Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 081-200066124-20250616-112_2025-DE

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC-GRAULHET AGGLOMERATION

COMMUNE DE GRAULHET

P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet

0_Partie administrative

0.1 Avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées

P.L.U :

Arrêté le **16 juin 2025**

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

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

0.1

Personne publique sollicitée	Date de réponse	Sens de l'avis	Page
Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet – Dérogation à l'urbanisme	16/06/2025	Favorable	3
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – Dérogation à l'urbanisme	06/09/2025	Favorable	67
Préfecture du Tarn – Dérogation à l'urbanisme	10/10/20025	Favorable	71
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	06/09/2025	Favorable sur la préservation des ENAF assorti de 2 réserves et 3 recommandations Défavorable concernant la constructibilité limitée en zone A assortie de recommandations	67
Direction départementale des territoires	10/10/2025	Favorable assorti de deux réserves	79
Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)	25/08/2025	Absence d'observation dans le délai	111
Chambre des métiers et de l'artisanat du Tarn (CMA)	14/08/2025	Favorable avec préconisation	112
Chambre du commerce et de l'industrie du Tarn (CCI)	28/07/2025	Favorable sous réserve de la prise en comptes des observations	114
Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)	23/10/2025	Sans remarques	118
Conseil régional Occitanie			
Conseil départemental du Tarn			
Chambre d'agriculture du Tarn			
Conseil d'Architecture, d'urbanisme et d'Environnement (CAUE)			
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)			
Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)			
Commune de Busque			
Commune de Briatexte			
Commune de Labessière-Candeil			
Commune de Moulayrès			
Commune de Missècle			
Commune de Montdragon			
Commune de Cabanès			
Commune de Saint-Julien-du-Puy			
Communauté de Communes du Lautrécois-Pays d'Agout			
Syndicat Bassin versant de l'Agout			

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

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DEPARTEMENT DU TARN

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DECISIONS

NOMBRE DE MEMBRES Afférents au Bureau	En exercice	Qui ont pris part à la DECISION
42	37	33

PRESENTS	29
POUVOIRS	4
ABSENTS	4
Vote Pour :	33
Vote Contre :	0
Abstention :	0

BUREAU
SEANCE DU LUNDI 16 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi seize juin à dix-sept heures trente, les membres du Bureau de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqués, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, dans les locaux de la Communauté d'agglomération, Le Nay - 81600 Técou, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président.

Présents : Mesdames et Messieurs, Alain ASSIÉ, Blaise AZNAR, Jean-François BAULES, Florence BELOU, Paul BOULVRAIS, Robert CINQ, Monique CORBIERE-FAUVEL, Olivier DAMEZ, Bernard EGUILUZ, Isabelle FOUROUX-CADENE, Nicolas GERAUD, Alain GLADE, Christophe GOURMANEL, Marie GRANEL, Dominique HIRISSOU, François JONGBLOËT, Michelle LAVIT, Christian LONQUEU, Michel MALGOUYRES, Bernard MIRAMOND, Francis MONSARRAT, Francis RUFFEL, Paul SALVADOR, Guy SANGIOVANNI, Claude SOULIES, Martine SOUQUET, Gilles TURLAN, Pierre TRANIER, François VERGNES

Excusés ayant donné pouvoir : Mesdames et Messieurs, Régine MOULIADE à Christian LONQUEU, Mathieu BLESS à Blaise AZNAR, Alain SORIANO à Dominique HIRISSOU, Claire VILLENEUVE à Francis RUFFEL

Absents excusés : Mesdames et Messieurs, Michel BONNET, Sébastien CHARRUYER, Laurence CRANSAC-VELLARINO, Pascale PUIBASSET

Secrétaire de séance : Paul BOULVRAIS

N°46_2025DB

ACTES : 2.1.2

OBJET DE LA DÉCISION DU BUREAU : 06- Avis de la Communauté d'Agglomération sur la dérogation à la règle d'urbanisation limitée dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme

Exposé des motifs

Par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet en date du 30 mars 2017, la poursuite de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Graulhet, initialement prescrite par le Conseil Municipal de Graulhet le 18 décembre 2014, a été acceptée. Cette procédure a pour objectif d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme conforme aux normes règlementaires et législatives.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération n'est plus couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable. Dans ce cadre et selon l'article L142-4 du code de l'urbanisme, dans les communes où un SCoT n'est pas applicable, 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. Néanmoins, une dérogation à cet article peut être envisagée

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

avec l'accord de l'autorité administrative après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public porteur du SCoT.

La demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée propose d'autoriser le classement de 10 secteurs en zone urbaine qui n'étaient pas classés comme constructibles dans le PLU de 2014. Elle requiert l'avis de la Communauté d'Agglomération, en tant qu'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) chargé du SCoT. Le détail de chacun de ces secteurs est présenté dans le dossier en annexe de cette décision.

Pour mémoire, 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.

Le Bureau,

Ouï cet exposé,
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme notamment les articles L142-4 et L142-5,
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération n°2017_2020 du 14 septembre 2020 donnant délégation au bureau pour l'émission des avis rendus dans le cadre des procédures relevant du Code de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Environnement,
Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération du 22 novembre 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet,
Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération du 21 novembre 2022 prescrivant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet,
Vu le courrier de saisine de la Communauté d'Agglomération en date du 14 mai 2025,
Considérant l'avis de la Commission Aménagement du 03 juin 2025,
Considérant le dossier de demande de dérogation annexé à la présente décision,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- donne un avis favorable à la demande de dérogation prévue par l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme, pour l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation dont le détail est présenté en annexe de cette décision, à savoir :

- Secteur 1 - Zone Ue Chemin de la Peyre – 21 800 m²
- Secteur 2 - Zone Ue La Jonquière – 11 200 m²
- Secteur 3 – Zone Ue Route de Lézignac– 9 600 m²
- Secteur 4 – Zone Ue Les plasticiens volants– 18 000 m²
- Secteur 5 – Zone Ue Route de Réalmont– 13 000 m²
- Secteur 6 – Zone Up Notre-Dame des Vignes – 2 900 m²
- Secteur 7 – Zone Up Collège Louis Pasteur – 21 600 m²
- Secteur 8 – Zone Zone UBb Capelette et Rivièrette – 30 000 m²
- Secteur 9 – Zone UBb Chemin de Saint Paules et Chemin de la Rivièrette - 29 000 m²
- Secteur 10 – Zone Uh Habitats agricoles

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

- **autorise** le Président à donner toute suite nécessaire à l'exécution de la présente décision.

Acte rendu exécutoire
- après transmission en Préfecture
Le 23 JUIN 2025
- publication - mise en ligne
Le 23 JUIN 2025
Et/ou notification
Le

Pour extrait conforme,
Fait les jour, mois, an, susdits,

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

Le Secrétaire de séance
Paul BOULVRAIS

Le Président,
Paul SALVADOR

Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : http://www.telerecours.fr

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

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

PAYSAGES
études & aménagements urbains

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

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

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

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

La surface agricole utile (SAU) et les productions **22**

La taille des exploitations et la filière biologique **23**

Les exploitations, les emplois et les revenus **24**

Les exploitants **24**

Le territoire agricole **25**

Assolement communal **26**

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**

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

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

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***

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

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. »

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

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*

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

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. »*

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

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.

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

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 Lavaur 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 Lavaur. 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.

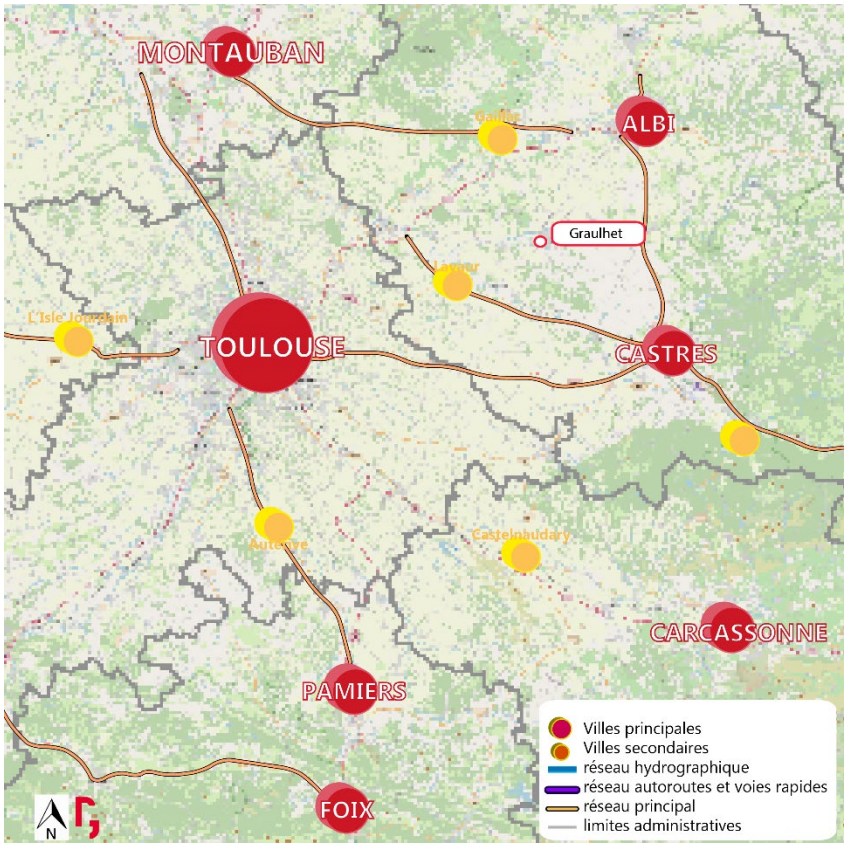


Figure 1 : Positionnement de Graulhet à l'échelle régionale, réalisation : Paysages.

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

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 Lavaur 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…)

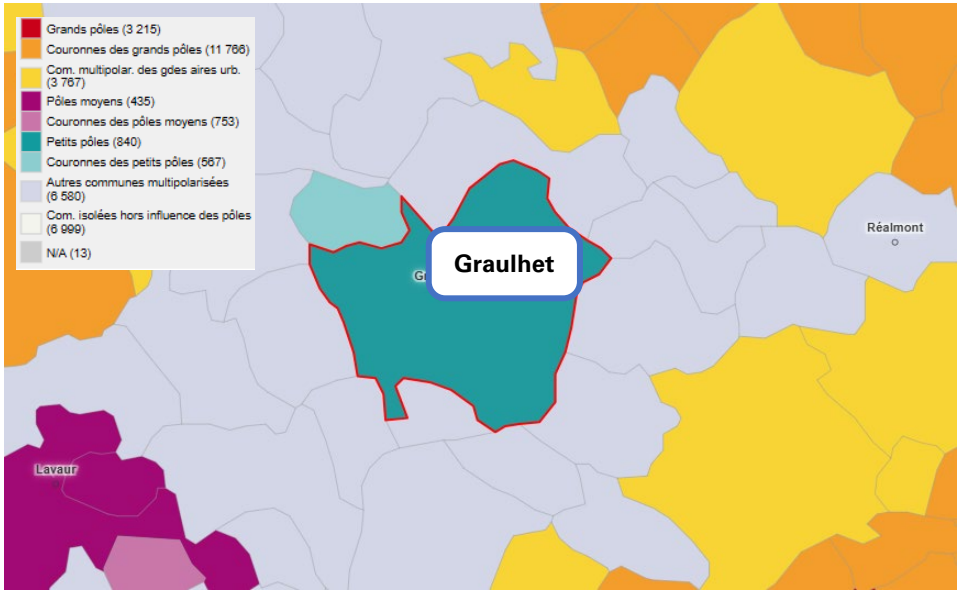


Figure 2 : Zonage des typologies communales et aires urbaines, source : géoclip.

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

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

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.

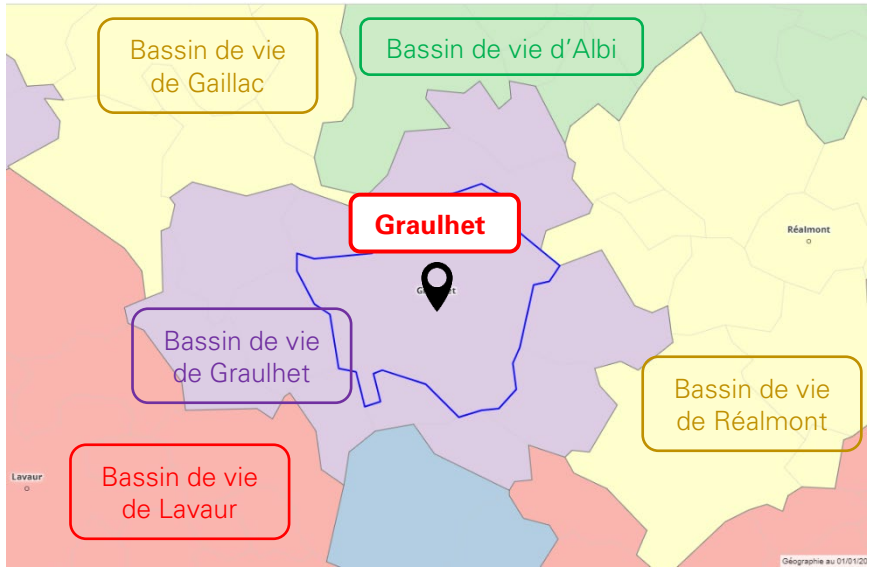


Figure 4 : Découpage des bassins de vie 2022, source INSEE, réalisation : Paysages.

[1] Source : INSEE

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

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 1er 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

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

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 défavorisés,
  - 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,

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

- 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 nuisance 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 !'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.

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

- 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.

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

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 connait 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.

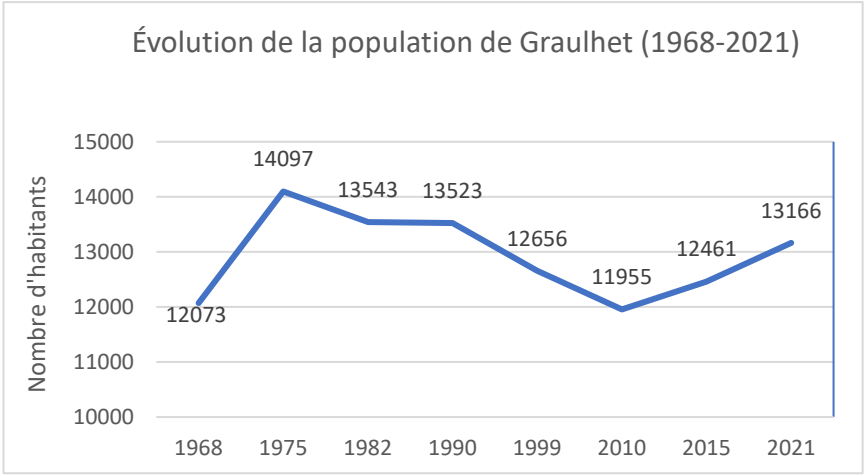


Figure 6 : Evolution de la population de 1968 à 2021, source : RP INSEE réalisation : Paysages.

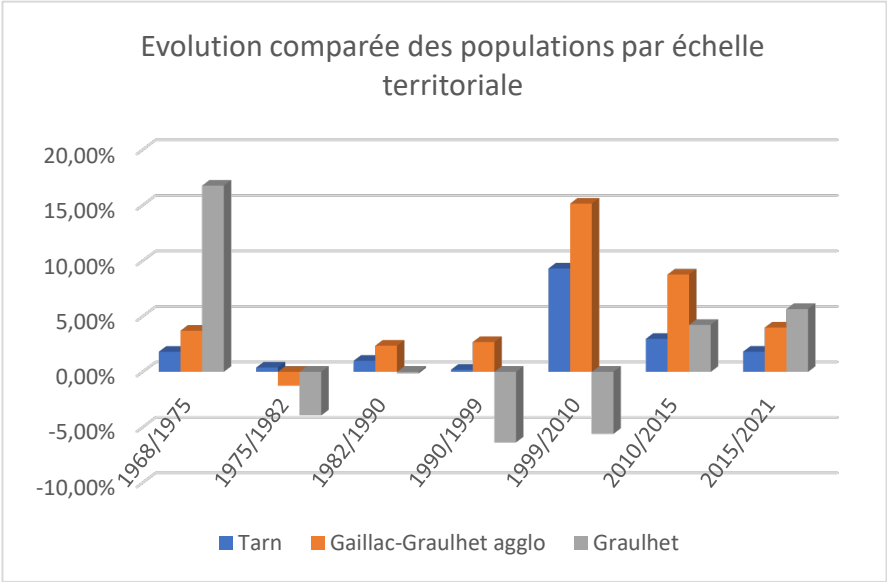


Figure 7 : Evolution démographique comparée à 3 échelles, source : RP INSEE, réalisation : Paysages

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

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.

