

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC-GRAULHET AGGLOMERATION
COMMUNE DE GRAULHET



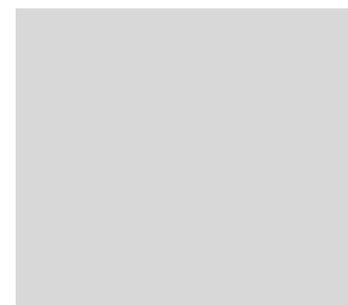
P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet

*Demande de dérogation au titre
de l'article L. 142-5 du
Code de l'urbanisme*



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr



I. Préambule	4
1. Le contexte de la demande	4
2. Le cadre législatif	6
3. La démarche de révision du PLU	8
II. Intégration territoriale	9
1. Positionnement régional	9
2. L’inscription dans un territoire large	12
I. Quelques éléments de diagnostic	16
1. Le renouveau démographique	16
2. L’attractivité communale : vecteur de la dynamique démographique	17
3. Une population vieillissante	18
4. Le volet économique	19
5. La synthèse du diagnostic et de l’état initial de l’environnement .	29
II. La consommation d’espace	31
1. La Loi Climat et Résilience	31
III. Les grands objectifs du PADD et la traduction en zonage	35
IV. Les secteurs concernés par la demande de dérogation au titre de l’article L142-5 du CU	41
Les secteurs économiques	43
1. Secteur 1	43
2. Secteur 2	45

3. Secteur 3	47
4. Secteur 4	49
5. Secteur 5	51

Les secteurs d’équipements **53**

1. Secteur 6	53
2. Secteur 7	55

Les secteurs d’habitat **57**

1. Secteur 8	57
2. Secteur 9	59
3. Secteurs Uh	61

I. Préambule **4**

1. Le contexte de la demande	4
2. Le cadre législatif	6
3. La démarche de révision du PLU	8

II. Intégration territoriale **9**

1. Positionnement régional	9
2. L’inscription dans un territoire large	12

I. Quelques éléments de diagnostic **16**

1. Le renouveau démographique	16
2. L’attractivité communale : vecteur de la dynamique démographique	17
3. Une population vieillissante	18
4. Le volet économique	19

La surface agricole utile (SAU) et les productions	22	1. Secteur 6	53
La taille des exploitations et la filière biologique	23	2. Secteur 7	55
Les exploitations, les emplois et les revenus	24	Les secteurs d'habitat	57
Les exploitants	24	1. Secteur 8	57
Le territoire agricole	25	2. Secteur 9	59
Assolement communal	26	3. Secteurs Uh	61
Le bâti agricole	28		
5. La synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	29		
II. La consommation d'espace	31		
1. La Loi Climat et Résilience	31		
III. Les grands objectifs du PADD et la traduction en zonage	35		
IV. Les secteurs concernés par la demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du CU	41		
Les secteurs économiques	43		
1. Secteur 1	43		
2. Secteur 2	45		
3. Secteur 3	47		
4. Secteur 4	49		
5. Secteur 5	51		
Les secteurs d'équipements	53		

I. Préambule

1. Le contexte de la demande

La commune de GRAULHET était couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou.

Les services de la Préfecture du Tarn ont informé les services de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, compétente en matière d'élaboration ou de révision du SCOT, de la Caducité du SCOT du Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou, par courrier en date du 22/04/2022.

En application des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, toute procédure visant à ouvrir une zone à l'urbanisation est soumise à une demande de dérogation Préfectorale :

L 142-4 : « Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ont valeur de schéma de cohérence territoriale. »

L 142-5 : « Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si

l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

2. Le cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme a été instauré par la loi SRU en 2000, et a évolué suite aux différentes lois ayant eu une traduction dans le code de l'urbanisme (UH en 2003, ENE en 2010, ALUR en 2014, ELAN en 2019, ...).

Aujourd'hui les objectifs de ce document sont traduits dans l'article L101-2 du code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La **diversité des fonctions urbaines et rurales** et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La **sécurité et la salubrité publiques** ;

5° La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La **protection des milieux** naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La **lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie

des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

*8° La **promotion du principe de conception universelle** pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

3. La démarche de révision du PLU

La commune de Graulhet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/05/2004.

Le conseil municipal de Graulhet a décidé, le 18 décembre 2014, de procéder à la révision générale du PLU de la commune. Depuis le 29 mai 2017, la révision de ce PLU est poursuivie par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet désormais compétente en matière d'urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la commune et inscrits dans la délibération de prescription de révision du PLU de Graulhet sont :

- **Mettre en œuvre les dispositions des lois en vigueur**, notamment les lois Grenelle, la loi d'Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové (ALUR) et Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'alimentation et la Forêt (LAAF),
- **Prendre en compte les enjeux intercommunaux**, notamment déclinés dans le Programme Local d'Habitat (PLH), la stratégie économique et le Plan Climat Energie Territorial (PCET), en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Gaillacois Bastides et Val Dadou qui affirme fortement la place de l'axe structurant Gaillac-Graulhet,
- **Préserver les espaces naturels et agricoles**, notamment à proximité des sites de loisir naturels comme le lac de Nabeillou, tout en réaffirmant la place des hameaux,
- **Renforcer l'identité du territoire et l'attractivité du centre-ville** en matière de qualité du cadre de vie, des entrées de ville, de

l'habitat, des activités économiques, des déplacements, notamment en poursuivant le projet de redynamisation du quartier Panessac,

- **Structurer les déplacements doux** autour d'un axe principal de bord de rivière, la promenade des berges du Dadou, et progressivement irriguer tous les espaces en partant des plus denses, notamment pour permettre l'accès facilité aux équipements publics culturels et sportifs de centre-ville : stade Pelissou, médiathèque M. Yourcenar, cinéma Vertigo, centre social, Mairie...
- **Créer les conditions des mixités, sociale et d'usage, dans les espaces urbains, accueillir de nouveaux habitants et ainsi développer la population en corrélation avec la capacité d'accueil des services publics**, contribuer au développement d'un lycée d'enseignement général avec l'Etat et le Conseil régional, et accompagner la relocalisation du Centre de Secours des Pompiers sur le site de la Bressolle,
- **Promouvoir la production, la rénovation, la réhabilitation d'un habitat durable** en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet,
- **Contribuer à l'optimisation, notamment financière, des équipements publics et réseaux existants**, notamment le réseau d'eau potable et d'assainissement avec la Régie Municipale de Graulhet et ses partenaires ; le SIAP Gaillac, Veolia et l'Institution des Eaux de la Montagne Noire,
- **Donner à la rivière Dadou et à ses abords toute sa place**, notamment dans sa traversée du centre-ville et aux abords de la plaine Millet.

II. Intégration territoriale

1. Positionnement régional

a) L'accessibilité territoriale

La commune de Graulhet- est située au cœur du département du Tarn, dans la plaine du Centre.

Elle est à 17 kilomètres au sud-est de Gaillac, à moins de 20 km au nord-ouest de Lavar et à égale distance de Castres et Albi, situées à environ 30 kilomètres chacune, respectivement au sud-est et au nord-est. La D83 permet de relier le sud de Graulhet à Castres en passant par Lautrec. L'accès à Albi par le nord de la commune se fait par la D84 et la D47 relie le sud-ouest territoire à Lavar. La commune est séparée d'une soixantaine de kilomètres de la métropole toulousaine, via l'autoroute A68 qui relie Toulouse à Marssac-sur-Tarn, près d'Albi. L'échangeur le plus proche de cette autoroute se situe à Lisle-sur-Tarn, à environ de 15 kilomètres de Graulhet.

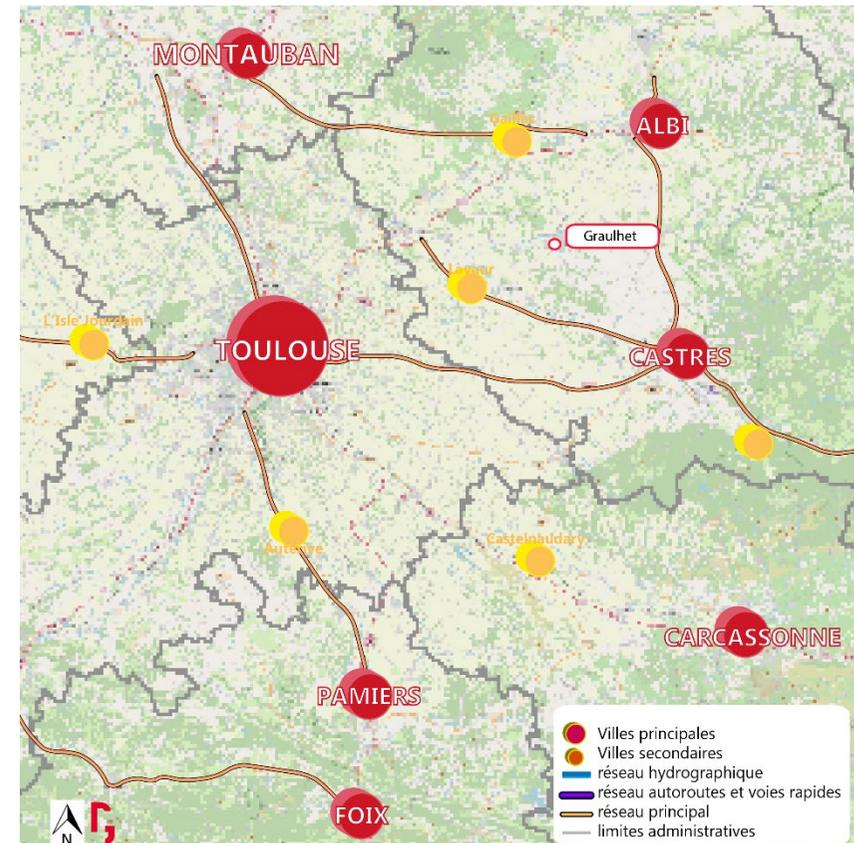


Figure 1 : Positionnement de Graulhet à l'échelle régionale, réalisation : Paysages.

b) Une commune multipolarisée

Selon l'INSEE, la commune de Graulhet est catégorisée comme un petit pôle. La commune limitrophe de Busque, au nord, constitue sa couronne. Cette catégorisation fait ainsi de Graulhet le centre d'attractivité d'une « petite aire ». D'après la définition de l'INSEE, une « petite aire » est un « ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. ». Elle se distingue des grands et moyens pôles en fonction du nombre d'emploi qu'elle offre.

Graulhet est située à plus d'une heure de Toulouse, au sud-est de l'autoroute A68 à partir de laquelle elle peut être ralliée via la D630 ou la D10. La commune bénéficie d'un accès facilité aux deux pôles majeurs du Tarn que sont Albi et Castres, situés à environ 30 minutes de voiture, et également à Lavarur et Gaillac qui sont accessibles en une vingtaine de minutes.

La proximité directe de pôles urbains plus importants induit ainsi naturellement un effet de seuil qui rend le territoire à la fois dépendant (équipements, emplois, commerces) et attractif (habitat, cadre de vie...)

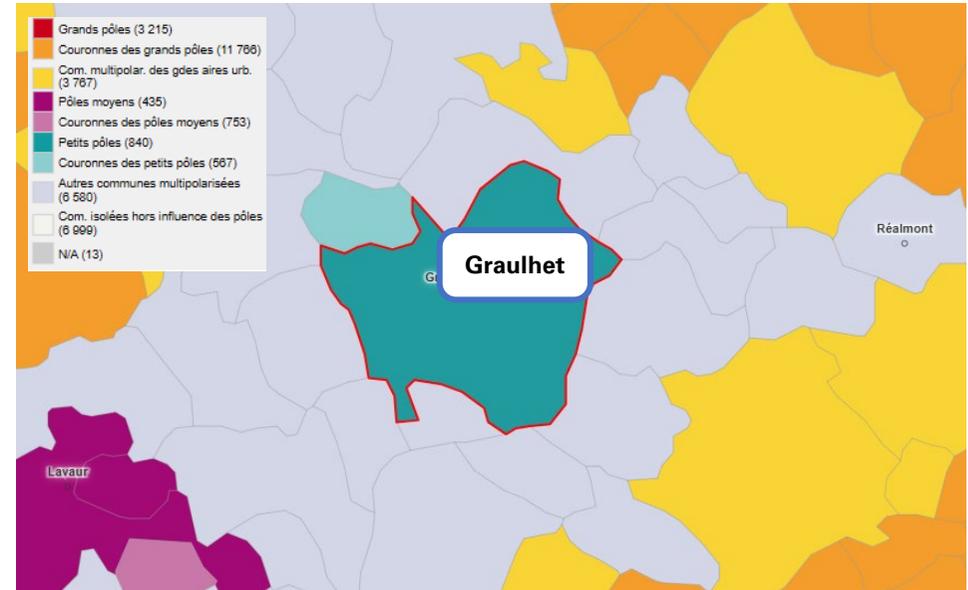
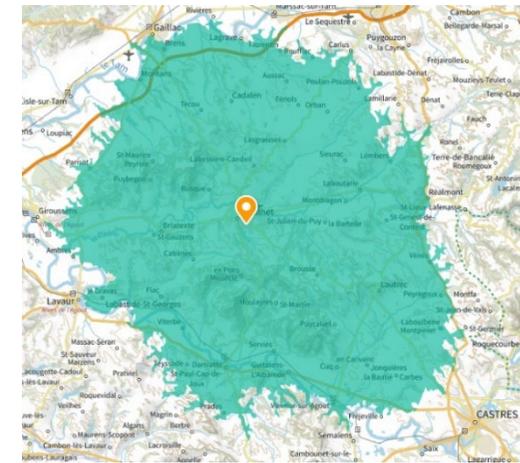


Figure 2 : Zonage des typologies communales et aires urbaines, source : géoclip.



● Isochrone 30 minutes en voiture

Figure 3 : Isochrone de 30 minutes en voiture à partir de Graulhet, source Géoportail.

c) Appartenance au bassin de vie

d) Graulhet, territoire connecté aux bassins de vie voisins

Au sens de l'INSEE « le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. On délimite ses contours en plusieurs étapes. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune ou unité urbaine disposant d'au moins 16 des 31 équipements intermédiaires. Les zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route à heure creuse. Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, on détermine la commune la plus proche proposant cet équipement. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte. »¹

Le bassin de vie de Graulhet regroupe 12 communes, il est au sud-ouest de celui d'Albi, bassin limitrophe le plus important qui regroupe 42 communes. A Graulhet, on trouve notamment : un centre de secours, une piscine, une crèche, une gendarmerie ou encore un collège. La commune entretient toujours un lien étroit avec les communes limitrophes avec lesquelles elle équilibre l'offre d'équipements et de services.

La collectivité permet aux habitants d'accéder à des commerces, services et équipements de différentes gammes. La fréquentation de bassins de vie de proximité peut de surcroît donner une réponse aux besoins quotidiens des populations locales sans subir les aléas des flux de circulation dense des heures d'affluences d'aires d'attraction de vastes envergures.

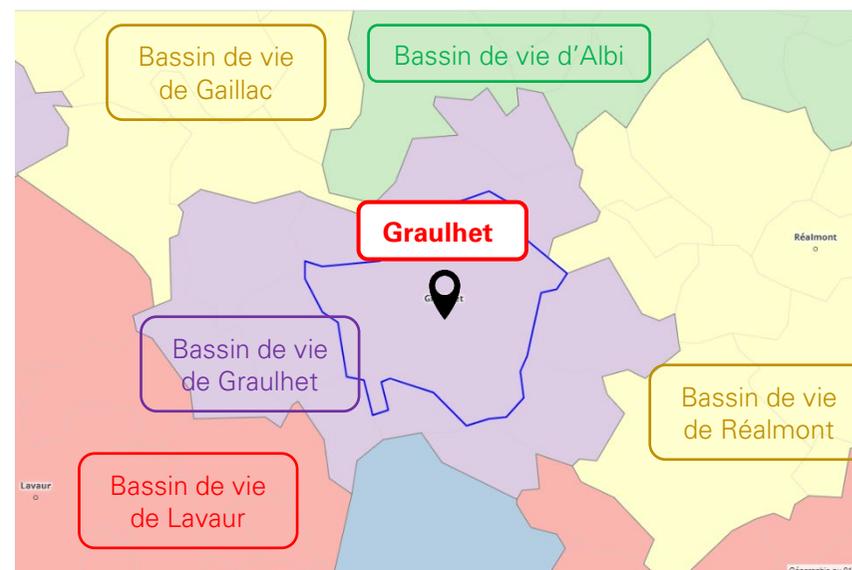


Figure 4 : Découpage des bassins de vie 2022, source INSEE, réalisation : Paysages.

¹ Source : INSEE

2. L'inscription dans un territoire large

a) La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet

La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé le 1^{er} janvier 2017 de la fusion des communautés de communes du Pays Rabastinois, Tarn et Dadou et Vère-Grésigne/Pays Salvagnacois. Elle est située dans le Tarn, en région Occitanie et s'étend sur 1 180 km². Elle est composée de 61 communes et compte 73 200 habitants en 2016.

Le territoire se caractérise par un **paysage de plaine** le long du Tarn et des cours d'eau du territoire, associé à un **paysage de collines et de coteaux**.

La communauté d'agglomération est située **au centre du triangle Toulouse-Albi-Castres**. Les liaisons avec les métropoles toulousaine et albigeoise sont facilitées par l'aménagement de l'A68. Cependant, les liaisons avec Castres restent plus difficiles.

Dans le cadre de la recomposition territoriale de 2017, les compétences de l'EPCI ont été redéfinies.



Figure 5 : Périmètre de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, Source : Gaillac-graulhet.fr

Dans ce cadre, des compétences ont été transférées à l'EPCI :

✓ Des compétences obligatoires :

○ En matière économique :

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17,
- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme,

○ En matière d'aménagement de l'espace communautaire :

- Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur,
- Plan Local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,
- Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire,
- Organisation de la mobilité au sens du titre III du Livre II de la première partie du code des transports, sous réserves de l'article L.3421-2 du même code,

○ En matière d'équilibre social de l'habitat :

- Programme Local de l'Habitat,
- Politique du logement d'intérêt communautaire,
- Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,

- Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
- Action, par des opérations d'intérêts communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées,
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire,

○ En matière de politique de la ville :

- Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville,
- Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance,
- Programmes d'actions définis dans le contrat de ville,

○ En matière d'accueil des gens du voyage :

- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil,

○ Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

○ Eau et Assainissement,

○ Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations :

- Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin Hydrographique,
- Entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac, plan d'eau y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal ou plan d'eau,

- Défense contre les inondations et contre la mer,
- Protection et la restauration des sites des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.

✓ Des compétences optionnelles

- En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :
 - Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,
- Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
 - Réalisation ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
 - Constructions, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
 - Action sociale d'intérêt communautaire,
 - Création et gestion de maisons de services publics et définition des obligations de services au public y affectant en application de l'article 27-2 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

✓ Des compétences facultatives :

- En matière de rivières :
 - Etude d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée et durable des rivières Tarn,

Agout, Cérou-Vère, Tescou et Tescounet et de leurs bassins versants et notamment :

- Tarn : études d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée de la rivière Tarn et de son bassin versant et notamment suivi, animation et réalisation du Contrat de rivière Tarn et de son programme d'action,
 - Agout : mise en place d'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux sur le bassin de l'Agout, organisation d'actions globales de la gestion de l'eau, valorisation du patrimoine naturel et bâti lié à l'eau,
 - Cérou-Vère, Tescou-Tescounet : Mise en œuvre d'une gestion intégrée et durable de l'eau dans le bassin versant des rivières Cérou et Vère et des cours d'eau du Tescou et du Tescounet,
- Réseau de chaleur : création et gestion de réseaux de chaleur,
 - Assainissement non collectif : contrôle des installations d'assainissement non collectif et réhabilitation au sens de l'article L.2224-8, II du CGCT.
 - Ecoles et services périscolaires :
 - Gestion, fonctionnement et investissement des équipements et services scolaires élémentaires et préélémentaires du territoire et de services aux écoles.
 - Gestion, fonctionnement et investissement des services d'accueil périscolaires et de restauration scolaire des écoles publiques élémentaires et préélémentaires du territoire.

