

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le 02/04/2025

ID : 081-200066124-20250324-74\_2025-DE



# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE GAILLAC



Approuvée en Conseil communautaire du 24 mars 2025

### Objectifs de la modification :

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

### Cadre réglementaire :

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

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

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

### Justification des modifications envisagées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### AVANT MODIFICATION :

Sont autorisées les destinations suivantes :

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

#### APRES MODIFICATION :

Sont autorisées les destinations suivantes :

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

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

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

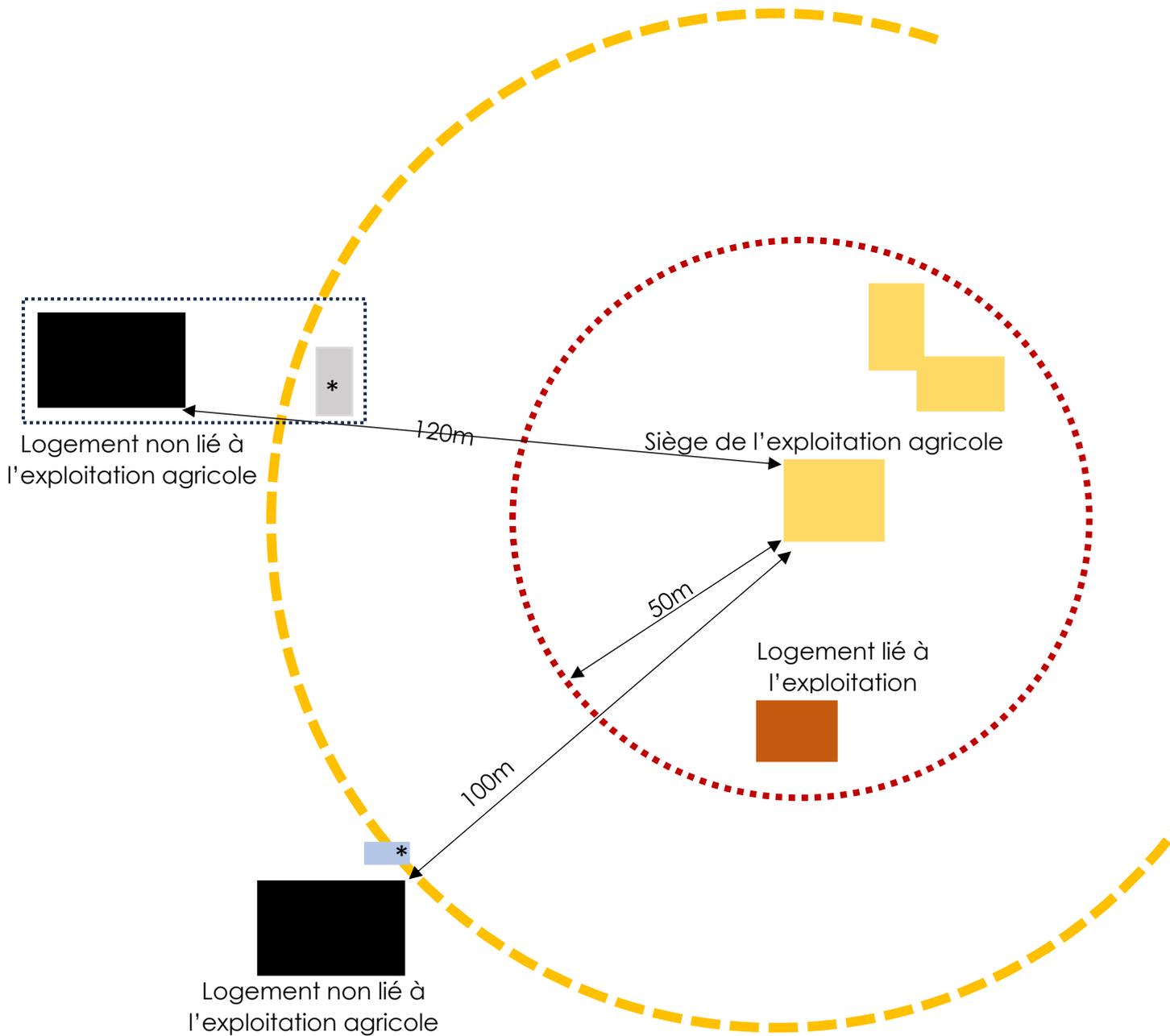
⇒ *Règle inchangée.*

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

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

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

RECU DE 100M A RESPECTER

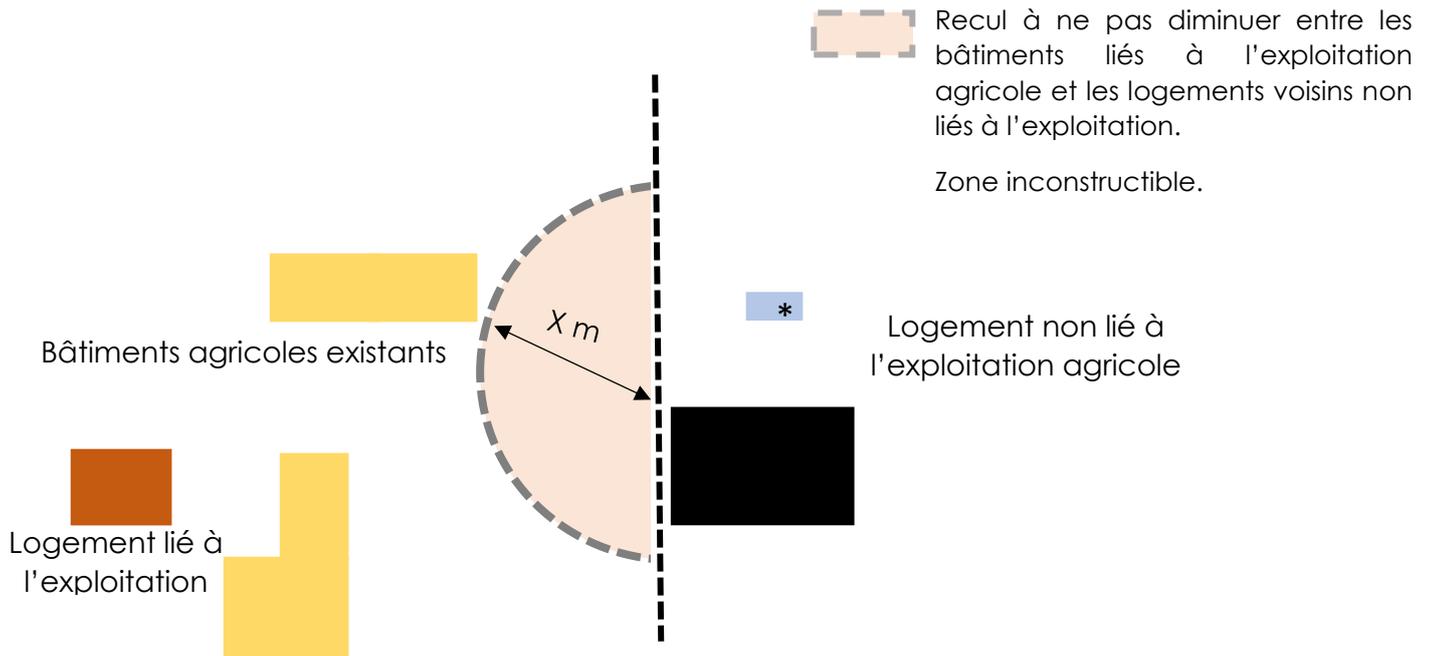


Les distances se calculent entre les points les plus proches des bâtiments

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

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

**NE PAS REDUIRE LE REcul EXISTANT**



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

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

