousaine

Graulhet est située dans le département du Tarn à 26 km d'Albi, sa préfecture, et à 18 km de Gaillac. 60 km relie Graulhet à Toulouse, capitale régionale vers laquelle la proximité de la RD 964 et l'A68 permette de rejoindre les deux villes en une heure.

La commune est implantée sur les rives de la rivière du Dadou, dans la vallée de l'Agout. Sa situation en bord de rivière a permis son développement économique par les activités liées au travail du textile et du cuir dès le X^{ème} siècle. Elle est située proche des grandes voies de communication et au centre d'un triangle comprenant Albi, Castres et Toulouse.

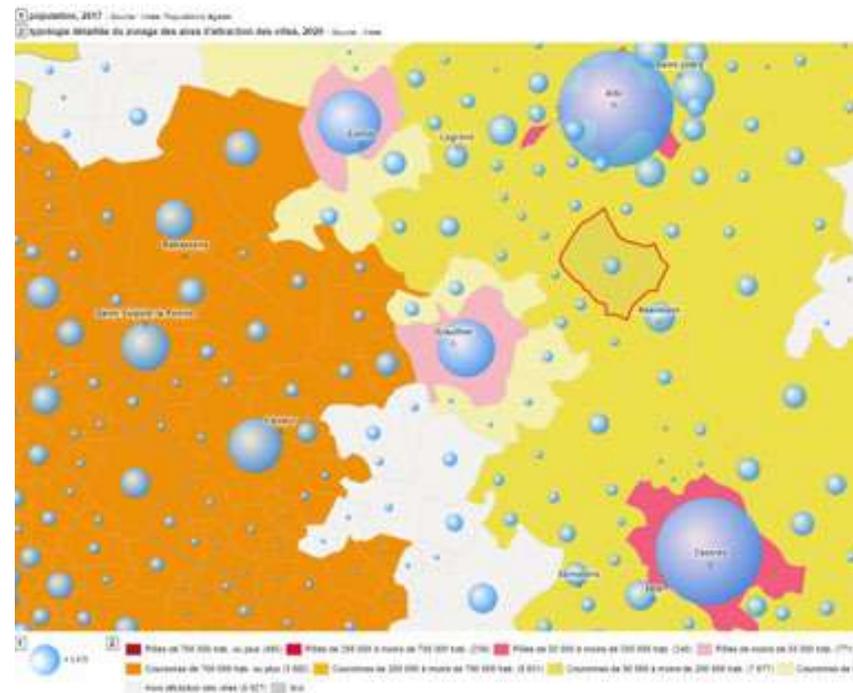
Graulhet bénéficie ainsi d'une position stratégique entre les agglomérations Toulousaine, Albigeoise et Castraise.

Ainsi Graulhet est considérée comme une commune-centre (définition INSEE) au même titre que Gaillac. Ces deux villes constituent les centralités de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. Créée depuis 2017, elle compte 59 communes et 73 000 habitants.

Cette catégorisation témoigne du lien fort qu'elle entretient avec son territoire.

En effet, selon l'INSEE, cela signifie qu'au moins 15% des actifs des communes environnantes travaillent dans le pôle (qui correspond à l'aire d'attraction d'une ville), appelé commune-centre. Ainsi la commune de

Graulhet joue un rôle essentiel dans le développement économique de son territoire d'influence.



2. La dynamique démographique

De façon globale, la commune de Graulhet connaît une reprise de croissance démographique depuis les années 2010. Cette croissance est d’abord intrinsèquement liée à son solde migratoire entre 1999 et 2013 puis intrinsèquement liée au solde naturel sur cette même période. Les deux phénomènes sont concomitants. Ils participent au renouvellement de la population et à son accroissement.