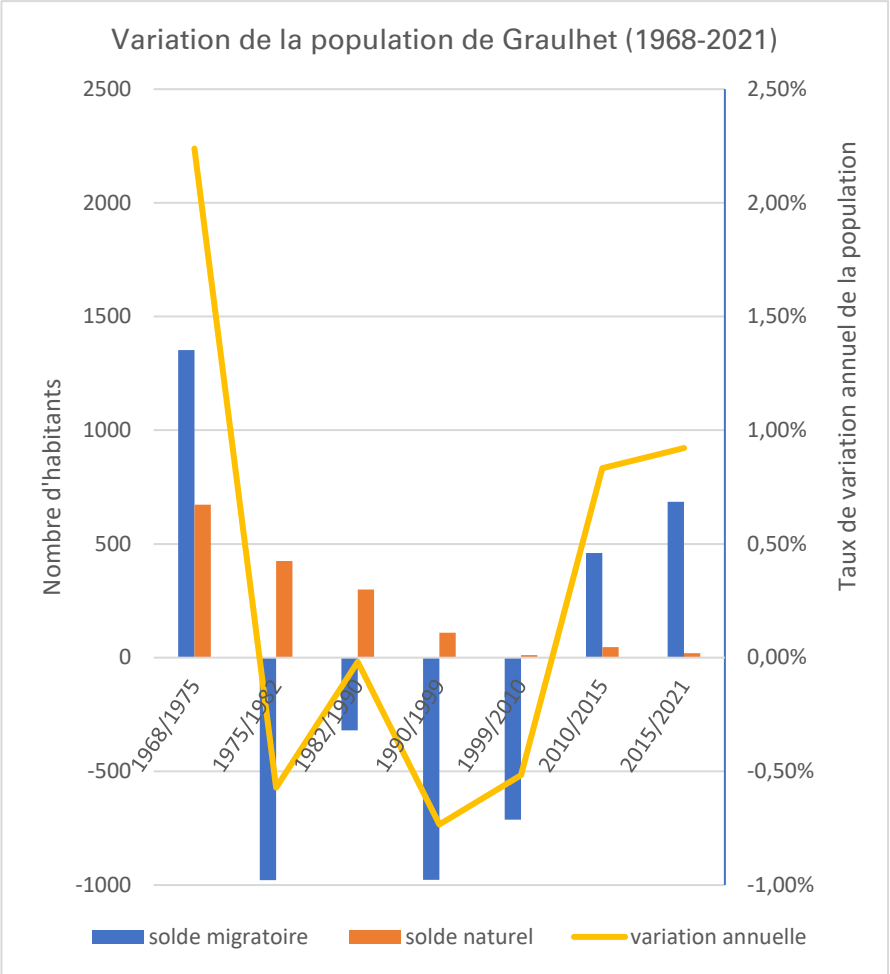


Figure 8 : Variation de la population entre 1968 et 2021, source : RP INSEE, réalisation : Paysages.

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

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 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.

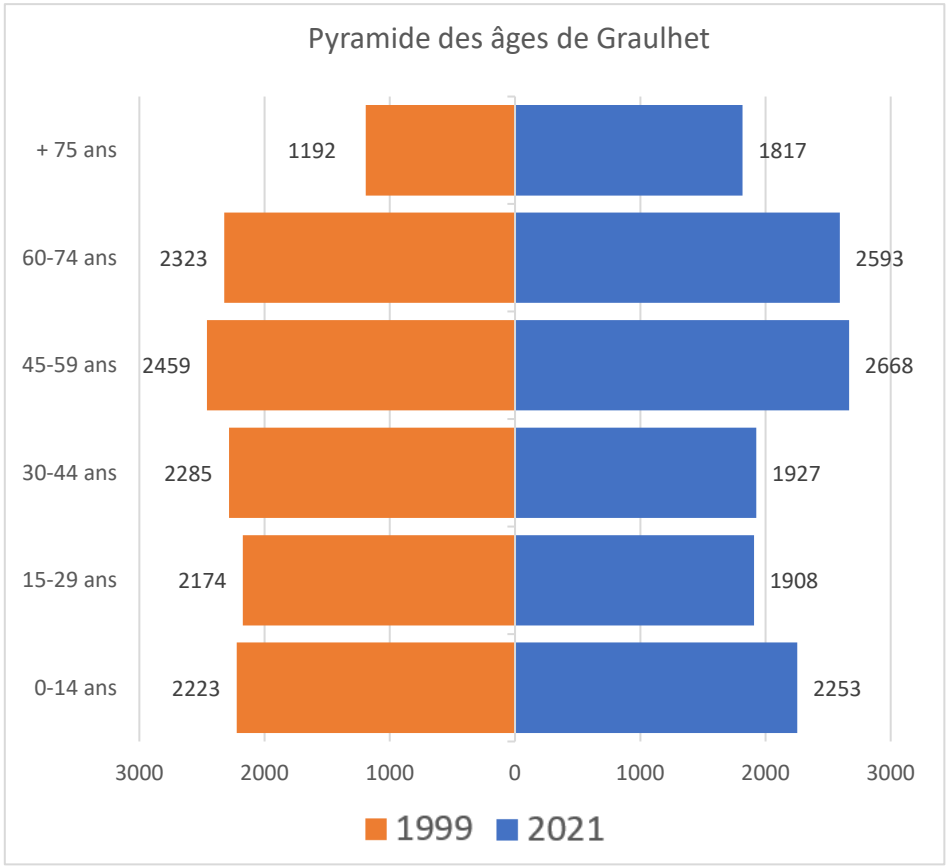


Figure 9 : Comparaison des pyramides des âges de Graulhet, entre 1999 et 2021, source :RP INSEE, réalisation : Paysages

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

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 a des postes communaux.

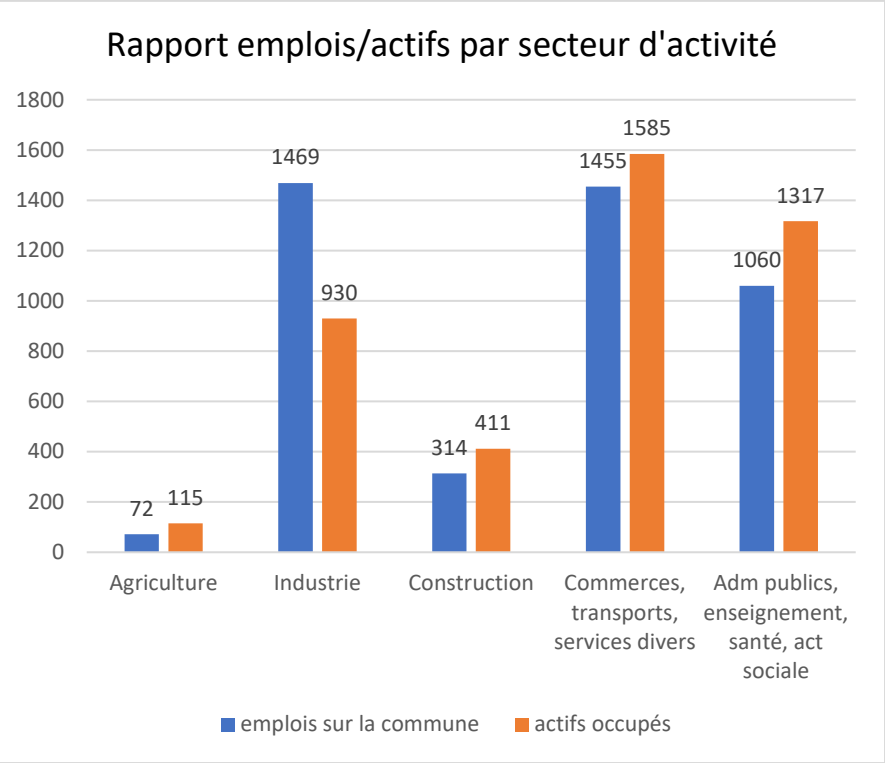


Figure 10 : Nombre d'emploi et d'actifs de Graulhet par secteur d'activité en 2021, source INSEE, réalisation Paysages

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

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

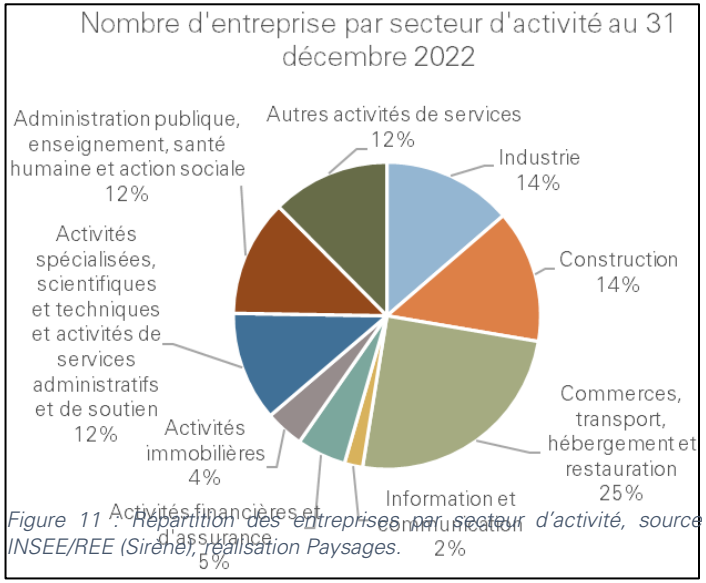


Figure 11 : Répartition des entreprises par secteur d'activité, source INSEE/REE (Sirène), réalisation Paysages.

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

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 Graulhet, réalisation : Paysages, 2025.

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

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.

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

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.

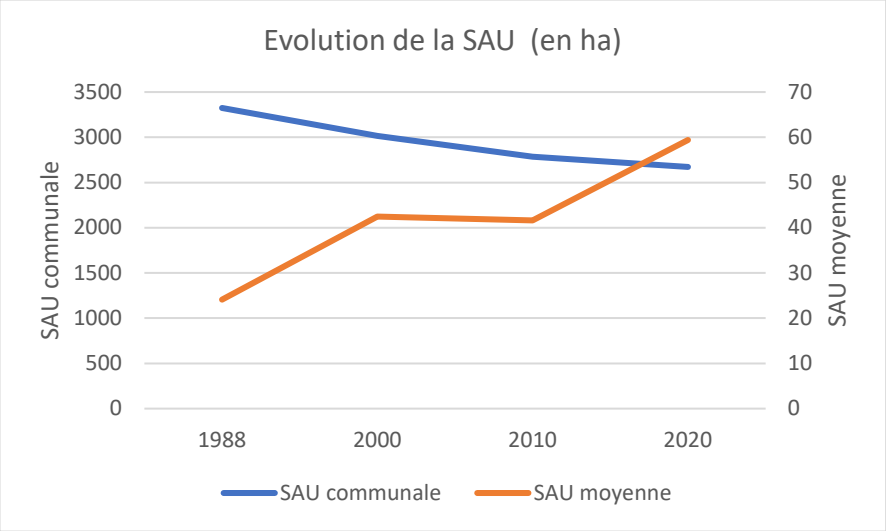


Figure 15 : Evolution de la SAU communale, sources : Agreste, 2020, réalisation : Paysages.

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.

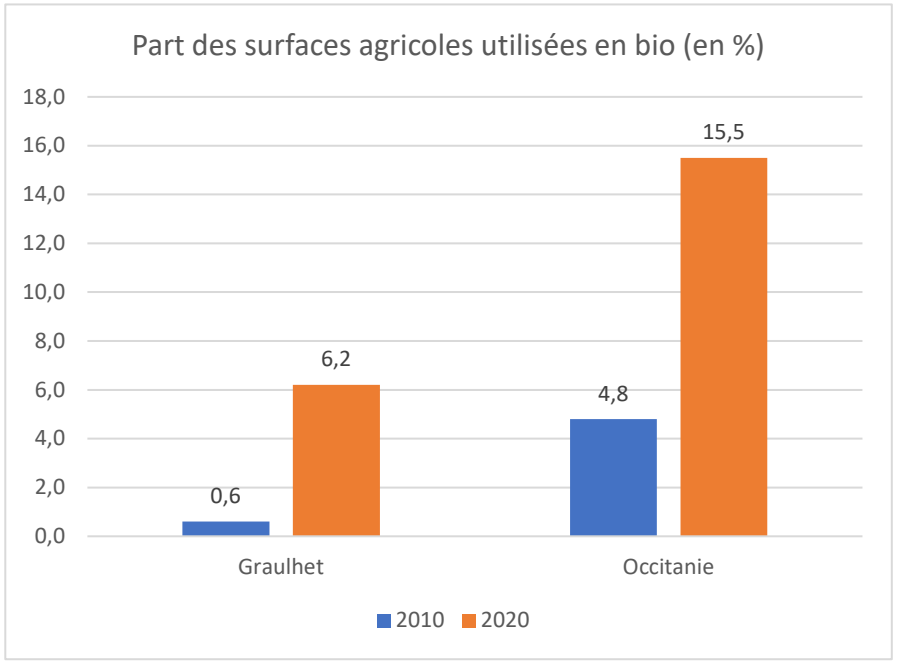


Figure 14 : Evolution comparée de la part des surfaces agricoles utilisées en biologique en 2010 et 2020, source : Agreste.

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

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.

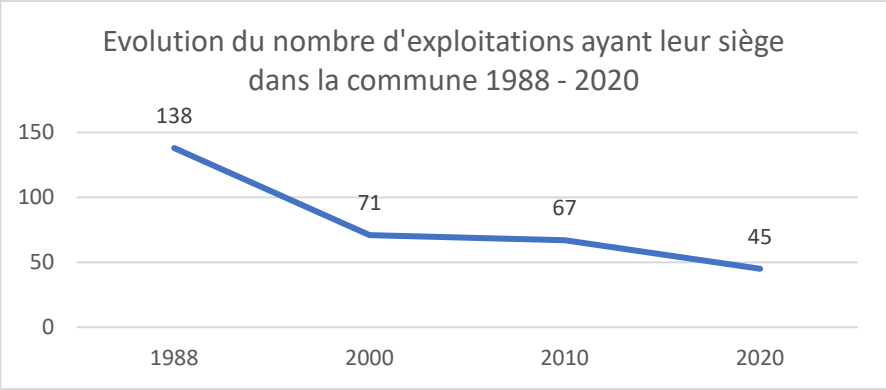


Figure 16 : Evolution du nombre de sièges dans la commune, sources : Agreste, 2020, réalisation : Paysages.

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 apparait 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.

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

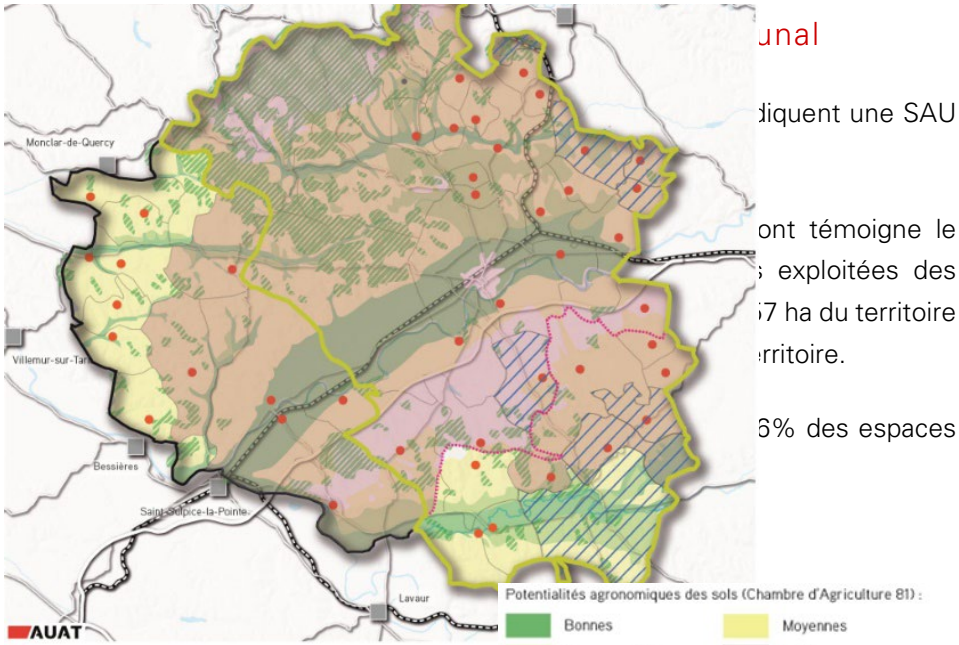
Le territoire agricole

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.



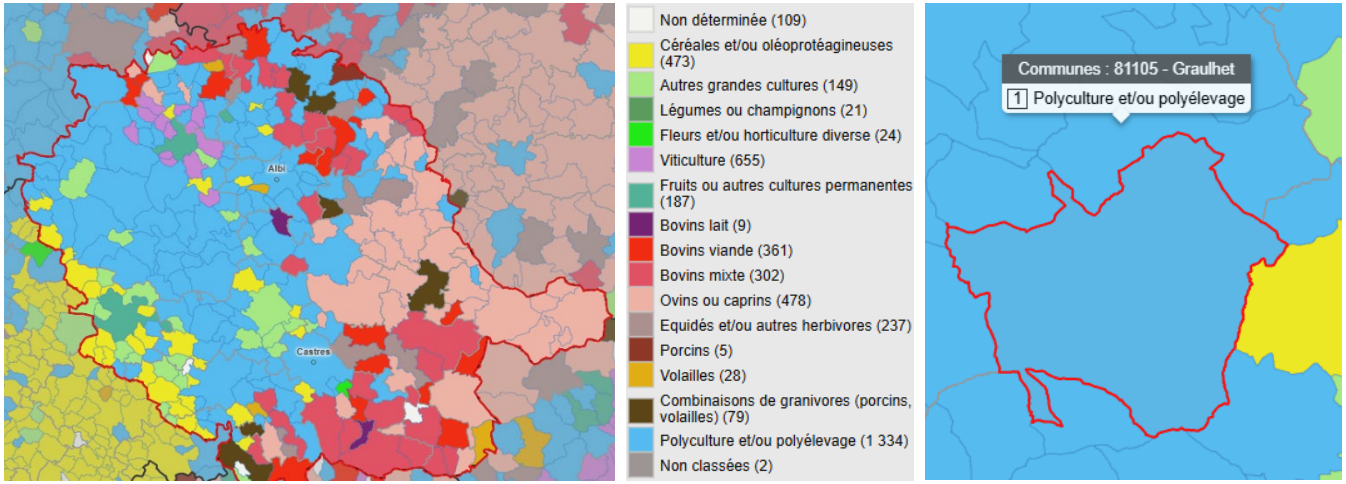


Figure 18 : Production agricole tarnaise en 2020 et spécialisation de la production agricole communale, source Agreste.