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

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

## OAP SECTEUR FLOURIÈRES : création d'un nouveau sous-secteur

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

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

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

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

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

### Le sous-secteur AU1a :

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

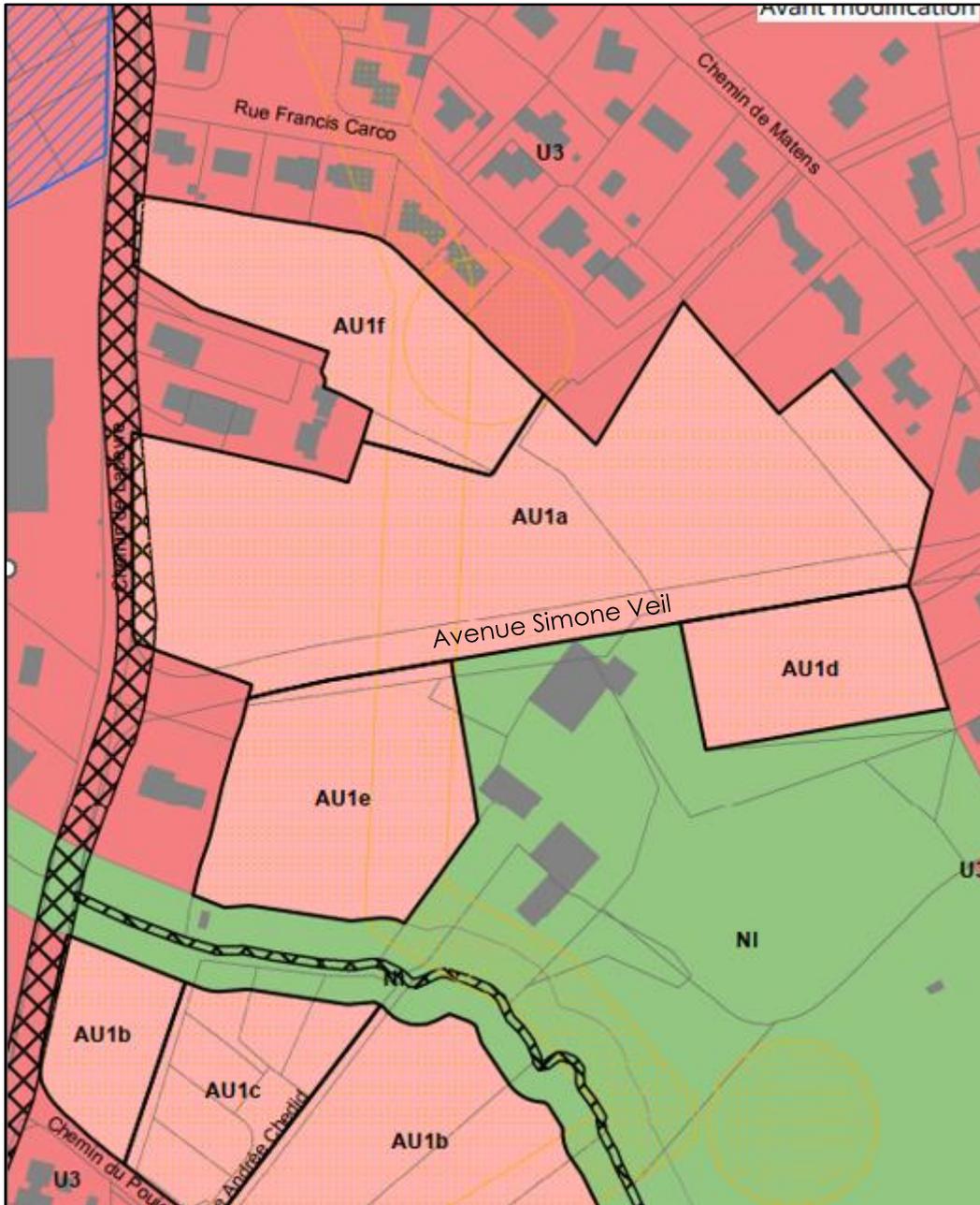
Le foncier du sous-secteur AU1a est en partie propriété communale (parcelles cadastrales MV205 (10 772m<sup>2</sup>) et MV211 (6 539m<sup>2</sup>)). La parcelle MV220 (1 557m<sup>2</sup>) appartient quant à elle à un propriétaire privé.

