

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC-GRAULHET AGGLOMERATION
COMMUNE DE GRAULHET



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet

2 *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)*



P.L.U :

Arrêté le 16 juin 2025



Visa

Date :

Signature :



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

2



Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

ID : 081-200066124-20250616-112_2025-DE



REVISION DU PLU DE GRAULHET

PADD :

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

12/2024

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

ID : 081-200066124-20250616-112_2025-DE



Nos ambitions



L'image du territoire Graulhet, l'Art de vivre

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

ID : 081-200066124-20250616-112_2025-DE



Le PADD exprime le projet de territoire de GRAULHET pour les années à venir.

Il traduit l'ambition des élus d'afficher des actions volontaristes et qualitatives pour composer une ville agréable à vivre pour ses habitants promouvant un développement durable répondant aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.

Pôle structurant et 3ème ville industrielle du Tarn, Graulhet puise sa richesse dans la valorisation de son cadre de vie, son patrimoine et de son offre urbaine. Elle offre en particulier un haut niveau d'équipements, d'emplois et de services, qui jouent un rôle pour la population d'un bassin de vie étendu.

Le territoire est engagé dans des actions de revitalisation dans une démarche vers un territoire écoresponsable (petites villes de demain, CRTE, ...). Une mutation territoriale est à l'œuvre avec notamment la reconquête des friches industrielles offrant un potentiel important.

Cette convergence de qualités territoriales et d'actions se traduit par une dynamique retrouvée, Graulhet est attractive et souhaite orienter son projet vers une ville synonyme de mixité et d'inclusivité.



Le projet des élus, a pour objectif de structurer un territoire accueillant, vivant et durable, composé d'espaces à vivre et à découvrir, préservés et dynamisés par le développement économique.

Le projet de territoire de GRAULHET se structure autour de 2 axes stratégiques :

- **Axe 1 : Une ville qui se réinvente, ose et affirme sa dimension humaine, inclusive et environnementale**
- **Axe 2 : Une ville qui attire les industries et l'économie de demain sur un modèle innovant, en circuit court et durable**

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

ID : 081-200066124-20250616-112_2025-DE



Notre projet



Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

ID : 081-200066124-20250616-112_2025-DE



AXE 1 :

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



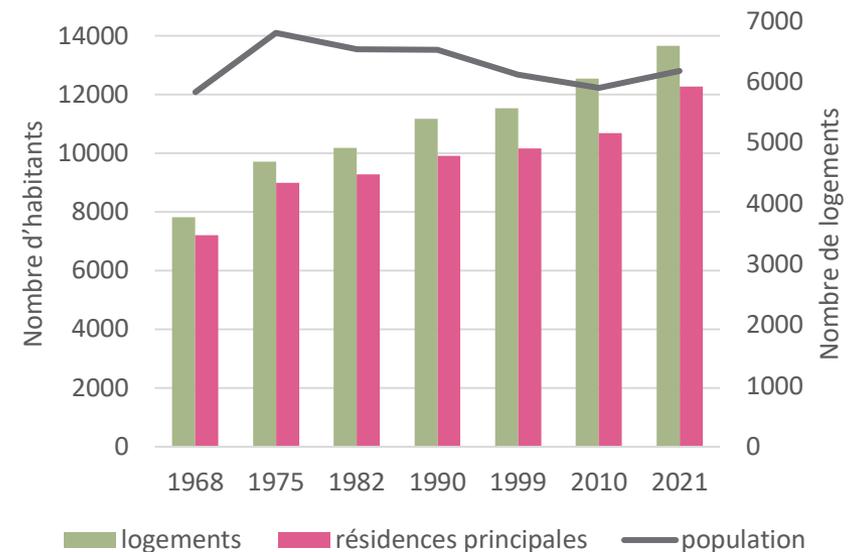
Objectif n°1 : Favoriser et développer la densification des tissus urbanisés

CONSTATS

- La commune bénéficie de nombreux atouts la rendant attractive dans un contexte métropolitain très dynamique, entre 2010 et 2021 (données INSEE):
 - + 1 211 habitants,
 - + 7766 résidences principales,
- Une reprise de la dynamique démographique depuis 2010 qui se traduit par la construction de nombreuses maisons individuelles avec jardin et une consommation d'espace en hausse.
- Un étalement urbain fort, notamment sur les coteaux situés au sud du centre-ville, et une consommation d'espace équivalente à 32,6 hectares sur la période récente (2011-2022, source portail de l'artificialisation).
- Un étalement urbain qui a des répercussions sur le fonctionnement général de la commune : consommation excessive d'espaces agricoles, extension des réseaux, encombrement des voies non dimensionnées pour ce trafic etc.
- La commune s'est saisie des enjeux de la réhabilitation, la revalorisation et de la rénovation de logements et de quartiers à travers des outils volontaristes et coercitifs (OPAH-RU, etc.)
- Des possibilités de densification importantes traduites par des friches urbaines et des dents-creuses au sein du tissu urbain :
 - 11 ha environ de dents-creuses dispersées dans le tissu urbain,
 - 20 ha environ d'espaces associés aux logements existants.
- Des tensions sont identifiées en ce qui concerne les liaisons entre périphérie et centre-ville.
- Le renouvellement urbain de Crins et l'écoquartier d'En Gach prouvent la dimension environnementale engagée par le territoire.