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

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 INDUSTRIELLES	12,4
LEGUMES OU FLEURS	8,6
DIVERS	44,11
TOTAL	**2830,11**

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

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

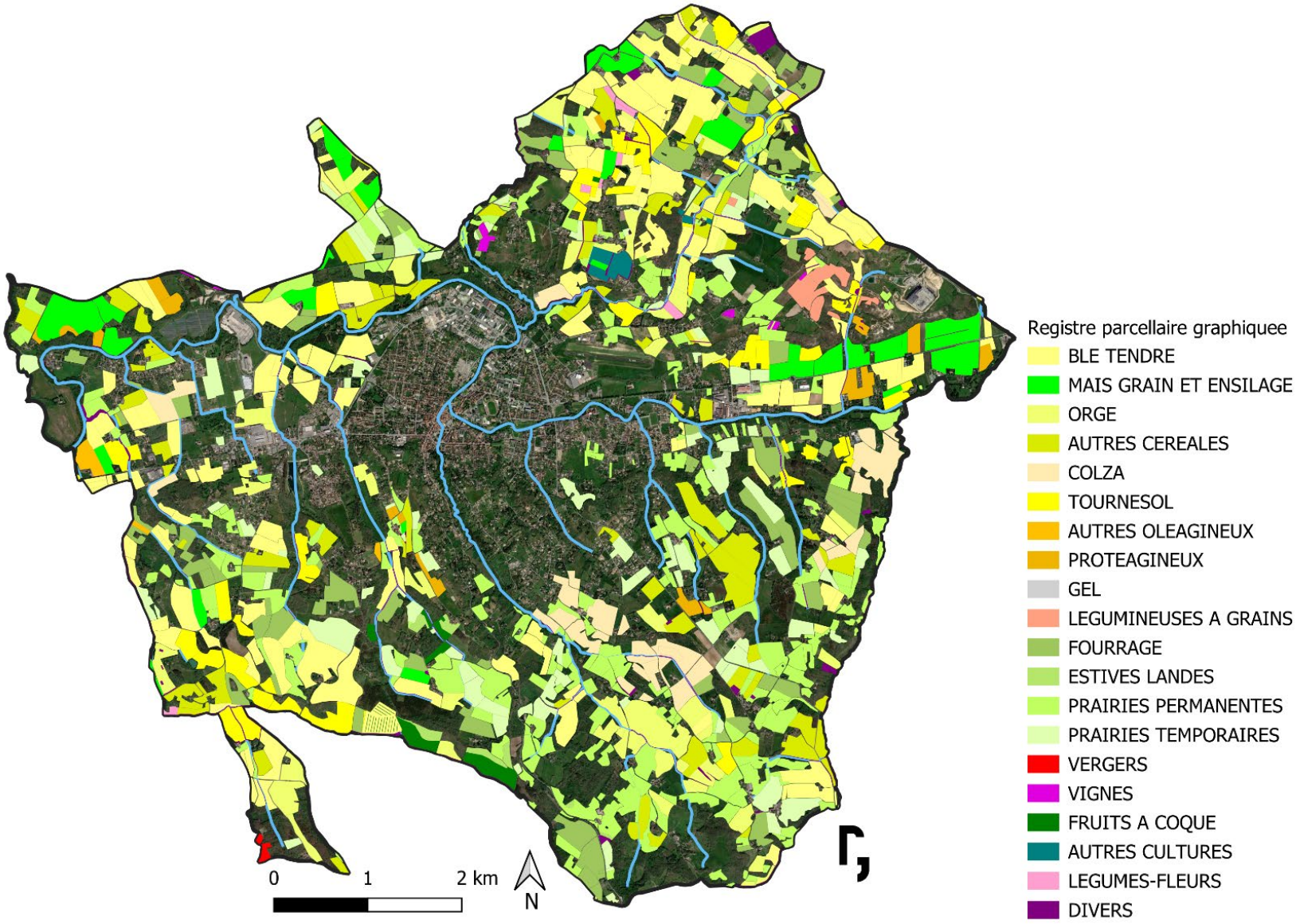


Figure 20 : Les surfaces cultivées à Graulhet, source : Registre Parcellaire Graphique, réalisation : Paysages.

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

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.

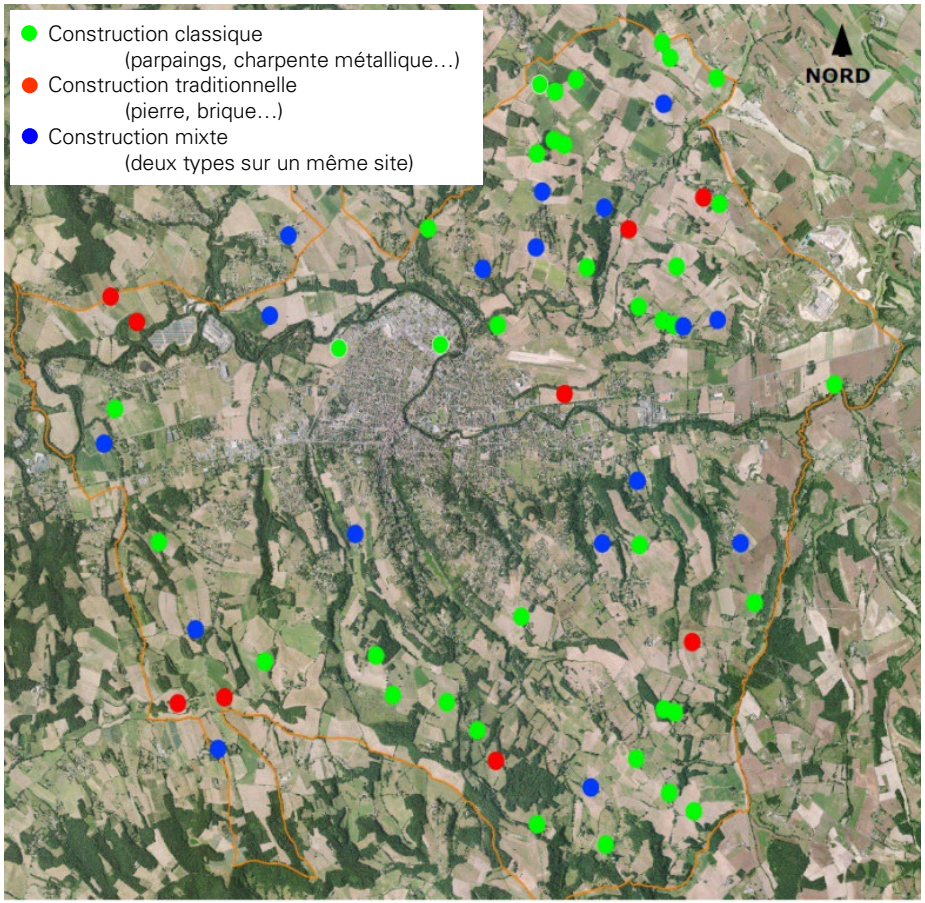


Figure 21 : Caractéristiques du bâti agricole, source : CA du Tarn, juin 2015.

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

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.
- Vieillissement marqué 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.
- Vieillissement 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.

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

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.

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

II. La consommation d'espace

1. La Loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience, adoptée en aout 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 nette[2].

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

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

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 1er janvier 2023

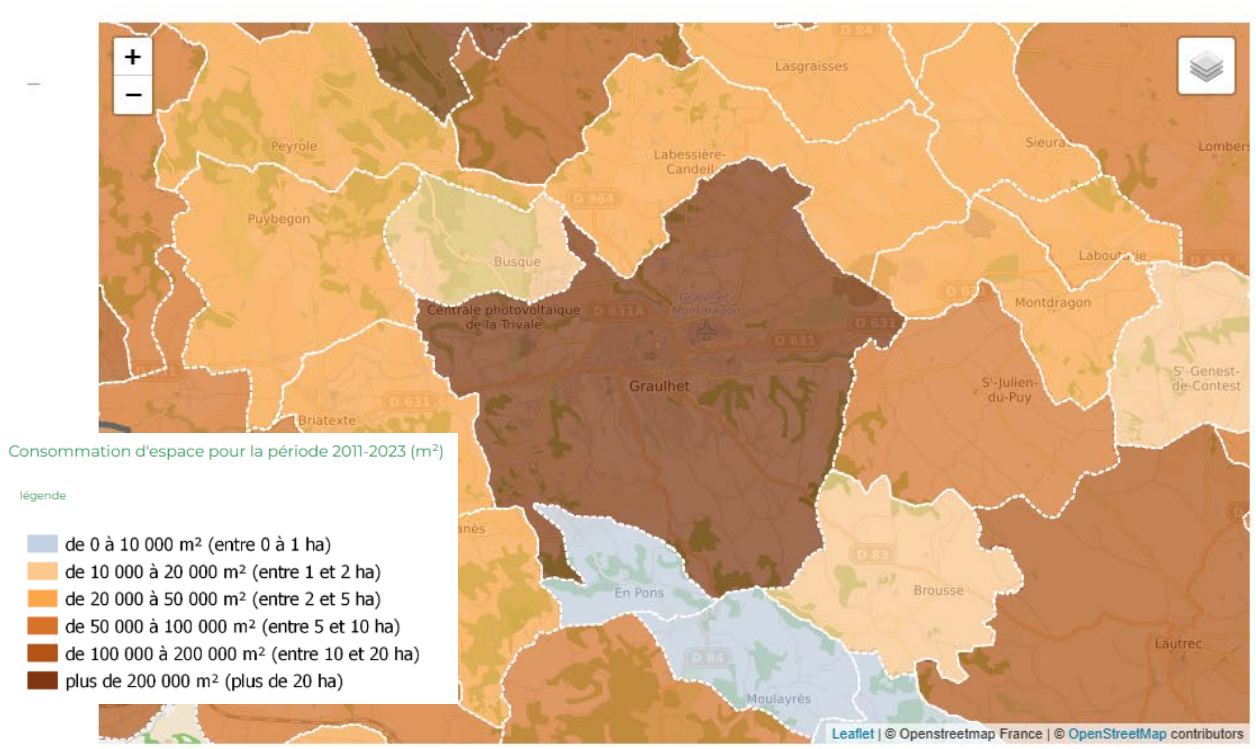


Figure 22 : Source : Portail de l'artificialisation.

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)**

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

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

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

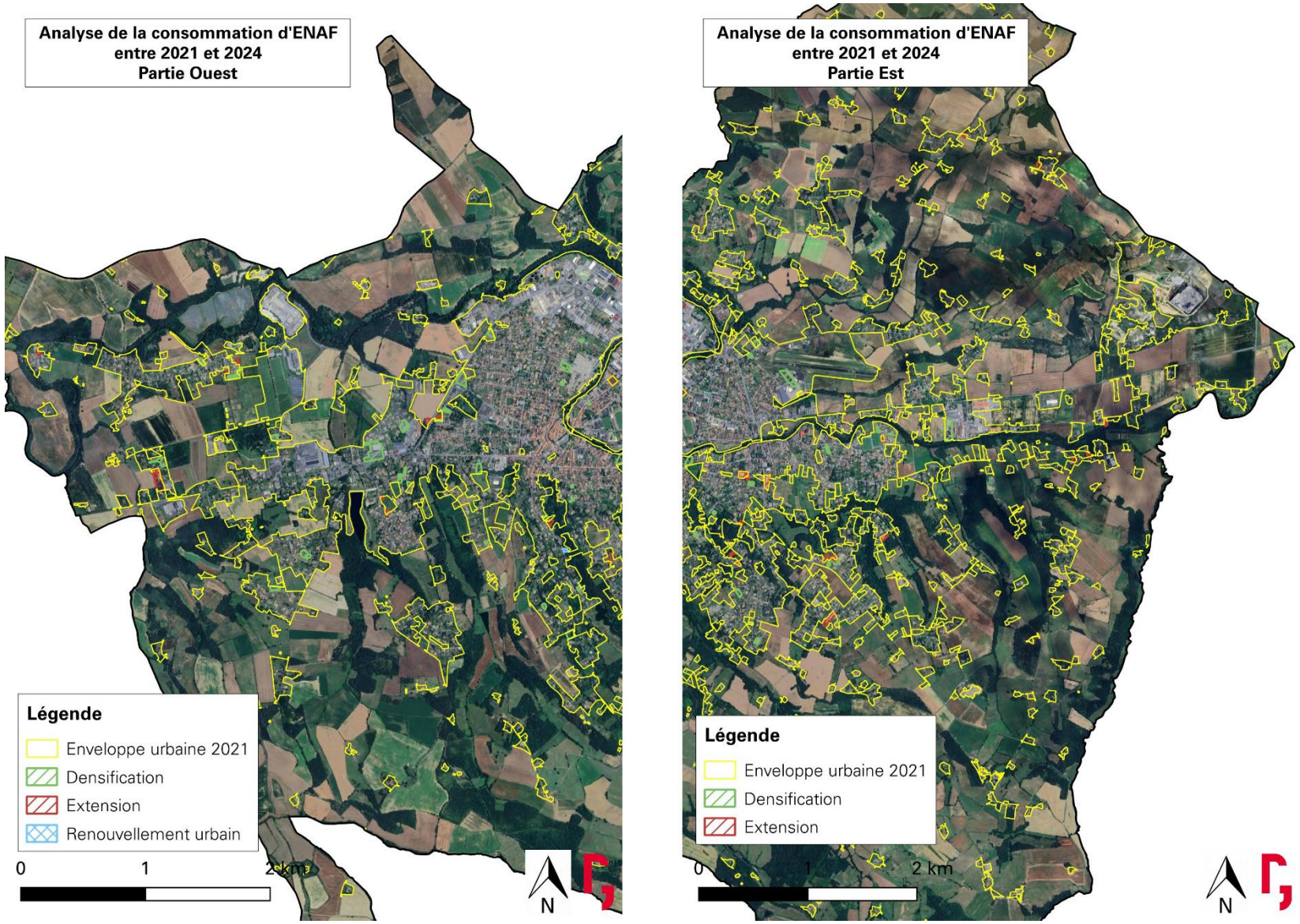


Figure 23 : Analyse de la consommation d'espace entre 2011 et 2024, source : Registre des permis de construire et ADS, réalisation Paysages

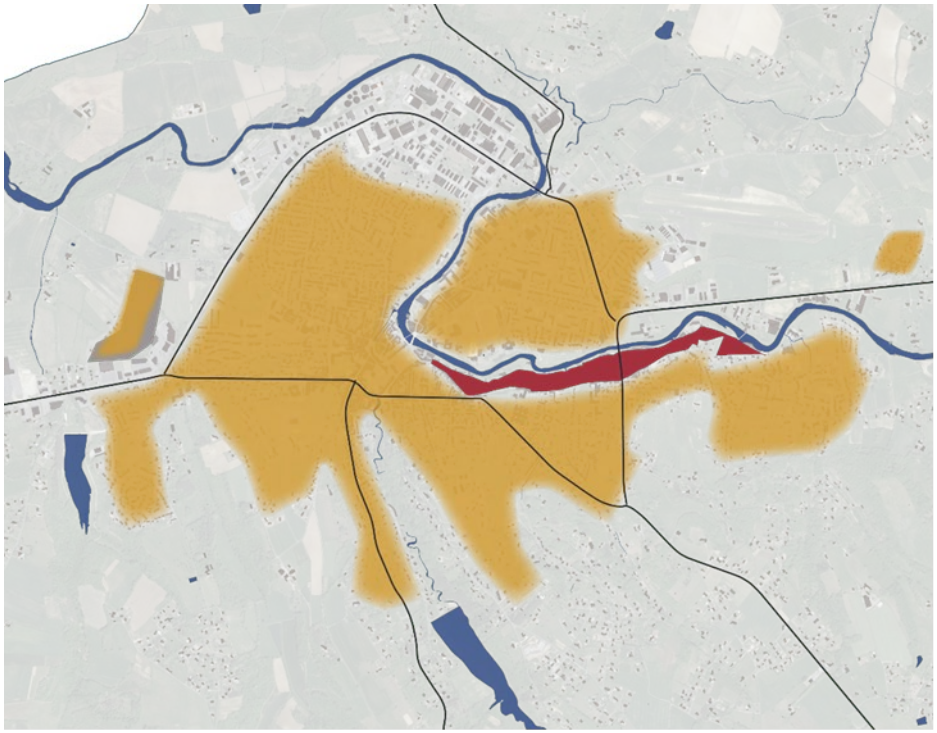
Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le 23/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-46_2025DB-DE