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

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

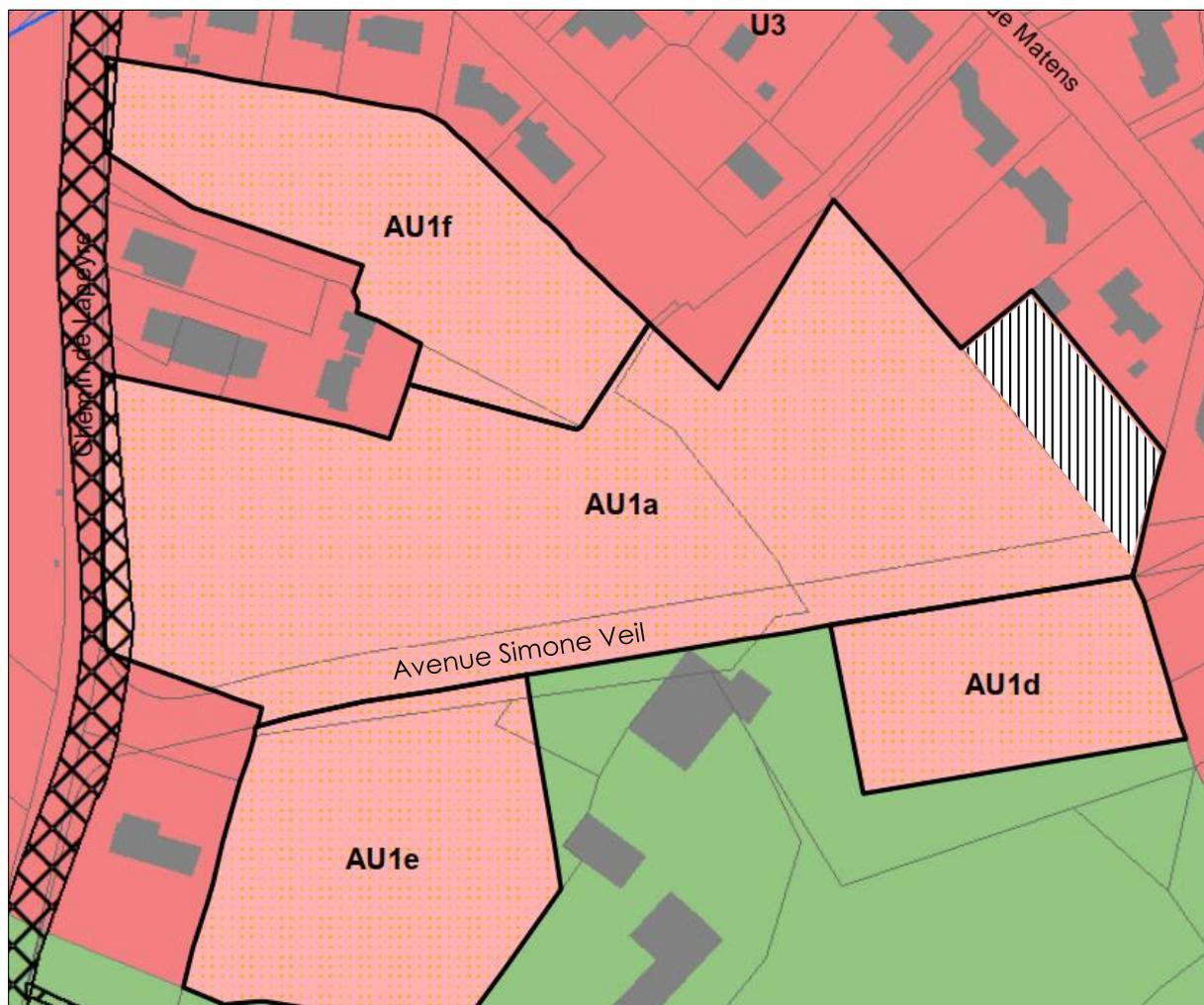
La parcelle MV220 constituera le sous-secteur AU1g est ne sera plus liée à l'aménagement du sous-secteur AU1a.