ENJEUX

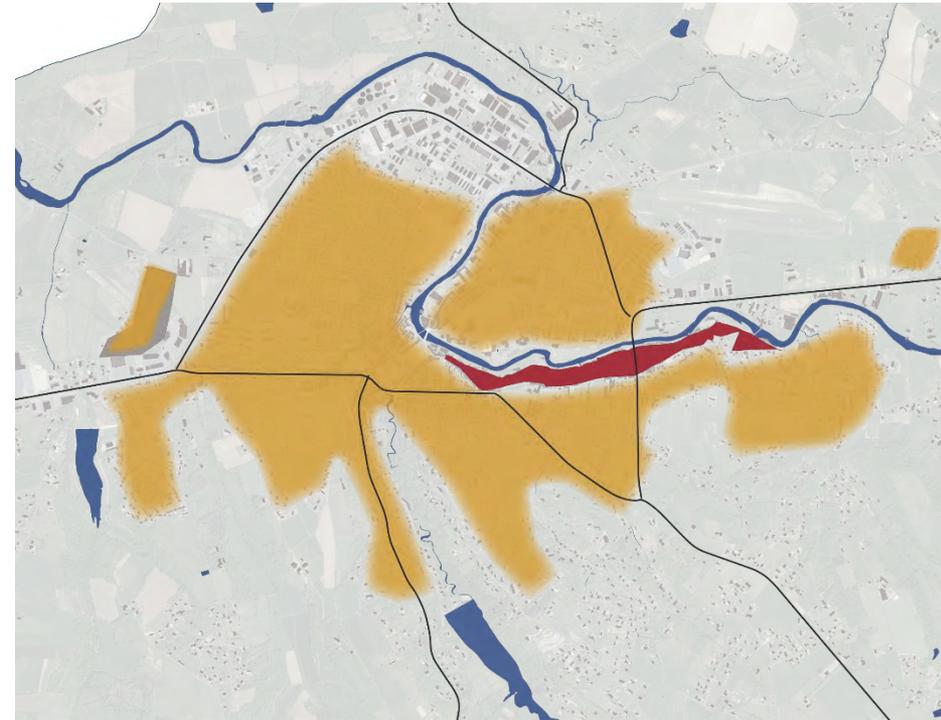
- L'accompagnement de la croissance démographique et l'adaptation d'un projet urbain limitant la consommation d'espace
- La pérennisation de la nouvelle dynamique démographique communale en continuant d'accueillir des habitants, tout en favorisant la mixité sociale et en répondant aux besoins en logement comme avec l'habitat partagé (ex : colocations intergénérationnelles, ...)
- La réduction de la consommation foncière de ces dernières années : à diviser par deux.
- La prise en compte et la compatibilité avec les orientations des documents supracommunaux (SCoT, PLH).



Objectif n°1 : Favoriser et développer la densification des tissus urbanisés

PROJET

- 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

AXE 1 : Une ville qui se réinvente, ose et affirme sa dimension humaine, inclusive et environnementale

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

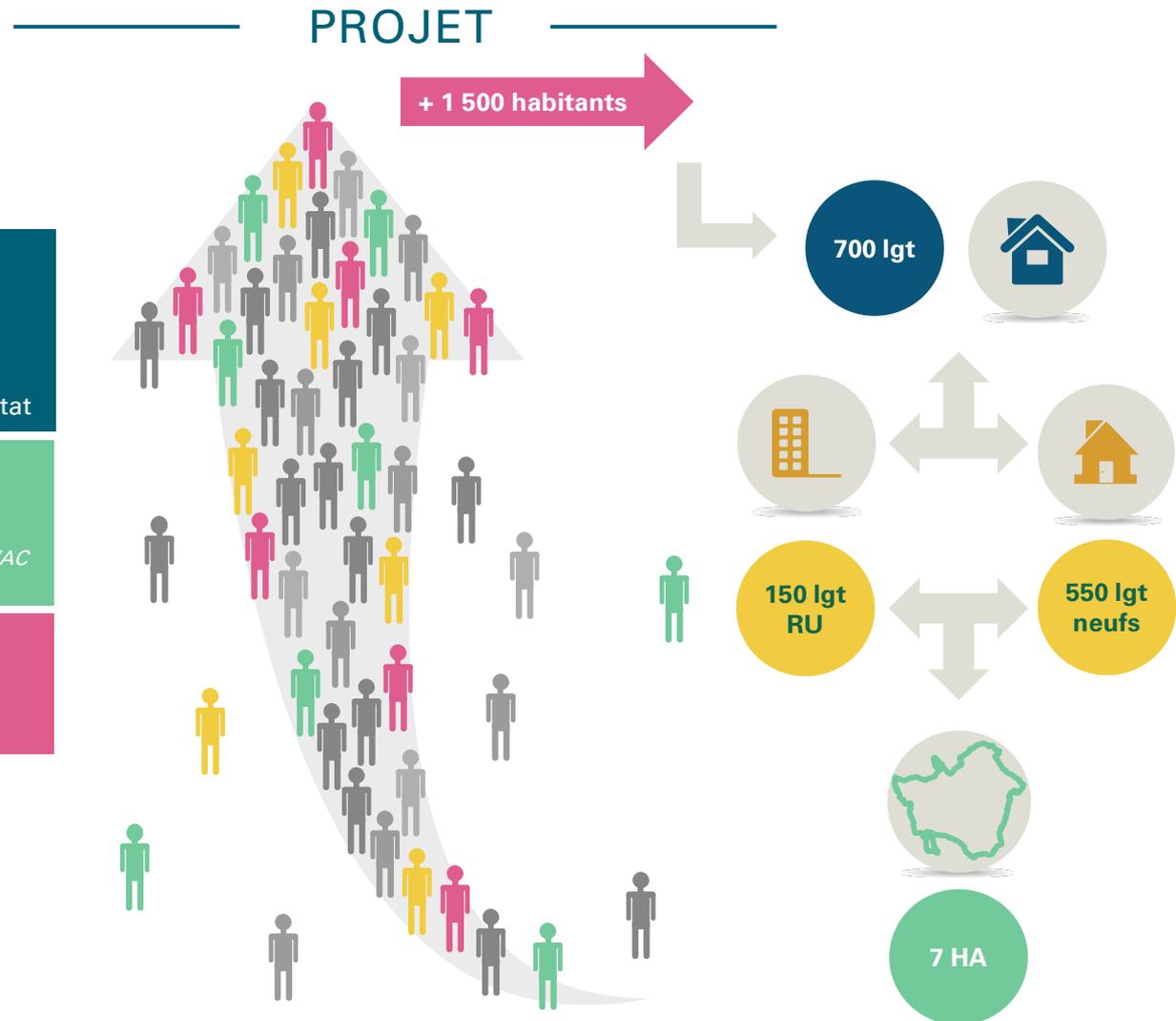
Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