- Actions culturelles :
 - Conduite des actions en faveur des musées des Barrières sur les communes de Salvagnac et de la Sauzière.
 - Accompagnement du conservatoire de l'outillage du pays des Bastides.
- Investissement, entretien et gestion de l'équipement de loisirs de Saint-bar à Cahuzac-sur-Vère,
- Aménagement numérique du territoire communautaire,
- SDIS : contribution au SDIS et gestion du contingent incendie.

I. Quelques éléments de diagnostic

1. Le renouveau démographique

Dans les années 1970 la dynamique de croissance démographique de Graulhet est notable, le nombre d’habitants passe de 12 073 en 1968 à 14 097 en 1975. La commune connaît ensuite une diminution de sa population jusqu’en 2010, où elle atteint 11 955 habitants. La population croît ensuite de manière régulière depuis cette date et compte 13 166 habitants en 2021. Elle ne gagne cependant que 1 093 habitants en l’espace de 53 ans, soit un taux d’évolution limité à + 9 % sur cette période.

Au regard de l’évolution démographique de territoires plus larges sur la même période, plusieurs constats émergent :

- La croissance démographique est inscrite à toutes les échelles territoriales jusqu’en 1975,
- La commune de Graulhet connaît une décroissance marquée, notamment en 1982/1990, 1990/1999 et 1999/2010, soit durant environ 30 ans,
- Depuis 2010, l’ensemble des territoires marquent le pas et la croissance communale dépasse à nouveau celle des autres territoires depuis 2015.

Il faut toutefois nuancer le propos, car chaque variation de population apparaît de façon plus marquée à une petite échelle, c’est pourquoi les décrochages démographiques sur Graulhet émergent de façon bien plus marquée que sur l’intercommunalité ou le département.

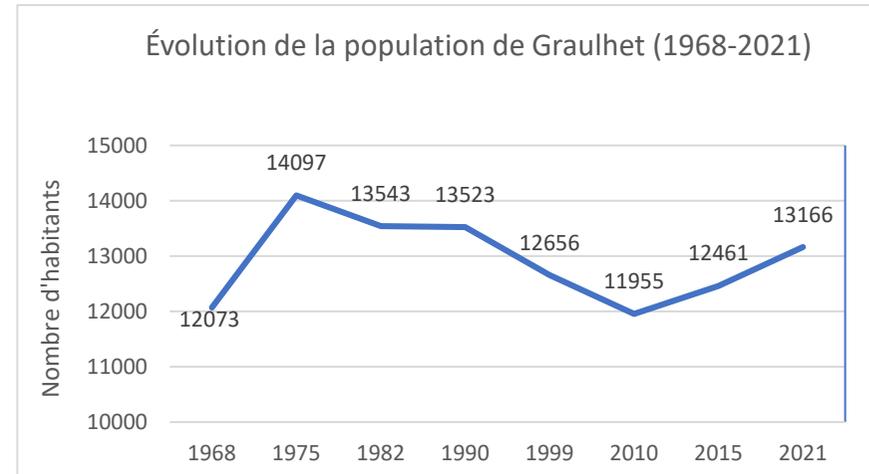


Figure 6 : Evolution de la population de 1968 à 2021, source : RP INSEE réalisation : Paysages.

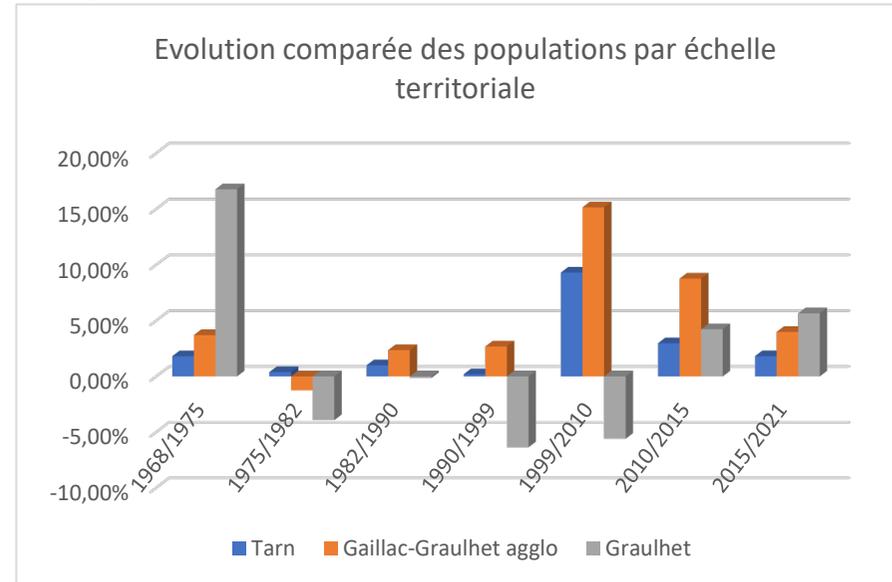


Figure 7 : Evolution démographique comparée à 3 échelles, source : RP INSEE, réalisation : Paysages

2. L'attractivité communale : vecteur de la dynamique démographique

L'évolution démographique de la commune est intrinsèquement liée aux échanges de populations qu'elle a avec les autres espaces conjugués à sa capacité de renouvellement naturel.

Les échanges de population qu'elle entretient avec les autres espaces ont atténué l'impact du vieillissement de la population, et ont rendu possible la croissance communale jusqu'au milieu des années 1970 et à partir des années 2010.

Dès lors que le solde migratoire a été négatif, la commune a perdu des habitants. Ainsi, si elle était attractive jusqu'au milieu des années 1970, le nombre de départs plus important que les arrivées et la diminution constante du nombre de naissances jusqu'en 2010 ont occasionné les variations de la population communale précédemment observées. Le solde naturel n'a pas permis de compenser le solde migratoire déficitaire, contribuant donc au vieillissement progressif de la population communale.

Depuis 2010, le solde migratoire positif de la commune porte quasiment seul une croissance démographique positive, ce qui traduit dès lors le regain de l'attractivité communale.

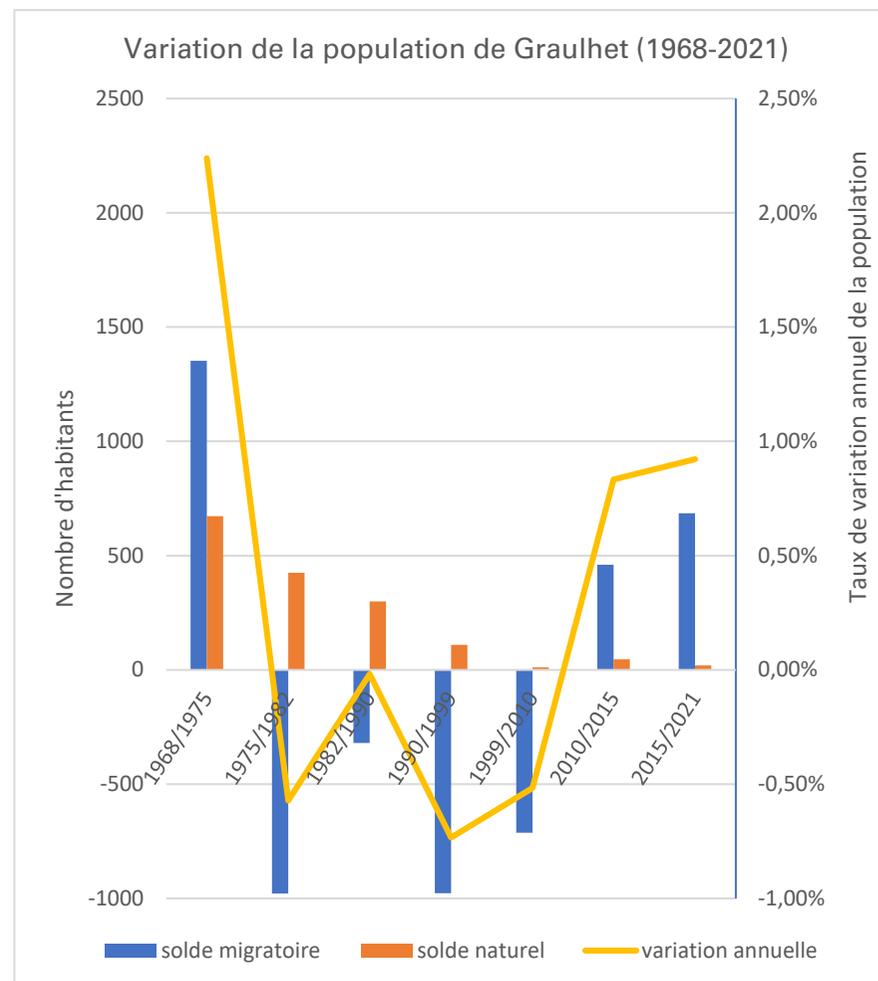


Figure 8 : Variation de la population entre 1968 et 2021, source : RP INSEE, réalisation : Paysages.

3. Une population vieillissante

Les variations de population qu'a connu Graulhet influencent sa structure démographique. Ainsi, les différentes phases d'accueil et de départ d'individus vont modifier la structure par âge de la population communale.

La pyramide des âges présentée compare la composition de la population entre 1999 et 2021. La population communale a gagné 510 individus sur cette période, soit une croissance de 4 %.

Si globalement, l'ensemble des classes d'âge a progressé, plusieurs constats s'en dégagent :

- Les 15-29 ans qui ont diminué. Or ce sont ces générations qui participent au renouvellement de la population communale.
- Dans une même tendance, les 30-44 ans ont également diminué.
- Les 45-59 ans sont la catégorie qui a le moins diminué alors que les 60-74 et + 75 ans sont les catégories avec les taux d'évolution les plus élevés (respectivement + 52,4 % et + 11,6 %).
- Les classes d'âges de plus de 45 ans sont ainsi en nette progression, ce qui s'explique par le vieillissement mécanique de la population en place et par l'augmentation de l'espérance de vie.

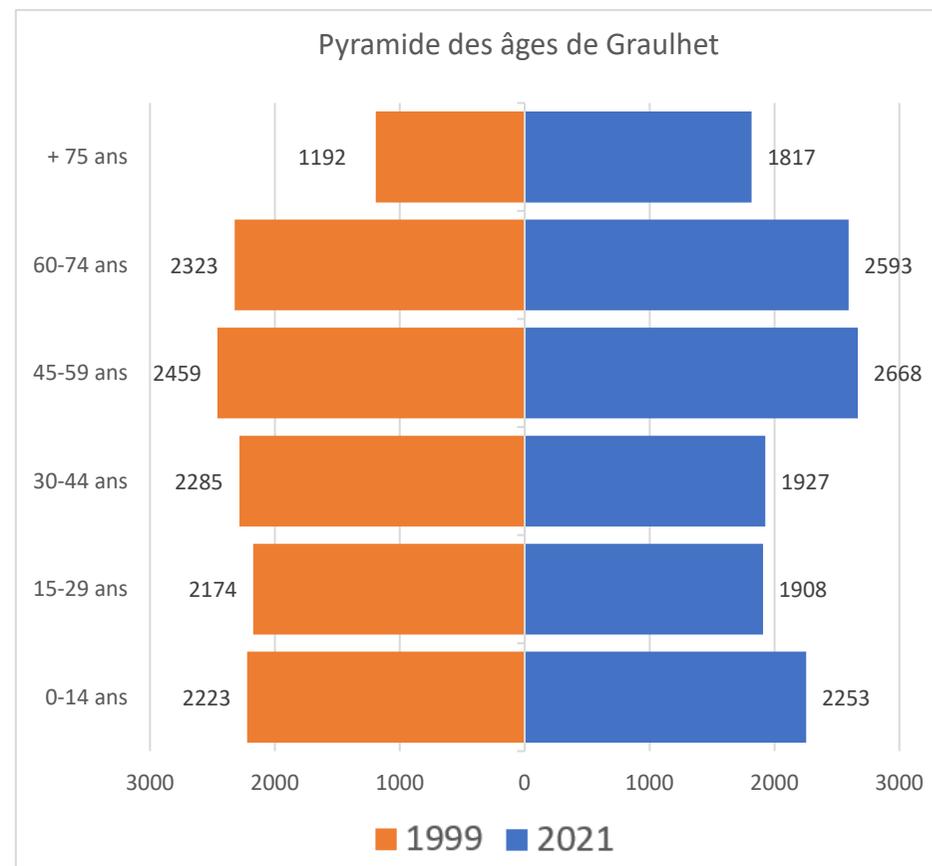


Figure 9 : Comparaison des pyramides des âges de Graulhet, entre 1999 et 2021, source : RP INSEE, réalisation : Paysages

4. Le volet économique

a) Caractéristiques de l'emploi du territoire

En 2021, on dénombre un total de 4 370 emplois dans la commune de Graulhet (recensement INSEE principal en 2021) pour 4 297 actifs.

Si l'on s'intéresse de manière plus précise au ratio emplois/actifs, on remarque que le secteur du commerce, des transports et services divers ainsi que celui de l'administration publique, de l'enseignement, la santé et l'action sociale proposent le plus de postes.

Les secteurs de l'industrie et l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale offrent tous deux par ailleurs davantage de postes qu'il n'y a d'actifs dans ces domaines.

Graulhet offre ainsi un volume d'emplois supérieur aux actifs occupés, ce qui permet dès lors l'accès de populations résidentes de territoires proches à des postes communaux.

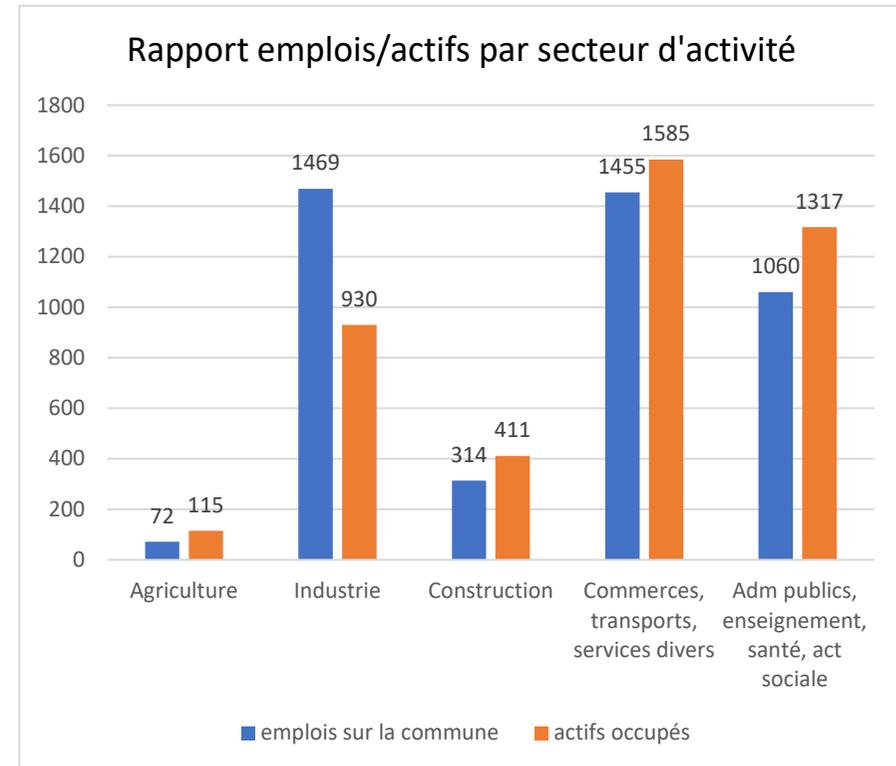


Figure 10 : Nombre d'emploi et d'actifs de Graulhet par secteur d'activité en 2021, source INSEE, réalisation Paysages

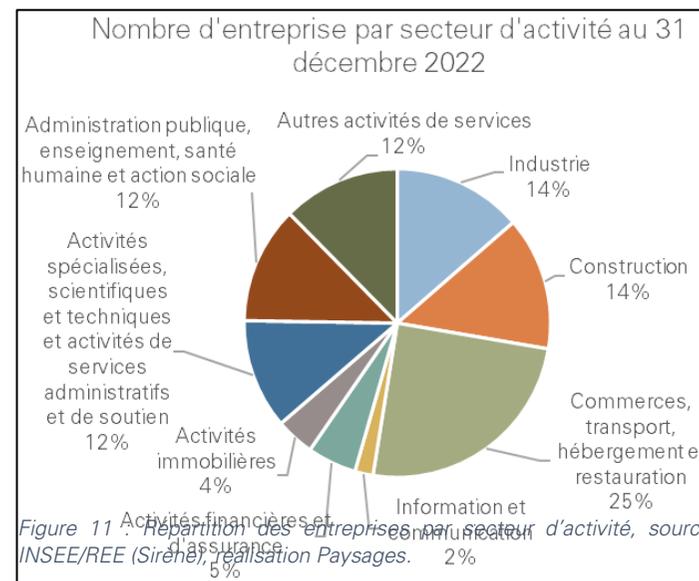
b) Les entreprises du territoire

Au 31 Décembre 2022, la commune comptait 885 entreprises avec une plus forte représentation des activités de commerce, de transports, d'hébergement et de restauration qui représentent 25 % du total, soit 220 établissements.

Les deux autres plus importants secteurs du territoire sont la construction et l'industrie, qui comptabilisent respectivement 124 et 121 établissements et représentent donc à elles deux 28 % du nombre d'entreprises de Graulhet. Le nombre d'entreprises des secteurs des autres activités de service, de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé humaine et l'action sociale ainsi que des activités spécialisées, scientifiques, techniques et les activités de services administratifs et de soutien est relativement proche. Elles comptabilisent 110, 109 et 102 entreprises et représentent ainsi donc toutes 12 % du nombre d'entreprises économiquement actives soit 36 % de l'ensemble à elles trois.

Les trois autres secteurs, activités financières et d'assurance, activités immobilières, information et communication sont moins représentés et ne constituent ensemble que 11 % des établissements actifs.

Nombre d'entreprises par secteur d'activité	2022
Ensemble	885
Industrie	121
Construction	124
Commerces, transports, hébergement et restauration	220
Information et communication	17
Activités financières et d'assurance	46
Activités immobilières	36
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	102
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	109
Autres activités de services	110



c) Spatialisation des zones d'activités situées sur le territoire

En vertu de la loi NOTRe, codifiée aux articles L5216-5 et L5211-17 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, les zones d'activités économiques relèvent désormais uniquement de la compétence de l'intercommunalités de Gaillac-Graulhet Agglomération.

La Communauté d'agglomération est, par conséquent, entièrement compétente en matière de création, aménagement et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.

Dans ce cadre, un travail de mise à jour des périmètres des zones d'activités économiques a été mené sous le contrôle d'un comité de pilotage et en relation avec les communes sièges de zones d'activités économiques. Les périmètres de ZAE proposés ont été validés par les communes.

Par délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés le Conseil de communauté a approuvé les périmètres des Zones d'activités économiques le 25 mars 2024.