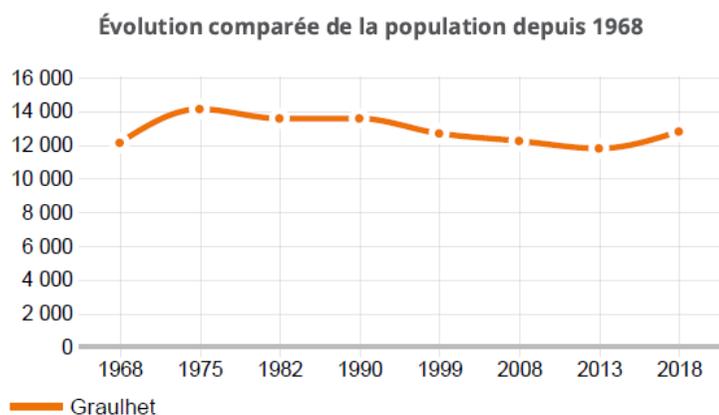


Figure 2 : Evolution de la population de Graulhet, sources INSEE, RP, réalisation Paysages

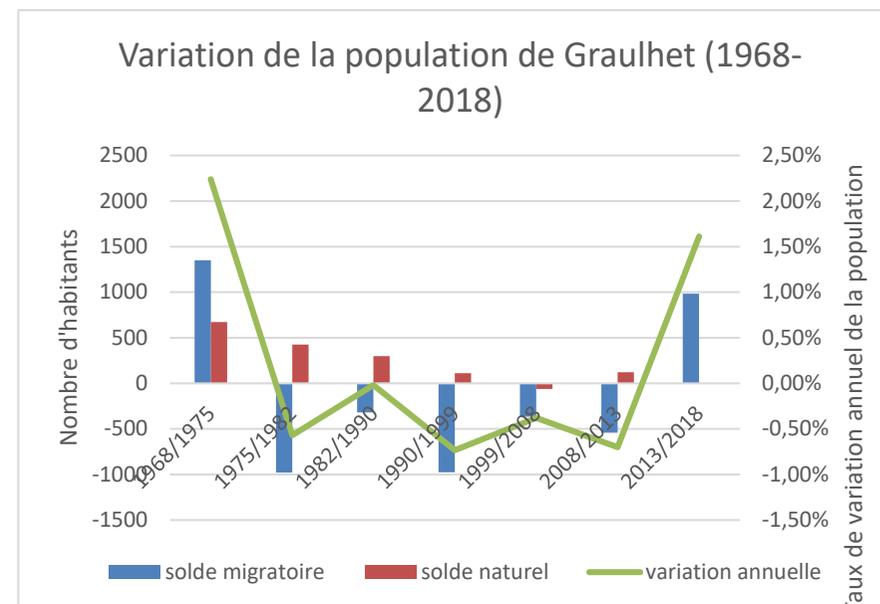


Figure 3 : variation annuelle de la population, à Graulhet entre 1968 et 2018, source RP INSEE, réalisation Paysages

3. L'activité économique communale diversifiée et dynamique

Le nombre d'emplois sur la commune de Graulhet s'élève à 4 017 (chiffre INSEE au 01/01/2021). Il est stable depuis 20 ans.

Pour autant la commune de Graulhet dispose d'un tissu économique diversifié avec 35,2% des salariés qui travaillent sur le territoire communal orientés vers le commerce et les transports, 33,5% dans l'administration, l'enseignement et la santé, et 25,5% dans l'industrie.

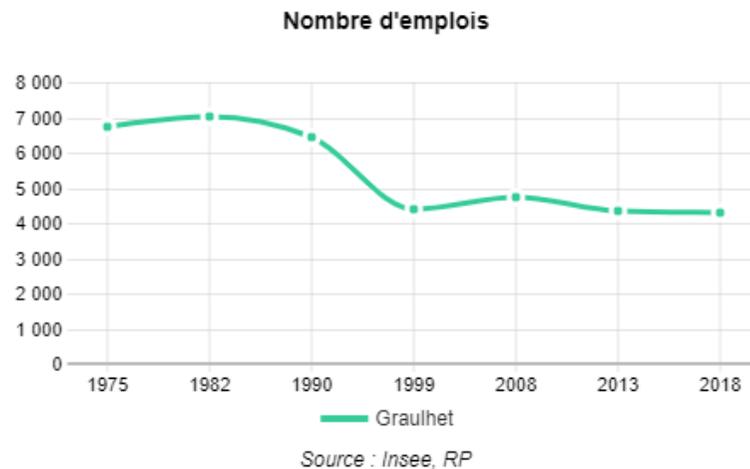


Figure 4 : Nombre d'emplois. Sources : INSEE, Géoclip.