ID : 081-200066124-20250616-112_2025-DE



Objectif n°1 : Favoriser et développer la densification des tissus urbains



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

CONSTATS

- L'encombrement de certaines voies liées à l'étalement urbain
- La prédominance de la voiture individuelle
- Une offre de stationnement suffisante dans les espaces publics de Graulhet
- L'interruption des cheminements inter-quartiers
- Des espaces urbains dont la vocation est insuffisamment définie



- Réseau existant
- Bouclage RD631A
- Axes convergents vers le cœur de ville (aménagement à préciser suivant le contexte et l'accessibilité PMR)
- Boulevard intérieur : vers un cœur de ville apaisé
- Itinéraires à privilégier selon des principes de mixité (zone 30, accessibilité PMR)
- Berges du Dadou : principes de traitement mixte type voie verte

ENJEUX

- La mise en place de nouveaux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle pour sensibiliser les habitants et les accompagner vers de nouvelles pratiques de mobilité
- Le développement de possibilités de déplacements actifs plus sûrs et agréables
- L'apaisement des liens entre le centre-ville et les quartiers périphériques en termes de déplacement automobile.
- L'optimisation de l'offre de stationnement pour modérer ou éviter l'imperméabilisation de nouveaux espaces
- La prise en compte des changements climatiques et l'accompagnement vers la transition énergétique
- La proximité entre les zones d'habitat et de services pour une meilleure accessibilité
- La maîtrise du développement urbain pour améliorer l'accessibilité des pôles du territoire

PROJET

- 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 :
 - Aménager des espaces dédiés au covoiturage
 - Développer de cheminements interquartiers
- Développer les modes de déplacements doux et inclusifs (pour les aînés, les personnes en situation de handicap, ...)
 - Mettre en place des outils numériques adaptés pour faciliter le covoiturage
 - Prendre en compte tous les usagers dans les projets d'aménagement
 - Développer des possibilités de déplacements sûres et agréables : faciliter le stationnement, réhabiliter la passerelle sur le Dadou pour mailler un circuit intérieur
 - Apaiser les liens centre-périphérie en termes de déplacements
- Favoriser le déplacement, faciliter l'accès aux structures de la ville et lutter contre la fracture numérique :
 - Culture, sports et de loisirs (Micro-folie, centre nautique, etc.)
 - Tissu associatif
 - Equipements de quartiers mutualisés (ex: création de Maison France Service)
- 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

AXE 1 : Une ville qui se réinvente, ose et affirme sa dimension humaine, inclusive et environnementale

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

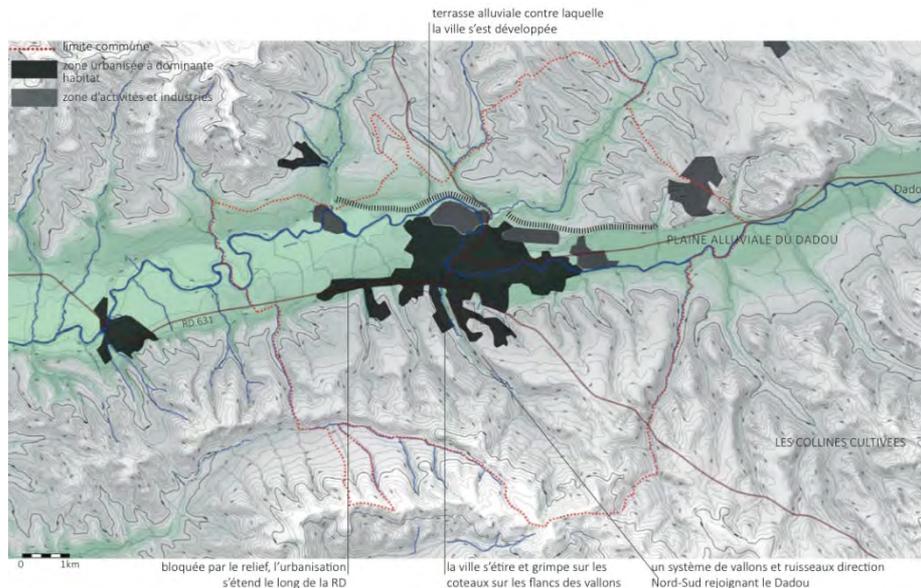
ID : 081-200066124-20250616-112_2025-DE



Objectif n°3 : Conforter la qualité de vie des habitants au sein d'espaces attractifs et repensés : reconquête spatiale des lieux de vie