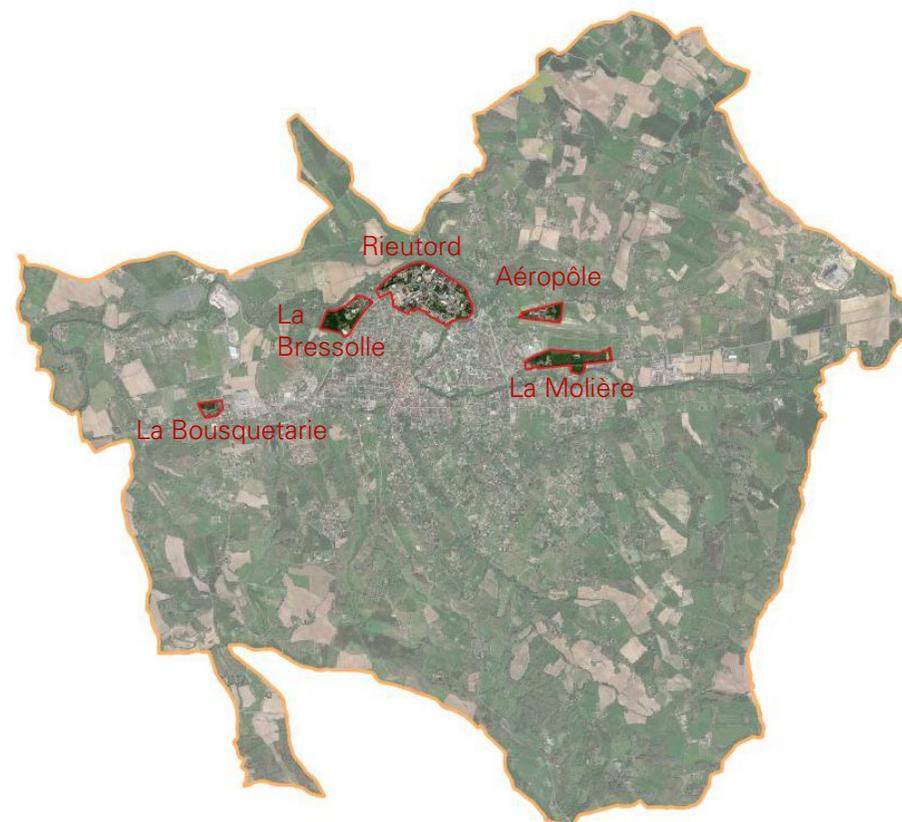


Figure 13 : Zones d'activités économiques situées sur la commune de Gaillac, réalisation : Paysages, 2025.

d) L'activité agricole

La surface agricole utile (SAU) et les productions

Les données issues du recensement agricole de 2020 indiquent une Surface Agricole Utilisée (SAU) communale totale de 2 672 ha. La SAU issue des données Agreste comptabilise l'ensemble des terres exploitées par un siège d'exploitation que ces terres soient situées sur la commune où le siège est implanté ou sur les communes périphériques. Ainsi, pour avoir une connaissance plus fine de l'activité agricole du territoire, il est important de comparer ces données avec le Registre Parcellaire Graphique (RPG) qui représente l'ensemble des terres déclarées à la PAC en 2020.

Il s'agit ici de prendre en compte d'ensemble des activités des filières amont et aval de l'agriculture, afin de permettre leur évolution dans le temps.

En 2020, 41,1 % de la SAU est dédié aux cultures céréalières. Le fourrage représente 19,4 % de la surface, la SAU toujours en herbe 18,4 %, les oléagineux 16,1 %, les protéagineux 1,2 % et les légumes, les fruits et les vignes représentent moins de 0,5 % chacun. En 2010, la SAU était alors exploitée à 43,5 % en culture céréalière et 24,8 % en fourrage. De plus, 12,7 % était toujours en herbe et 12,0 % dédiés à la culture des oléagineux. Les autres cultures représentaient moins de 5 % de la SAU.

Il est ainsi donné d'observer une légère diversification. Elle est essentiellement liée à l'apparition de la culture de légumes et à l'augmentation des parts représentées par celles des oléagineux et protéagineux, au détriment des cultures céréalières et fourragères. Ces dernières restent cependant dominantes sur le territoire. Elles représentent 60,4% des cultures en 2020 pour 68,3 % en 2010.

Indicateurs	2010	2020
Bovins	769	682
Vaches laitières	132	161
Vaches nourricières	297	199
Ovins	4 101	6 021
Brebis lait	730	340
Brebis viande	1 381	432
Caprins	0	0
Porcins	750	750
Volailles	41 440	11 774
TOTAL	49 600	20 359

L'élevage a également une place importante sur le territoire. Si l'on constate une diminution généralisée du nombre de têtes de bétail entre 2010 et 2020, c'est principalement le nombre de volailles qui a chuté de manière importante. Les brebis, bovins et vaches nourricières sont également moins nombreux quoique cette diminution soit moins marquée que celle des volailles. On remarque en parallèle une nette augmentation du nombre d'ovins qui passe de 4 101 têtes en 2010 à 6 021 têtes en 2020. C'est par ailleurs la seule augmentation notable en termes d'élevage et ne compense pas les pertes relevées.

La taille des exploitations et la filière biologique

En 2020 la SAU moyenne par exploitation est de 59,4 ha, pour 41,6 ha en 2010. Ainsi, malgré la diminution du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire (- 22 en 10 ans), la surface de terres cultivées augmente, ce qui témoigne d'une dynamique de professionnalisation de métier et d'agrandissement de la taille des parcelles.

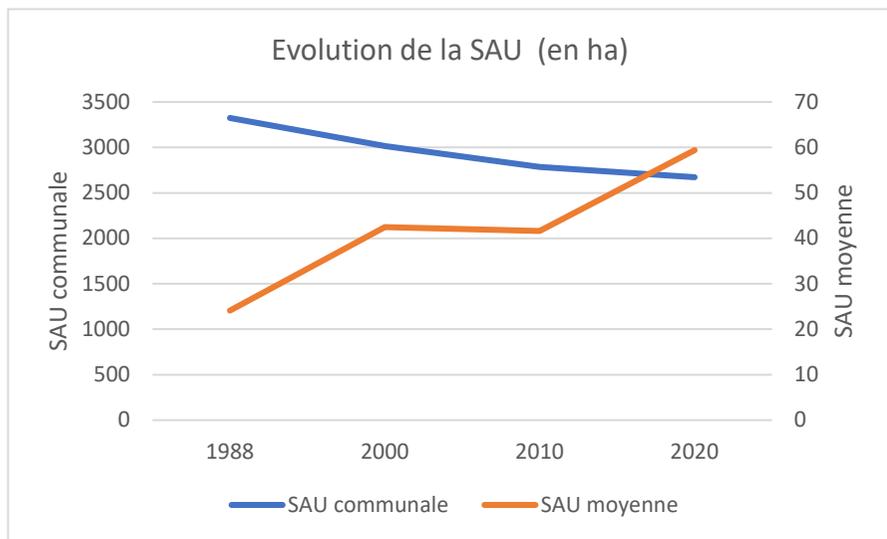


Figure 15 : Evolution de la SAU communale, sources : Agreste, 2020, réalisation : Paysages.

En 2020, la part des surfaces agricoles utilisées en biologique est de 6,2 %, alors qu'elle était de 0,6 % en 2010. Nous observons une augmentation exponentielle du processus de reconversion.

Ces chiffres suivent l'évolution qu'a connu l'ensemble de la région d'Occitanie, où la part des surfaces agricoles utilisées en agriculture biologique était de 4,8% en 2010 et où elle atteint les 15,5% en 2020. A

Graulhet, 166 ha sont ainsi cultivés en agriculture biologique en 2020 pour 16 ha en 2010, ce qui représente une tendance de 10 ha reconvertis par ans en l'espace de 10 ans.

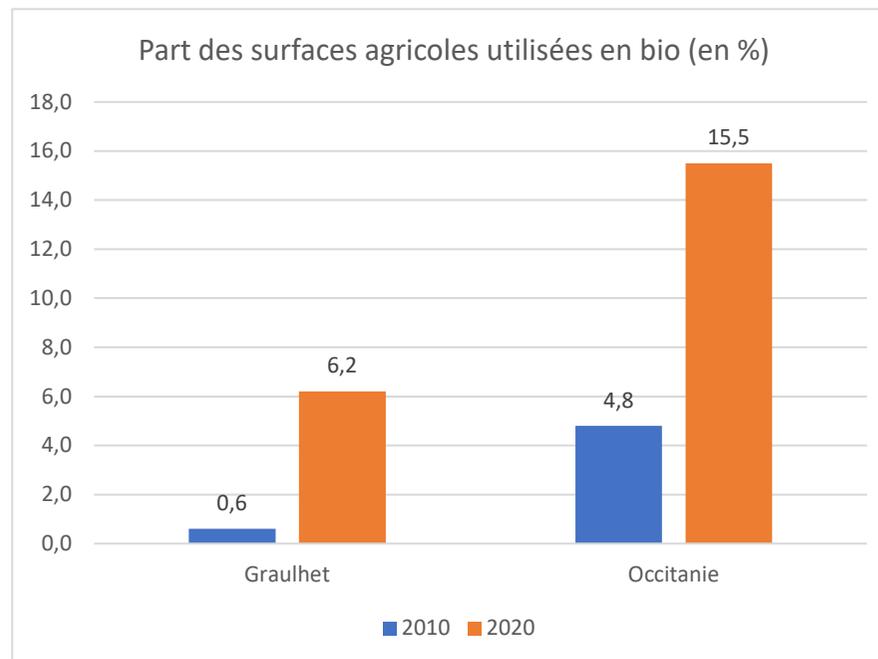


Figure 14 : Evolution comparée de la part des surfaces agricoles utilisées en biologique en 2010 et 2020, source : Agreste.

Les exploitations, les emplois et les revenus

Selon la méthodologie du recensement Agreste, on compte 45 exploitations ayant leur siège à Graulhet en 2020. Elles étaient 138 en 1988. En trois décennies, la commune a ainsi connu une perte de 67 % du nombre de ses exploitations. Malgré leur forte diminution, on constate toutefois un nombre d'exploitants encore relativement important en 2020.



Figure 16 : Evolution du nombre de sièges dans la commune, sources : Agreste, 2020, réalisation : Paysages.

Le nombre total d'emplois est de 95, soit 50 Equivalent Temps Plein en 2020. Un équivalent-temps-plein (ETP) correspond au travail d'une personne à plein-temps pendant une année entière, un ETP représente au moins à 1 600 heures travaillées sur l'année. Les chefs d'exploitations et assimilés sont au nombre de 52 (42 ETP) et les personnes employées de façon saisonnière ou occasionnelle de 31.

La production brute standard (PBS), par un jeu de coefficients attribués aux cultures et aux cheptels, donne une valeur au potentiel de production des exploitations. Elle permet de classer les exploitations en différentes tailles

économiques. Le calcul de la PBS permet aussi de classer les exploitations selon leur spécialisation (ou orientation technico-économique). Une exploitation est considérée comme spécialisée dans une production quand au moins deux tiers de sa PBS sont générés par cette production. Nous observons une chute importante du montant de la production brute standard communale. Elle est de 3 316 000 € en 2020 pour 6 699 000€ en 2010.

Les exploitants

En 2020, parmi les exploitations « en ayant », la population agricole de Graulhet comprend 45 chefs d'exploitations, coexploitants et responsables économiques et financiers, 4 salariés permanents, 8 salariés occasionnels et 4 personnes travaillant en tant que main d'œuvre familiale sont par ailleurs comptabilisés. Le nombre total de chefs d'exploitations et coexploitants recensés sur le territoire est de 52.

La part de chefs d'exploitation et coexploitants âgée de moins de 40 ans en 2020 est de 15 %, soit 5 points de moins que la moyenne nationale qui est de 20 % la même année. La part âgée de 55 ans ou plus est de 52 % à Graulhet alors qu'elle est de 44 % à l'échelle du territoire national. La population des chefs d'exploitations et coexploitants communale apparaît ainsi relativement âgé et bientôt en âge de prendre la retraite.

La question de la transmission et du maintien du tissu agricole communal est alors à prendre en compte sur les plans de l'économie locale et des paysages.



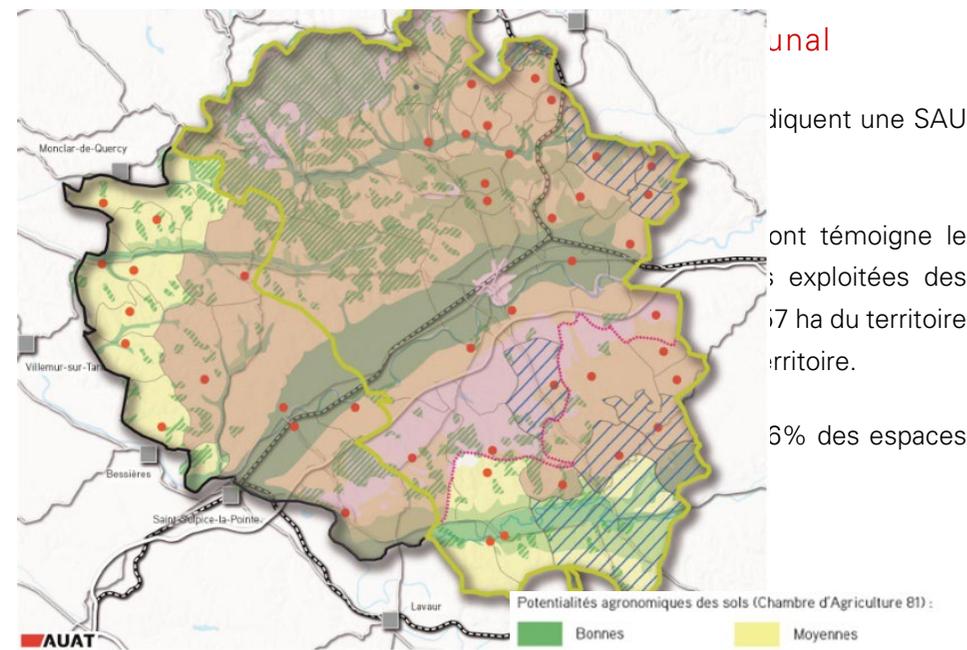
Le territoire agricole

Les surfaces déclarées par les exploitants agricoles au Registre Parcellaire Graphique de 2021 permettent de définir de manière globale les principaux espaces cultivés. Aujourd’hui, 50 % de la superficie communale a ainsi un usage agricole.

Spécialisation de la production communale

Graulhet fait partie comme d’autres communes alentours, des territoires qui réalisent des productions sous le signe de labels de qualité. La commune est dans l’aire géographique de production de vins AOP (Appellation d’origine protégée) et IGP (Indication géographique protégée), de l’IGP – Label Rouge Veau d’Aveyron et du Ségala, de l’ail de Lautrec et de l’AOC Roquefort. Comme en témoigne cette diversité de labellisation, la commune de Graulhet est spécialisée dans polyculture et le polyélevage, comme une grande partie du département du Tarn.

Figure 17 : L’agriculture et la viticulture : une force économique pour le territoire, source : SCOT - PLUi Gaillac-Graulhet, réalisation : AUAT.



un
 liquent une SAU
 ont témoigne le
 s exploitées des
 17 ha du territoire
 rritoire.
 5% des espaces

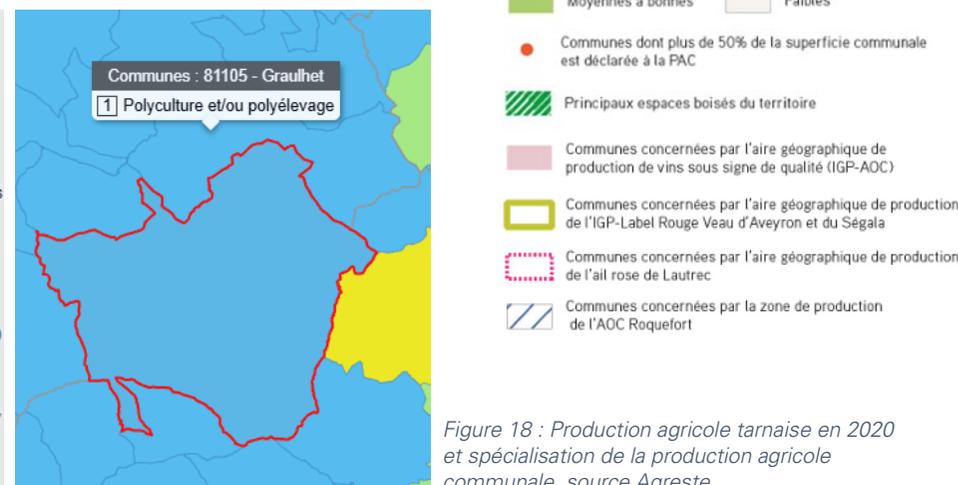
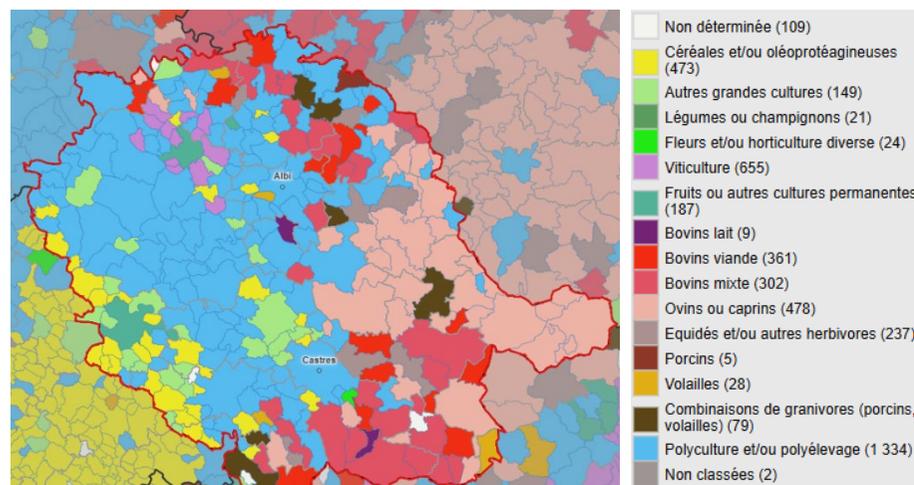


Figure 18 : Production agricole tarnaise en 2020 et spécialisation de la production agricole communale, source Agreste.

Assolement communal

Les données issues du recensement agricole de 2020 indiquent une SAU communale de 2 672 ha, en diminution depuis 1988. La SAU moyenne a en revanche augmenté sur la même période et passe de 24,1 ha à 59,4 ha en 2021, alors même que le nombre d'exploitations ayant leur siège dans la commune a été divisé par trois.

En réalité l'empreinte agricole est différente que ce dont témoigne le recensement Agreste, qui ne comptabilise que les terres exploitées des sièges d'exploitations présents sur la commune. Sur les 5 675 ha du territoire communal, 2 830,11 sont cultivés, soit 50 % du territoire.

Le blé est la culture dominante de Graulhet en occupant 20,6 % des terres cultivées. La superficie allouée à l'ensemble des cultures céréalières représente en 995,07 ha, soit 35,2 % de la surface cultivée du territoire. A titre de comparaison, les prairies permanentes occupent 17,4 % de la surface cultivée, soit 492,91 ha. D'importantes surfaces gelées sont situées diffusément sur l'ensemble du territoire communal à hauteur de 123,45 ha. De manière globale, l'empreinte agricole et urbaine est facilement lisible sur le territoire communal.

CULTURE	SURFACE HA
BLE	584,78
MAÏS	171,15
ORGE	215,57
AUTRES CEREALES	253,08
COLZA	121,85
TOURNESOL	180,94
AUTRES OLEAGINEUX	8,85
PROTEAGINEUX	39,31
GEL	123,45
LEGUMINEUSES A GRAINS	20,08
FOURRAGE	271,33
ESTIVE ET LANDES	12,91
PRAIRIES PERMANENTES	492,91
PRAIRIES TEMPORAIRES	234,3
VERGERS	3,74
VIGNES	7,19
FRUITS A COQUE	23,48
AUTRES CULTURES	12,4
INDUSTRIELLES	
LEGUMES OU FLEURS	8,6
DIVERS	44,11
TOTAL	2830,11

Figure 19 : Tableau des surfaces cultivées à Graulhet, source : RPG, réalisation Paysages.