	Total	%
Ensemble	3 696	100,0
Agriculture, sylviculture et pêche	8	0,2
Industrie	942	25,5
Construction	206	5,6
Commerce, transports, services divers	1 301	35,2
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	697	18,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 239	33,5

Figure 5 : Postes salariés par secteur d'activités agrégé sur la commune de Graulhet. Sources : INSEE, Flores, 2021. Réalisation Paysages

Le marché du travail autour du territoire de Graulhet se structure principalement sur la commune elle-même. En effet, l'indice de concentration de l'emploi est élevé pour la commune puisque l'on compte 105,8 emplois pour 100 actifs occupés. Cela traduit l'attractivité économique de la commune et son rôle dans le bassin d'emploi à l'échelle supra communale.

Définition INSEE : « *L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.* »

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 Graulhet, et la présence d'un réseau économique dense pour accompagner la création d'entreprises.

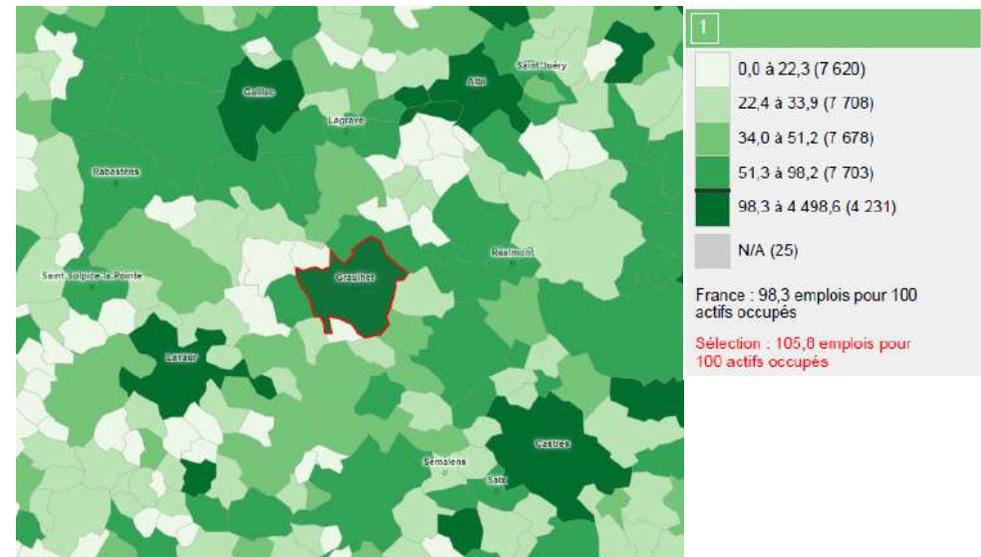


Figure 6 : Indice de concentration de l'emploi. Sources : INSEE, RP 1975-2018.

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises

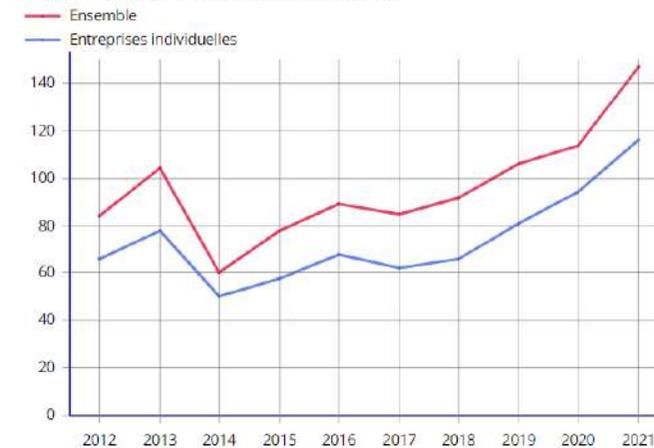


Figure 7 : Évolution des créations d'entreprises sur la commune de Graulhet. Sources : INSEE, Sirène, 2021.