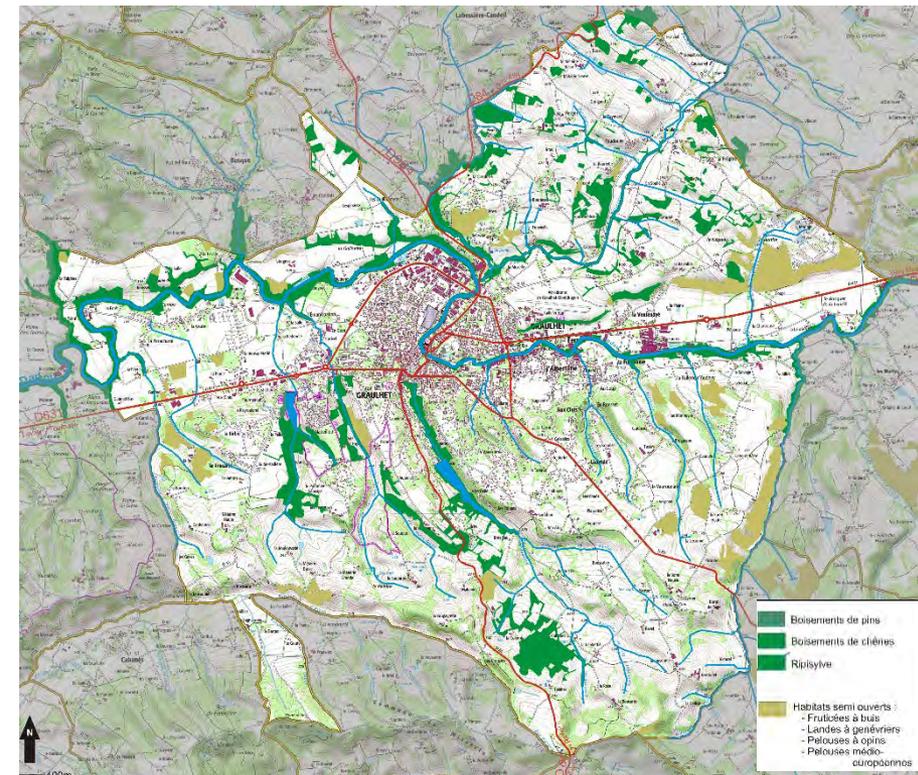
CONSTATS

- Des espaces ayant un atout patrimonial, paysager et naturel ont été consommés par les extensions urbaines de Graulhet.
- Les corridors écologiques notamment entre les coteaux et le Dadou sont aujourd'hui partiellement déconnectés du fait de l'extension urbaine.
- La revalorisation de friches en jardins d'agrément urbains



ENJEUX

- La remise en état des continuités écologiques.
- La préservation et la revalorisation du patrimoine



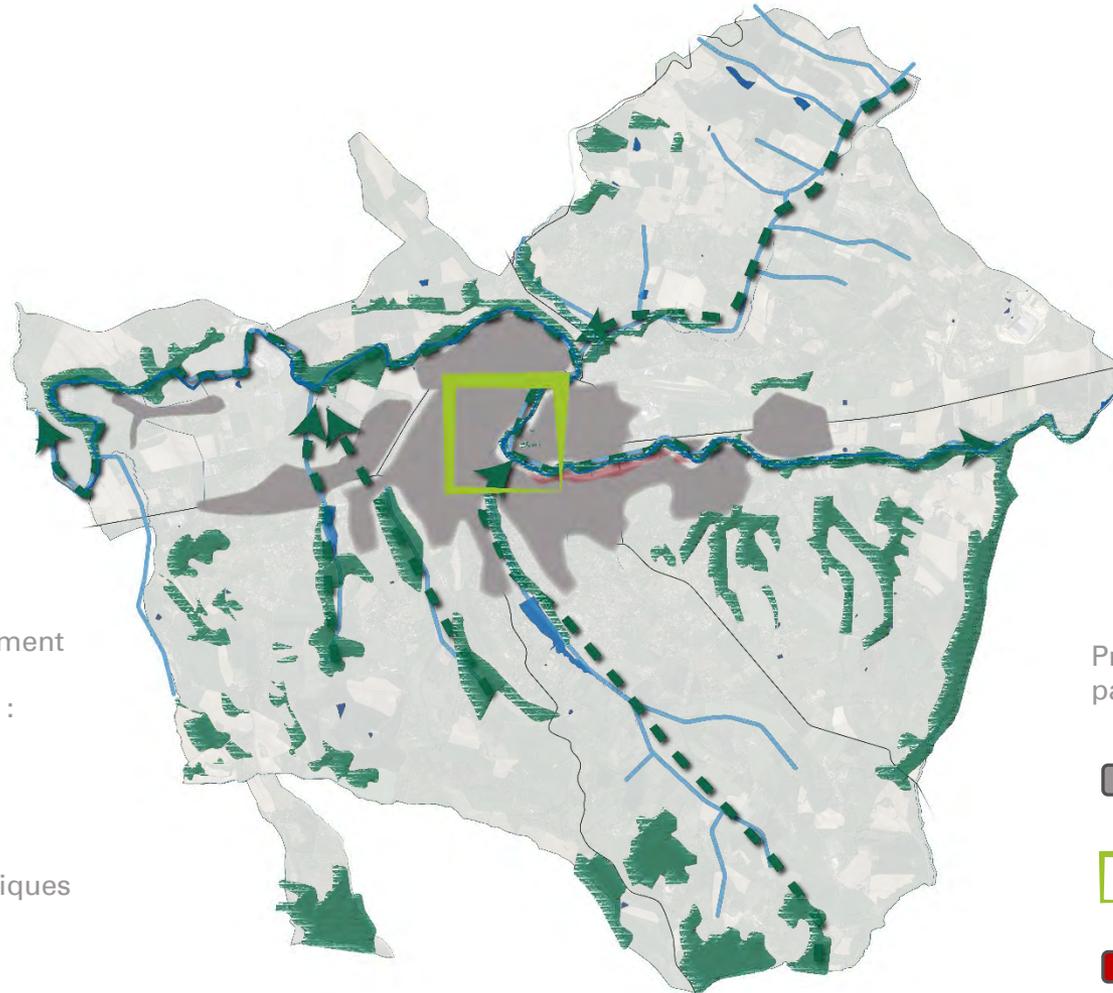
Objectif n°3 : Conforter la qualité de vie des habitants au sein d'espaces attractifs et valorisés, créés ou repensés : reconquête spatiale des lieux de vie

PROJET

- 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 :
 - La valorisation de la nature en ville dans sa diversité : cœurs d'îlots, dents-creuses, haies, etc.
 - Protéger les espaces naturels et les paysages
 - Limiter le développement de la ville en respectant les espaces naturels
 - Reconquérir des berges
- Préserver la biodiversité, les espaces de nature :
 - La préservation des paysages, la mise en valeur des espaces naturels ainsi que les liens qui les rattachent les uns aux autres
- La consolidation, le renforcement et la restauration des continuités écologiques :
 - La limitation de l'urbanisation de la ville, des hameaux et des activités économiques afin de limiter les obstacles et barrières à la trame verte et bleue (TVB),
 - La préservation et remise en état des continuités écologiques : réservoir du Dadou et corridors écologiques constitués par les ruisseaux, ripisylves, zones humides et îlots boisés,
- La préservation des îlots naturels en zone urbaine (jardins, espaces naturels ou agricoles) pour retisser une trame verte.
- Recyclage vertueux du foncier des friches industrielles (Plaine de Millet, le jardin de la Rivière et son extension future par Arnaud Maurières)