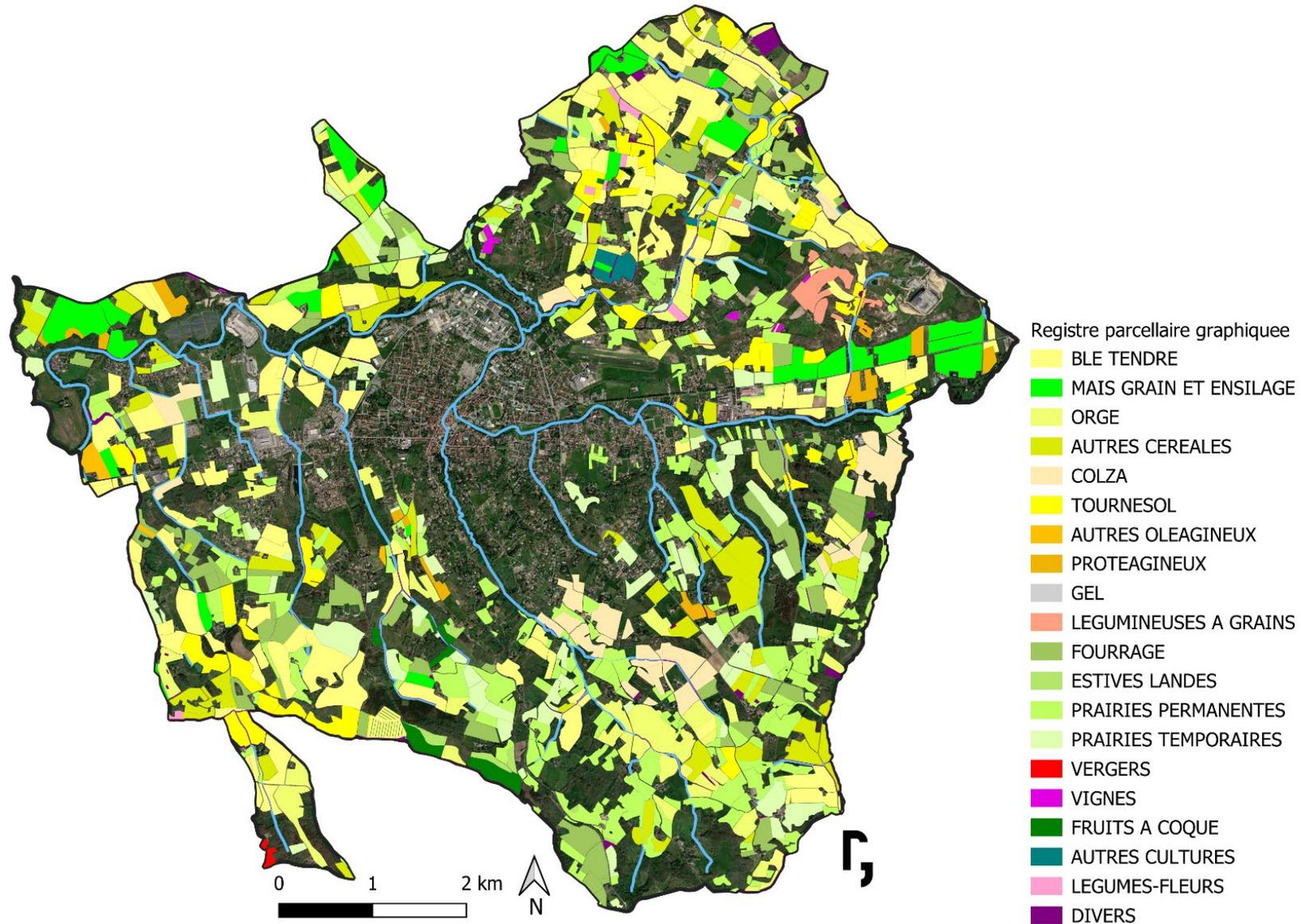


Figure 20 : Les surfaces cultivées à Graulhet, source : Registre Parcellaire Graphique, réalisation : Paysages.

Le bâti agricole

Le bâti agricole est essentiellement concentré autour des sièges d'exploitations. La plupart des exploitations peut évoluer dans un périmètre proche dans la mesure où elles sont souvent éloignées des zones d'habitat.

Le développement urbain ne doit cependant pas constituer un frein pour la pérennisation des activités agricoles. Le rôle du PLU est en ce sens de veiller à limiter la création de conflits d'usages ainsi que la gestion des interfaces entre habitat et agriculture qui devra faire l'objet d'une attention particulière.

Dans PLU actuel, aucun bâtiment agricole n'a été identifié comme potentiellement transformable en logement. Les possibilités de changement de destination de bâtiments agricoles en logement seront dès lors à questionner dans le cadre d'une révision du document d'urbanisme.

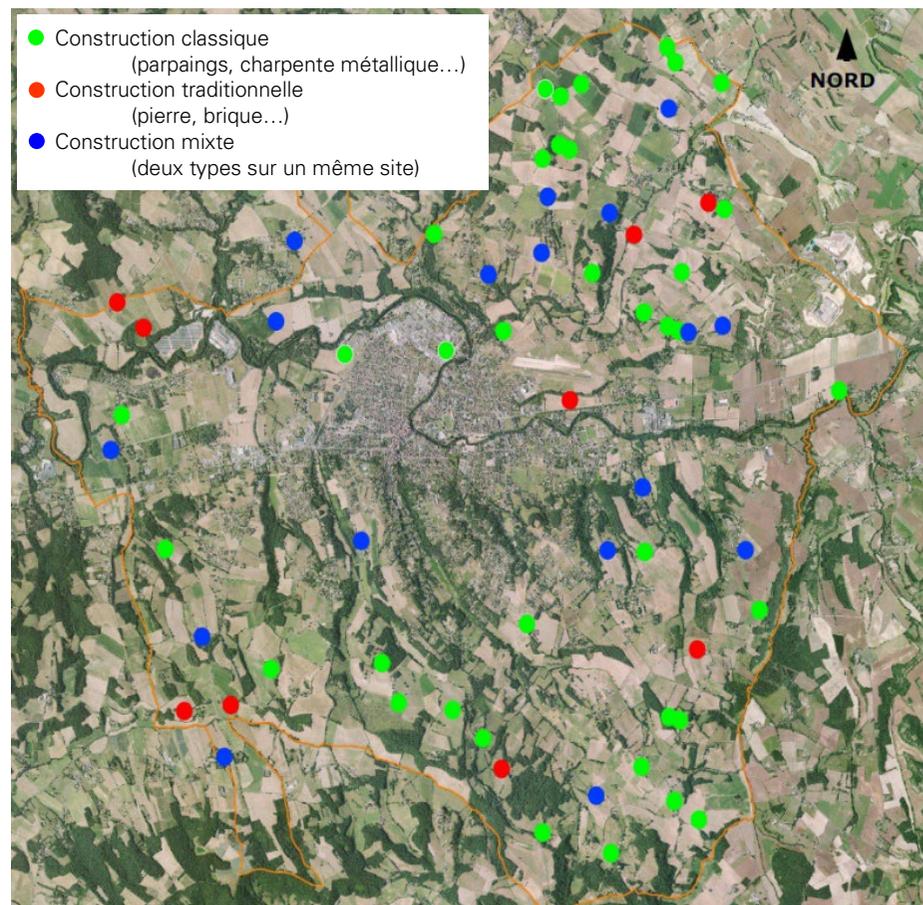


Figure 21 : Caractéristiques du bâti agricole, source : CA du Tarn, juin 2015.

5. La synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

1. Dynamique démographique

- Reprise de la croissance démographique depuis 2010, après une baisse prolongée.
- Vieillesse marquée de la population : plus de 33 % ont plus de 60 ans.
- Émergence de nouveaux ménages (notamment personnes seules et familles monoparentales).
- Besoin de logements adaptés, de mixité sociale et générationnelle.

2. Mobilité

- Forte dépendance à la voiture individuelle (86 % des actifs).
- Offre de transports en commun encore peu structurée.
- Réseau cyclable en structuration
- Enjeux de développement des mobilités actives (vélos, marche) et réduction des nuisances liées au trafic.

3. Économie

- Un tissu d'entreprises diversifié (885 entreprises), mais marqué par un déclin de l'industrie traditionnelle.
- Zones d'activités à structurer.
- Nécessité de reconversion de certaines zones industrielles.
- Renforcement du rôle de pôle local d'emploi pour le bassin de vie.

4. Structuration urbaine

- Développement urbain marqué par le modèle pavillonnaire.

- Fragmentation des formes urbaines.
- Enjeu de renouvellement urbain dans les quartiers anciens et d'optimisation des équipements existants.

5. Fonction agricole et paysages

- Perte progressive de surface agricole utile (SAU) mais augmentation de la taille moyenne des exploitations.
- Vieillesse des exploitants agricoles (52 % ont plus de 55 ans).
- Enjeux de transmission agricole, maintien du tissu rural, gestion des interfaces habitat/agriculture.

6. Milieux naturels et biodiversité

- Présence de corridors écologiques (notamment autour du Dadou).
- Zones de biodiversité ordinaire et remarquable.
- Enjeu de préservation la trame verte et bleue et d'évitement de la fragmentation des milieux.

7. Pollutions et nuisances

- Pollution ponctuelle des sols et des eaux liée aux anciennes activités industrielles (mégisserie notamment).
- Nuisances sonores localisées.
- Enjeu de traitement des pollutions héritées et de maîtrise des nuisances urbaines actuelles.

8. Ressources naturelles et eau

- Ressources en eau potable et en matériaux à préserver.
- Potentiel d'énergies renouvelables à développer.
- Enjeu de résilience et sobriété énergétique.

9. Risques

- Risques d'inondation (le long du Dadou), de mouvements de terrain, industriels et liés aux transports de matières dangereuses.
- Enjeu d'adaptation du développement urbain aux risques connus.

10. Patrimoine

- Richesse patrimoniale et archéologique importante
- Enjeu de valorisation de ce patrimoine comme levier d'attractivité et de cadre de vie.

II. La consommation d'espace

1. La Loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience, adoptée en août 2021, fixe 2 objectifs centraux à l'échelle nationale qui intersectent avec l'aménagement du territoire :

- L'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050,
- Avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

L'État a mis en ligne un Observatoire de l'artificialisation le 4 juillet 2019, date du premier anniversaire du Plan biodiversité. Il répond à l'objectif fixé par le Plan (action 7) de publier un état annuel de la consommation d'espaces et de mettre à disposition des territoires et des citoyens des données transparentes et comparables à toutes les échelles territoriales.

La loi Climat et Résilience définit dans son article 194 la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un

sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage". Cette définition, générale, s'applique également à l'échelle des projets, par exemple dans le cadre des évaluations environnementales.

A l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, l'artificialisation s'apprécie au travers d'une nomenclature des surfaces artificialisées (ex : sols imperméabilisés en raison du bâti) et non artificialisées (ex : sols végétalisés à usage sylvicole) annexée à l'article R. 101 du code de l'urbanisme.

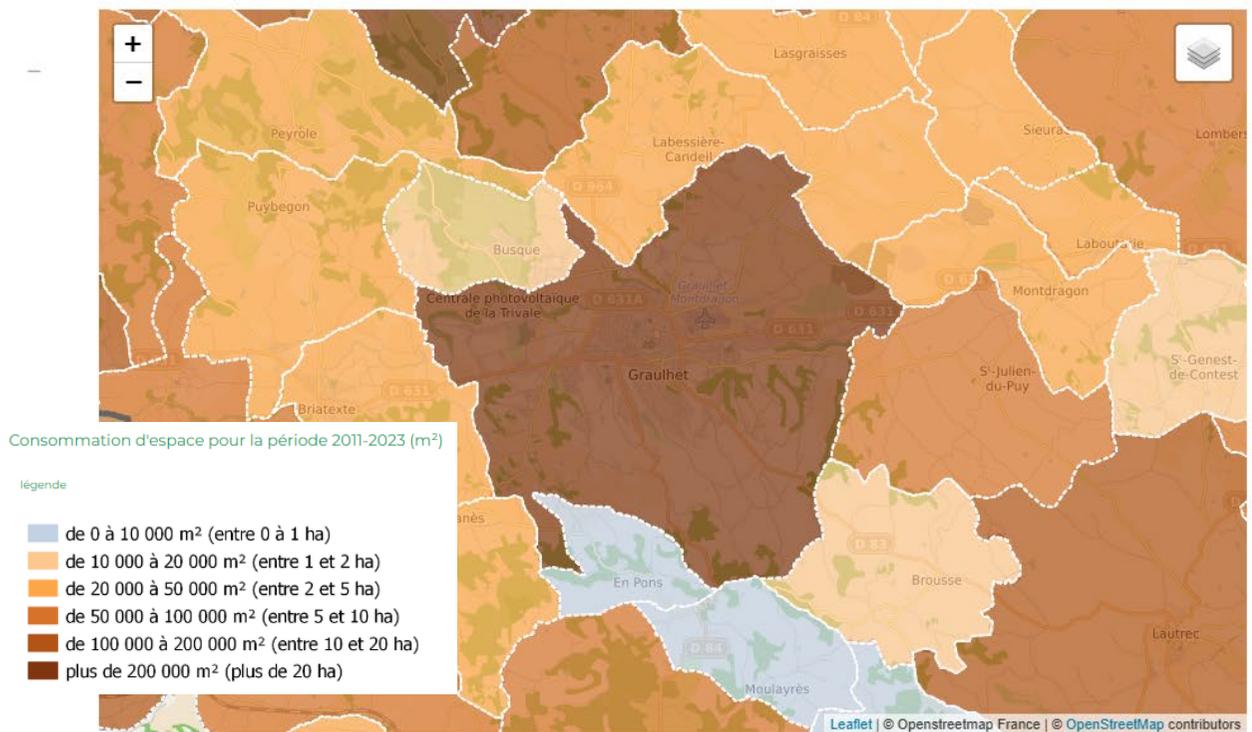
L'observatoire met à disposition deux types de données :

- Pour la période 2021-2031, le suivi des objectifs porte sur la consommation d'espaces. Au niveau national, elle est mesurée par les Fichiers fonciers.
- À partir de 2031, le suivi des objectifs portera sur l'artificialisation nette².

² Des évolutions pourraient être apportées si la Loi Trace est adoptée.

Selon la dernière donnée disponible produite par le Portail de l'Artificialisation, la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers pour la commune de Graulhet du 01/01/2011 au 01/01/2023 s'élève à 32,6 ha, dont 27,3 ha dédié à de l'habitat et 4,3 ha pour de l'activité.

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2023



81 - Tarn

81105 - Graulhet

Graulhet
 (EPCI CA Gaillac-Graulhet)
 données pour la période 2011-2023

326 362 m²
 de nouvelles surfaces consommées

soit **0.57 %**
 de la surface communale nouvellement consommée

dont **273 302 m²**
 de surfaces consommées de type **habitat**

dont **43 125 m²**
 de surfaces consommées de type **activité**

dont **0 m²**
 de surfaces consommées **mixte**

dont **9 934 m²**
 de surfaces consommées **infrastructures (routes et voies ferrées)**

Figure 22 : Source : Portail de l'artificialisation.

Une analyse a été réalisée pour mesurer les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) depuis le 01/01/2021 pour compléter les données liées à la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience.

Elle est issue de l'exploitation des autorisations d'urbanisme délivrées dont les travaux sont supposés avoir débuté depuis le 01/02/2021 et qui sont susceptibles d'avoir consommé de l'espace (exclusion des autorisations d'urbanisme liés à des extensions, annexes ou changement de destination).

Sont également exclues de l'analyse les constructions à destination agricole qui ne sont pas considérées comme de la consommation d'ENAF.

Les constructions autorisées mais non réalisées sont également prises en compte pour assurer la pérennité des droits acquis et la cohérence de l'analyse.

L'enveloppe urbaine de 2021 a été délimitée à partir de l'OCS GE. « L'OCS GE est une base de référence pour la description de l'occupation du sol. Elle est produite à partir des prises de vues aériennes, des données existantes extraites des bases de l'IGN, et de toutes autres données mobilisables issues de référentiels nationaux ou locaux »³.

Ainsi, l'enveloppe urbaine a été déterminée **à partir de la couche de la classe « ZONE_CONSTRUITE » de la base de données de l'OCS GE**, qui est définie comme la « surface déduite de l'occupation du sol englobant les zones bâties et leur environnement proche et permettant de distinguer les

espaces construits, définis sur une base bâtie, des terrains naturels, agricoles, forestiers et espaces aménagés isolés non bâtis »⁴.

Du 01/01/2021 à l'arrêt du PLU, l'estimation de la consommation des ENAF est de 5,5 ha (voir cartographie en suivant).

