



Dossier de projet de création de zone d'aménagement différé (ZAD) Roumagnac 2

Note de présentation

LE CONTEXTE

Le projet d'aménagement et développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme approuvé le 21/01/2019 de la commune de Gaillac, prévoit l'aménagement de la zone d'activités économique (ZAE) de Roumagnac 2 sur des espaces situés en bordure et à l'ouest de la route départementale (RD) 999 dans le prolongement de la ZAE de Roumagnac 1.

Le projet d'extension de la ZAE de Roumagnac fait partie des opérations d'aménagement identifiées comme prioritaire par le schéma de développement des infrastructures économiques du territoire compte tenu de la saturation des ZAE existantes sur la commune notamment de la ZAE Roumagnac 1 et des demandes d'installation d'entreprises enregistrées.

Extrait du schéma de développement économique approuvé le 19 septembre 2022 :

	NOM	INTERET	STATUT	
1	Mas de Rest (GAILLAC)	Stratégique	EXISTANT A ETENDRE	
2	Secteur Molière (GRAULHET)	Stratégique	A CRÉER	
3	Roumagnac (GAILLAC)	Territorial	EXISTANT A ETENDRE	
4	Secteur Bressolles / Rieutord (GRAULHET)	Territorial	EXISTANT A ETENDRE (sur Bressoles)	
5	Garrigue Longue (MONTANS)	Territorial	EXISTANT -EXTENSION EN COURS)	
6	Massiès (COUFFOULEUX)	Territorial	EXISTANT A ETENDRE	
7	Clergous (GAILLAC)	Territorial	EXISTANT	
8	Bouissonade (LAGRAVE)	Territorial	EXISTANT	
9	Xansos (BRENS)	Territorial	EXISTANT	
10	Aéropole (GRAULHET)	Territorial	EXISTANT	
11	Ricardens (BRIATEXTE)	Local	EXISTANT	
12	L'Albarette (LISLES SUR TARN)	Local	EXISTANT A ETENDRE	
13	Roziès (CAHUZAC SUR VERE)	Local	EXISTANT	
14	Bouyayo (COUFFOULEUX)	Local	EXISTANT	
15	Fontgrave (RABASTENS)	Local	EXISTANT A ETENDRE	
16	ZAE (BEAUVAIS SUR TESCOU)	Local	EXISTANT A ETENDRE SUR UN DES DEUX	
17	Dourdoul (SALVAGNAC)	Local	SITES	

Par ailleurs, le classement en zone AUX des terrains et la position de ces espaces en vitrine sur la route de Montauban, augmentent les risques de spéculation qui pourraient porter atteinte à

l'équilibre financier des aménagements futurs.

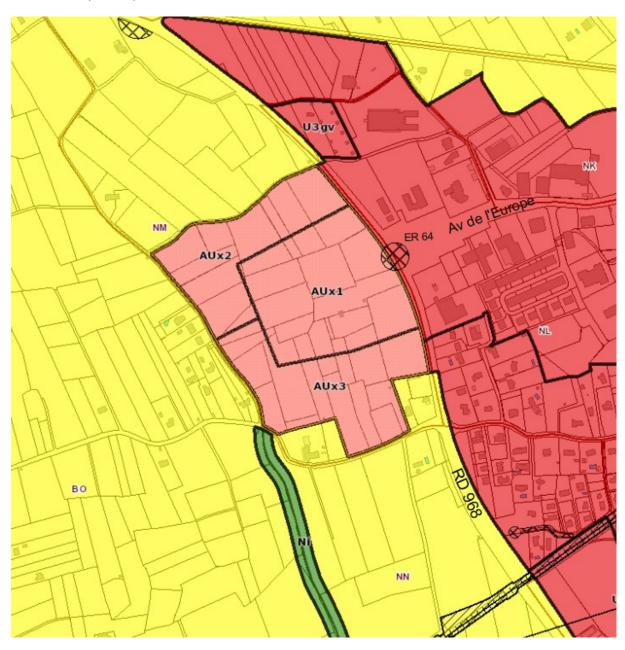
Par conséquent, Il paraît opportun :

- de mettre en œuvre les moyens visant à assurer la maîtrise foncière des parcelles destinées à l'aménagement de la ZA de Roumagnac 2 identifiés par le PADD dans l'intérêt du développement économique et de l'attractivité du territoire,
- d'autre part de limiter les hausses de prix liées aux phénomènes de spéculation inhérents à cette situation privilégiée qui pourraient nuire à l'équilibre financiers des opérations d'aménagement.

Le contexte au regard des documents d'urbanisme

Zonage d'urbanisme :

Les terrains concernés sont situés principalement en zone à urbaniser (AUX1, AUX2, AUX3), soit 145 988 m² (14,6ha)



Servitudes et prescription d'urbanisme

Plusieurs servitudes sont présentes sur la zone :

- Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des Argiles,

- Emplacement réservé n°64 : création d'un giratoire au carrefour de la RD 968 et de l'avenue de l'Europe qui dessert la ZAE de Roumagnac.