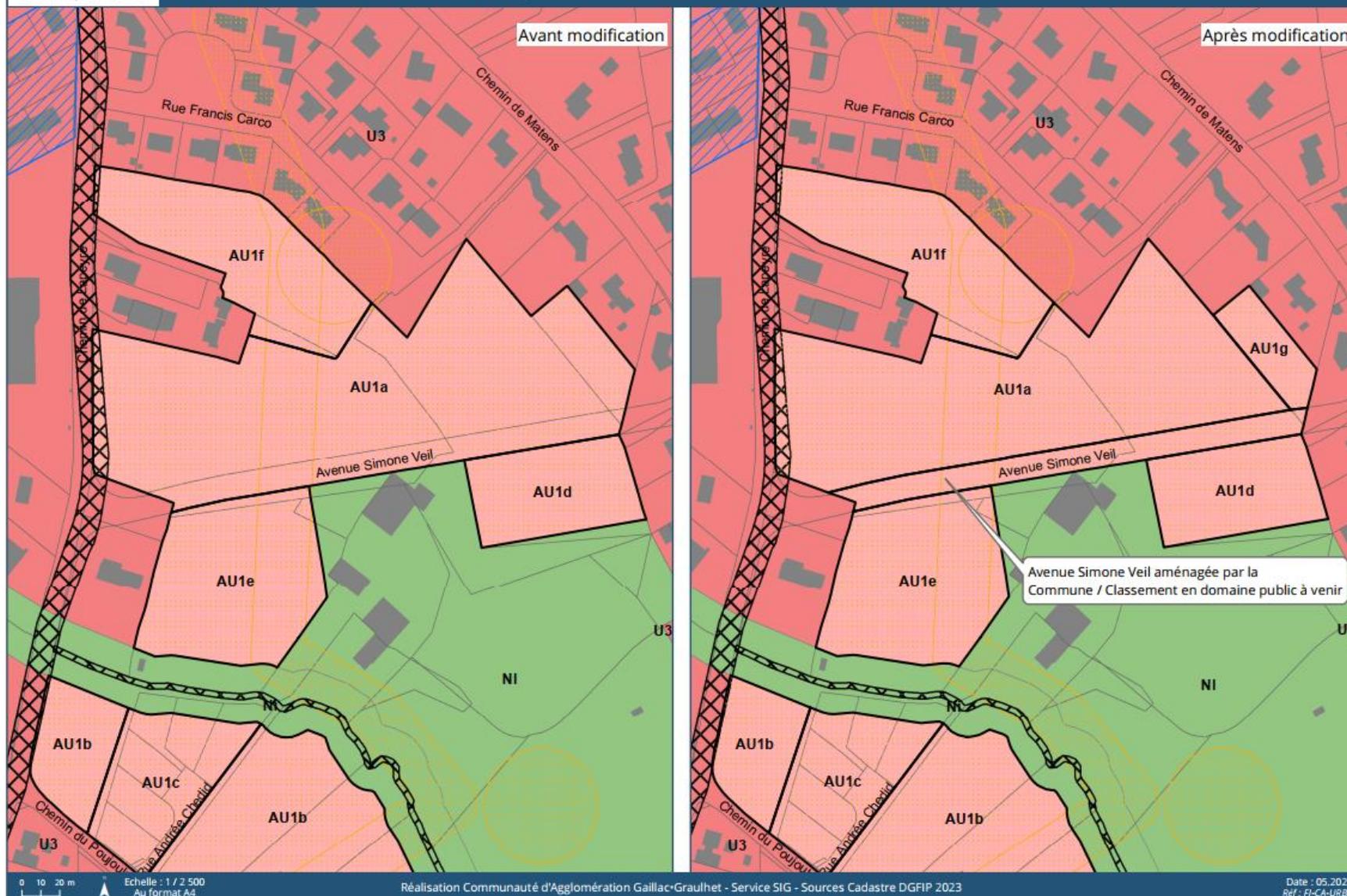
**Découpage actuel de l'OAP :**





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





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

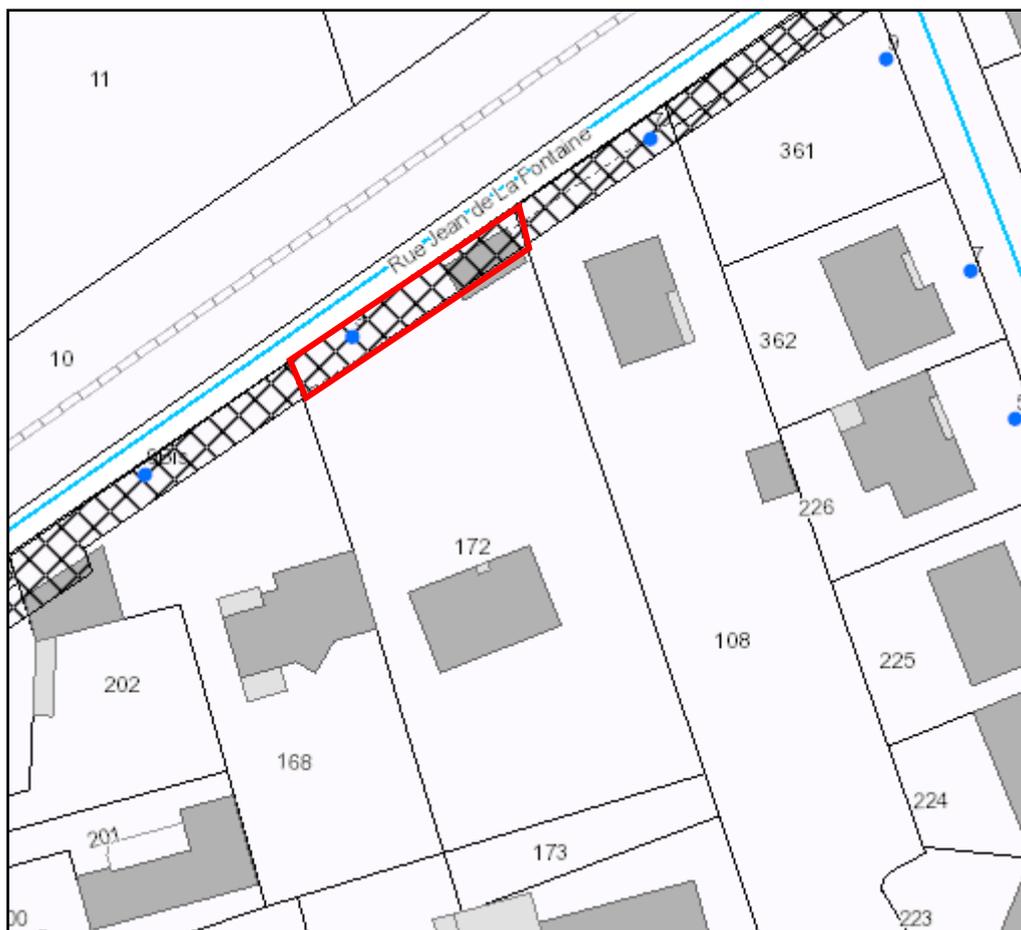
La Commune a été destinataire de plusieurs demandes d'acquisition de foncier concerné par différents emplacements réservés. Après étude de ces demandes, il a été décidé de ne pas mettre en œuvre les emplacements réservés suivants :