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

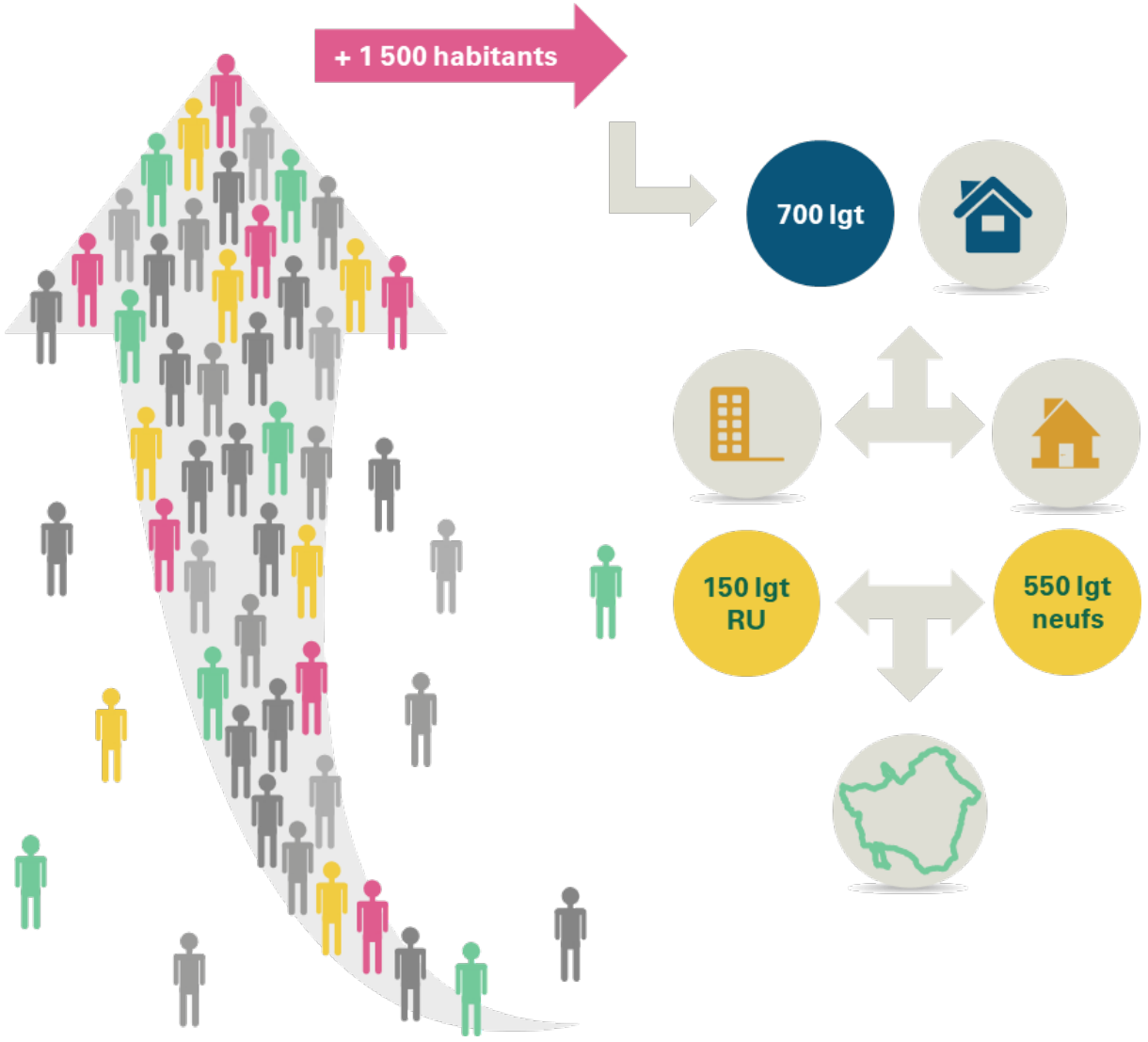
Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le 23/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-46_2025DB-DE

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



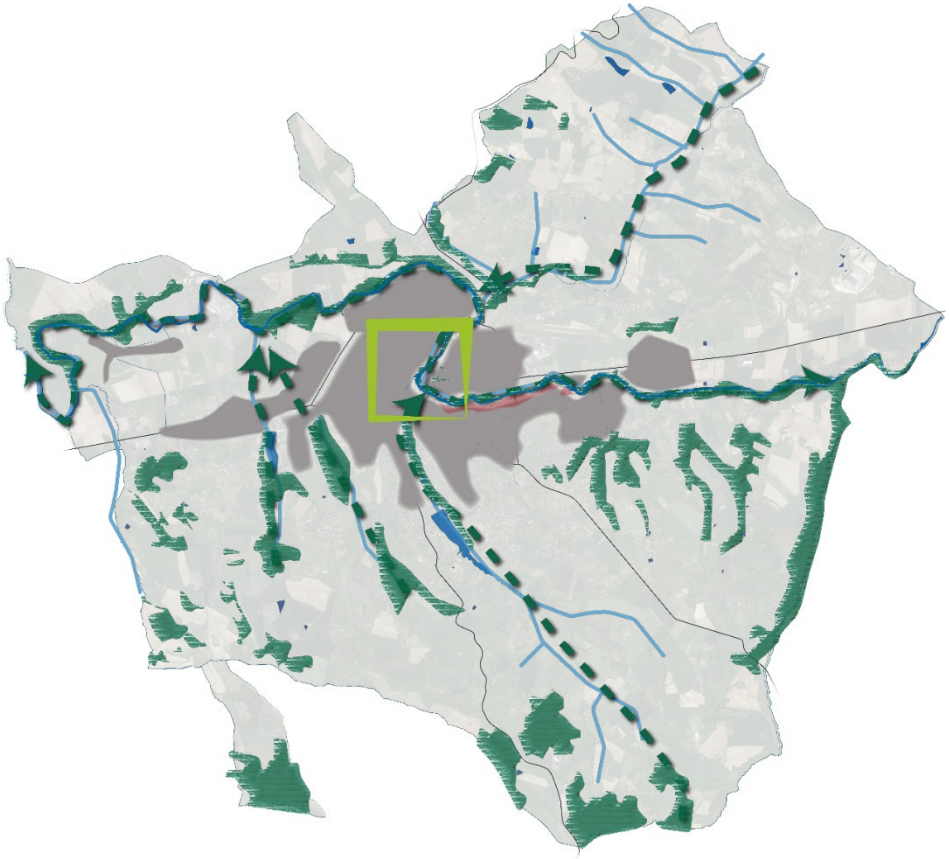
Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le 23/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-46_2025DB-DE

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



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

➲ 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

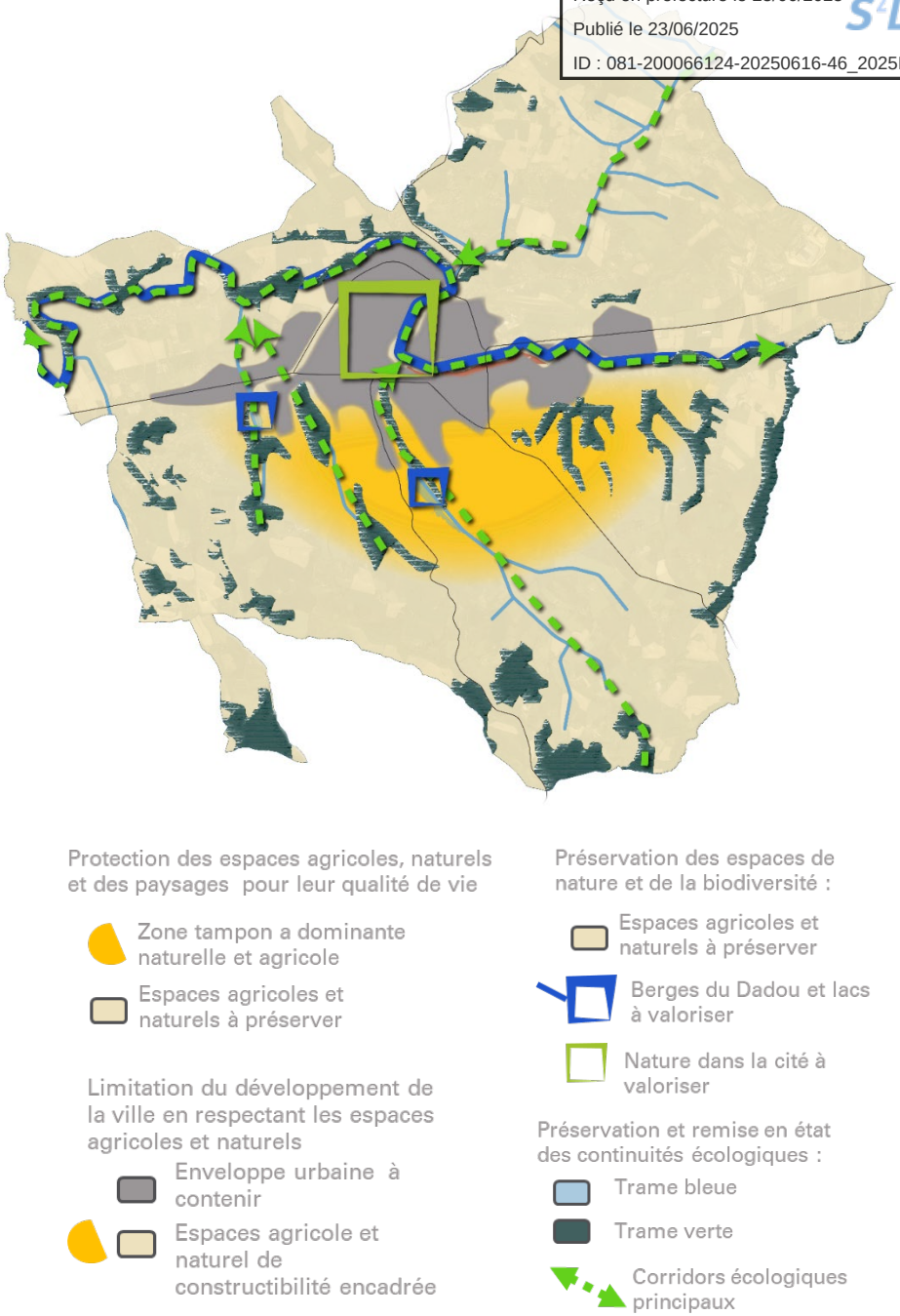
- Anticiper et préserver la capacité d'accueil des entreprises industrielles et artisanales (ex : chimie verte)
- Favoriser l'évolution des activités commerciales existantes en centre-ville

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

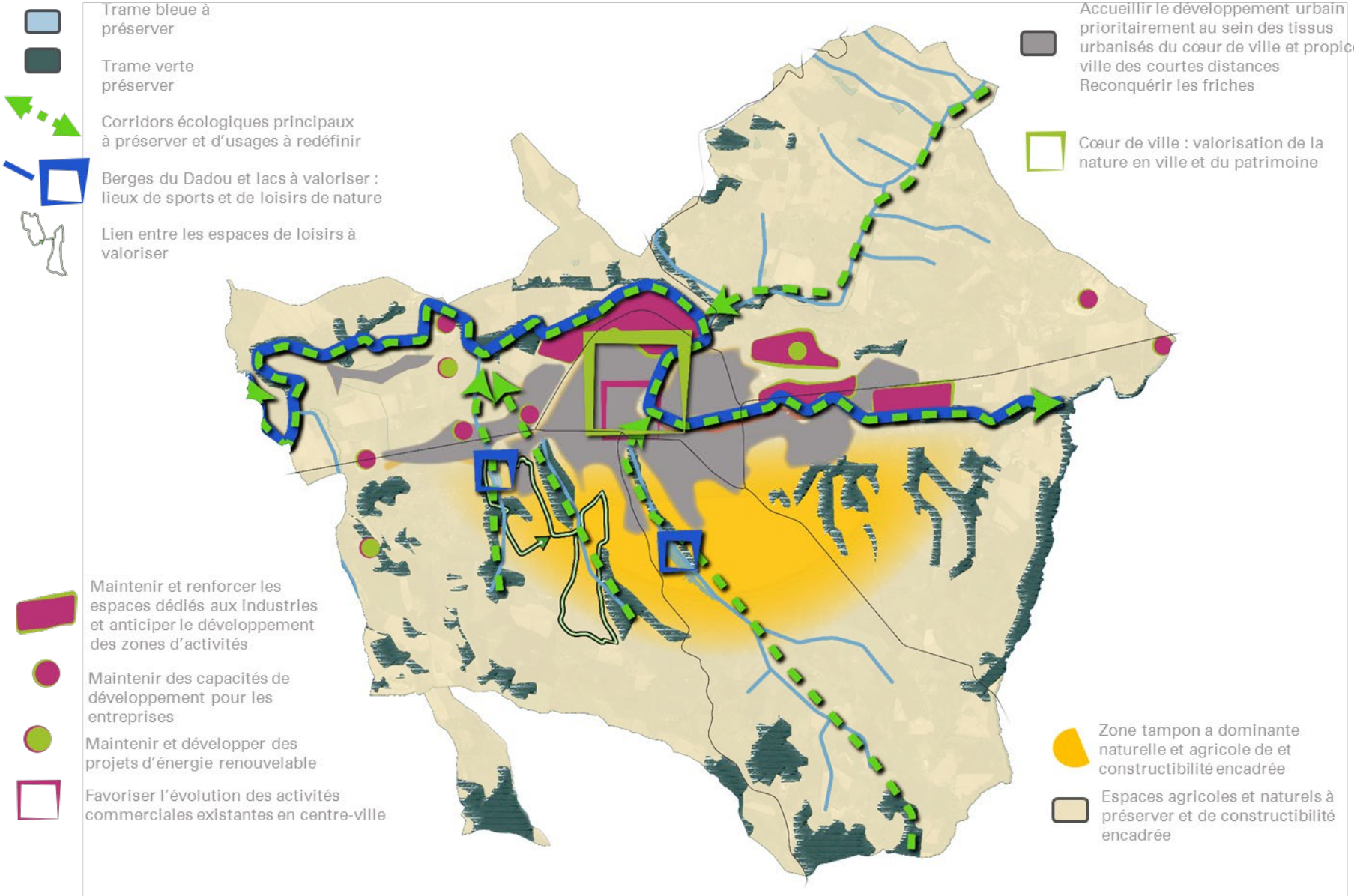
Ouvrir la ville vers un tourisme de loisirs, vert et durable

- 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.



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

Synthèse du PADD



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

Règlement graphique pour arrêt

Limites de zones
- Ua
- Uba
- Ubb
- Uh
- Ue
- Up
- AUe
- A
- Ap
- N
- Nc
- Nl
- Npv

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

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 PLU en projet

Secteurs, anciennement non constructibles, retenus comme urbains au regard de leurs caractéristiques ou de leurs intérêts stratégiques dans le projet communal.

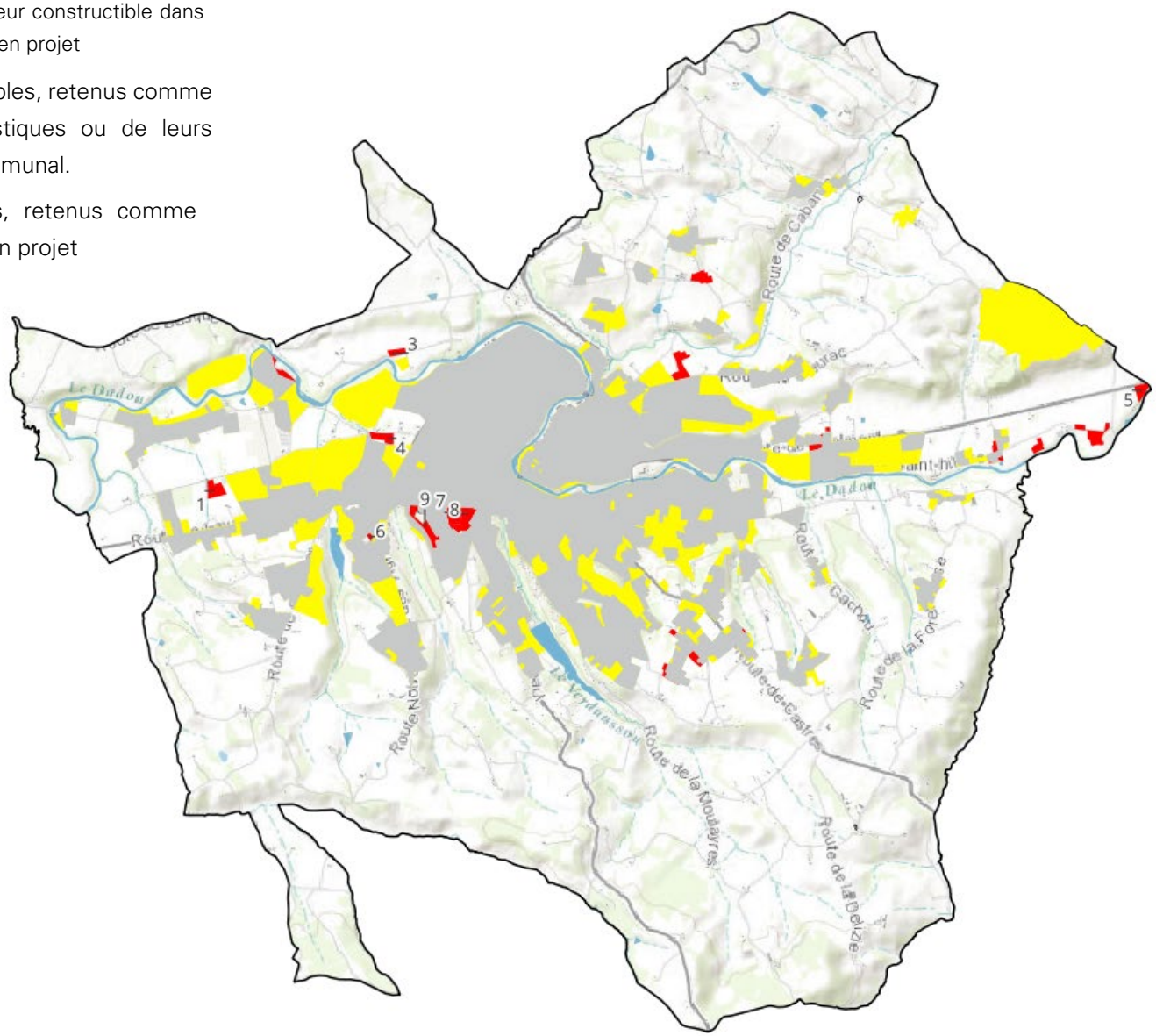
Secteurs, anciennement constructibles, retenus comme zone agricole à vocation d'activités économiques

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

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.