³ Source : geoservices.ign.fr

⁴ Source : geoservices.ign.fr

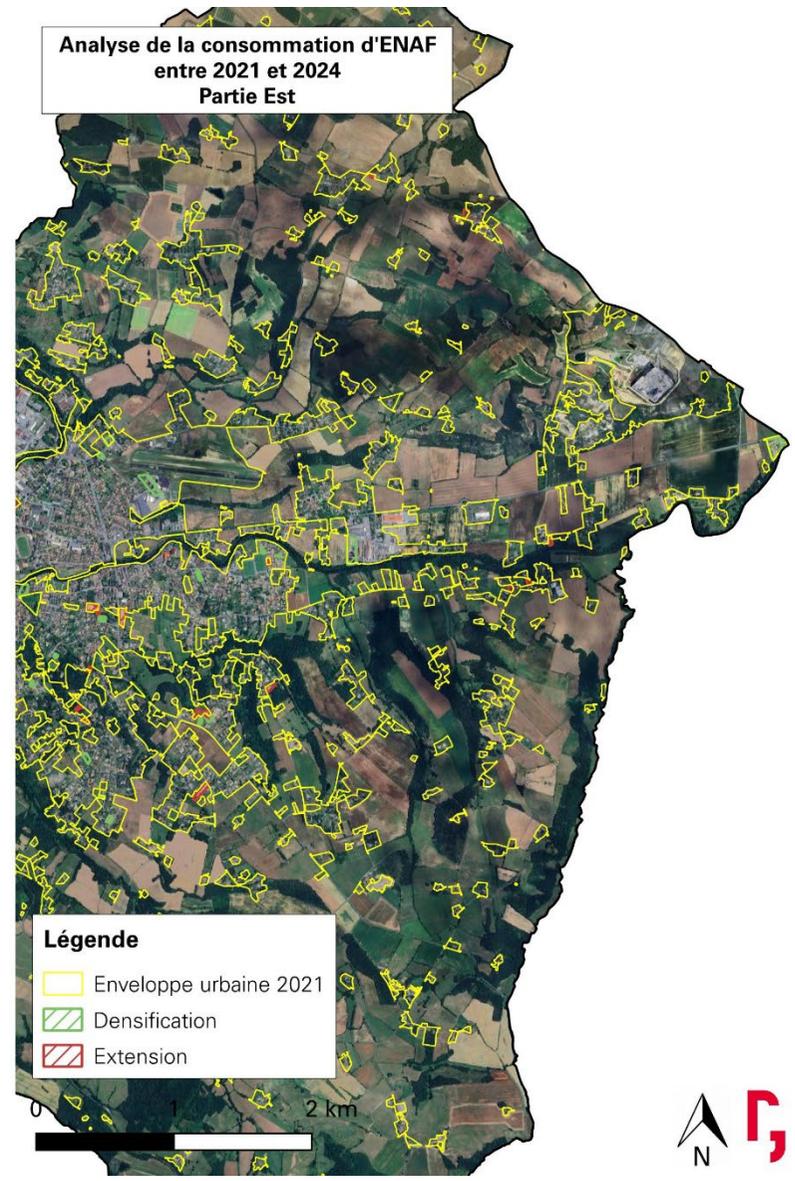
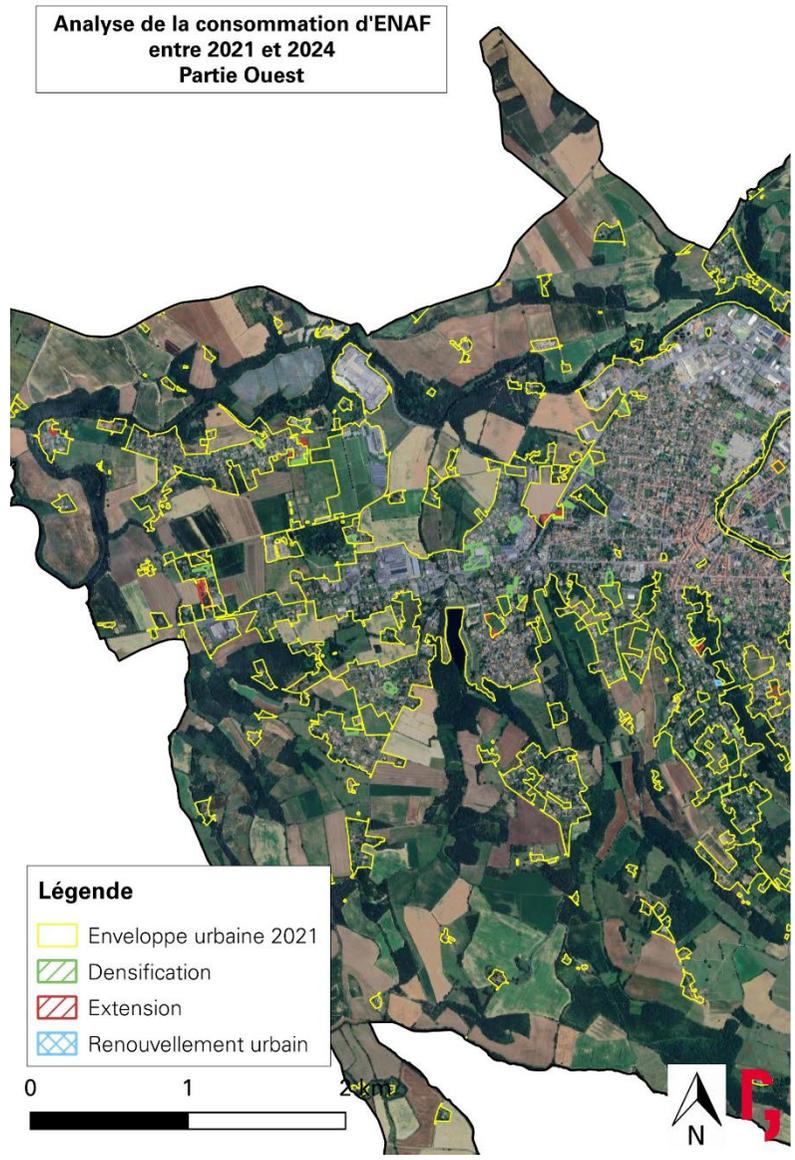


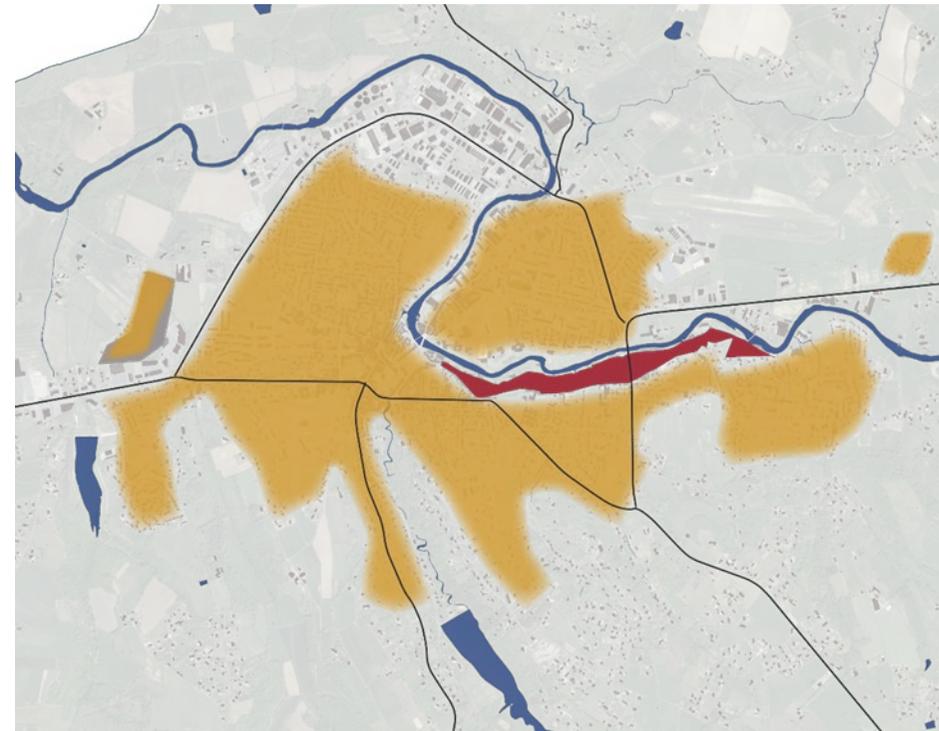
Figure 23 : Analyse de la consommation d'espace entre 2011 et 2024, source : Registre des permis de construire et ADS, réalisation Paysages

III. Les grands objectifs du PADD et la traduction en zonage

➔ Une ville qui se réinvente, ose et affirme sa dimension humaine, inclusive et environnementale

Favoriser et développer la densification des tissus urbanisés

- Accompagner le renouveau démographique et mettre en place des conditions maîtrisées d'accueil de nouveaux habitants
- Accueillir le développement urbain prioritairement au sein des tissus urbanisés du cœur de ville et propices à la ville des courtes distances afin de limiter la consommation d'espace pour :
 - Atteindre l'objectif de division par 3 de la consommation d'espace agricoles et naturels pour l'habitat sur la prochaine décennie
 - Redonner une vocation d'habitat aux friches, dans la mesure du possible, en associant l'ensemble des acteurs institutionnels et privés
 - Poursuivre la politique de reconquête des logements vacants et de réhabilitation du bâti existant en affichant un objectif volontariste
 - Accompagner la ville des proximités limitant les impératifs de mobilités, luttant contre l'étalement urbain et ses impacts, et réduisant les inégalités liées à l'accessibilité
- Favoriser les projets d'habitats en phase avec la dimension humaine, inclusive et éco-responsable
 - Favoriser les projets de construction et de réhabilitation de logements à énergie positive et durable
 - Accompagner les actifs du territoire afin de limiter les déplacements pendulaires



 Accueillir le développement urbain prioritairement au sein des tissus urbanisés du cœur de ville et propices à la ville des courtes distances

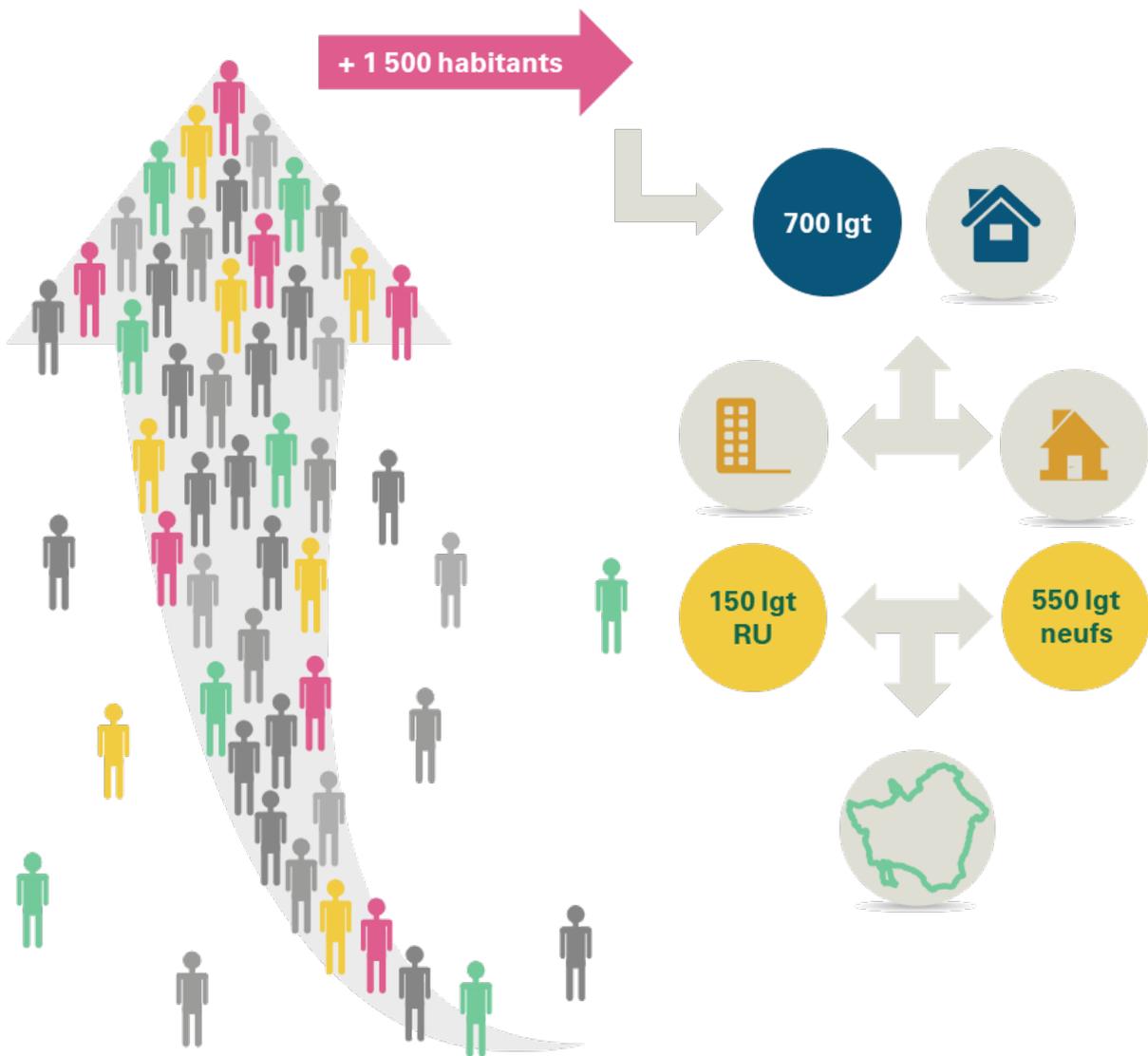
 Redonner une vocation d'habitat aux friches

Repères chiffrés 2010-2021 :
 + 1 211 hab.
 + 0,9 % an
 + 766 résidences principales

Repères chiffrés 2011-2021 :
 + 24,7 ha consommés pour l'habitat

Estimation 2025 :
 13 646 habitants
 6 260 résidences principales
 369 logements vacants (source LOVAC 2022)

Projet 2025-2035 :
 + 1 500 hab = 15 150 hab.
 + 1,05 % an
 + 700 résidences principales

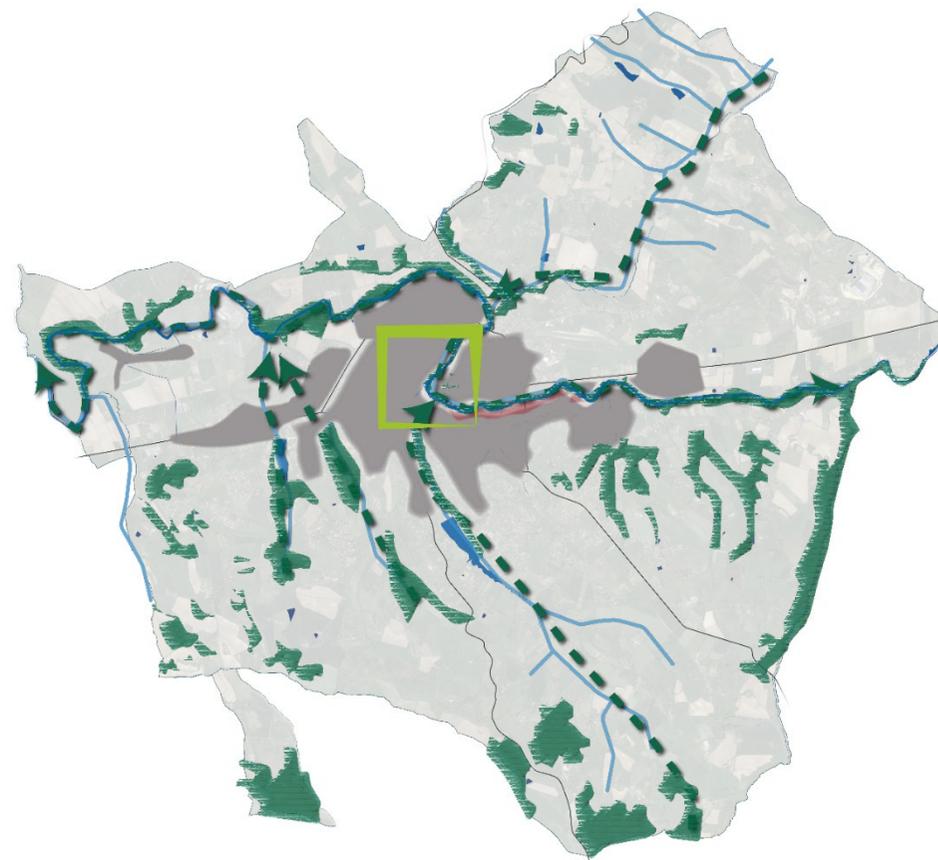


Maintenir et développer des réseaux locaux, de qualité, à dimension humaine et inclusifs

- Favoriser le développement urbain à proximité des équipements et services du centre-ville
- Limiter les nuisances liées au trafic et aux activités économiques
- Favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle :
- Développer les modes de déplacements doux et inclusifs (pour les aînés, les personnes en situation de handicap, ...)
- Favoriser le déplacement, faciliter l'accès aux structures de la ville et lutter contre la fracture numérique
- Attribuer une vocation de mixité des usages aux friches, dans la mesure du possible, en associant l'ensemble des acteurs institutionnels et privés
- Redonner à la Place du Jourdain sa vocation de centralité

Conforter la qualité de vie des habitants au sein d'espaces attractifs revalorisés, créés ou repensés : reconquête spatiale des lieux de vie

- Préserver et revaloriser le patrimoine caractéristique de la commune : le patrimoine témoin de l'identité locale avec une dimension environnementale (SPR)
- Redonner une attractivité à la Place Jean Jaurès
- Préserver et développer les espaces naturels
- Préserver la biodiversité, les espaces de nature



Consolidation, renforcement et restauration des continuités écologiques :

Trame bleue

Trame verte

Corridors écologiques principaux

Préservation et revalorisation du patrimoine caractéristique :

Enveloppe urbaine : valoriser et contenir

Cœur de ville : valorisation de la nature en ville et du patrimoine

Friches : recyclage et reconquête

➔ **Une ville qui attire les industries et l'économie de demain sur un modèle innovant, en circuit court et durable**

Anticiper, préserver et développer la capacité d'accueil d'entreprises et notamment des industries vertes

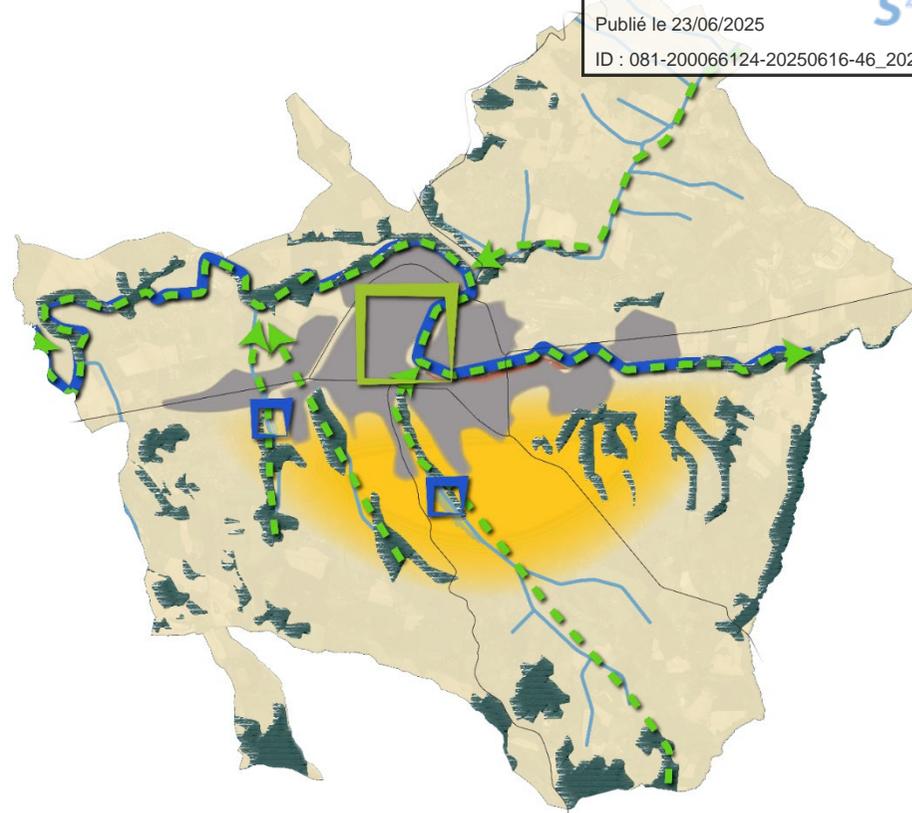
- Anticiper et préserver la capacité d'accueil des entreprises industrielles et artisanales (ex : chimie verte)
- Favoriser l'évolution des activités commerciales existantes en centre-ville

Conforter et protéger les espaces agricoles

- Préserver les paysages caractéristiques de la commune afin d'offrir un cadre de vie de qualité
- Protéger les espaces agricoles, naturels et les paysages pour préserver la qualité de vie
- Préserver la biodiversité et les espaces de nature
- Préserver et remettre en état les continuités écologiques :
- Organiser le développement de la ville en respectant les espaces agricoles et naturels
- Limiter le développement de la ville en respectant les espaces agricoles et naturels :
- Conforter et protéger les espaces agricoles en impulsant une agriculture raisonnée

Ouvrir la ville vers un tourisme de loisirs, vert et durable

- Redéfinir les espaces et usages des sites et espaces verts de la ville :
- Valoriser les ressources du territoire au sein de l'intercommunalité et amplifier l'attractivité du bassin de vie (projet piscine Gaillac-Graulhet)
- Favoriser le développement du tourisme et des loisirs qui participent à l'attractivité de Graulhet et de son environnement proche autant dans sa dimension économique que dans la qualité de son cadre de vie.