Objectif n°3 : Conforter la qualité de vie des habitants au sein d'espaces attractifs et revalorisés : reconquête spatiale des lieux de vie

PROJET



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

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

ID : 081-200066124-20250616-112_2025-DE



AXE 2 :

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



Objectif n°1 : Anticiper, préserver et développer la capacité d'accueil d'entreprises et notamment des industries vertes

CONSTATS

- Une offre foncière à vocation économique déstructurée
- La commune, en tant que troisième ville industrielle du Tarn, a su s'engager dans une reconversion massive de son tissu industriel et dispose de nombreux atouts qui lui permettent de poursuivre un projet économique ambitieux
- Le schéma intercommunal des infrastructures économiques confère à Graulhet une place spécifique, identifiant le dynamisme du territoire et les besoins en foncier.
- La commune compte plusieurs zones d'activités intercommunales pouvant évoluer et donnant à Graulhet une place importante dans les dynamiques économiques du territoire.



ENJEUX

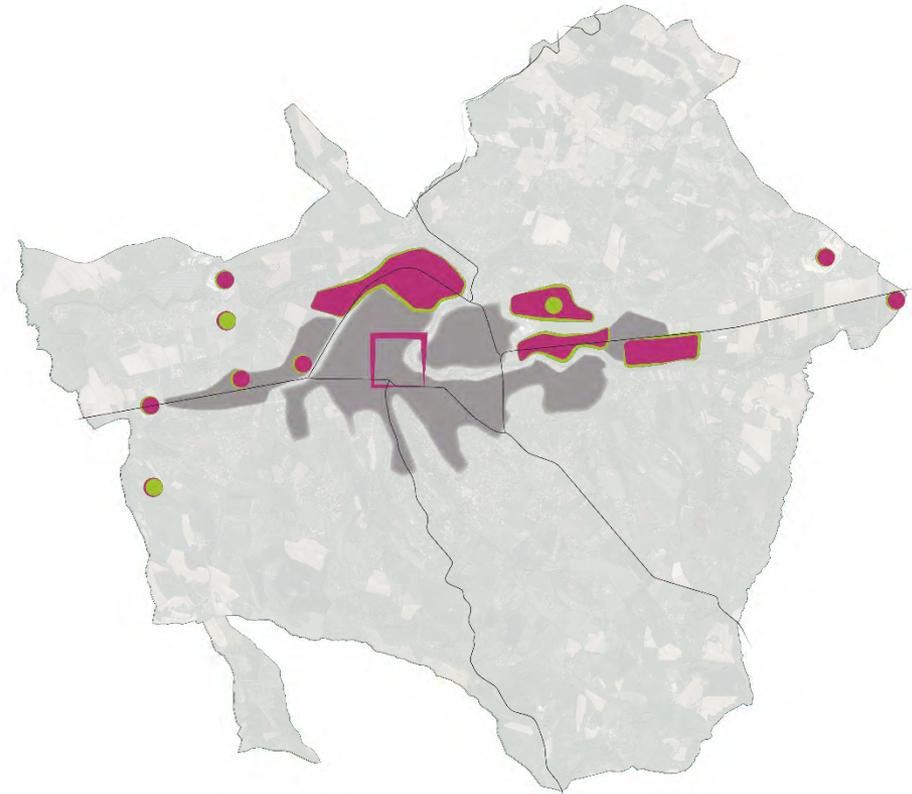
- La consolidation de son pôle d'emploi pour répondre aux besoins des entreprises et des habitants.
- La poursuite des actions engagées pour être en mesure d'accueillir les entreprises locales qui veulent s'implanter à court ou moyen terme.
- Le travail concernant l'impulsion d'une nouvelle notoriété du territoire basée sur une dynamique endogène identifiée.
- La participation à la transition énergétique



Objectif n°1 : Anticiper, préserver et développer la capacité d'accueil d'entreprises et notamment des industries vertes

PROJET

- Anticiper et préserver la capacité d'accueil des entreprises industrielles et artisanales (ex : chimie verte)
 - Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux industries
 - Miser sur les atouts de la ville et accompagner le volet industriel : Fibre, collecteurs, épuration, Trifyl, Terrains disponibles
 - Anticiper le développement des zones d'activités en cohérence avec le schéma directeur des infrastructures économiques, et y dédier une enveloppe foncière de 15ha
 - Accompagner la réalisation d'une ZAD industrielle sur l'axe de Réalmont-Albi
 - Maintenir des capacités de développement pour les entreprises majeures du territoire
 - Maintenir et développer des projets d'énergie renouvelable (photovoltaïque, éolien, ...)
- Favoriser l'évolution des activités commerciales existantes en centre-ville
 - Adapter la circulation et le trafic aux activités économiques et les circonscrire dans cet espace pour plus d'efficacité
 - Redynamiser nos activités commerciales en centre-ville avec des outils adaptés



Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux industries et anticiper le développement des zones d'activités en cohérence avec le schéma directeur des infrastructures économiques



Maintenir des capacités de développement pour les entreprises majeures du territoire