III. L'objet de la procédure de révision allégée

1. Objectifs poursuivis

Par cette procédure la commune souhaite répondre aux besoins de développement d'une industrie locale implantée historiquement à Graulhet. Cette révision allégée doit permettre l'implantation de nouvelles infrastructures dans le cadre du développement de l'activité industrielle de l'entreprise Weishardt, implantée sur ce site depuis 1911. Elle est l'un des premiers groupes industriels mondiaux producteurs de gélatine (en particulier pour l'industrie pharmaceutique et la production de capsules molles) et de collagènes marins.

A ce jour l'entreprise emploie plus de 250 salariés directs sur le site historique de Graulhet. Cette évolution prochaine permettra de créer de nouveaux emplois directs et indirects sur le territoire.

Le projet consiste à construire une chaufferie vapeur, nouvelle génération, afin d'alimenter les besoins en vapeur et en eau chaude l'usine lors de ses processus industriels. La production de chaleur est assurée par des équipements qui utilisent le gaz naturel.

L'objectif est triple : tout en assurant sa compétitivité (dont la stabilisation des coûts énergétiques à long terme), l'entreprise poursuit ses ambitions de réduire son empreinte environnementale par l'innovation et de développer ses activités sur ce site.

La nouvelle chaufferie vapeur, appelée chaufferie CSR (Combustible Solides de Récupération) viendra compléter l'offre sur le site et accompagnera le

développement économique de l'entreprise. Le site est suivi en continu par l'ADEME dans son volet qualité de l'air et il répond aux exigences environnementales et sanitaires en vigueur.

Pour ce faire il est nécessaire d'adapter la hauteur maximale autorisée sur les futurs bâtiments. La parcelle est actuellement classée en zone 2UX, destinée « à l'accueil immédiat des activités notamment industrielles et artisanales, ainsi qu'aux activités annexes qui y sont liées ».

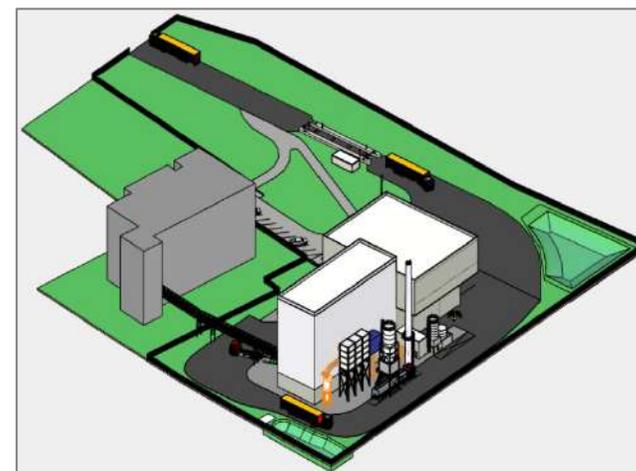


Figure 8 : vue 3D de la chaufferie. Source : ENGIE Solutions, 2022.

Sur le plan du développement territorial, le projet est soutenu financièrement par le programme France Relance. Aussi, il s'inscrit dans les orientations de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, via le soutien de l'ADEME et de la région Occitanie. Il se positionne de fait dans un processus d'économie circulaire à fort ancrage territorial : la future chaudière sera alimentée à hauteur de 60 % par des déchets CSR issus de l'usine de recyclage Trifyl, distante de 5 km, et complémentée par le centre de tri Paprec situé sur la commune de Bruguières (31150), à 60 km.

La parcelle est parfaitement identifiée, en continuité immédiate des installations existantes en fonctionnement, notamment de la chaufferie gaz qui alimente l'usine.

La future installation aura une hauteur maximale de 28 mètres. Or, le règlement actuel du PLU pour la zone 2UX autorise une hauteur maximale de 14 mètres.