Protection des espaces agricoles, naturels et des paysages pour leur qualité de vie

-  Zone tampon a dominante naturelle et agricole
-  Espaces agricoles et naturels à préserver

Limitation du développement de la ville en respectant les espaces agricoles et naturels

-  Enveloppe urbaine à contenir
-  Espaces agricole et naturel de constructibilité encadrée

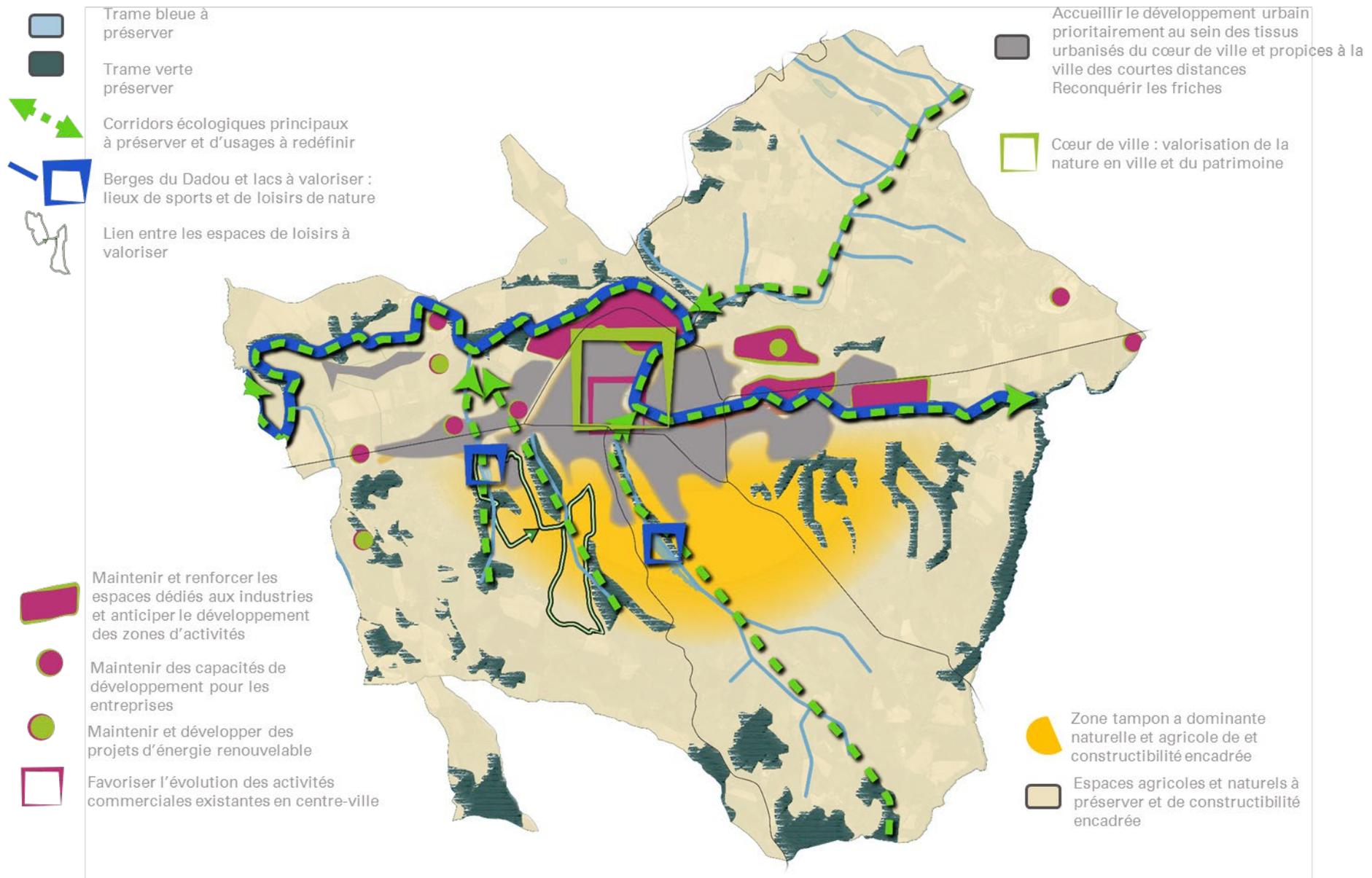
Préservation des espaces de nature et de la biodiversité :

-  Espaces agricoles et naturels à préserver
-  Berges du Dadou et lacs à valoriser
-  Nature dans la cité à valoriser

Préservation et remise en état des continuités écologiques :

-  Trame bleue
-  Trame verte
-  Corridors écologiques principaux

Synthèse du PADD



Règlement graphique pour arrêt

Limites de zones

- Ua
- Uba
- Ubb
- Uh
- Ue
- Up
- AUe
- A
- Ap
- N
- Nc
- Ni
- Npv



IV. Les secteurs concernés par la demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du CU

Les secteurs illustrés sur la cartographie ci-dessous représentent le tissu urbain constitué classé comme zones constructibles dans le PLU jusque-là en vigueur (U et AU) (en gris).

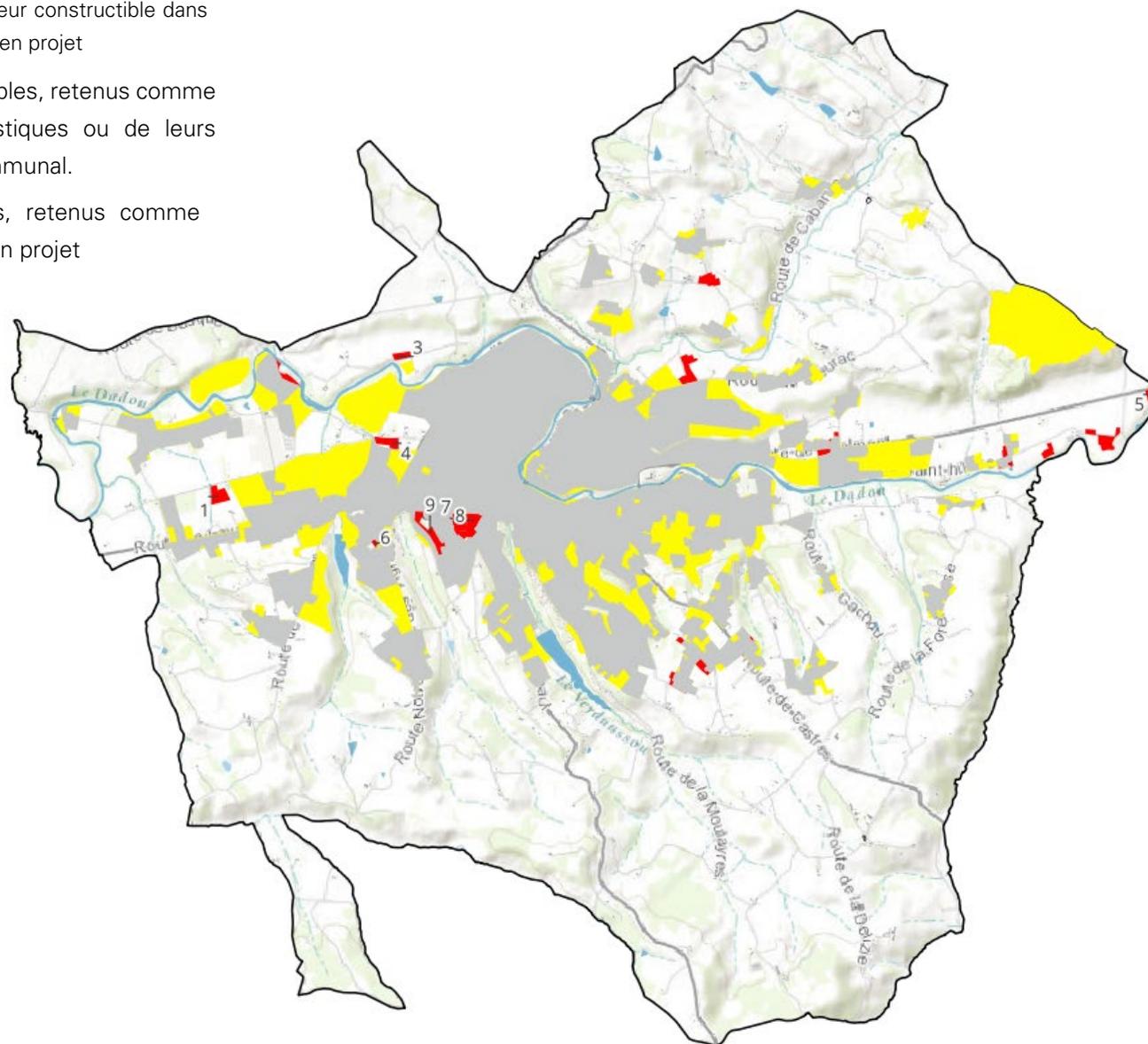
En orange apparaissent les secteurs, anciennement non constructibles, retenus comme urbains au regard de leurs caractéristiques ou de leurs intérêts stratégiques dans le projet communal.

En jaune apparaissent les secteurs, anciennement non constructibles, retenus comme zone agricole à vocation d'activités économiques (autre qu'agricole).

Ainsi, **8 secteurs** sont retenus comme zones urbaines, 2 comme zones agricoles à vocation économique. **Ces secteurs sont concernés par la demande de dérogation au titre de l'article L 142-5 du CU.**

-  Tissu urbain constitué, classé comme secteurs constructibles dans le PLU en vigueur (U et AU) et dans le PII en projet
-  Secteurs, anciennement non constructibles, retenus comme urbains au regard de leurs caractéristiques ou de leurs intérêts stratégiques dans le projet communal.
-  Secteurs, anciennement constructibles, retenus comme zone agricole à vocation d'activités économiques

-  Tissu urbain constitué, classé comme secteur constructible dans le PLU en vigueur (U et AU) et dans le PLU en projet
-  Secteurs, anciennement non constructibles, retenus comme urbains au regard de leurs caractéristiques ou de leurs intérêts stratégiques dans le projet communal.
-  Secteurs, anciennement constructibles, retenus comme zone agricole ou naturelle dans le PLU en projet



Les secteurs économiques

1. Secteur 1

Classement dans le document d'urbanisme antérieur : zone N naturelle.

Classement dans le projet de PLU : zone Ue « Zone à vocation économique ».

Le **secteur 1** classé en zone Ue est d'une superficie d'environ 2.18 ha. Il correspond à une activité existante de casse automobile.

L'activité est implantée depuis de nombreuses années, le classement en zone Ue ne génère pas de consommation d'espace mais permet d'intégrer un classement cohérent avec l'activité installée.

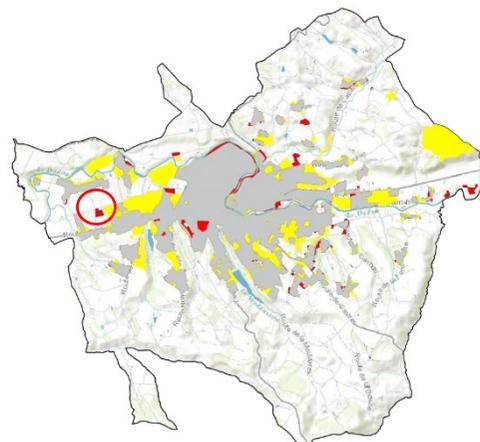


Figure 25 : vue aérienne du site 2000-2005, source Géoportail



Figure 24 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

a) impact sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques

Le secteur 1 est occupé de longue date par l'activité de casse auto, de fait sa reconnaissance en zone Ue n'impacte pas les milieux naturels ou agricoles.

Au regard de la trame verte et bleue locale, son maintien n'est pas de nature à impacter la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

b) Impact sur la consommation d'espace

Le site étant occupé depuis plusieurs décennies par l'activité actuelle, le classement en zone Ue n'a pas d'impact sur la consommation d'espace.

c) Impact excessif sur les flux de déplacements

Le maintien de l'activité existante sur son emprise historique n'a pas d'incidence spécifique sur les déplacements.

d) Impact sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Le maintien de l'activité de casse automobile accompagne la pérennité des emplois existants et d'une activité de commerces et de service implantée sur le territoire.

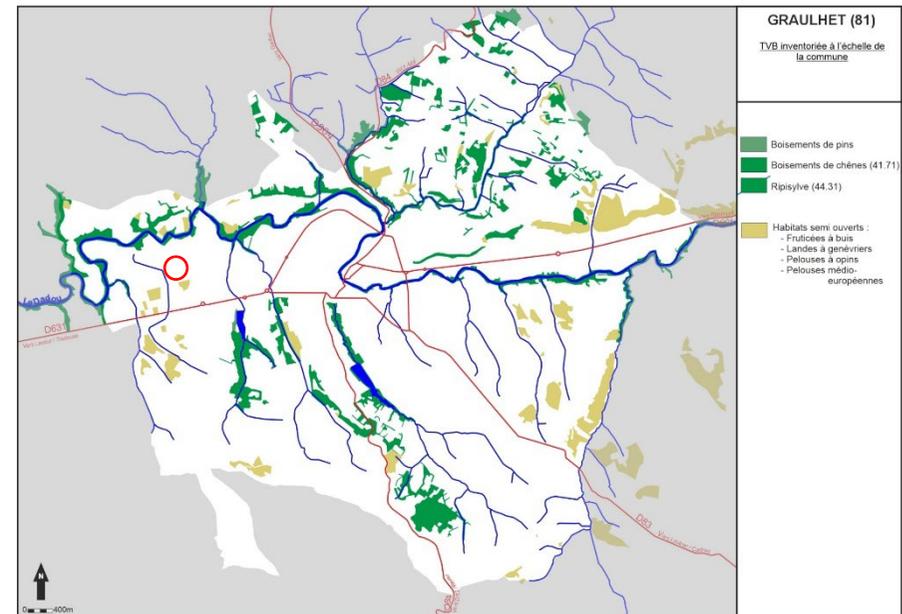


Figure 26 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

2. Secteur 2

Classement dans le document d'urbanisme antérieur : zone Ni naturel inondable.

Classement dans le projet de PLU : zone Ue « Zone à vocation économique ».

Le **secteur 2** classé en zone Ue est d'une superficie d'environ 1.12 ha. Il correspond à partie d'un site industriel d'une usine de préfabrication de planchers et structures béton.

L'activité est implantée depuis de nombreuses années, le classement en zone Ue ne génère pas de consommation d'espace mais permet d'intégrer un classement cohérent avec l'activité installée.

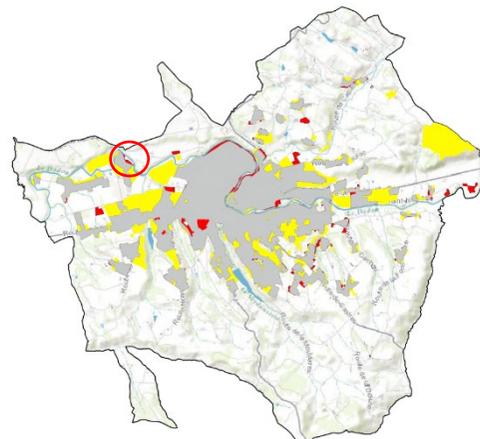


Figure 28 : vue aérienne du site 2000-2005, source Géoportail

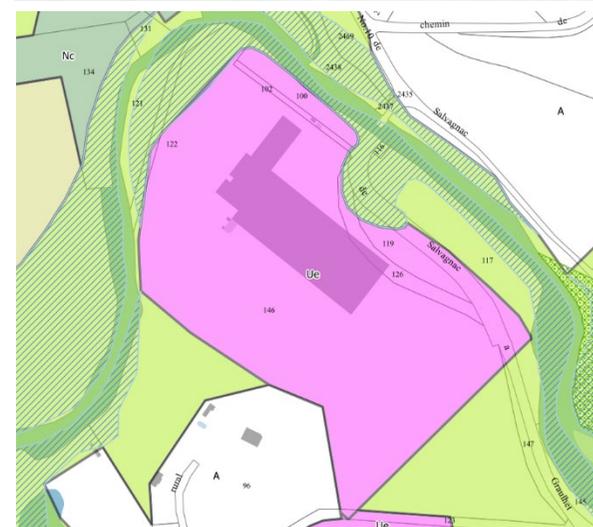


Figure 27 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

a) impact sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques

Le secteur 2 est occupé de longue date par l'activité de préfabrication de structures béton, de fait sa reconnaissance en zone Ue n'impacte pas les milieux naturels ou agricoles.

Au regard de la trame verte et bleue locale, le site est délimité par une voie longeant le Dadou et par un pont sur la rivière. La ripisylve du Dadou est localisée entre la voie et la rivière. La délimitation du secteur a préservé cet espace tampon pour limiter l'impact sur la trame verte et bleue.

b) Impact sur la consommation d'espace

Le site étant occupé depuis plusieurs décennies par l'activité actuelle, le classement en zone Ue n'a pas d'impact sur la consommation d'espace.

c) Impact excessif sur les flux de déplacements

Le maintien de l'activité existante sur son emprise historique n'a pas d'incidence spécifique sur les déplacements, le trafic lié au site industriel n'est pas impacté par cette évolution du document d'urbanisme.

d) Impact sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Le maintien de l'activité industrielle accompagne la pérennité des emplois existants et d'une activité insérée et nécessaire au développement économique du territoire.

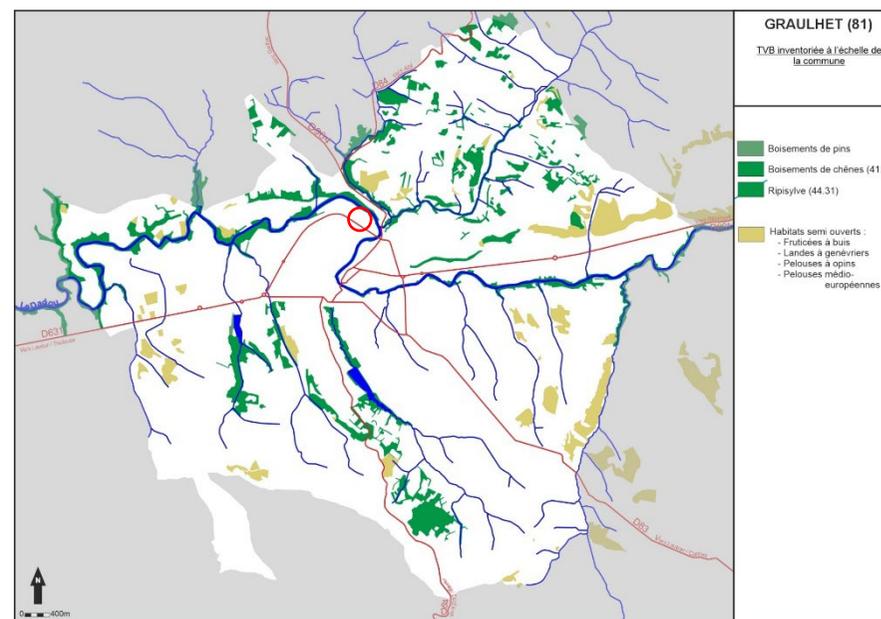


Figure 29 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

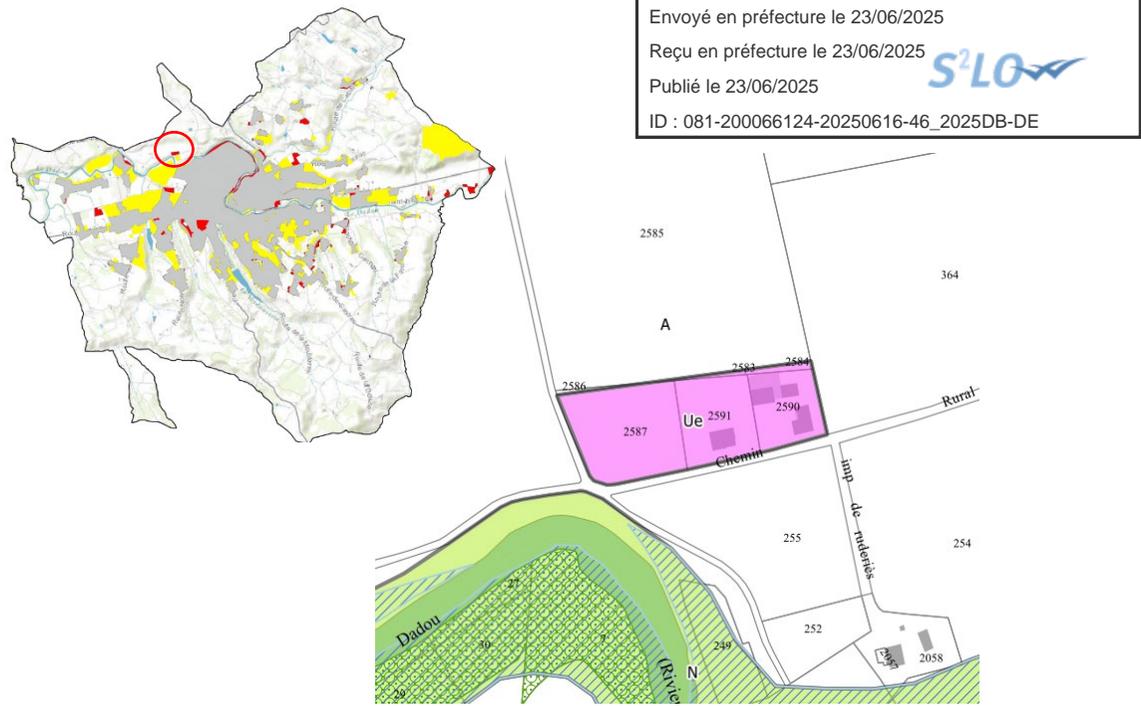
3. Secteur 3

Classement dans le document d'urbanisme antérieur : zone N naturelle.