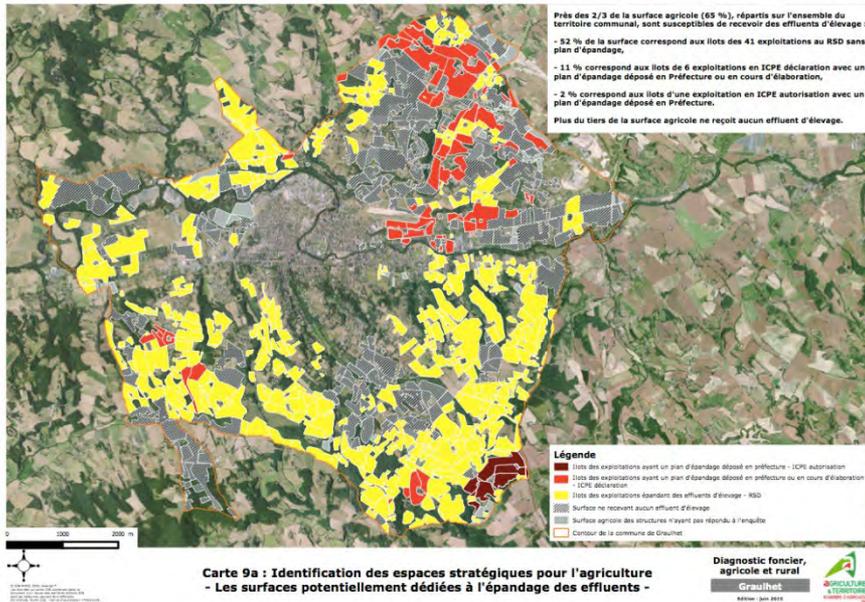
Maintenir et développer des projets d'énergie renouvelable (photovoltaïque, éolien, ...)



Favoriser l'évolution des activités commerciales existantes en centre-ville

CONSTATS

- Une agriculture stable et dynamique
- Des potentialités agronomiques variables
- Des zones de « non constructibilités » liées aux épandages représentant 2/3 de la surface agricole
- Une diffusion de l'urbanisation au cœur des terres agricoles et des coteaux se traduisant par la perte de lecture du paysage
- Des vallons qui pénètrent dans la ville et représentent un potentiel de nature en ville intéressant
- La ripisylve du Dadou : cordon de nature dans la ville



Carte 9a : Identification des espaces stratégiques pour l'agriculture - Les surfaces potentiellement dédiées à l'épandage des effluents -

ENJEUX

- La pérennité des terres agricoles pour les générations futures
- La préservation des alentours des sites agricoles et du parcellaire de l'urbanisation, pour ne pas fragiliser les systèmes de production
- Le maintien de la vocation agricole des surfaces stratégiques pour les exploitations (notamment les surfaces susceptibles de recevoir des effluents d'élevages)
- Le confortement des continuités écologiques mises à mal par l'extension urbaine
- La connexion des continuités écologiques au Dadou : épine dorsale de la biodiversité du territoire



PROJET

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 :
 - L'intégration d'une large zone tampon à dominante naturelle et agricole mais partiellement habitée pour protéger le cadre de vie des habitants en évitant les conflits avec les agriculteurs
 - L'identification de secteurs d'intérêt naturel ou paysager dont les coteaux bâtis au sud de la ville et les espaces naturels et agricoles proches des zones urbaines.
- Préserver la biodiversité et les espaces de nature :
 - La préservation des paysages, la mise en valeur des espaces naturels ainsi que les liens qui les rattachent les uns aux autres,
 - La valorisation des berges du Dadou et des lacs de Nabeillou et de Miquélou pour protéger la nature et en ville et en favoriser l'accès,
 - La valorisation de la nature en ville dans sa diversité : cœurs d'îlots, dents-creuses, haies, etc.,
 - La consolidation, le renforcement et la restauration des continuités écologiques
- Préserver et remettre en état les continuités écologiques :
 - La limitation de l'urbanisation de la ville, des hameaux et des activités économiques afin de limiter les obstacles et barrières à la trame verte et bleue (TVB),

- La préservation et remise en état des continuités écologiques : réservoir du Dadou et corridors écologiques constitués par les ruisseaux, ripisylves, zones humides et îlots boisés,
- La préservation des îlots naturels en zone urbaine (jardins, espaces naturels ou agricoles) pour retisser une trame verte.

Organiser le développement de la ville en respectant les espaces agricoles et naturels

- La préservation des lieux de production agricoles,
- La reconnaissance des lieux de vie et de loisirs,
- L'intégration limitée des possibilités de construction agricole.

Limiter le développement de la ville en respectant les espaces agricoles et naturels :

- Le développement limité des hameaux historiques,
- Les possibilités de construction très strictement encadrée

Conforter et protéger les espaces agricoles en impulsant une agriculture raisonnée

- Pérenniser l'agriculture et favoriser un développement de l'activité de type « périurbaine »,
- Favoriser le circuit court, raisonnée et/ou biologique