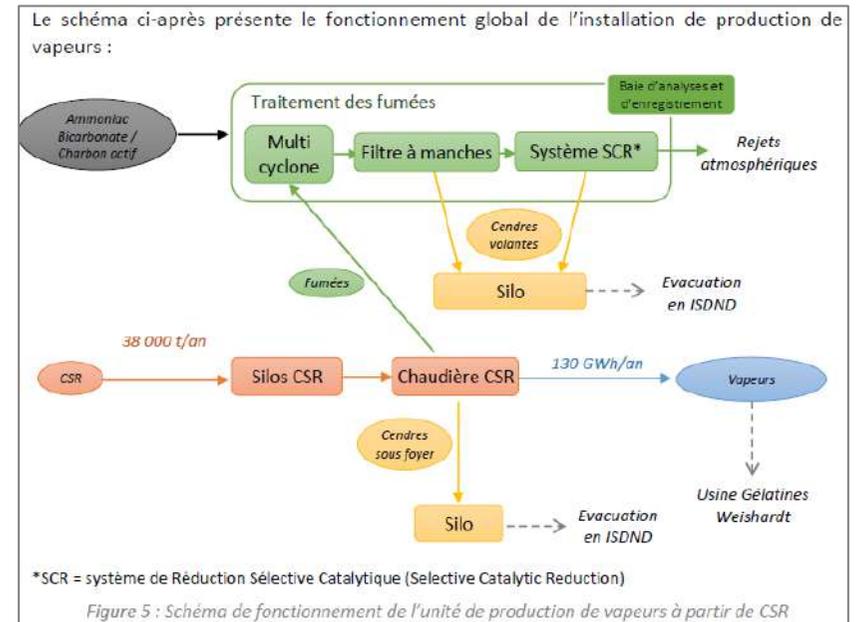


Figure 9 : Source : Déclaration d'intention, ENGIE Solutions, 2022.

La collectivité, par délibération en date du 20/06/2022, engage cette procédure qui nécessite une évolution du PLU de la commune de Graulhet dans la mesure où le projet de construction est soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire).

Le règlement de la zone 2UX ne permet pas la réalisation de ce projet au regard des contraintes de hauteur maximale des bâtiments.

Afin de permettre l'évolution de l'entreprise, qui présente un caractère d'intérêt général et un enjeu pour l'économie et l'emploi local, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme communal pour que celui-ci soit en compatibilité avec la réalité du projet.

2. Présentation de la parcelle impactée

Afin de permettre l'évolution de l'entreprise et la construction de bâtiments spécifiques la parcelle B 2256, d'une surface d'environ 9 370 m², a été identifiée. La parcelle est cultivée à ce jour. Elle est classée en zone 2UX du PLU en vigueur où un secteur 2UXa est créé dans la présente révision allégée. Seule cette parcelle bénéficiera de l'évolution réglementaire.



Figure 10 : Parcelle B2256 identifiée, commune de Graulhet.
Sources ; cadastre et vue aérienne.

IV. Evolutions des pièces du PLU

1. Le règlement écrit

Les hauteurs des constructions situées en zone urbaine 2UX, destinée aux activités industrielles et artisanales, sont plafonnées à 14 mètres selon l'article 2UX10 du règlement du PLU de Graulhet. Les projets qui nécessitent des bâtiments plus hauts pour des aspects techniques ne peuvent pas aboutir.

Le choix a été fait de créer un secteur dans la zone 2UX pour accompagner le projet. Le secteur 2UXa couvrira le site du projet pour y appliquer des dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions distinctes de celles du reste de la zone 2UX.

Le règlement est modifié et complété comme suit.

Modification du règlement écrit

« Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil immédiat des activités notamment industrielles et artisanales, ainsi qu'aux activités annexes qui y sont liées.

La zone 2UX comprend un secteur 2UXa correspondant à une Chaudière utilisant des Combustibles Solides de Récupération (CSR). »

« ARTICLE 2UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, éléments de superstructure exclus.