Classement dans le projet de PLU : zone Ue « Zone à vocation économique ».

Le **secteur 3** classé en zone Ue est d'une superficie d'environ 0.96 ha. Il correspond à une activité existante de désamiantage.

L'activité est implantée depuis 2013, le classement en zone Ue ne génère pas de consommation d'espace mais permet d'intégrer un classement cohérent avec l'activité installée.



Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le 23/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-46_2025DB-DE

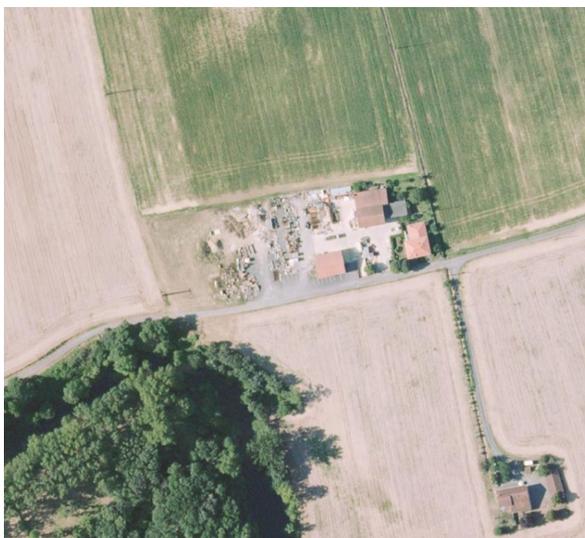


Figure 31 : vue aérienne du site 2011-2015, source Géoportail



Figure 30 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

a) impact sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques

Le secteur 3 est occupé depuis une dizaine d'années par une activité de désamiantage, de fait sa reconnaissance en zone Ue n'impacte pas les milieux naturels ou agricoles.

Au regard de la trame verte et bleue locale, son maintien n'est pas de nature à impacter la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

b) Impact sur la consommation d'espace

Le site étant occupé depuis plus d'une dizaine d'années par l'activité actuelle, le classement en zone Ue n'a pas d'impact sur la consommation d'espace.

c) Impact excessif sur les flux de déplacements

Le maintien de l'activité existante sur son emprise historique n'a pas d'incidence spécifique sur les déplacements.

d) Impact sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Le maintien de l'activité de désamiantage accompagne la pérennité des emplois existants et d'une activité implantée et nécessaire pour le territoire.

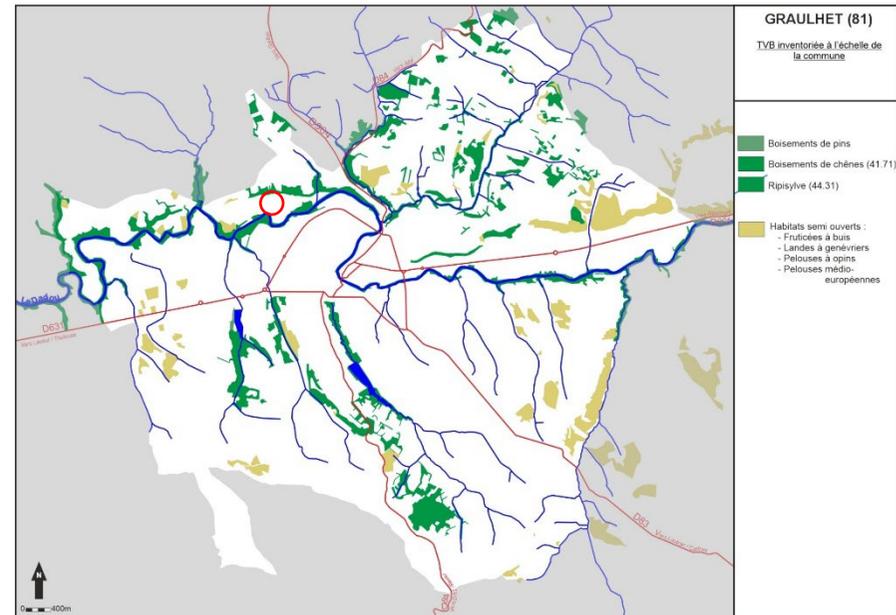


Figure 32 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

4. Secteur 4

Classement dans le document d'urbanisme antérieur : zone Nt , espace tampon entre les zones d'habitat ou de loisirs et d'activités.

Classement dans le projet de PLU : zone Ue « Zone à vocation économique ».

Le **secteur 4** classé en zone Ue est d'une superficie d'environ 1.8 ha. Il correspond à mégisserie reconvertie en lieu d'accueil d'une compagnie de théâtre de rue et de différentes structures culturelles depuis plus de 25 ans.

La zone Ue recouvre espaces bâtis et un site d'extension possible en dent creuse entre une zone d'habitat, l'ancienne mégisserie, la route de Busque et le ruisseau de la Nauze.

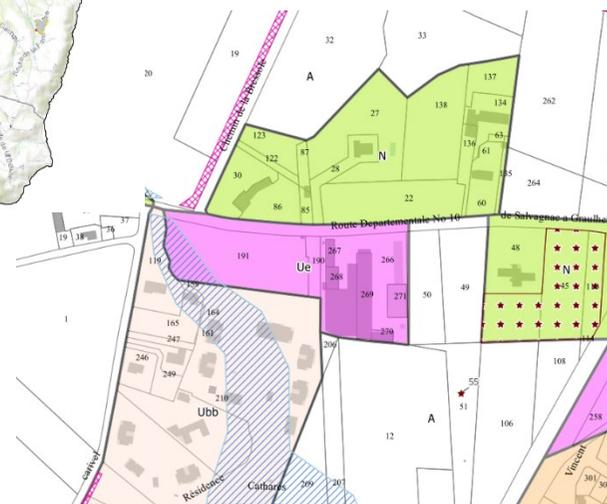
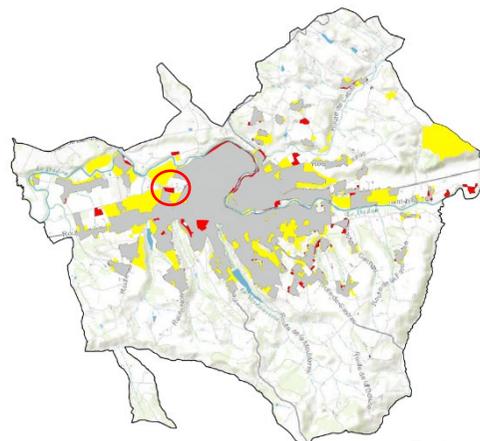


Figure 34 : vue aérienne, source plasticiensvolants.com



Figure 33 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

a) impact sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques

Le secteur 4 correspond en partie à une ancienne mégisserie et en partie à une possible extension de l'activité occupant la mégisserie. La partie en extension est occupée en jachère sur le RPG 2023, c'est également le cas sur les années précédentes. Le site est fauché, il n'y a pas de culture spécifique depuis plusieurs années, l'impact sur l'espace agricole est limité.

Au regard de la trame verte et bleue locale, son maintien n'est pas de nature à impacter la préservation ou la remise en état des continuités écologiques dans la mesure où l'espace le plus proche du ruisseau est concerné par la zone inondable du PPRI et ne pourra être bâti.

b) Impact sur la consommation d'espace

La partie de la zone Ue hors mégisserie et hors zone inondable a une superficie d'environ 5 400 m², l'impact d'un éventuel projet sera limité au regard de la consommation d'espace.

c) Impact excessif sur les flux de déplacements

Le maintien de l'activité existante sur son emprise historique n'a pas d'incidence spécifique sur les déplacements. Une extension de l'activité sur la parcelle non bâtie serait desservie par les mêmes possibilités que l'activité en place, l'impact serait limité.

d) Impact sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Le maintien des activités artistiques s'inscrit dans la démarche de reconquête des friches industrielles du territoire et de sa politique culturelle. L'impact de cette activité est positif pour le territoire.

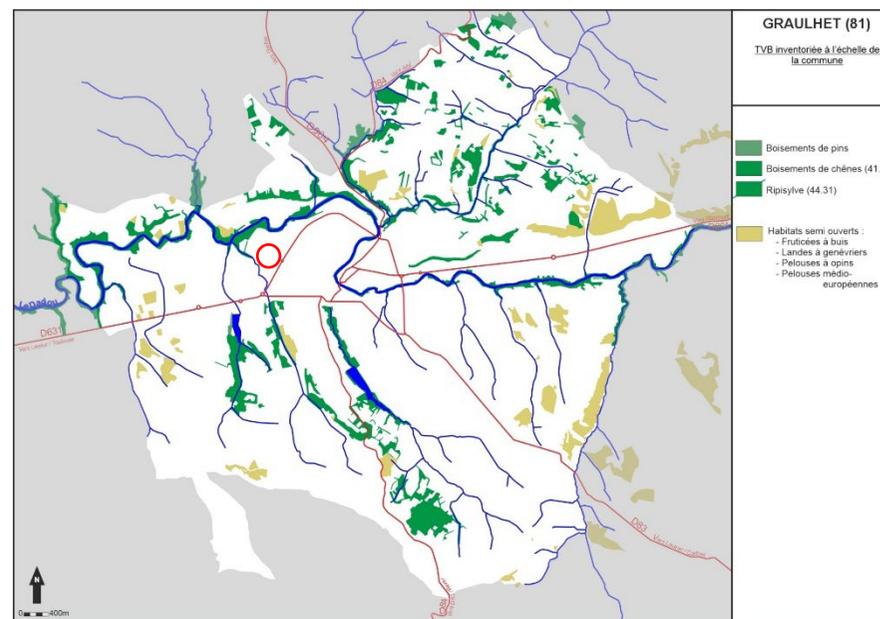


Figure 35 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

5. Secteur 5

Classement dans le document d'urbanisme antérieur : zone N, espace naturel.

Classement dans le projet de PLU : zone Ue « Zone à vocation économique ».

Le **secteur 5** classé en zone Ue est d'une superficie d'environ 1.3 ha. Il correspond à une friche en cours de réhabilitation (PC accordé en 2023) en limite de commune Est.



Figure 37 : vue aérienne du site 1965-1980, source Géoportail

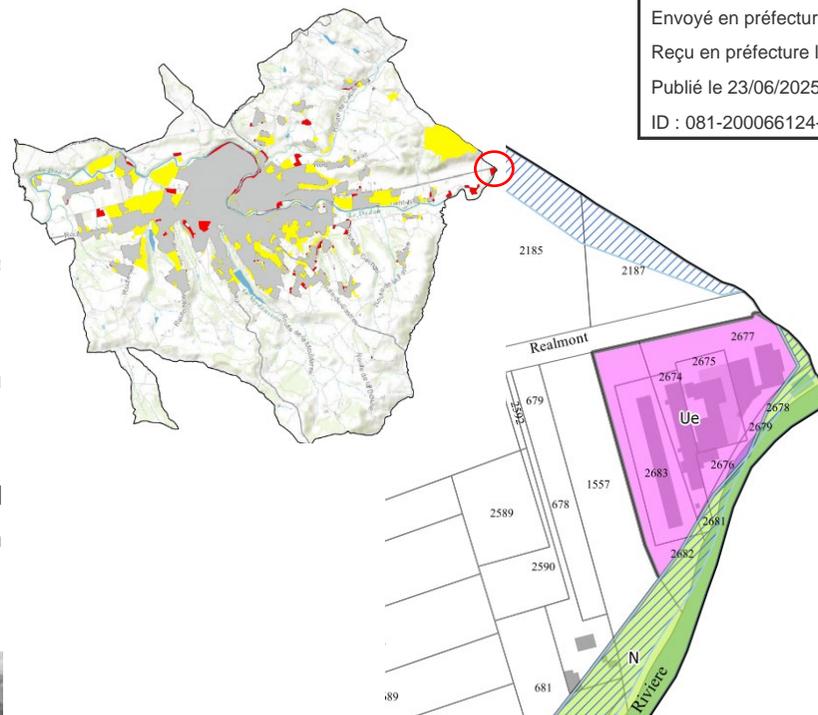


Figure 36 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

Envoyé en préfecture le 23/06/2025

Reçu en préfecture le 23/06/2025

Publié le 23/06/2025

ID : 081-200066124-20250616-46_2025DB-DE

a) impact sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques

Le secteur 5 correspond en partie une friche en réhabilitation, ce projet n'a pas d'impact sur les espaces naturel, agricoles et forestier.

Le site bâti est historiquement implanté en bordure du Dadou, mais aucune extension des bâtiments existants de nature à impacter la continuité écologique n'est prévu, la zone Ue prend appui sur le tracé des espaces déjà occupés.

b) Impact sur la consommation d'espace

Ce projet aura un impact positif sur la consommation d'espace dans la mesure où il remobilise des espaces déjà artificialisés.

c) Impact excessif sur les flux de déplacements

Le site est implanté en bordure de la RD 631, sa remobilisation limitera le trafic dans les espaces urbanisés du cœur de ville.

d) Impact sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

La remobilisation de ce site sera accompagnée de la création d'emplois nécessaires aux actifs du bassin de vie Graulhetois.

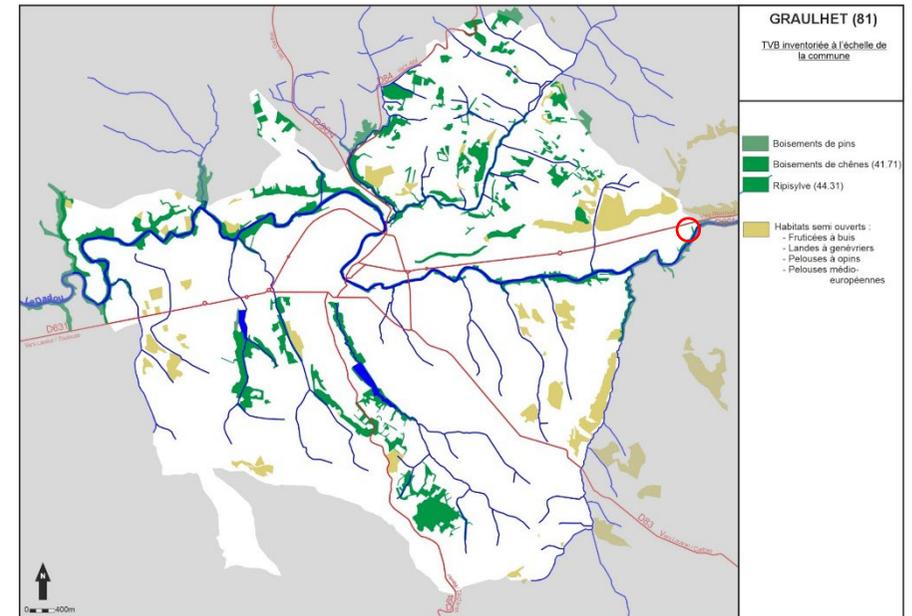


Figure 38 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

Les secteurs d'équipements

1. Secteur 6

Classement dans le document d'urbanisme antérieur : zone Np, zone naturelle d'enjeu paysager.

Classement dans le projet de PLU : zone Up « Zone à vocation d'équipement publics ».

Le **secteur 6** classé en zone Up est d'une superficie d'environ 0.29 ha. Il correspond à l'extension du cimetière de l'église Notre Dame des Vignes.

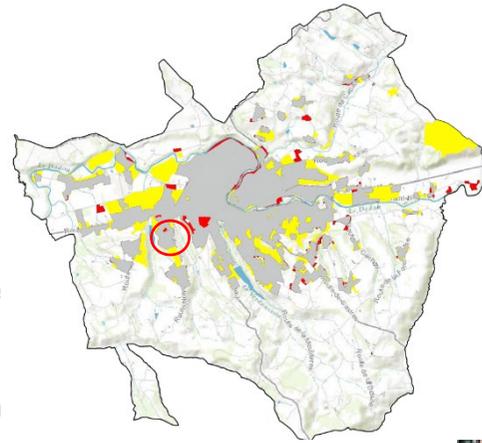


Figure 40 : Notre Dame des Vignes, Dépêche du Midi

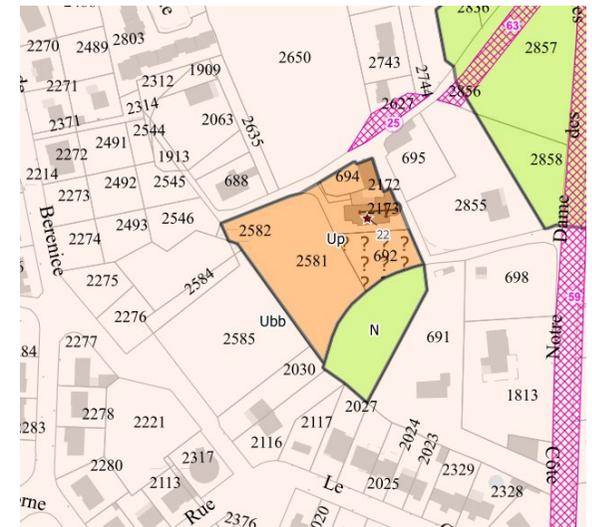


Figure 39 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

a) impact sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques

Le secteur 6 est occupé d'une part du cimetière, d'autre part d'une aire de retournement et de stationnement dédiés au cimetière et à l'église, il n'impacte pas d'espace naturel ou agricole.

Au regard de la trame verte et bleue locale, l'aménagement du site n'est pas de nature à impacter la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

b) Impact sur la consommation d'espace

Le site étant occupé déjà par le cimetière et les espaces liés, le classement en zone Up n'a pas d'impact sur la consommation d'espace.

c) Impact excessif sur les flux de déplacements

La fréquentation du lieu de culte et du cimetière reste globalement mesurée, le classement en zone Up ne devrait avoir qu'une incidence ponctuelle sur les flux de déplacement.

d) Impact sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Le maintien de cet équipement et son évolution sur site permet d'assurer plus de proximité avec la population locale.