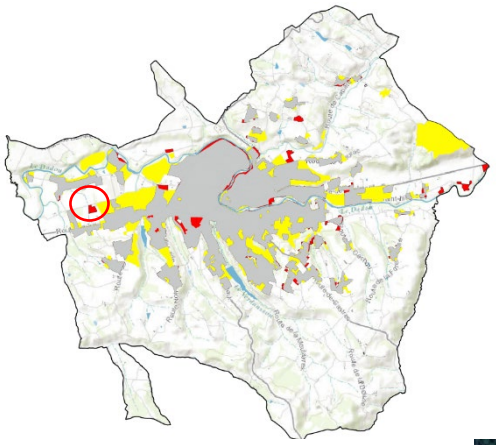
Secteurs, anciennement constructibles, retenus comme zone agricole ou naturelle dans le PLU en projet



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

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

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

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 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.

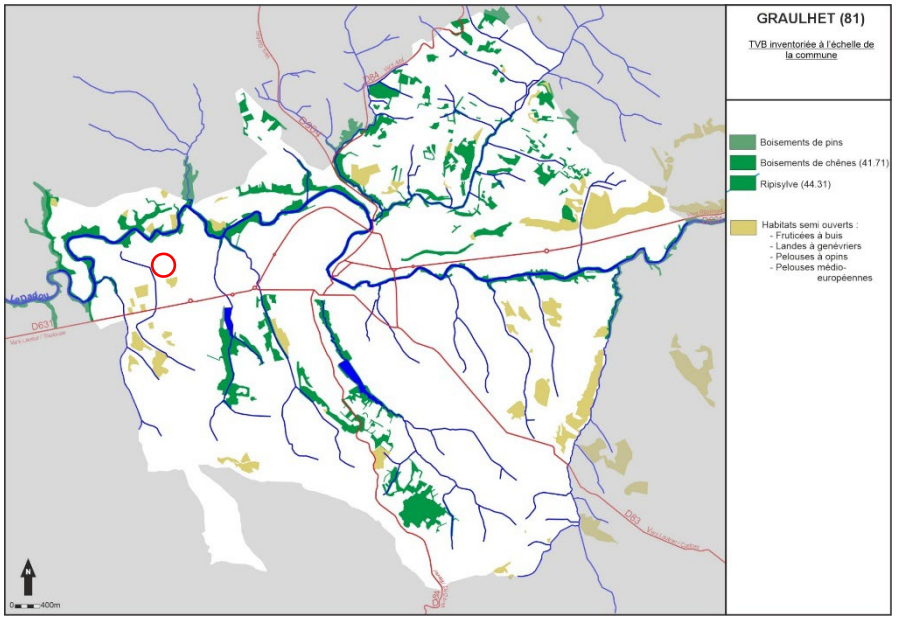


Figure 26 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

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

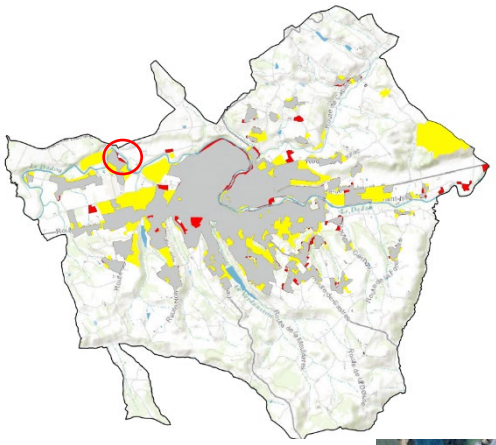
2. Secteur 2

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.



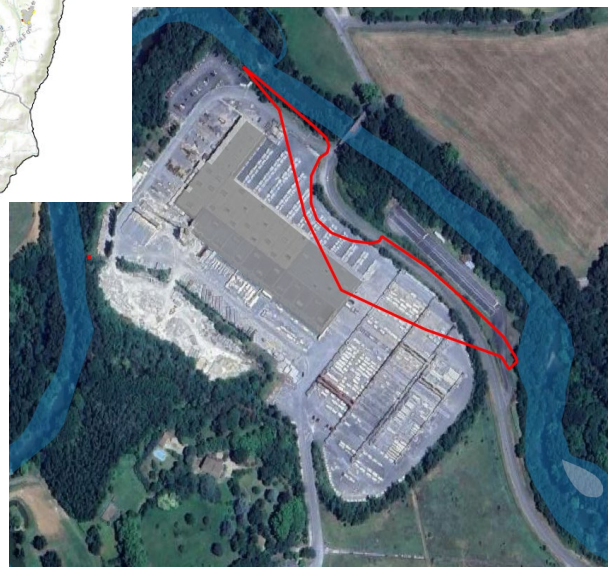


Figure 27 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

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

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 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.

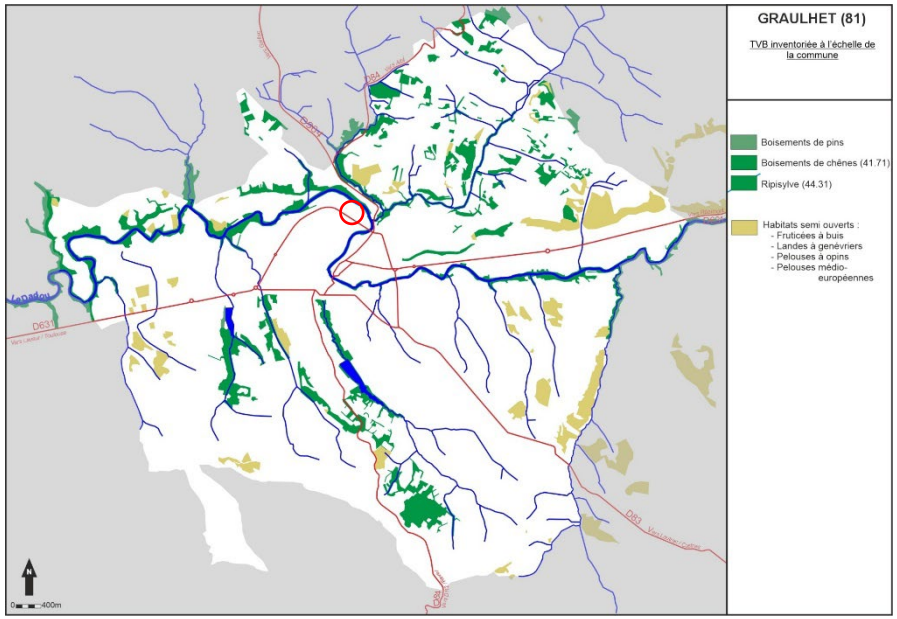


Figure 29 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

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

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.

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

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

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 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.

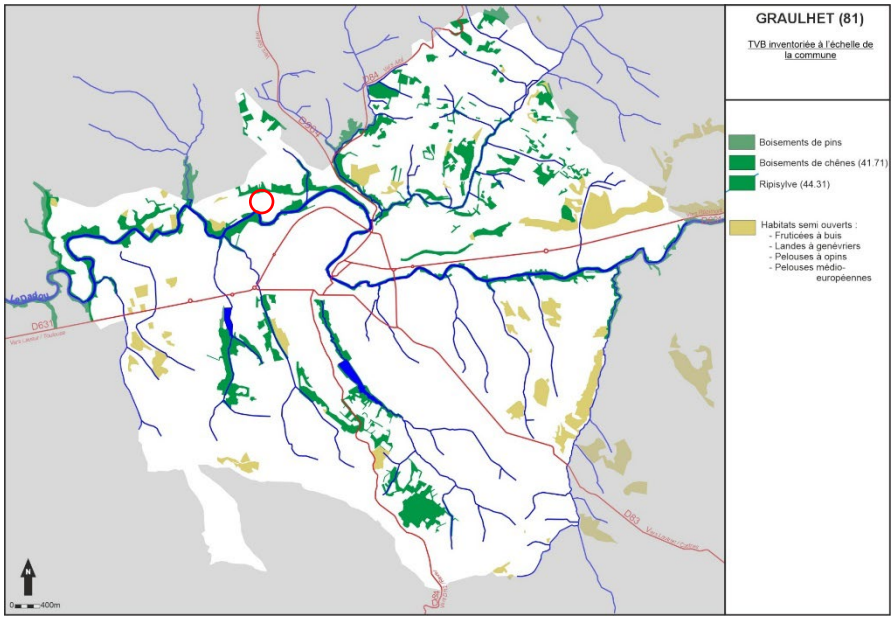


Figure 32 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

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

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.

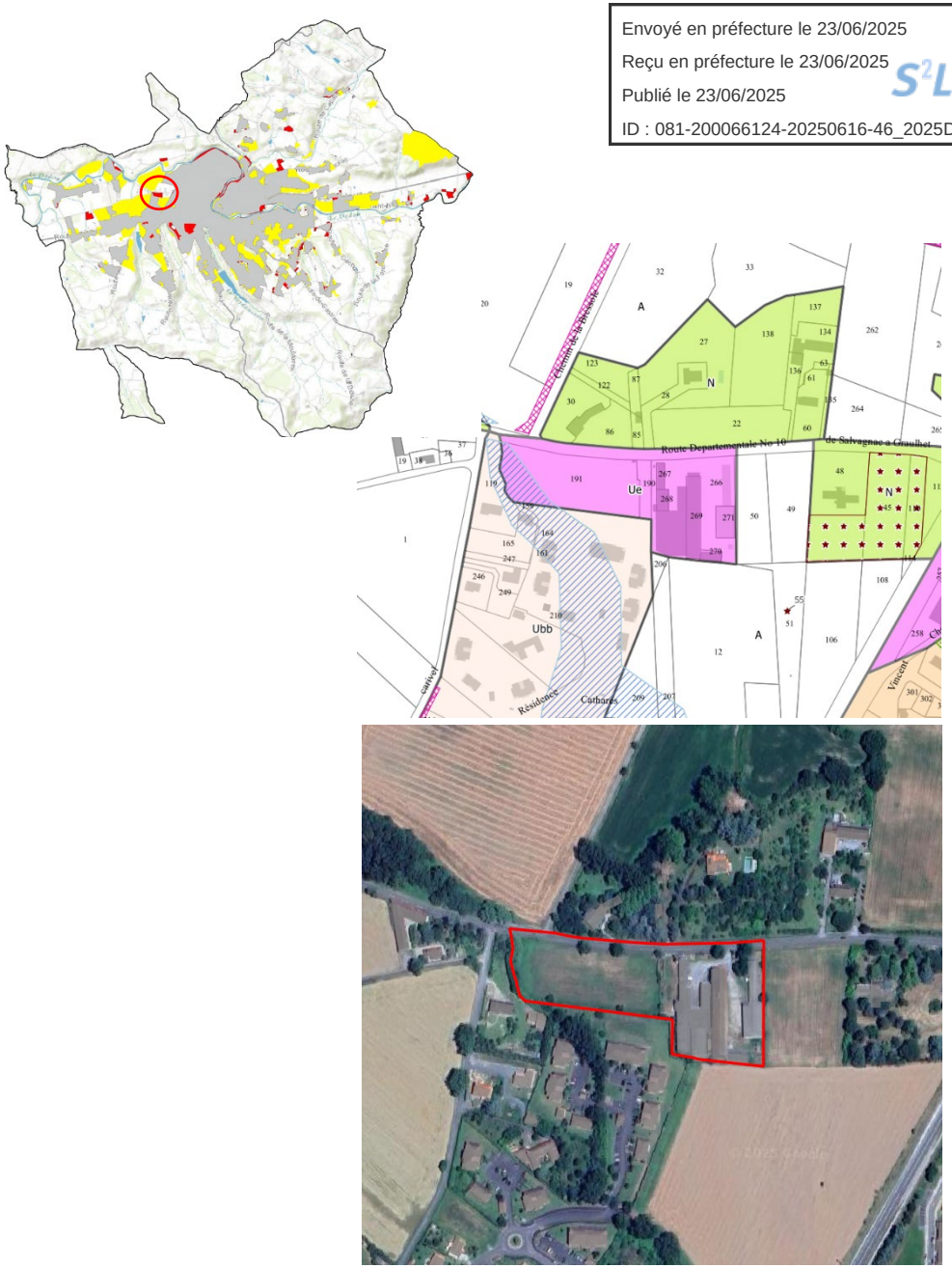


Figure 33 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

Figure 34 : vue aérienne, source plasticiensvolants.com

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 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.

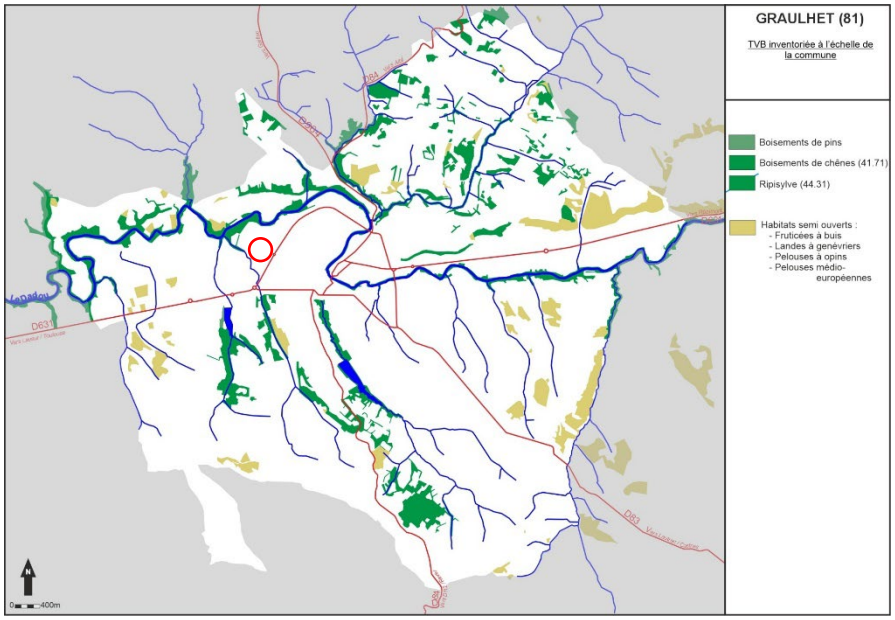


Figure 35 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

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

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.

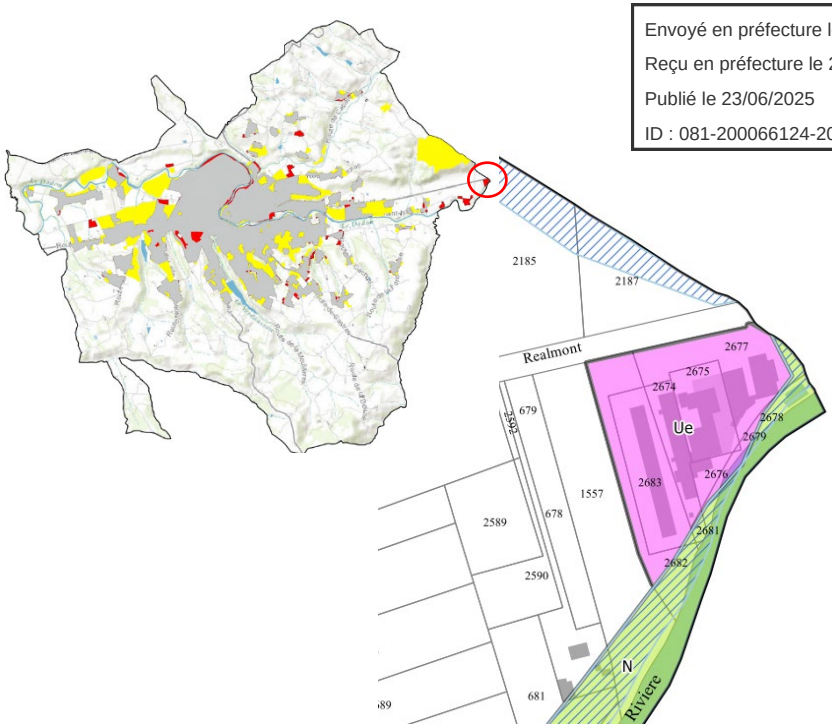


Figure 36 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

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

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.

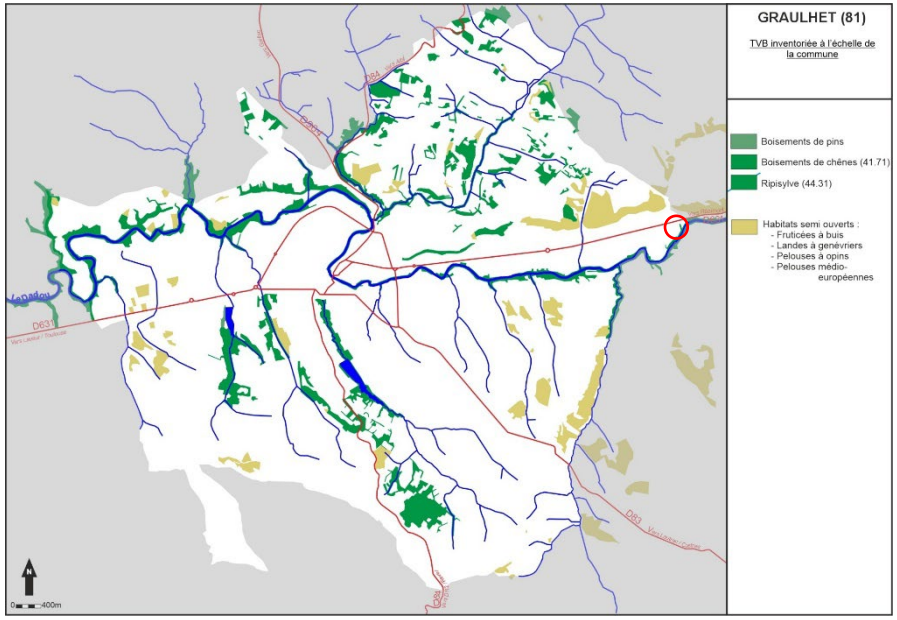


Figure 38 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

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

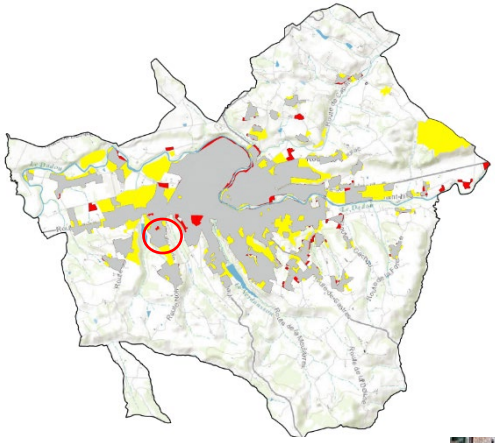
Les secteurs d'équipements

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.