- *Dans la zone 2UX : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14 m*
- *Dans le secteur 2UXa : la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 30 mètres*
- *La hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, silos ... »*

2. Le document graphique

La parcelle visée par le projet, actuellement classée en zone 2UX est transférée dans le secteur 2UXa faisant l'objet des dispositions adaptées au projet en termes de hauteur de construction.

Les autres pièces du PLU restent inchangées.



Figure 13 : document graphique du PLU en vigueur avant la révision allégée.



Figure 14 : document graphique du PLU après révision allégée.

V. La compatibilité du projet avec le PADD

La commune de Graulhet a approuvé par délibération son PLU le 28/05/2004 et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui lui est associé.

La révision allégée du PLU ne peut porter atteinte aux orientations définies dans ce PADD (art. L 153-34 du CU).

Le PADD de Graulhet s'articule autour de 8 volets qui sont chacun composés de plusieurs objectifs :

- VOLET 1 : STRATEGIE RESIDENTIELLE
 - Favoriser la densification et le renouvellement urbain ;
 - Lutter contre l'étalement urbain ;
 - Organiser l'urbanisation future ;
 - Favoriser la mixité urbaine ;
 - Permettre le développement des villages ;
 - Prévoir le développement futur.
- VOLET 2 : ACCUEIL D'ACTIVITES
 - Rationaliser l'accueil d'entreprises ;
 - Diversifier l'offre ;
 - Favoriser un accueil de qualité.
- VOLET 3 : EQUIPEMENT PUBLIC
 - L'accueil des gens du voyage ;
 - Le développement des équipements sportifs ;
 - L'extension du cimetière ;
 - L'implantation future d'un lycée d'enseignement général ;
- L'amélioration générale du fonctionnement urbain.
- VOLET 4 : PAYSAGE ET PATRIMOINE
 - L'amélioration de l'image ;
 - Protection des éléments les plus structurants du paysage ;
 - Protection des identités villageoises ;
 - Protection du patrimoine existant.
- VOLET 5 : AGRICULTURE
 - Classer en zone exclusivement dédiée à l'agriculture tous les secteurs à forte valeur agronomique ;
 - Limiter au maximum les risques de concurrence avec l'urbanisation ;
 - Assurer la perméabilité de l'espace et le maintien de vastes entités homogènes ;
 - Préserver l'agriculture dans les zones naturelles.
- VOLET 6 : RISQUES NATURELS
 - Les risques d'inondation ;
 - Les risques d'instabilité de terrain.
- VOLET 7 : ENVIRONNEMENT
 - Cf. l'assainissement des constructions nouvelles.
- VOLET 8 : TRANSPORTS
 - Améliorer les transports intra urbains ;
 - Les transports inter urbains.

La création d'un secteur dans le périmètre de la zone 2UX s'inscrit dans les objectifs du PADD (volet 2) qui vise notamment à regrouper les activités industrielles dans des secteurs dédiés.

En effet, il ne s'agit pas d'étendre la zone urbaine mais bien d'adapter son règlement, sur un secteur identifié et délimité, afin de répondre à un projet industriel à fort ancrage communal.

Ainsi, la procédure de révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations du PADD en vigueur.

VI. Incidences de la modification sur l'environnement

Voir étude d'impact sur l'environnement annexée.

**DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION**



P.L.U.

**Révision allégée n°5 du
Plan Local d'Urbanisme de GRAULHET**

2 – Règlement écrit (extrait)

Révision allégée du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma
05 34 27 62 28
paysages-urba.fr

2

Zone 2UX

CHAPITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UX CARACTERE DE LA ZONE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil immédiat des activités notamment industrielles et artisanales, ainsi qu'aux activités annexes qui y sont liées.

La zone 2UX comprend un secteur 2UXa correspondant à une Chaudière utilisant des Combustibles Solides de Récupération (CSR).