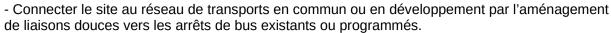
- Secteur comportant des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoient que l'urbanisation de ce secteur consistera en une opération d'ensemble, réalisée en phases successives et correspondants aux périmètres des zones AUX1, AUX2, AUX3 du PLU. La partie sud proche du rond-point sera dédiée à des équipements communaux ou intercommunaux et à des activités économiques.

Le secteur a fait l'objet d'une étude entrée de ville.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur «Roumagnac 2» repose sur les points suivants :

- Développer un réseau de voies et de cheminements secondaires à la RD999 systématiquement en lien avec les qual de son environnement urbain et naturel.
- Renforcer la trame paysagère existante, composée de fossés, d'une noue paysagère, de haies arbustives et d'ouvertures visuelles sur les coteaux, prienter le tracé des cheminements piél et des nouvelles voies.
- Hiérarchiser le réseau de voies et de cheminements entre voies principale (allée centrale), secondaires (contre allée) et desserte des lots et mettre en place une contre-allée parallèle à la RD
- Sécuriser les accès et les carrefours entre cheminements doux et voiries,

notamment au niveau des connexions avec le tissu de voies existantes et par la sécurisation des franchissements sur les voies structurantes.



- Marquer un recul de 35m par rapport à la RD par un aménagement paysagé et créer un effet vitrine de la zone.
- Gérer les implantations des bâtis et des programmes proposés le long de la contre-allée (bande de recul, bureaux et commerces, alignements,...).

Règlements d'urbanisme

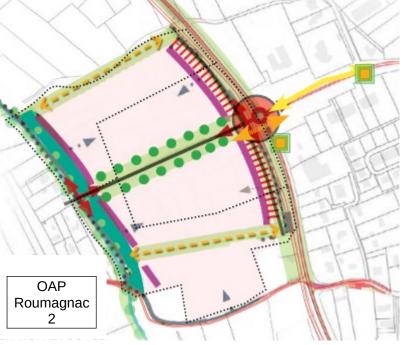
Le périmètre de la ZAD proposé est classé en zone AUX1, AUX2, AUX3 du plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 21/01/2019.

Le règlement des zones précitées indique que sont interdites les destinations et sousdestinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière,
- habitation.

Par ailleurs, chaque opération d'aménagement d'ensemble est conditionnée au respect de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) secteur dit « Roumagnac 2» :

- Sous-secteur AUx1 : Ce sous-secteur sera ouvert à l'urbanisation prioritairement sous condition de desserte par les réseaux.
- Sous-secteur AUx2 : Ce sous-secteur sera ouvert à l'urbanisation à la condition qu'au moins 60 % des surfaces de la zone Aux1 soient commercialisées.
- Sous-secteur AUx3 : Ce sous-secteur sera ouvert à l'urbanisation à la condition qu'au moins 60 % des surfaces de la zone Aux2 soient commercialisées.





L'ouverture à l'urbanisation de chaque sous-secteur est conditionnée

- au respect des tranches proposées dans le schéma directeur intercommunal des infrastructures économiques et de l'étude entrée de ville au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme en annexe du rapport de présentation.
- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles soient compatibles 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.

Les dépôts couverts ou non à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone.

2/ OBJECTIFS ET INTÉRÊT DE LA ZAD

La création d'une zone d'aménagement différée permet à la communauté d'agglomération, dans les objectifs susvisés, qui répondent aux objets définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, de détenir un droit de préemption sur des terrains pour partie non soumis à cet exercice compte tenu de leur classement en zone agricole dans les documents d'urbanisme et d'établir comme date de référence pour la fixation du prix des biens immobiliers situés dans le périmètre de la ZAD, sa date de création.

La ZAD est un dispositif réglementaire et opérationnel qui permet :

- d'instaurer un droit de préemption au profit de la collectivité compétente quelles que soient les zones des documents d'urbanisme (U, AU, N, OU A) y compris en l'absence de documents d'urbanismes ce qui contribue à faciliter les opérations d'aménagement ou à réaliser des réserves foncières.
- de limiter les phénomènes de spéculation sur des espaces à enjeux stratégiques qui pourraient nuire à l'équilibre financiers des opérations publiques ou privées ce qui représente un levier dans le domaine économique pour proposer aux entreprises des terrains à bâtir à des prix attractifs.

3/ PRÉSENTATION DU PERIMETRE (cf. plan annexé)

Les parcelles situées dans le périmètre retenu pour le projet de ZAD :

Le périmètre retenu est composé de terres agricoles en grande partie composées de cultures céréalières, de friches ou jachères, de jardins potagers.