Objectif n°2 : Conforter et protéger les espaces agricoles

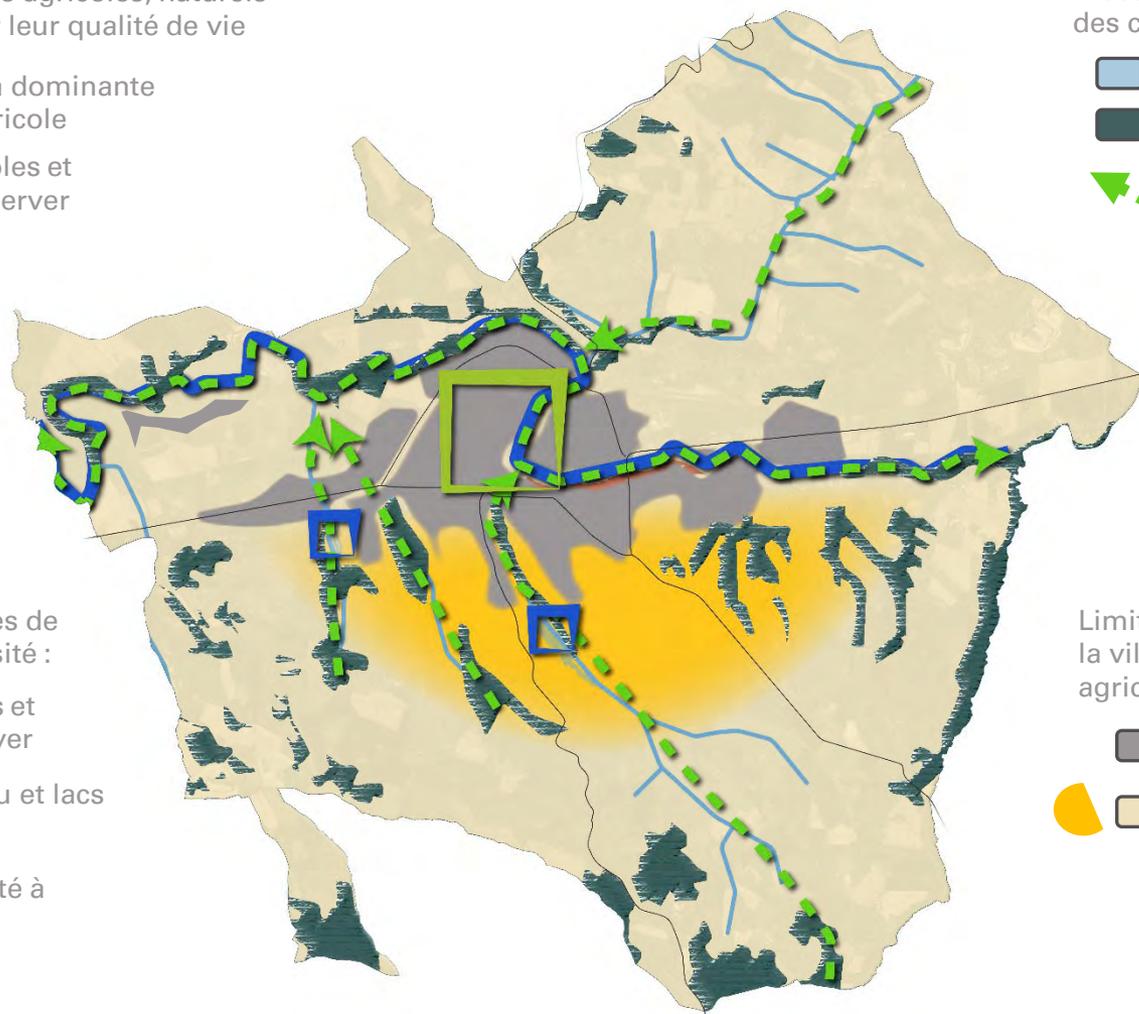
PROJET

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

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

Préservation et remise en état des continuités écologiques :

-  Trame bleue
-  Trame verte
-  Corridors écologiques principaux



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

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

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

Objectif n°3 : Ouvrir la ville vers un tourisme de loisirs, vert et durable

CONSTATS

- Plusieurs types de loisirs sont présents dans la commune, axés sur divers équipements sportifs (piscine, terrains de sport, gymnase, etc.), culturels (médiathèques, musée et salle de spectacle) et de loisirs comme le camping et l'aérodrome.
- Deux aires de loisirs de nature : le lac de Nabeillou et le lac de Miquelou.
- Le Lac de Nabeillou regroupe des équipements sportifs de plein air pour la pratique : du VTT, du tir à l'arc, de l'escalade, de la randonnée, des parcours d'orientation et de la pêche. Ces équipements sont à destination de diverses associations et du public (scolaire et famille). Ce site sert à de nombreuses manifestations.
- Le lac de Miquelou est un site destiné aux loisirs pour tous. Son utilisation en tant que réserve d'eau potable n'est plus d'actualité et son barrage doit être rénové.

ENJEUX

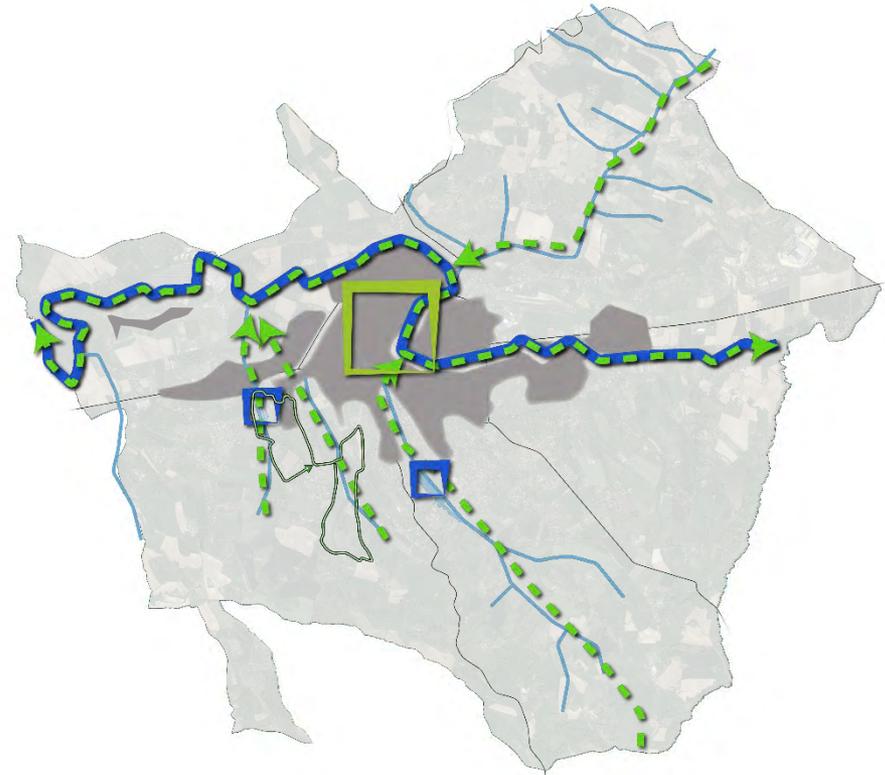
- Développement des loisirs à destination des familles et des associations de l'agglomération
- Diversification de l'offre de loisirs de proximité incontournable pour attirer une population urbaine mais aussi semi-rurale (villages aux alentours)
- Renforcement de l'attractivité de la ville
- Revalorisation des espaces verts et de nature environnants



Objectif n°3 : Ouvrir la ville vers un tourisme de loisirs, vert et durable

PROJET

- Redéfinir les espaces et usages des sites et espaces verts de la ville :
 - Créer un espace innovant centré sur la pratique des sports et des loisirs de nature pour tous (lacs)
 - Rétablir les continuités écologiques et redéfinition des usages du site.
 - Le chemin de randonnée des trois lacs comme lien entre les espaces naturels dédiés aux loisirs.
- 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.