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 430.1.C du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels et sites) ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier ;
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Article 2UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les commerces, bureaux et services autres que ceux énoncés à l'article 2UX2 ci-dessous ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article 2UX2 ci-dessous ;
- les constructions nouvelles a usage agricole et forestier ;
- les extensions et surélévations des constructions usage d'habitation isolées ;
- les changements de destination pour un usage d'habitation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- les terrains de camping et le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et la parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attractions, aires de sports et de loisirs ;

Article 2UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les commerces, bureaux et services sont autorisés lorsqu'ils sont liés à une unité de production ;
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées et dont elles ne peuvent excéder le tiers de la surface de de plancher hors œuvre nette réalisée et si elles font partie intégrante du bâtiment d'activité ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessités par la réalisation et l'aménagement des infrastructures routières et des constructions sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'être compatibles avec l'environnement ;
- Toute les utilisations et occupations du sol non interdites sont autorisées sous réserve que les constructions soient dotées d'un isolement acoustique adapté dans les périmètres définis par l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres ;

Article 2UX 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout accès nouveau sans aménagement lourd est interdit sur la RD631 et la RD 964, sauf usage agricole ou lié à l'exploitation de la route.

3-2 Voirie :

- Les nouvelles voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la circulation des handicapés moteurs et de l'enlèvement des ordures ménagères ;
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et lourds puissent faire demi-tour ;
- Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et pistes cyclables.

Article 2UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense Incendie des constructions ou installations devra être assurée par le réseau public-ou par tout autre dispositif conformément à la législation en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents répondant aux normes d'admissibilité sur la station d'épuration. Les aires de lavage devront être raccordées au réseau après traitement préalable des eaux rejetées.

4.3 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont en règle générales et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la conformation ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial commun. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

Article 2UX 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

Article 2UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de :

- 5 m de l'axe de la RD 631 et de la RD 664;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies

Des implantations différentes pourront être admises :

- par rapport à la voirie interne des lotissements;
- lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existant;
- en cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions techniques liées aux services publics (transformateurs...);

Article 2UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété sous réserve de respecter les règles de sécurité. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements Et agrandissements de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions techniques liées aux services publics (transformateurs...);

Article 2UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES-UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non règlementé.

Article 2UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la totalité de l'unité foncière.

Article 2UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, éléments de superstructure exclus.

- Dans la zone 2UX : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14 m
- Dans le secteur 2UXa : la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 30 mètres
- La hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, silos ...

Article 2UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site

11.1 : Façades :

- Les enseignes doivent être intégrées dans le volume des façades;
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés... est interdit.

11.2 : Toitures

- Les couvertures en tôle ondulée galvanisée non peinte ou papier goudronné sont interdites ;
- La couleur des matériaux de couverture sera en harmonie avec l'ensemble des toitures avoisinantes.

11.3 : Clôtures

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité et en harmonie avec les façades ;
- Dans le cadre d'un lotissement, les clôtures devront être homogènes quant à leur aspect.

ARTICLE 2UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1 : Cas général :

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations neuves doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé :

- Pour les établissements industriels : 1 place pour 80m² de surface hors œuvre de la construction. Le nombre d'emplacements peut être réduit à 1 place pour 200m² de SHOB si la densité d'occupation des locaux est inférieure à 1 emploi par 25m². Ces établissements doivent aussi compter une aire de stationnement pour 2 roues ;
- Pour les logements de fonction : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de service et de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface destinée à ces activités ;
- Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente de l'établissement ;
- La règle applicable aux constructions où établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables ;
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation, aménagement ou extension des constructions existantes.

12-2 : Exception :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.421-3 et notamment, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 2UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique - ou pour la qualité du site seront maintenues ;
- Les aire de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m2 de terrain ;
- Les espaces non affectés aux constructions, circulations, dégagements et stationnement devront être plantés ;
- Les dépôts de marchandises devront être masqués par des écrans de végétation.

ARTICLE 2UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

**DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION**



P.L.U.