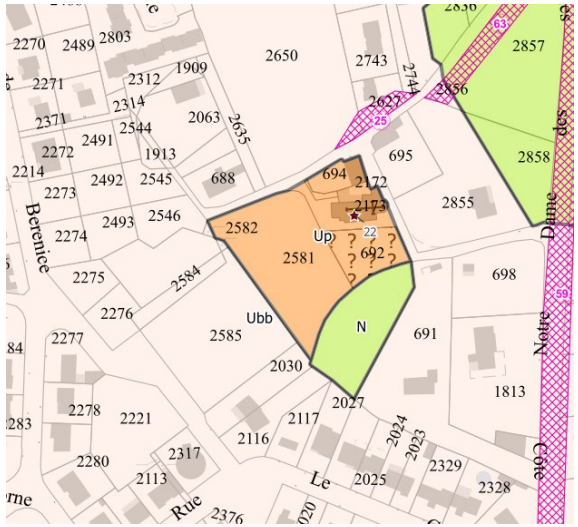


Figure 39 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

Figure 40 : Notre Dame des Vignes, Dépêche du Midi

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 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.

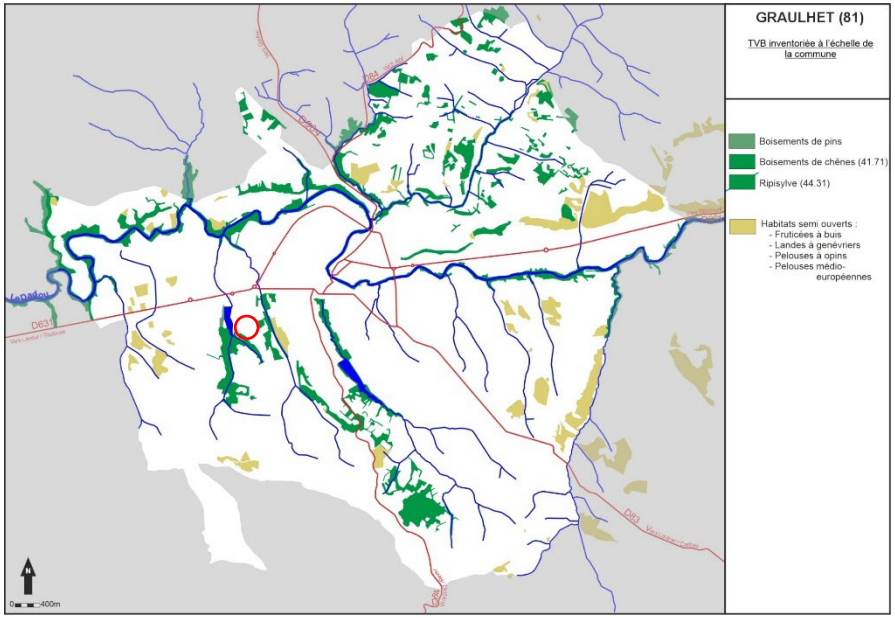


Figure 41 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

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

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

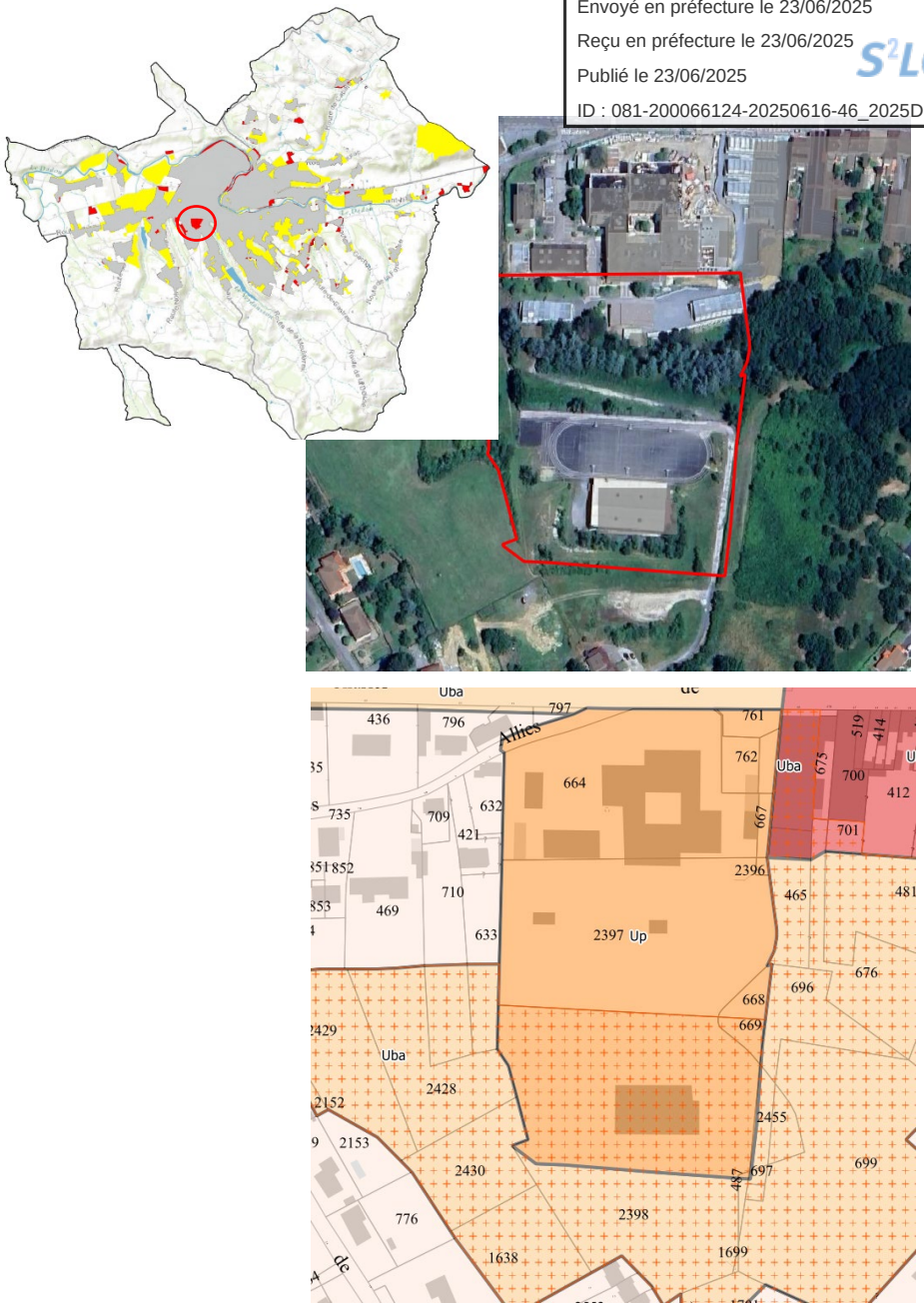


Figure 42 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

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 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.

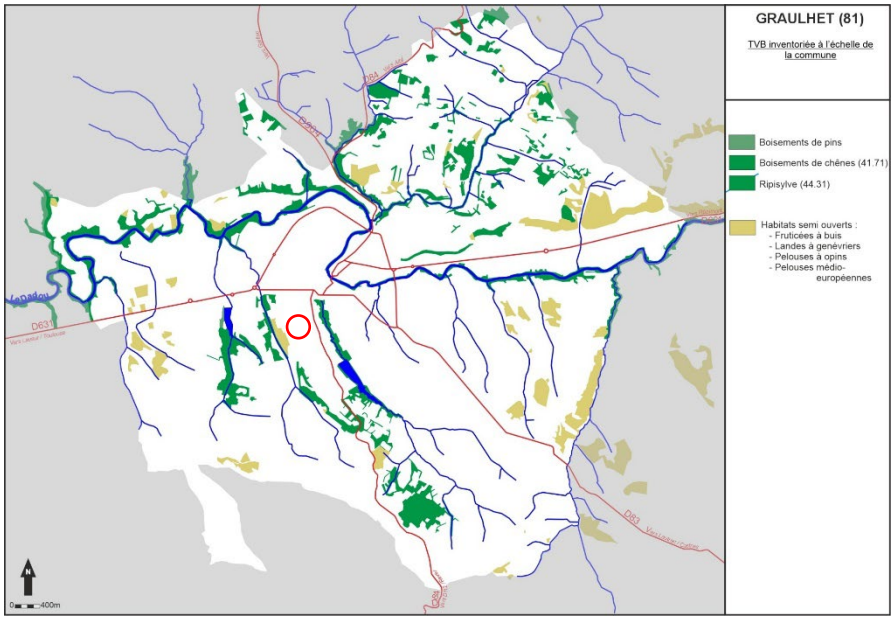


Figure 44 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

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

Les secteurs d'habitat

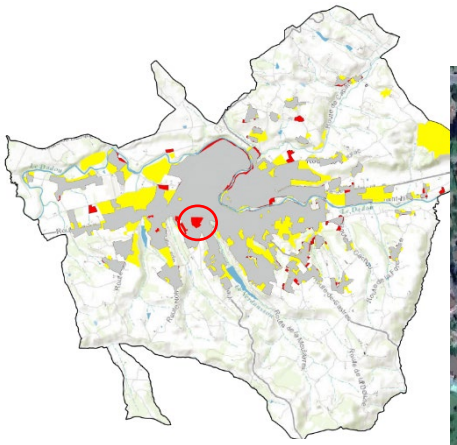
1. Secteur 8

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.



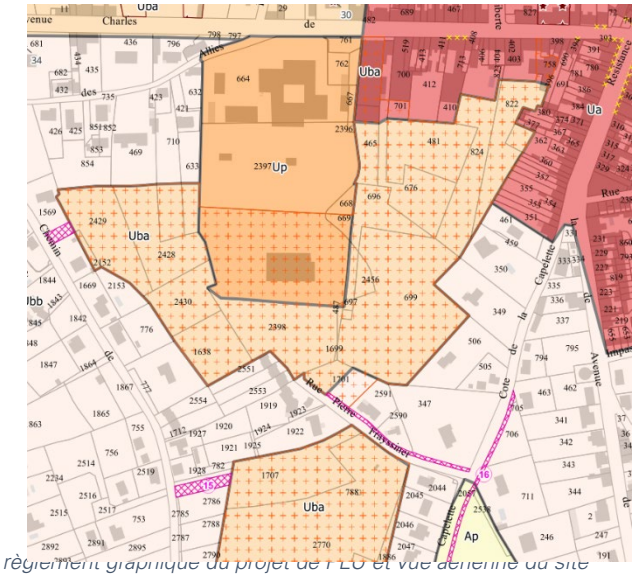


Figure 45 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

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 8 est composé de terrains enclavés à l'arrière des constructions donnant sur l'avenue Charles de Gaulle, le côte 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 limita 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 anticipe les flux de déplacement sur le site et permettra de fluidifier les flux sur le quartier élargi. En parallèle la collectivité à mis en place des emplacements réservés pour aménager les voies périphériques. L'impact sue 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.

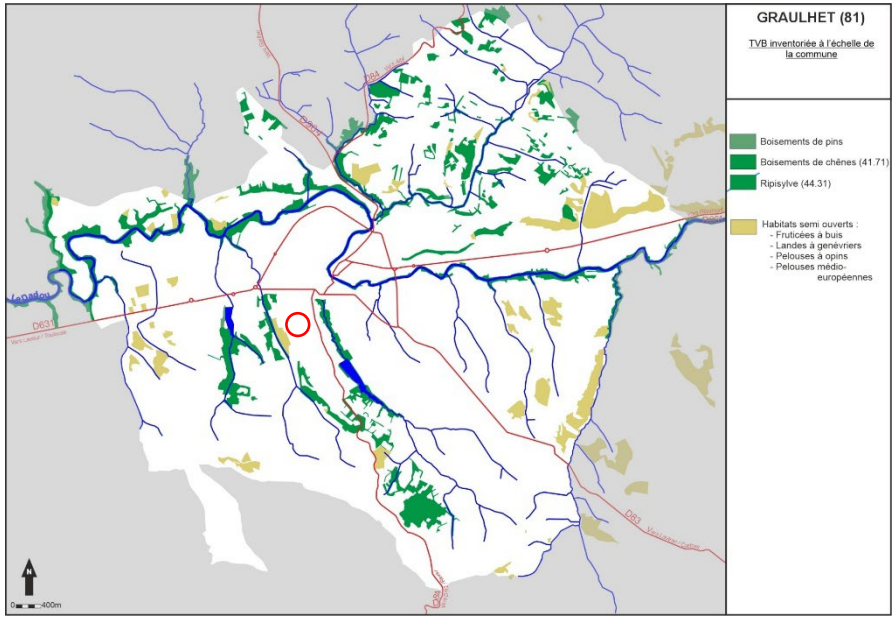


Figure 46 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

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

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.

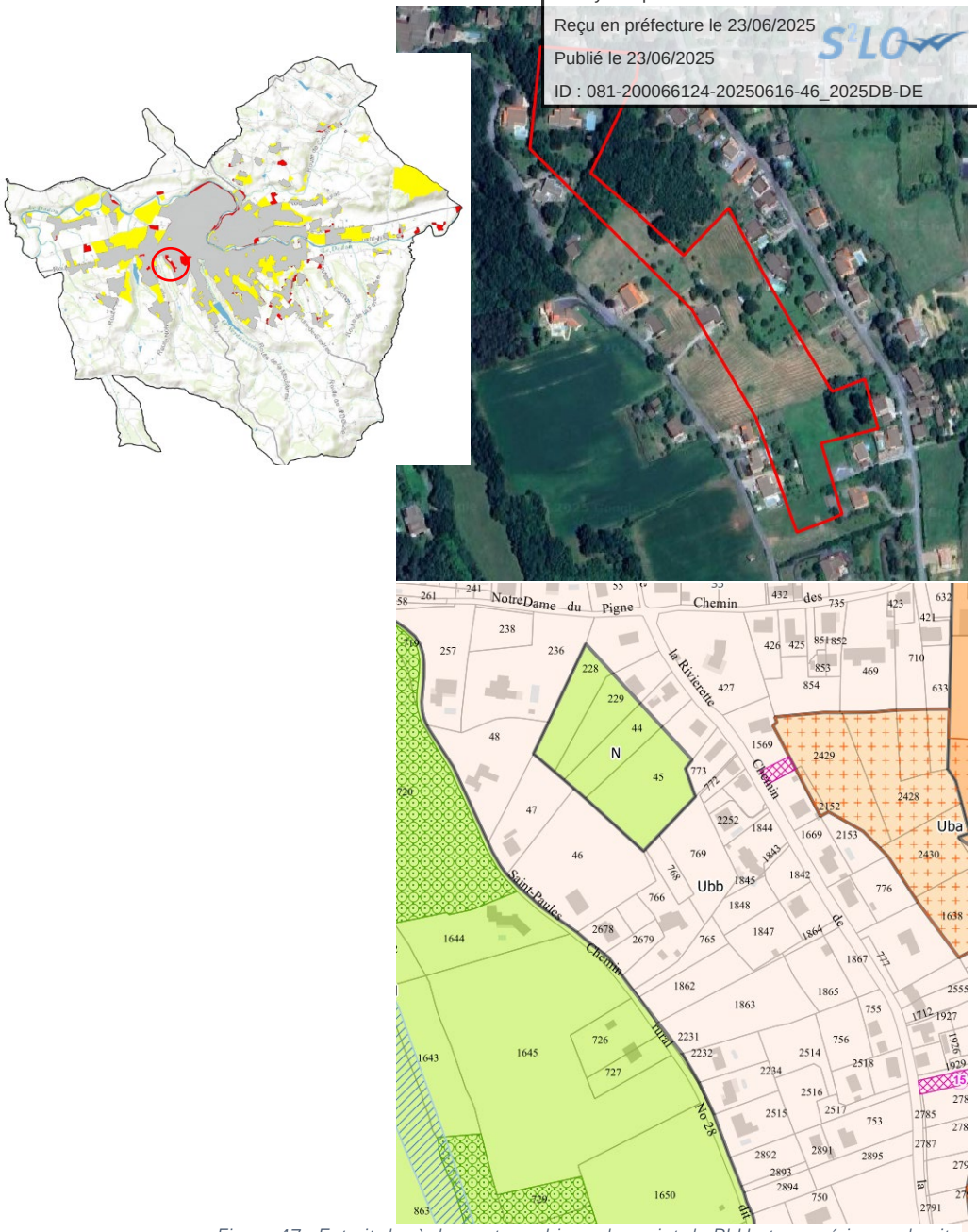


Figure 47 : Extrait du règlement graphique du projet de PLU et vue aérienne du site

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 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 connecté 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 sue 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.