Parcelles concernées par le périmètre de la ZAD

Réf. c	adastrale	Surface (m²)
810099	NM0029	10363
810099	NM0030	6059
810099	NM0031	2208
810099	NM0032	8749
810099	NM0033	2645
810099	NM0034	4532
810099	NM0035	3398
810099	NM0036	5019
810099	NM0037	5185
810099	NM0038	4810
810099	NM0039	6511

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le 26/06/2023

ID: 081-200066124-20230612-159_2023-DE

810099 NM0040	5548
810099 NM0041	6212
810099 NM0042	2935
810099 NM0043	280
810099 NM0044	3256
810099 NM0045	2077
810099 NM0046	5625
810099 NM0047	12204
810099 NM0051	2954
810099 NM0052	2818
810099 NM0053	3199
810099 NM0054	5752
810099	
NM0055(p)	6720
810099 NM0056	8726
810099 NM0057	2151
810099 NM0058	8454
810099 NM0059	2313
810099 NM0060	3591
810099 NM0061	3141
810099 NM0062	969
*n : nortio	

*p : partie

Superficie totale: 145 988 m² soit 14,6 ha

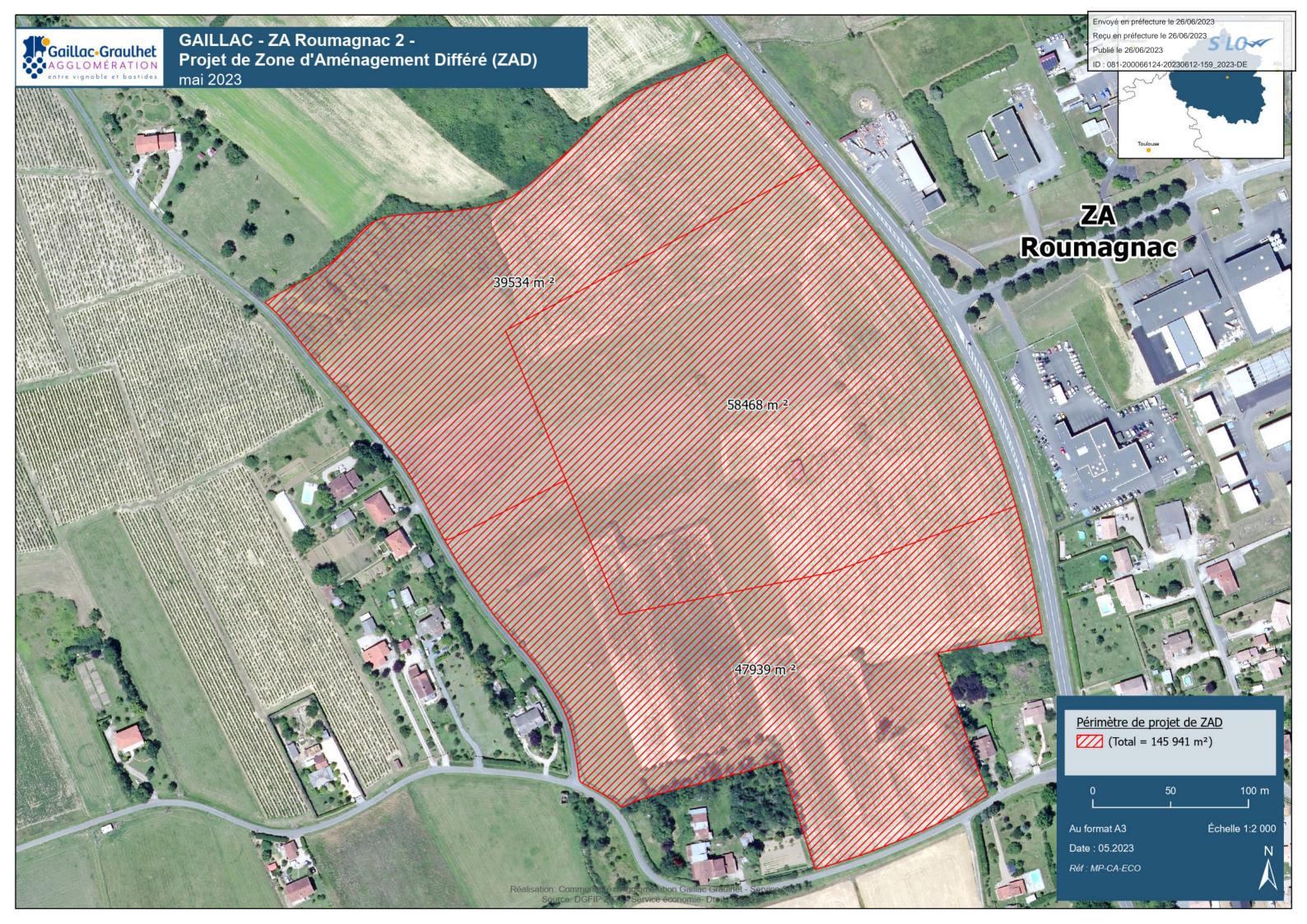
4/ COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Selon les articles L. 142-1 et R. 142-1 du Code de l'Urbanisme, les zones d'aménagement différé et leurs périmètres provisoires sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du SCOT.