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

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

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

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



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

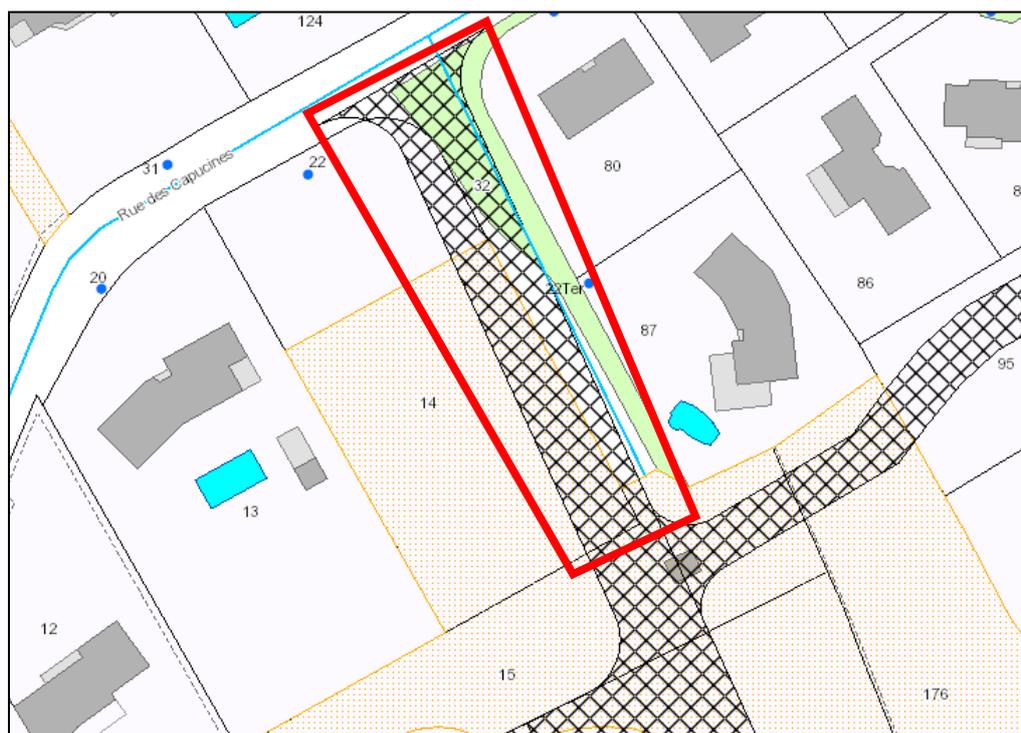
« chicane » dans la rue à ce niveau-là de manière à réduire la vitesse des véhicules sur cette portion rectiligne. Le reste de l'emplacement réservé est maintenu.