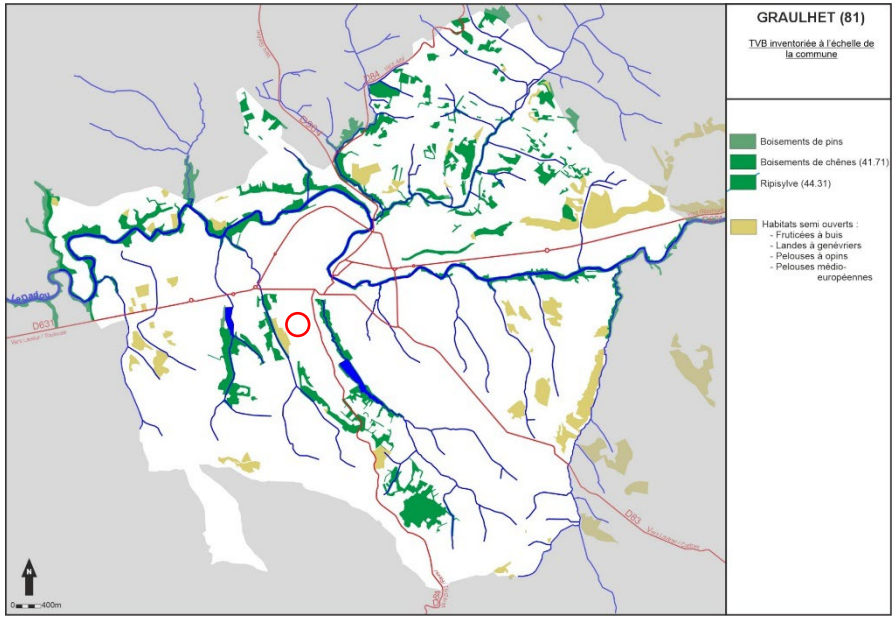


Figure 48 : Extrait de la TVB identifiée sur la commune, réalisation Comet Environnement

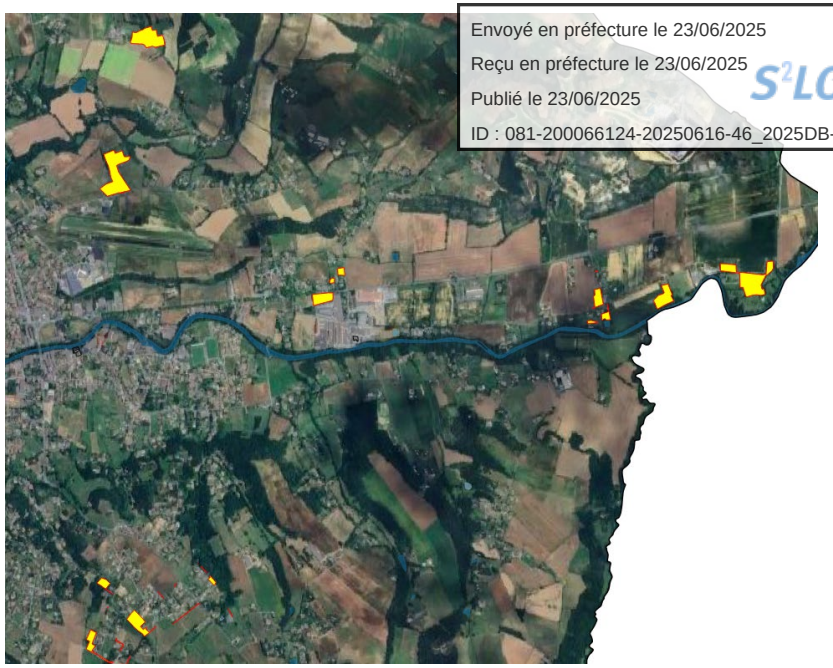
Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le 23/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-46_2025DB-DE

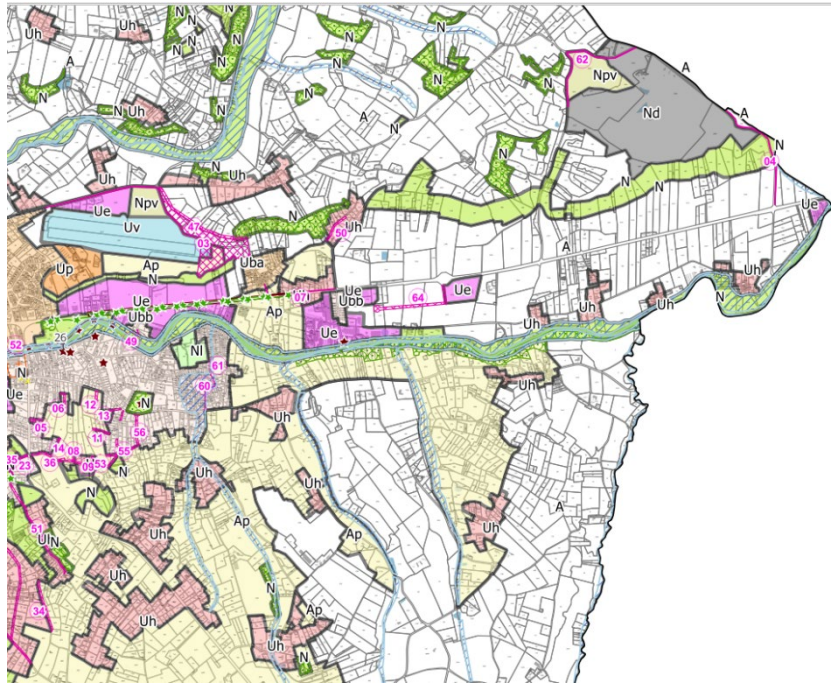
3. Secteurs Uh

Différents secteurs du territoire sont classés en zone Uh pour reconnaitre 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.





PRÉFET
DU TARN
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Albi, le 06 septembre 2025

Service économie agricole et forestière

Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Vu le code de l'urbanisme notamment l'article L151-12 du code de l'urbanisme pour les projets de plan local d'urbanisme et la dérogation à l'article L142-5 en l'absence de SCOT applicable ;
Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;
Vu le décret n° 2015-644 du 09 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 28 juin 2023 ;
Vu le décret du Président de la République du 01 octobre 2024 portant nomination de Monsieur Laurent BUCHAILLAT, en qualité de préfet du Tarn ;
Vu l'arrêté préfectoral du préfet du Tarn du 21 octobre 2024 portant délégation de signature à Monsieur Maxime CUENOT, directeur départemental des territoires, ainsi que l'arrêté de subdélégation du 10 avril 2025 à son adjoint monsieur François LECCIA, et aux chefs de service ;
Vu la demande de consultation, présentée le 09 juillet 2025 relative au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de **Graulhet** ;
Vu les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 24 juillet 2025.

Avis portant sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le PLU de Graulhet

Considérant que le projet s'est appuyé sur des perspectives d'évolution de population en cohérence avec la tendance de la dernière décennie et notamment en tenant compte de la récente dynamique d'accueil de nouvelle population enregistrée depuis 2010, liée aux opérations de revitalisation entamées depuis quelques années et qui portent leurs fruits ;

Considérant que le projet prend en compte une consommation foncière passée dont l'étude est précise et tient compte des constructions récentes pour répondre aux objectifs fixés dans ce nouveau PLU d'intégrer le corpus réglementaire et de réduire la consommation d'espace de près de 50% ;

Considérant que la commune s'est attachée à raisonner sa consommation foncière sur la base d'une étude de densification détaillée réalisée à l'échelle des parties urbanisées et sur les disponibilités foncières communales autour du collège, afin de prévoir un aménagement cohérent au sein de l'enveloppe urbaine ;

Considérant que l'emprise du projet pour l'urbanisation destinée à de l'habitat (700 logements) entraîne une consommation d'espace très modérée et limitée à la densification de l'enveloppe urbaine existante, prioritairement centrée sur la ville, ce qui est très vertueux pour une commune de centralité de la communauté d'agglomération ;

Considérant que le projet limite ainsi fortement les possibilités de développement en extension, réduit à quelques petites extensions en limite de tâche urbaine, resserre la zone urbanisée aux limites de l'enveloppe de l'actuel PLU et stoppe l'étalement de nouvelles constructions dans l'espace agri-naturel notamment au niveau du périurbain diffus qui a été majoritairement déclassé ;

Considérant que le projet ne définit aucune nouvelle zone à urbaniser dédiée à de l'habitat et que de nombreux secteurs actuellement urbanisés du PLU (secteurs d'urbanisation récente dans le périurbain diffus, hameaux de petite taille) ont été déclassés au sein de la zone agricole, renforçant ainsi la préservation de l'espace agricole, naturel et forestier ;

Considérant que la majorité du besoin en logements neufs est couvert par de la densification d'espaces libres en dents creuses ou en intensification (400 logements), et par des opérations de remobilisation de logements vacants ou de friches (150 logements), dont certaines sont déjà en cours de réalisation ;

Considérant toutefois que si la densification de l'habitat au sein des enveloppes urbaines est une priorité dans le projet stratégique, les traductions dans le règlement et notamment le règlement graphique ne sont pas déclinées, dans la mesure où le projet n'identifie pas d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour les espaces libres d'au moins 2 à 3 lots et qu'aucun objectif de densité au sein de la zone urbanisée n'a été défini ;

Considérant par ailleurs que pour les deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), délimités pour figer un espace dédié à accueillir des nouveaux logements situés en dents creuses dans le périurbain proche du centre bourg dans l'attente d'un projet plus global, le projet ne définit à ce stade aucune densité de logements (une fourchette aurait pu être proposée a minima) ;

Considérant que les secteurs de développement pour de l'activité et des équipements restent importants, aussi bien en extension qu'en densification, notamment pour le secteur de la Molière ;

Considérant que la commission a considéré de ce fait que la délimitation de la zone à urbaniser pour de l'activité au lieu-dit « La Bressole » au sein d'un espace agricole cultivé est trop grande et constitue une nouvelle enclave dans la zone agricole et un délaissé de parcelle agricole dont l'exploitabilité et la rentabilité seront réduites ;

Considérant que le diagnostic agricole est ancien (2015) et peu documenté (non annexé), ce qui ne permet pas d'évaluer l'approche et la méthodologie suivies ;

Considérant toutefois que certains éléments significatifs ont été mis à jour et que la synthèse du diagnostic permet d'analyser la structuration de l'économie agricole et forestière sur le territoire, et pose clairement les atouts et contraintes : représentation des espaces cultivés et déclarés à la PAC, localisation des sièges, des bâtiments d'exploitation et de leur fonction, enjeux associés à la présence de périmètres de réciprocité autour des sièges d'exploitation pris en compte pour la délimitation des secteurs urbanisés, économie agricole comme acteur économique du territoire ;

Considérant que le projet (PADD) et la justification des choix en matière de préservation des espaces agricoles sont cohérents dans leurs objectifs (soutenir l'agriculture, respecter l'usage et la réciprocité des activités, lutter contre le mitage de l'espace agricole) et sont pertinents dans ce territoire agricole où l'activité est orientée vers les grandes cultures ;

Considérant toutefois que les mesures proposées ne tiennent pas suffisamment compte des périmètres de réciprocité (qui n'ont pas été remis à jour dans les compléments du diagnostic agricole) ou des distances de non traitement dans l'aménagement d'espaces tampons, notamment pour les espaces en densification ;

Considérant par ailleurs que la zone A paysagère, qui limite la constructibilité sur ces secteurs est trop étendue et inclut plusieurs exploitations agricoles dont le développement ou l'évolution pourraient être contraints ;

Considérant que l'étude environnementale est réalisée et synthétise les études menées dans le cadre du SRAADET : les trois ZNIEFF, les sites classés inscrits, les espaces naturels à enjeux et les zones humides sont répertoriés et le diagnostic de l'état initial relève les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ;

Considérant que le projet identifie en zone naturelle la trame verte et bleue (TVB) qui présente un enjeu au niveau des ripisylves de l'ensemble des cours d'eau ainsi que la présence de plusieurs réservoirs de biodiversité ;

Considérant que le projet met en avant une volonté affichée de préservation des paysages et des sites de biodiversité remarquables et ordinaires, qui est traduite dans le règlement graphique par le classement des boisements épars situés dans le périurbain diffus et au contact de la ville au titre du L113 du Code de l'urbanisme, et l'ensemble des boisements et des ripisylves en zone naturelle.

Considérant toutefois que le projet ne prévoit aucune mesure de préservation de la haie, aucune identification de linéaire ni dans le périurbain, ni dans l'espace agricole et ne décline aucune mesure de consolidation des haies ni d'implantation de haies en bordure de zone de non traitement le cas échéant notamment pour les projets de densification en frange avec l'espace agricole ;

Aux termes des délibérations des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn réunis en date du 24 juillet 2025, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **favorable** concernant le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de **Graulhet**, son économie générale ainsi que la déclinaison de ses objectifs.

L'avis est assorti de deux **réserves** :

- *l'emprise de zone AUX de la Bressole est trop grande et doit être en partie déclassée pour de l'urbanisation différée ; par ailleurs les éléments de justification et de présentation dans l'OAP ne sont pas clairement identifiés notamment quant aux types d'entreprises accueillis ou à l'emprise des constructions ;*
- *le règlement graphique de la zone urbanisée doit prévoir a minima une OAP thématique densité, afin de cadrer plus fortement les objectifs de densification, notamment dans les espaces libres identifiés au sein de l'enveloppe urbaine.*

L'avis est assorti des recommandations suivantes :

- un assouplissement du règlement de la zone Ap, afin de permettre l'évolution des bâtiments agricoles existants est préconisé ;
- la frange entre l'espace bâti et l'espace agricole cultivé doit être mieux pris en compte notamment par l'implantation de dispositifs paysagers de type haie bocagère ;
- l'identification des secteurs en densification / intensification / extension ne semble pas cohérent avec les définitions données dans le rapport de présentation : les secteurs définis en extension sont assimilés à de la densification au sein de tissus urbains, alors que des petits secteurs identifiés en densification se situent en limite de tâche urbaine et constituent des petites extensions.

Avis portant sur les prescriptions sur la constructibilité limitée en zone A du PLU (annexe et extension du bâti existant)

Considérant que le projet intègre les dispositions liées à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

Considérant toutefois que les valeurs définissant l'emprise au sol des annexes et des extensions ainsi que la distance des annexes à l'habitation existante ne répondent pas aux recommandations de la CDPENAF et n'encadrent pas suffisamment les possibilités d'extension et de construction en zone agricole et naturelle, afin de tenir compte des problématiques de réciprocité.

Aux termes des délibérations et des votes réalisés à main levée des membres de la CDPENAF du Tarn, réunis en date du 24 juillet 2025, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **défavorable** concernant le règlement de la zone A et N du projet de révision générale du PLU de **Graulhet**, conformément aux dispositions de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

La CDPENAF rappelle les recommandations concernant les constructions des extensions et des annexes en zone agricole et naturelle :

- *une emprise au sol des constructions, constituées de l'habitation principale, y compris annexes et extension plafonnée à 250 m², ou a minima en cohérence avec celle mentionnée pour les continuités écologiques ;*
- *une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises ;*
- *une distance de l'annexe à l'habitation principale inférieure à 20 m au maximum ;*
- *une implantation des piscines à plus de 20 m des limites de propriété lorsque celle-ci jouxte une parcelle agricole cultivée.*

Avis portant sur les demandes de dérogation à la règle d'urbanisation limitée

Considérant les éléments présentés en commission concernant les 13 secteurs soumis à la dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT, qui expliquent les écarts au regard du précédent PLU ;

Considérant que ces différents secteurs sont majoritairement situés en limite de la zone urbanisée et correspondent à des secteurs dont les emprises sont déjà largement artificialisées (bâtis ou anthropisés) et n'ont pas fait l'objet de remarques ;

Considérant que ces secteurs correspondent soit à des secteurs où l'activité est déjà présente et pérenne, soit à des secteurs de projet de densification pour de l'habitat qui ont été clairement justifiés, et qui ne présentent pas d'impact sur un espace agricole productif ;

Aux termes des délibérations et des votes réalisés à main levée des membres de la CDPENAF du Tarn, réunis en date du 24 juillet 2025, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **favorable** au titre de la dérogation à l'article L142-5 du projet de révision générale du PLU de **Graulhet** en l'absence de SCOT applicable.

Pour le préfet et par délégation,
Le directeur adjoint de la direction départementale des territoires

François LECCIA

PRÉFET
DU TARN
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Service connaissance des territoires et urbanisme
Bureau
Affaire suivie par : Pascal Andrey
Tél : 05 63 71 53 02
Mèl : pascal.andrey@tarn.gouv

Albi, le 10 OCT. 2025

Objet : Dérogation à l'urbanisation limitée - Révision du PLU de Graulhet

Monsieur le président,

Je vous remercie de l'envoi de votre dossier de demande de dérogation en date du 17 juin 2025 portant sur l'ouverture à l'urbanisation des secteurs susvisés en objet.
Cette demande, requise en l'absence de SCoT approuvé (Art. L 142-4 du CU), s'inscrit dans le cadre de la démarche de révision du PLU de Graulhet prescrite le 18 décembre 2014 et arrêtée le 16 juin 2025.

Je note que votre établissement porteur du SCoT Gaillac-Graulhet, ne s'est pas opposé à ces demandes de dérogation et a formulé un avis favorable le 16 juin 2025.
Il en est de même pour commission départementale pour la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF). Cette dernière a délivré un avis favorable aux demandes dérogation le 24 juillet 2025, accompagné de certaines recommandations.

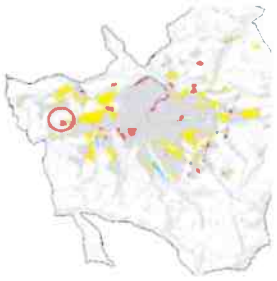
L'analyse du dossier effectué par mes services a pris en compte les arguments formulés dans le dossier de demande de dérogation, ainsi que les critères d'analyse définis à l'article L. 142-5 du CU.Cet article précise que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) 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,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

La procédure met ainsi en évidence l'instauration de neufs secteurs restreints concernés par une ouverture à l'urbanisation, et des secteurs Uh urbanisés limités à des possibilités d'extension et de changement de destination. Globalement ces neufs secteurs définissent un zonage spécifique aux activités ou équipements déjà en place dans la zone naturelle N du PLU actuel.