**Révision allégée n°5 du
Plan Local d'Urbanisme de GRAULHET**

3 – Règlement graphique (extrait)

Révision allégée du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

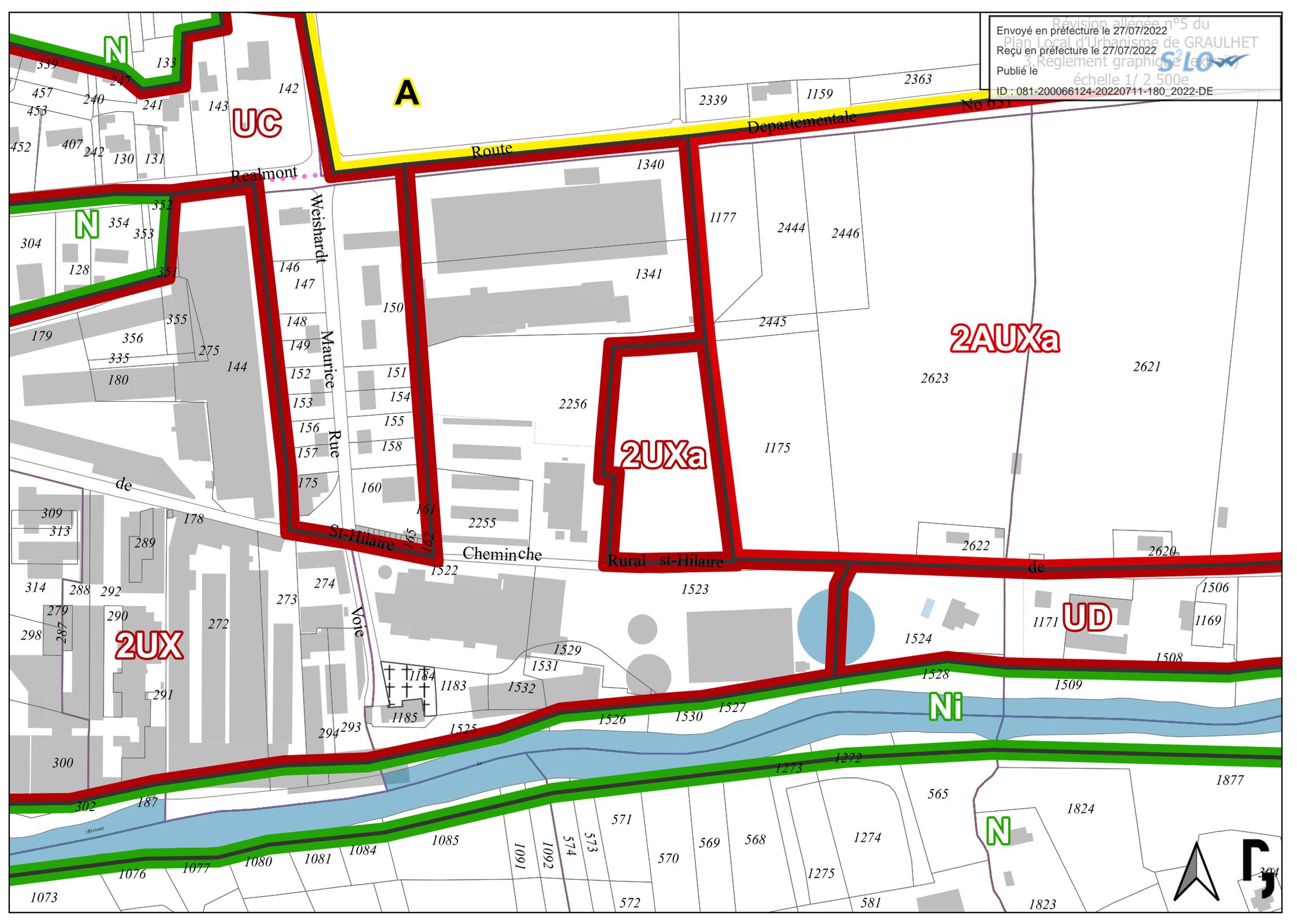


Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

3



N

A

UC

N

2AUXa

2UXa

2UX

UD

Ni

N