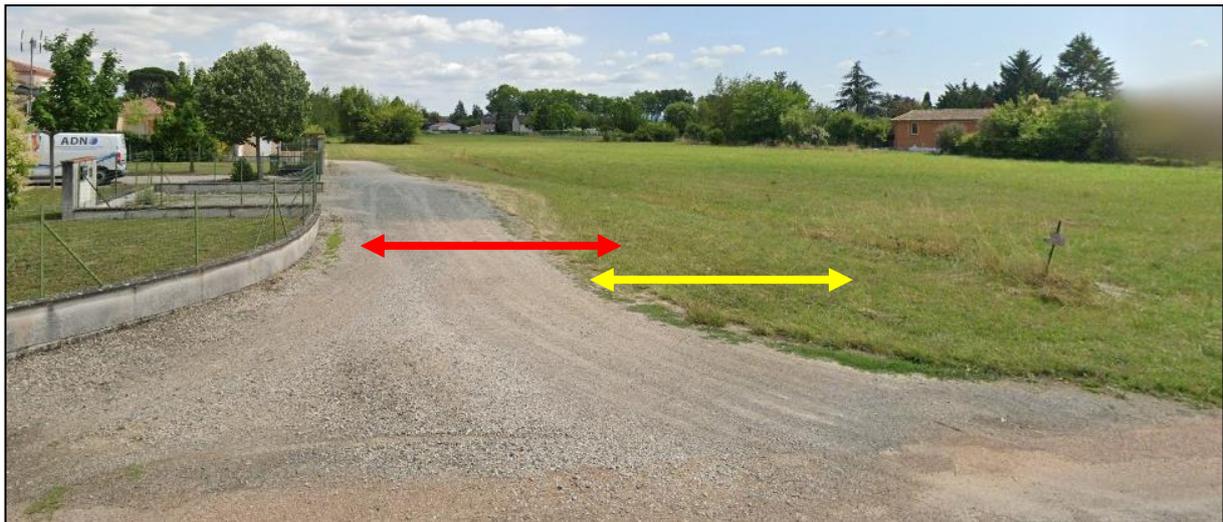
#### Modification suite à enquête publique :

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

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



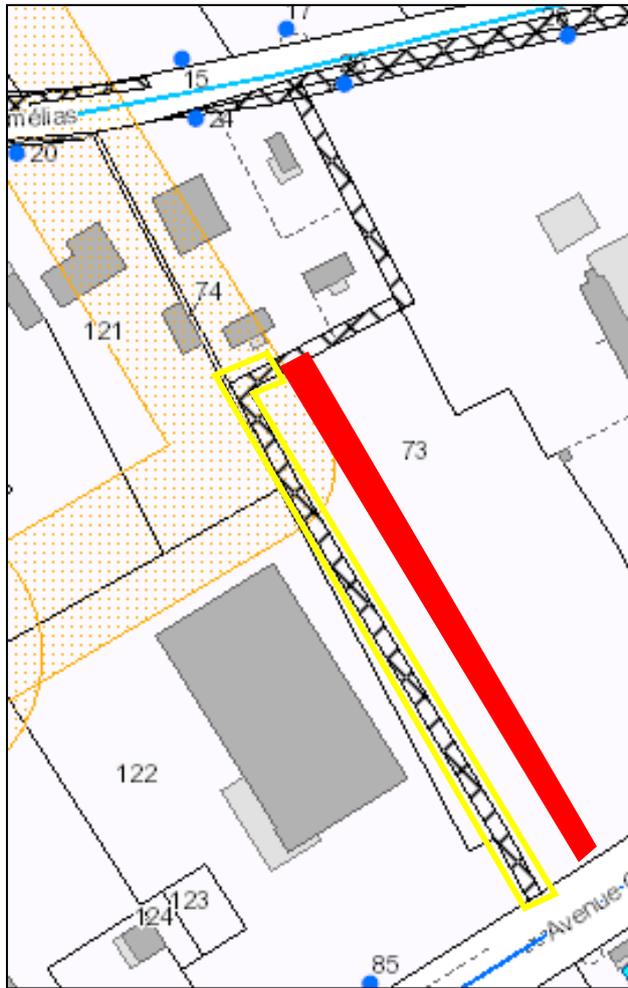
La demande de délaissement concerne la portion de l'emplacement réservé située au niveau de la parcelle LM14. Il se trouve que la Commune est déjà propriétaire d'une emprise de 10m de large à ce niveau-là, suffisante pour aménagement d'une future voirie. Il n'y a donc pas lieu d'acquérir du foncier supplémentaire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



↔ Foncier communal

↔ Emprise emplacement réservé

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



 Emprise ER à supprimer

 Foncier cédé à la Commune

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