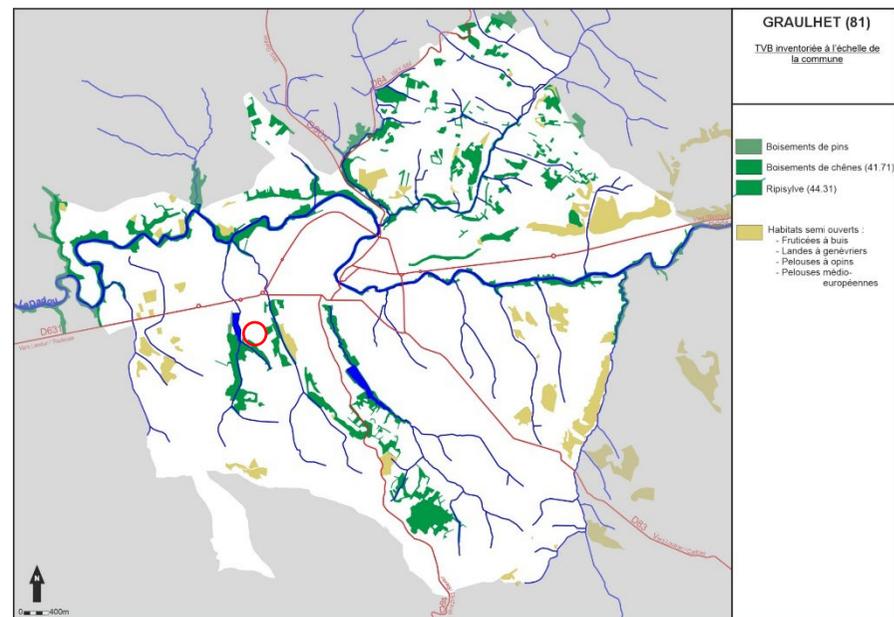


Figure 41 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

2. Secteur 7

Classement dans le document d'urbanisme antérieur : zone Nb, zone dédiée aux activités de loisirs.

Classement dans le projet de PLU : zone Up « Zone à vocation d'équipement publics ».

Le **secteur 7** classé en zone Up est d'une superficie d'environ 2.16 ha. Il correspond aux équipements sportifs associés au collège Louis Pasteur.



Figure 43 : vue aérienne du site 1965-1980, source Géoportail

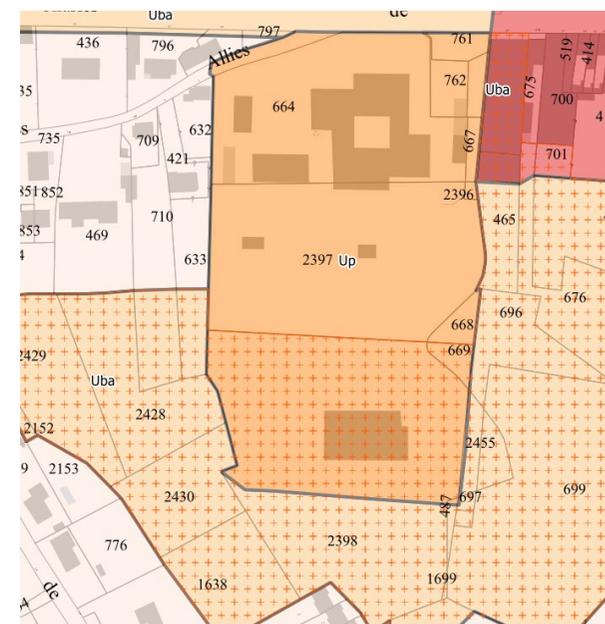
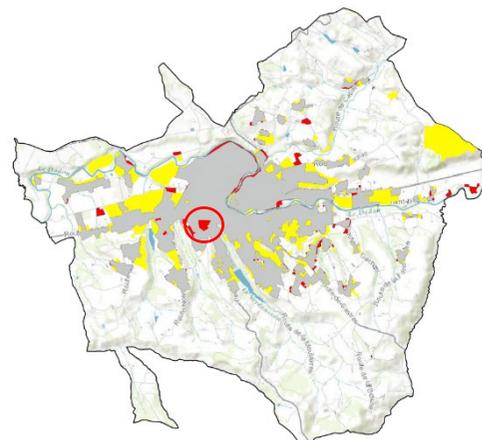


Figure 42 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

a) impact sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques

Le secteur 7 est occupé par des équipements sportifs de longue date, il n'impacte pas d'espace naturel ou agricole.

Au regard de la trame verte et bleue locale, l'aménagement du site n'est pas de nature à impacter la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

b) Impact sur la consommation d'espace

Le site étant occupé par des équipements sportifs, le classement en zone Up n'a pas d'impact sur la consommation d'espace.

c) Impact excessif sur les flux de déplacements

La fréquentation du site est majoritairement liée à la pratique des activités du collège situé à proximité, elle a peu d'impact sur les flux de déplacement.

d) Impact sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Le maintien de cet équipement et son évolution sur site permet d'assurer plus de proximité avec la population locale.

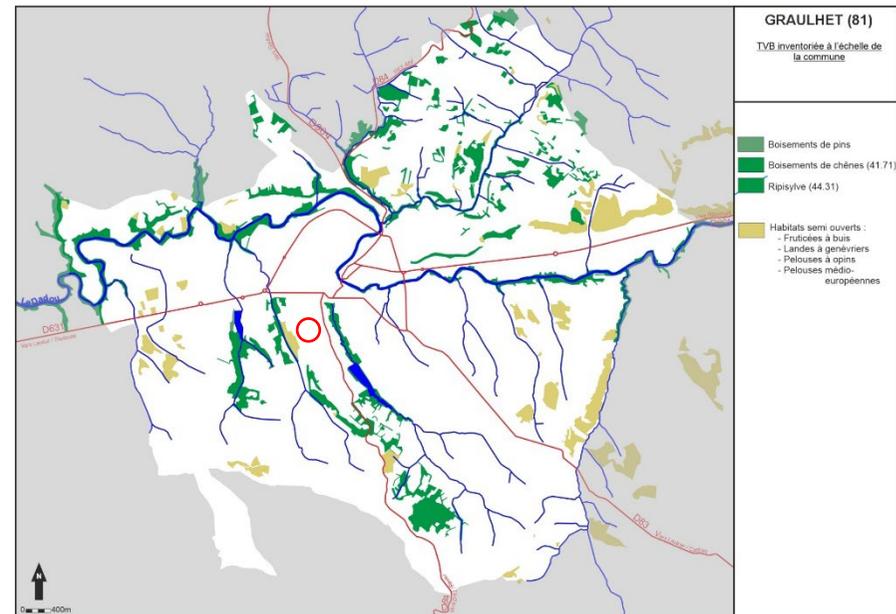


Figure 44 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

Les secteurs d'habitat

1. Secteur 8

Classement dans le document d'urbanisme antérieur : zone Nb, zone dédiée aux activités de loisirs.

Classement dans le projet de PLU : zone UBb, zone à vocation résidentielle.

Le **secteur 8** classé en zone UBb est d'une superficie d'environ 3 ha. Il correspond à un secteur de projet pour la structuration d'un quartier d'habitat dense sur un site pour lequel la collectivité œuvre de long terme pour assurer la maîtrise foncière en partenariat avec l'EPFO.

Ce projet vise à désenclaver et encadrer la structuration d'une zone d'habitat dense proche du centre. Il s'adosse à la démolition d'une friche en bordure de RD.

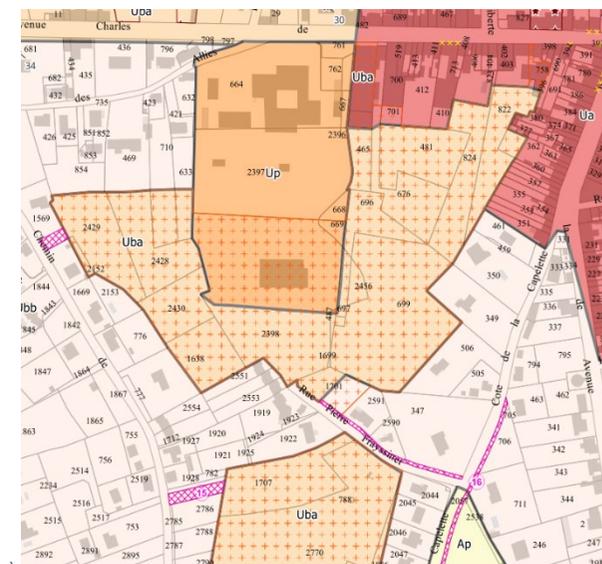
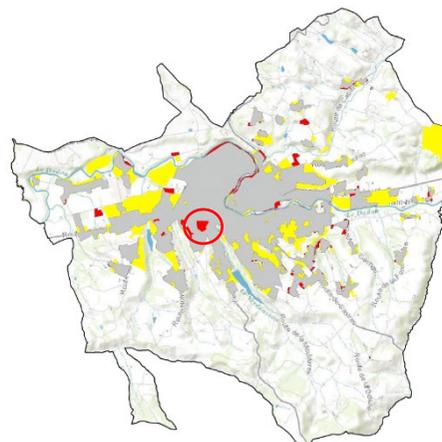


Figure 45 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site



a) impact sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques

Le secteur 8 est composé de terrains enclavés à l'arrière des constructions donnant sur l'avenue Charles de Gaulle, le côté de la Capelette et le chemin de la Rivierette. Ils ne sont pas cultivés et ne se connectent pas d'autres ensembles naturels. L'impact sur ces milieux sera limité.

Au regard de la trame verte et bleue locale, l'aménagement du site n'est pas de nature à impacter la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

b) Impact sur la consommation d'espace

Le projet porté par la collectivité permettra d'optimiser ce site enclavé via la mobilisation d'outils fonciers. L'impact sur la consommation d'espace sera limité dans la mesure où il s'agit d'une dent creuse déconnectée des ensembles naturels ou agricoles.

c) Impact excessif sur les flux de déplacements

La destruction de la friche Mauriès donnant sur l'avenue Charles de Gaulle anticipera les flux de déplacement sur le site et permettra de fluidifier les flux sur le quartier élargi. En parallèle la collectivité a mis en place des emplacements réservés pour aménager les voies périphériques. L'impact sur les flux de déplacement devrait être limité.

d) Impact sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Ce projet vise à accueillir de l'habitat au plus près des commerces, services et équipements du cœur de ville, l'impact sera positif sur ce volet.

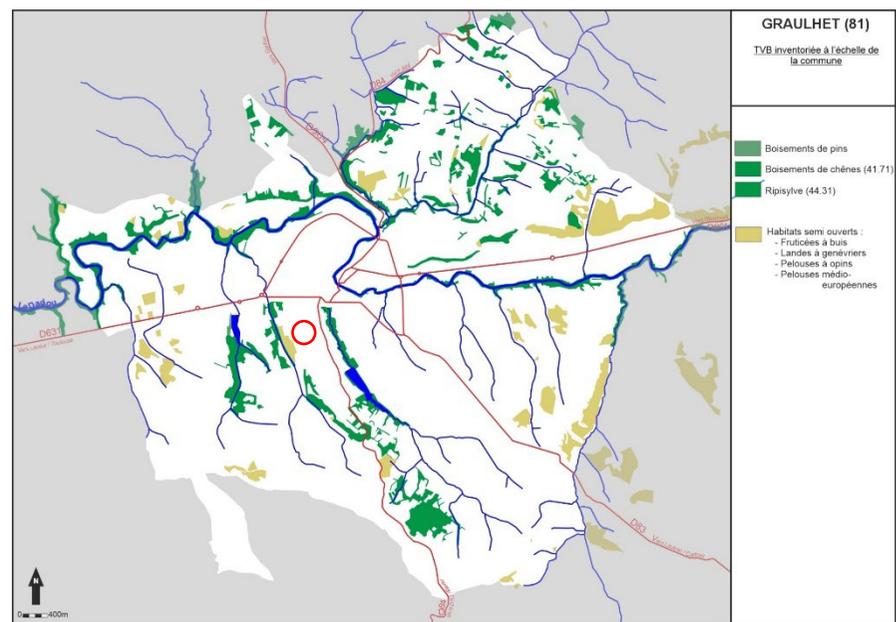


Figure 46 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

2. Secteur 9

Classement dans le document d'urbanisme antérieur : zone N, zone naturelle.

Classement dans le projet de PLU : zone UBb, zone à vocation résidentielle.

Le **secteur 9** classé en zone UBb est d'une superficie d'environ 2.9 ha. Il correspond des espaces situés à l'arrière de parcelles bâties en linéaire le long du chemin de la Rivierette et du Chemin de Saint Paul.

Ce projet vise à optimiser des espaces devenus difficilement accessibles et valorisables d'un point de vue agricole et naturel.

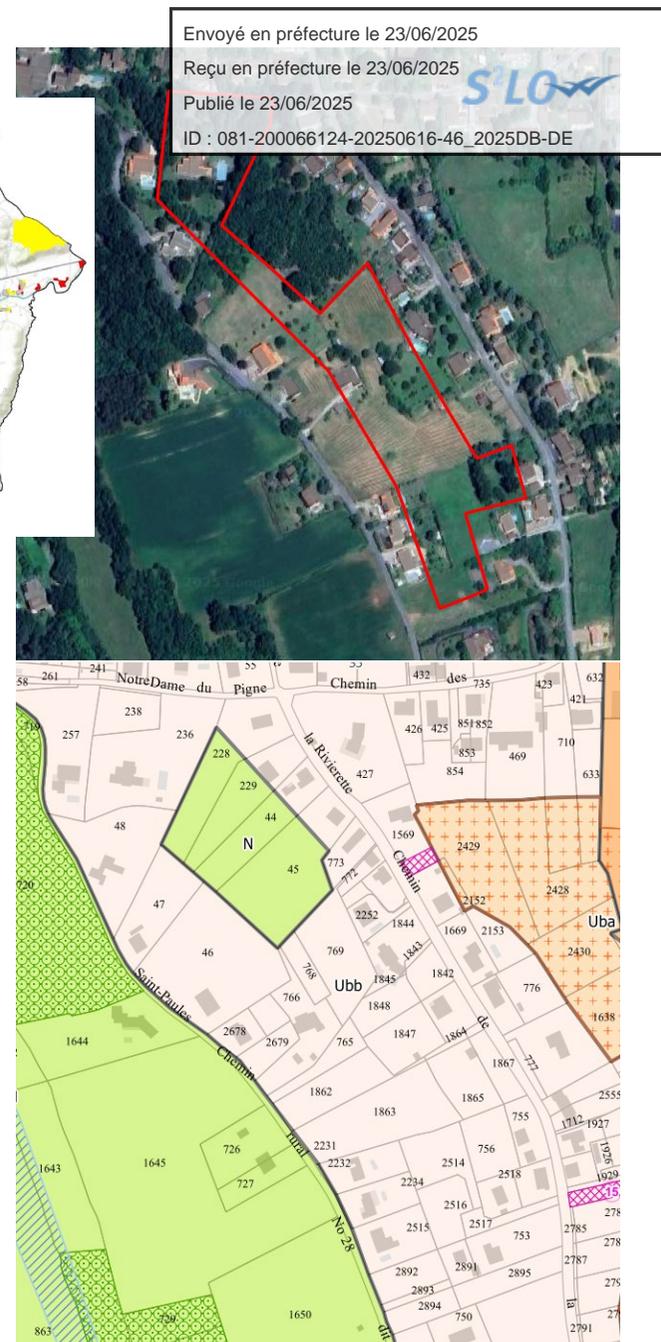
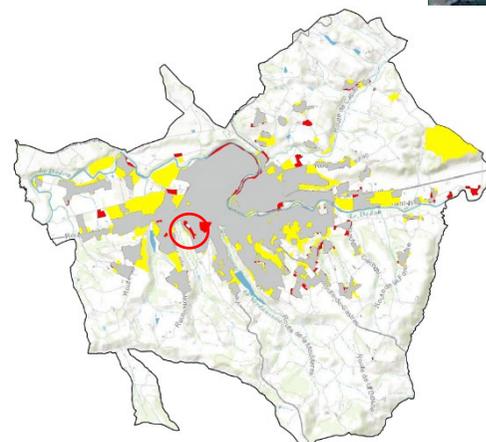


Figure 47 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site



a) impact sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques

Le secteur 9 est composé de terrains enclavés à l'arrière des constructions longeant les voies montant vers les coteaux sud du territoire. Ces espaces ne sont pas cultivés et constituent des entités fragmentées. L'impact sur ces milieux sera limité.

Au regard de la trame verte et bleue locale, l'aménagement du site n'est pas de nature à impacter la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

b) Impact sur la consommation d'espace

Cette dent creuse de moins de 3 ha n'est pas connectée à des ensembles agricoles ou naturels, en privilégiant ce type d'espace la collectivité épargne la consommation d'espace sur des secteurs en extension urbaine qui jouent un rôle dans la fonctionnalité agricole ou environnementale.

c) Impact excessif sur les flux de déplacements

La collectivité à mise en place des emplacements réservés pour aménager les voies le chemin de la Rivierette, l'impact sur les flux de déplacement devrait être limité.

d) Impact sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Ce projet vise à accueillir de l'habitat au plus près des commerces, services et équipements du cœur de ville, l'impact sera positif sur ce volet.

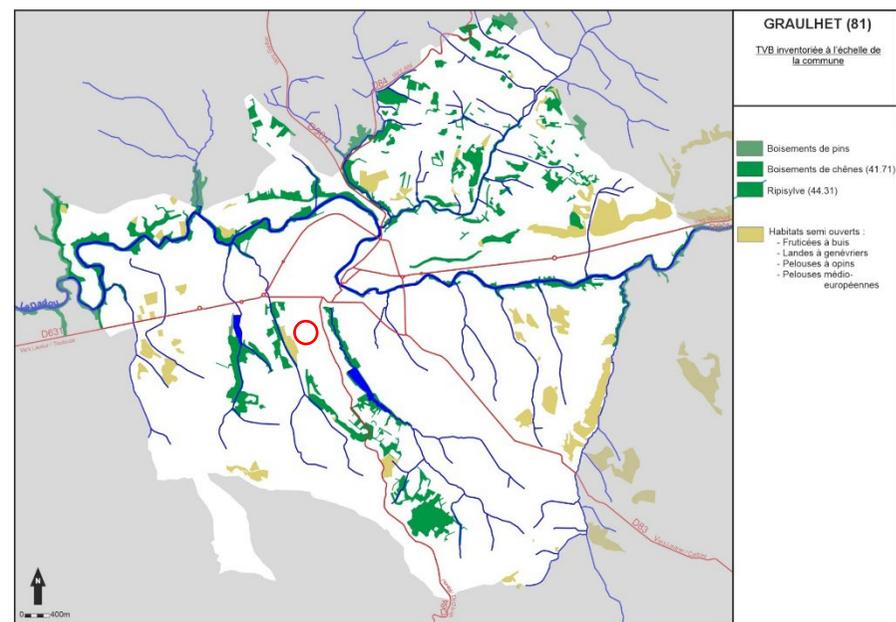


Figure 48 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

3. Secteurs Uh

Différents secteurs du territoire sont classés en zone Uh pour reconnaître le caractère urbanisé de ces espaces, souvent en héritage d'une urbanisation zone agricole.

Le règlement du PLU prévoit qu'il n'y aura pas de logement supplémentaire dans ces zones pour respecter le projet du PADD qui vise à accueillir les habitants au plus près du cœur de ville.

On peut donc considérer que, bien que ces zones soient qualifiées d'urbaines, il ne s'agit pas d'ouverture à l'urbanisation, mais plutôt de prise en compte de l'état du développement urbain du territoire sans consommations supplémentaire d'espace.