Créer un espace innovant centré sur la pratique des sports et des loisirs de nature pour tous



Rétablir les continuités écologiques et redéfinition des usages du site



Le chemin de randonnée des trois lacs comme lien entre les espaces naturels dédiés aux loisirs

Consommation de référence	2011-2021 (inclus)	2022-2035
Habitat	24,7 ha	7 ha secteurs en extension + 2,8 ha consommés en 2022 et 2023
Economie	4,2 ha	15,9 ha
Mixte/infrastructures dont équipement	1 ha	0 ha
TOTAL	29,9 ha Soit 2,99 ha / an	25,7 ha Soit 1,98 ha / an = - 33 % / an

SYNTHESE

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

ID : 081-200066124-20250616-112_2025-DE

S²LO

Accueillir le développement urbain
privilégiant le court des lieux

 Trame bleue à préserver

 Trame verte à préserver

 Corridors écologiques principaux à préserver et d'usages à redéfinir

 Berges du Dadou et lacs à valoriser : lieux de sports et de loisirs de nature

 Lien entre les espaces de loisirs à valoriser

 Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux industries et anticiper le développement des zones d'activités

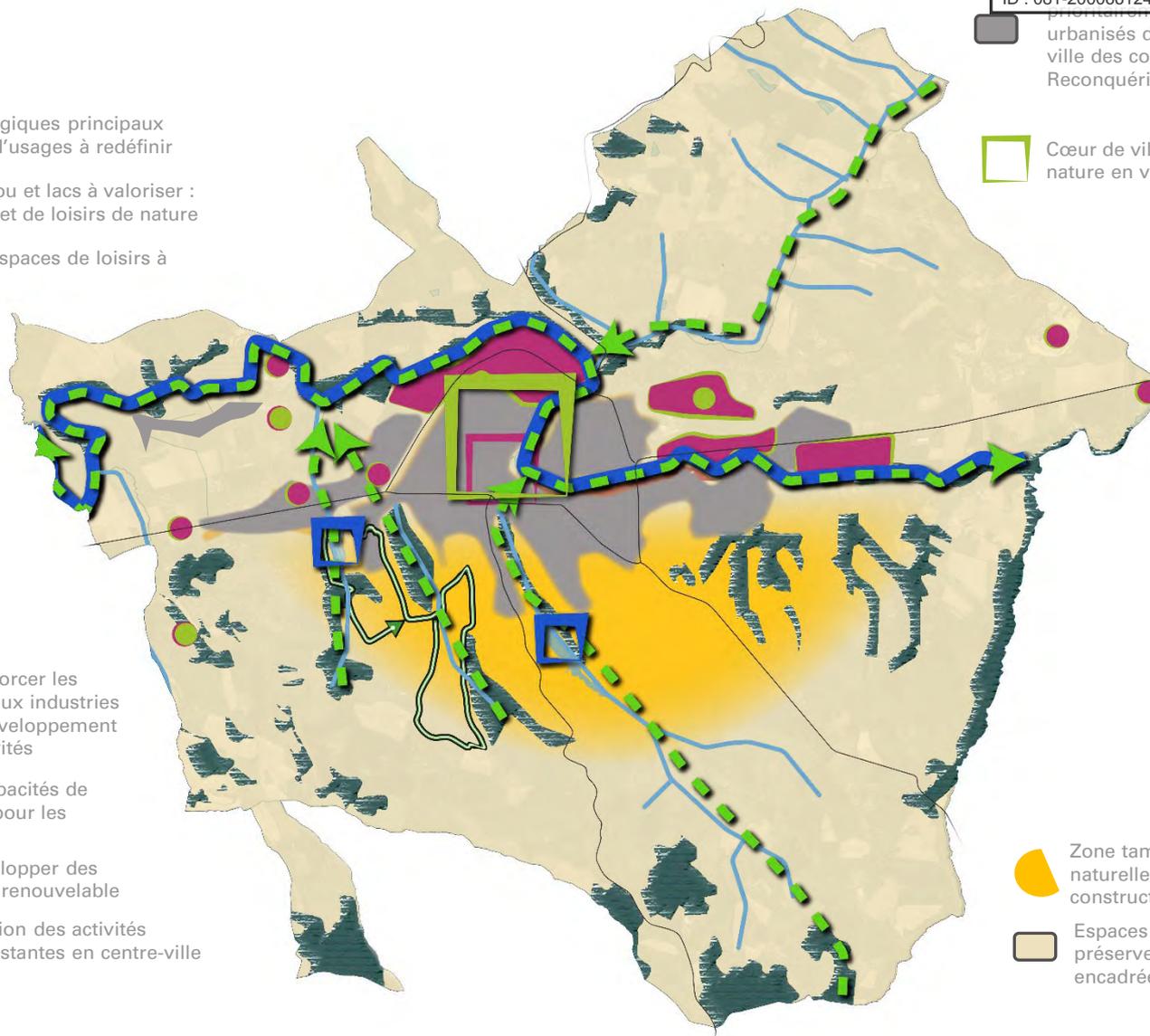
 Maintenir des capacités de développement pour les entreprises

 Maintenir et développer des projets d'énergie renouvelable

 Favoriser l'évolution des activités commerciales existantes en centre-ville

 urbanisés du cœur de ville et propices à la ville des courtes distances
Reconquérir les friches

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



 Zone tampon à dominante naturelle et agricole de et constructibilité encadrée

 Espaces agricoles et naturels à préserver et de constructibilité encadrée