Le SCOT étant caduc depuis le 13 avril 2021, les projets d'aménagement envisagés qui président à la création de la zone d'aménagement différée seront pris en compte dans le cadre de l'élaboration en cours du schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération.

Ces projets d'aménagement répondent aux objectifs d'intérêt général fixés par l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

Sous réserve de l'avis favorable du conseil municipal de la commune de Gaillac et de l'approbation du projet de création de ZAD par son conseil, la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet sera désignée comme titulaire du droit de préemption inhérent au dispositif.



REPUBLIQUE FRAN

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le 26/06/2023



Extrait du REGISTRE des LID: 081-200066124-20230612-159_2023-DE du CONSEIL MUNICIPAL de la VILLE de GAILLAC (Tarn)

[Mardi 28 mars 2023]

Date de la convocation 22 mars 2023 Date de mise en ligne 30 mars 2023

Nombre de conseillers En exercice: 30 Présents : Procurations: 2 Votants:

Présents: Martine SOUQUET, Maire, Francis RUFFEL, Christelle HARDY, Dominique HIRISSOU, Alain SORIANO, Pierre TRANIER, Eric PILUDU, Claire VILLENEUVE, Christian PERO, Christel PALIS Maires Adjoints, Monique GUILLE, Lahcene BAAZIZ, Dany PORTES, Arnaud ELGOYHEN, Daniel RIBES, : Isabelle BEAUVAIS, Laurent SQUASSINA, Thierry VOGELAAR, David AMALRIC, Martine VIOLETTE, Anne DUBIER, Thierry BODDI, Marie MONTELS, Jean BATAILLOU, Jean-Marc AGUERRE, Elisa GILLET, Gabriel CARRAMUSA, Agnès MERONI, Corinne DARMANI, Thomas DOMENECH Conseillers

Absents et représentés : Antony MOUSSU, Martine MOSTARDI,

Absents: Dominique BOYER N° 052/ 2023

Secrétaire de séance : Francis RUFFEL

OBJET DE DELIBERATION: Avis sur le projet de création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur le site de Roumagnac 2

Exposé des motifs :

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet envisage de mettre en œuvre une zone d'aménagement différé (ZAD) visant à assurer la maîtrise foncière des parcelles concernées par le projet d'aménagement de la zone d'activités économique (ZAE) de Roumagnac 2 prévue dans le projet d'aménagement et développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet est identifié comme prioritaire par le schéma de développement des infrastructures économiques du territoire compte tenu de la saturation des zones à vocation économique existantes sur la commune notamment de la ZAE de Roumagnac 1 et des demandes d'installation d'entreprises enregistrées.

En application de l'article L212-1 du code de l'urbanisme, le dossier comprenant la note de présentation du projet ainsi que le plan du périmètre a été notifié à la commune concernée par la ZAD afin de recueillir l'avis du conseil municipal.

Ledit dossier a été réceptionné par la commune le 10/03/2023.

En cas d'avis favorable de la commune, le conseil de communauté pourra se prononcer sur la création de la ZAD.

La ZAD devient opérationnelle dès l'accomplissement des mesures de publicité.

En cas d'avis défavorable de la Commune concernée par le périmètre, la zone d'aménagement différé ne pourra être créée que par arrêté du représentant de l'État dans le département.

Il est proposé au Conseil Municipal :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L212-1 et suivants,

Vu les lois du 24 mars 2014 (ALUR) et du 27 janvier 2017 Égalité et citoyenneté (EC) transférant le droit de préemption urbain à la personne détenant la compétence en matière de plan local d'urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'Agglomération et notamment l'article 6.1.2, compétence en matière d'aménagement du territoire,

D'émettre un avis (favorable ou défavorable) concernant le projet de création de la Zone d'Aménagement Différée notifié par la Communauté d'Agglomération.

2 annexes

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le 26/06/2023

ID: 081-200066124-20230612-159_2023-DE

VOTE: 3 VOIX CONTRE

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

EMET UN AVIS FAVORABLE concernant le projet de création de la Zone d'Aménagement Différée sur le site de Roumagnac 2 notifié par la Communauté d'Agglomération,

DONNE POUVOIR à Madame le Maire de signer toutes pièces nécessaires à l'accomplissement des présentes.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

Madame le Maire,

Martine SOUQUET

Le secrétaire de séance,

Francis RUFFEL

Fait à Gaillac le 29 mars 2023