A cet égard, vous trouverez déclinés ci-après les avis relatifs à chaque secteur concerné.

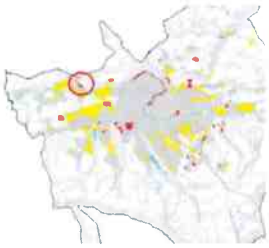
Secteur 1 : Activité existante de casse auto passage de zone N en Ue (2,18 ha). La zone Ue reprend le périmètre actuel de l'activité casse automobile.



Critères définis à l'article L 142-5 cu	Observations	Incidences nuisances/impact	
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	Avis favorable de la CDPENAF, en séance du 24 juillet 2025. Zone circonscrite autour de l'activité existante. Pas de droit supplémentaire. Zone anthropisée.	Néant	
Consommation excessive de l'espace	Pas de changement	Néant	
Impact excessif sur les flux de déplacements	Pas de changement	Néant	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Pas de changement	Néant	

Au regard des éléments précédemment exposés, je vous informe **que j'accorde un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone Ue du secteur 1.**

Secteur 2 : Site existant : usine de préfabrication de planchers structure béton (passage de Ni en Ue).
Le périmètre de la zone Ue reprend l'emprise exacte de l'activité. cette zone est grevée par le PPRI Dadou.

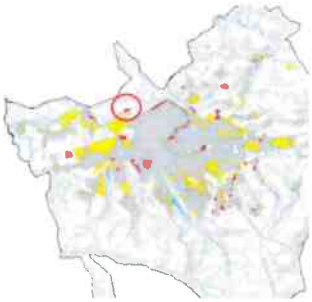


Critères définis à l'article L 142-5 cu	Observations	Incidences nuisances/impact	
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	Avis favorable de la CDPENAF, en séance du 24 juillet 2025. Zone circonscrite autour de l'activité existante. Pas de droit supplémentaire. Zone anthropisée. Observation : A noter que le terrain est grevé par le PPRI Dadou. La trame inondable du règlement graphique est erronée. Elle devra être corrigée.	Néant	
Consommation excessive de l'espace	Pas de changement	Néant	
Impact excessif sur les flux de déplacements	Pas de changement	Néant	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Pas de changement	Néant	

Au regard des éléments précédemment exposés, je vous informe **que j'accorde un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone Ue du secteur 2.**
Toutefois, la présente dérogation du secteur 2 est assortie de l'observation suivante :

- **Le périmètre de la zone U2 devra être corrigé et légèrement réduit afin de retirer toute la partie grevée par la zone rouge du PPRI Dadou.**

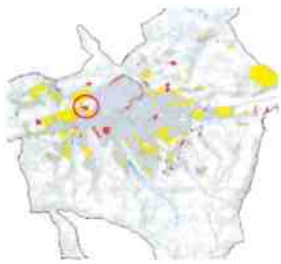
Secteur 3 : Activité existante de désamiantage passage de zone N en Ue (0,9 ha)
La zone Ue reprend le périmètre actuel de l'activé actuelle.



Critères définis à l'article L142-5 du code de l'urbanisme	Observations	Incidences nuisances/impact	
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	Avis favorable de la CDPENAF, en séance du 24 juillet 2025. Zone circonscrite autour de l'activité existante. Activité existante. Zone anthropisée.	Néant	
Consommation excessive de l'espace	zone totalement artificialisée – pas de consommation ENAF	Limité	
Impact excessif sur les flux de déplacements	Pas de changement	Néant	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Pas de changement	Néant	

Au regard des éléments précédemment exposés, je vous informe **que j'accorde un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone Ue du secteur 3.**

Secteur 4 : Activité existante de mégisserie : passage de zone Nt (espace tampon entre zone d'habitat et zone d'activités ou de loisirs) en Ue (1,8 ha). La zone Ue relie l'activité de mégisserie et le secteur pavillonnaire. (lieu-dit « En Gach »)



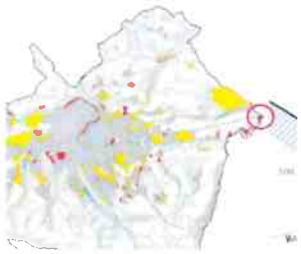
Critères définis à l'article L142-5 du code de l'urbanisme	Observations	Incidences nuisances/impact	
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	Avis favorable de la CDPENAF, en séance du 24 juillet 2025. Zone circonscrite autour de l'activité existante. Activité existante de mégisserie	Néant	
Consommation excessive de l'espace	Terrain attenant à l'activité de mégisserie existante. Consommation d'ENAF : 5500 m2 environ Observation : A noter que le terrain est grevé par le PPRI Dadou. La trame inondable du règlement graphique est erronée. Elle devra être corrigée.	Limité	
Impact excessif sur les flux de déplacements	Pas de changement	Néant	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Pas de changement	Néant	

Au regard des éléments précédemment exposés, **je vous informe que j'accorde un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone Ue du secteur 4.**

Toutefois, la présente dérogation du secteur 4 est assortie des prescriptions suivantes :

- **Le périmètre de la zone U2 devra être corrigé et légèrement réduit afin de retirer toute la partie grevée par la zone rouge du PPRI Dadou.**
- **Seules les extensions et annexes des activités existantes sont autorisées. L'accueil de nouvelles activités dans la zone UE d'extension non bâtie du lieu-dit « En Gach » (parcelle AX 191) est interdit.**

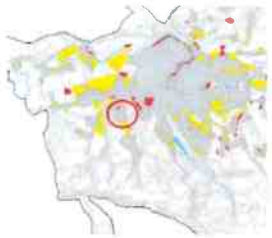
Secteur 5 : Friche existante en cours de réhabilitation (1,3 ha) passage de zone N en Ue en limite Est de la commune. Ce secteur doit permettre la reconversion de la friche industrielle.



Critères définis à l'article L142-5 du code de l'urbanisme	Observations	Incidences nuisances/impact	
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	Avis favorable de la CDPENAF du 24 juillet 2025. Zone circonscrite autour des bâtiments existants. Friche - ancienne usine existante	Néant	
Consommation excessive de l'espace	zone totalement artificialisée - pas de consommation ENAF	Néant	
Impact excessif sur les flux de déplacements	Pas de changement	Néant	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Pas de changement	Limité	

Au regard des éléments précédemment exposés, je vous informe **que j'accorde un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone Ue du secteur 5.**

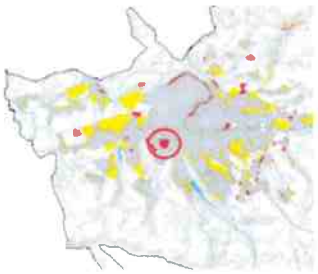
Secteur 6 : Extension du cimetière de l'église (0,29 ha) passage de zone Np en Up.
La zone Up s'inscrit dans la continuité logique de l'église et du cimetière.

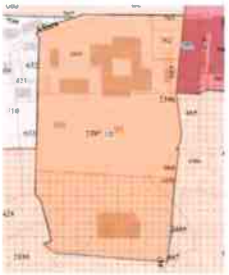


Critères définis à l'article L142-5 du code de l'urbanisme	Observations	Incidences nuisances/impact	
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	Avis favorable de la CDPENAF du 24/07/2025 Emprise du cimetière	Néant	
Consommation excessive de l'espace	Consommation négligeable au vu de la faible surface comprise dans la zone urbaine (faible emprise de terrain situé en zone de densification urbaine)	Néant	
Impact excessif sur les flux de déplacements	Pas de changement	Néant	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Pas de changement	Néant	

Au regard des éléments précédemment exposés, je vous informe **que j'accorde un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone Up du secteur 6.**

Secteur 7 : Zone urbanisée de requalification urbaine (2,16 ha) : Passage de Nb en Up pour l'aménagement d'équipements publics.
La zone Up s'inscrit dans le cadre de la requalification à vocation d'équipement public d'un secteur urbanisé dans le bourg de Graulhet.





Critères définis à l'article L142-5 du code de l'urbanisme	Observations	Incidences nuisances/impact	
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	Avis favorable de la CDPENAF, en séance du 24 juillet 2025 Espace déjà urbanisé à vocation d'équipement public Talus arboré de 4900m2 situé en zone de densification urbaine	Limité	
Consommation excessive de l'espace	Pas de changement	Néant	
Impact excessif sur les flux de déplacements	Pas de changement	Néant	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Pas de changement	Néant	

Au regard des éléments précédemment exposés, je vous informe **que j'accorde un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone Up du secteur 7.**

Secteur 8 : Zone de requalification urbaine en vocation résidentielle (3 ha) Passage de zone Nb en UBa.
Il convient de noter qu'une erreur a été commise lors de la retranscription d'une zone. La zone concernée est la zone UBa et non UBb.
La zone UBa constitue la zone d'extension urbaine de Graulhet en matière d'habitat. Cette dernière incluse dans la ville ne vient pas empiéter des espaces à vocation agricole.

Critères définis à l'article L142-5 du code de l'urbanisme	Observations	Incidences nuisances/impact	
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	Avis favorable de la CDPENAF en séance du 24/07/2025 Zone contribuant à densifier le tissu urbain.Talus nord arboré devrait être préservé compte tenu de la topographie des lieux	Impacts très limités au regard de la zone urbanisée alentour.	
Consommation excessive de l'espace	Zone privilégiée de développement dans le projet de PLU. Projet favorisant le renouvellement urbain. Intégrer des modalités visant à encadrer les objectifs de densification urbaine. Consommation de 3 ha d'ENAF en extension, mais situé néanmoins au sein de l'enveloppe urbaine globale	Impact d'urbanisation contenu dans l'enveloppe urbaine Extension urbaine favorisant l'optimisation des espaces interstitiels	
Impact excessif sur les flux de déplacements	Déplacements limités de par sa proximité avec le centre ville	Impact en cohérence avec la vocation de la zone	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Zone privilégiant la diversité des fonctions urbaines	Impact compatible avec la vocation de la zone	

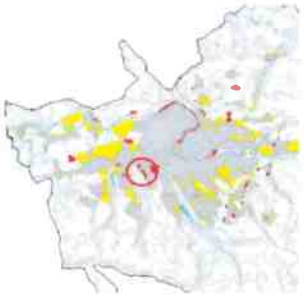
Au regard des éléments précédemment exposés, je vous informe que **j'accorde un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone UBb du secteur 8.**

Toutefois, la présente dérogation est assortie des prescriptions suivantes :

- **la demande de dérogation fait état d'une ouverture de zone UBa au lieu de UBb comme mentionné dans le dossier de dérogation. Il aura lieu de corriger cette erreur.**
- **le projet de PLU devra définir des modalités visant à encadrer le niveau de densification urbaine dans le secteur identifié UBa en prenant en compte la trame arborée présente sur la frange nord du talus bordant ce secteur conformément à l'avis des services de l'Etat sur le projet de PLU arrêté.**

<u>Secteur 9 : Fond de parcelle à rattacher à la zone UBb</u> (2,9 ha)

La zone UBb récupère des fonds de parcelle tout en préservant l'espace boisé voisin de la zone N.

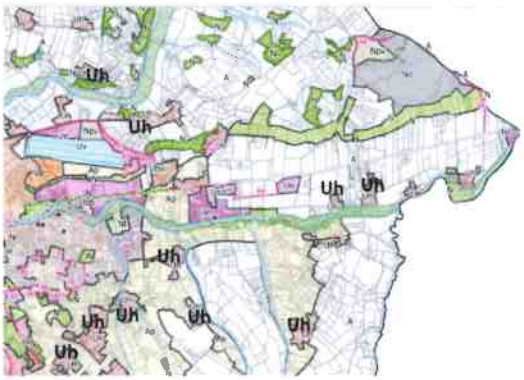


Critères définis à l'article L142-5 du code de l'urbanisme	Observations	Incidences nuisances/impact	
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	zone intégrée dans la zone urbaine Avis favorable CDPENAF en séance du 24/07/2025	Impact limité	
Consommation excessive de l'espace	Consommation de 2,9 ha d'ENAF, mais situé néanmoins en continuité de l'enveloppe urbaine	Impact limité. optimisation des espaces interstitiels	
Impact excessif sur les flux de déplacements	zone intégrée dans la zone urbaine	Néant	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	zone intégrée dans la zone urbaine	Néant	

Au regard des éléments précédemment exposés, je vous informe **que j'accorde un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone UBb du secteur 9.**

<u>Secteur Uh correspondant à des secteurs urbanisés</u>

Les secteurs Uh correspondent à des secteurs urbanisés d'habitat éloignés du centre bourg qui n'ont pas vocation à se densifier. Les dispositions liées à cette zone permettent l'évolution des constructions existantes en extension, notamment de l'habitat, sans création de logement nouveau. Toutefois, le changement de destination des constructions existantes est autorisé.



Critères définis à l'article L142-5 du code de l'urbanisme	Observations	Incidences nuisances/impact	
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	Secteurs déjà urbanisés sans impact sur le milieu naturel et agricole Avis favorable CDPENAF DU en séance du 24/07/2025	Néant	
Consommation excessive de l'espace	Secteurs déjà urbanisés sans impact sur la notion de consommation d'espace. Le règlement écrit précise que les extensions ne pourront générer de nouvelles créations de logement.	Néant	
Impact excessif sur les flux de déplacements	Secteurs déjà urbanisés sans incidence sur les flux de déplacement	Néant	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Pas de remise en question des équilibres entre emploi, habitat, commerces et services.	Néant	

Ces secteurs ne constituent pas des ouvertures à l'urbanisation au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme. La CDPENAF en date du 24/07/2025 ne s'est donc pas opposée au principe de zonage Uh. Toutefois, la commission suggère de compléter le règlement écrit pour encadrer le changement de destination des constructions en précisant que ces constructions doivent être existantes à la date d'approbation du projet. La commission demande également de prendre en compte le PPRI Dadou.

Par conséquent, la présente dérogation est assortie des observations suivantes :

- **Le règlement écrit dans la zone Uh devra encadrer le changement de destination des constructions en précisant que ces constructions doivent être existantes à la date d'approbation du projet.**
- **La délimitation des zones Uh devra retirer tous les secteurs grevés par la zone rouge du PPRI si ces secteurs sont concernés.**

Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en compte l'ensemble des observations mentionnées pour chaque secteur dans le dossier de révision de PLU de Graulhet.

Cette décision, conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, devra être jointe au dossier soumis à l'enquête publique.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de notification, devant le tribunal administratif de Toulouse, par courrier ou par l'application télérecours, accessible par le lien : http://www.telerecours.fr.

Mes services demeurent à votre disposition pour vous accompagner au mieux dans la poursuite de votre démarche de révision de PLU de Graulhet.

Le Préfet,

Laurent BUCHAILLAT

Monsieur Paul Salvador
président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet
Le Nay
81 600 TECOU

PRÉFET
DU TARN
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Albi, le 10 OCT. 2025

Monsieur le président,

Par délibération du 16 juin 2025, la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme de Graulhet. A ce titre, vous m'avez adressé le 02 juillet 2025 votre projet de PLU pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Je tiens à souligner en premier lieu votre implication pour engager la collectivité vers un processus de planification urbaine tendant vers la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) conformément aux objectifs de la loi Climat Résilience du 22 août 2021.

Ces efforts se traduisent concrètement dans votre projet de PLU par le recentrage des zones constructibles vers la ville, et la volonté de produire un nombre de logements ambitieux, propice à rehausser la part de logements sociaux pour atteindre le taux de 25%. Ils permettront également de s'engager vers les actions de renouvellement urbain propices à optimiser toutes les potentialités d'accueil sur votre territoire.

Cette procédure de révision de PLU a donné lieu à des temps d'échanges entre la collectivité et les services de la direction départementale des territoires du Tarn tout au long de l'étude. Ces échanges réguliers et constructifs lors de réunions de point d'étape ont contribué à faciliter le portage des politiques publiques dans un contexte fort de sobriété foncière lié à la loi CLIRE.

Au-delà des avancées réelles que revêt le dossier de PLU, l'analyse produite par les services de l'État fait ressortir des points pour lesquels il est demandé d'apporter des améliorations. Une réduction de la consommation planifiée d'espace est attendue pour tendre vers les objectifs fixés par la loi CLIRE, et déclinés par le SRADDET ainsi que dans le projet de SCOT.

D'autre part, pour ce qui concerne le volet habitat, des précisions sur les principes de densification urbaine dans les différentes pièces du dossier doivent être apportées. Ces évolutions vous permettront ainsi de respecter la législation en la matière tout en répondant aux objectifs chiffrés affichés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Dans ce prolongement, il est à noter que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable sur l'économie générale du PLU de Graulhet assorti de deux réserves :

- l'une portant sur la maîtrise renforcée de la consommation d'espace pour l'activité économique ;
- l'autre portant sur la nécessité de mesures opérationnelles plus précises et renforcées dans un objectif de densification dans les zones urbaines U pour le volet habitat.

19, rue de Ciron
81013 ALBI cedex 09
Ouverture au public les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h00 à 11h30, ou sur rendez-vous

C'est pourquoi au regard de l'ensemble de ces éléments, j'émets un **avis favorable** au projet de PLU assorti des **deux réserves** portant sur :

- la réduction de l'enveloppe de consommation du PLU à hauteur de 8 à 10 hectares, en ligne avec la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience ;
- l'intégration de principes de densités urbaines minimales dans les secteurs de densification et d'extension tout en introduisant une stratégie de diversification dans la typologie de logements visant à répondre à une plus grande variété des besoins (mixité sociale et générationnelle).

Ces réserves devront être levées à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du plan.

Les autres observations et recommandations visent à améliorer l'intégration des politiques sectorielles, la cohérence entre les diverses pièces du PLU, la justification du parti retenu, ainsi que la sécurité juridique du document. J'attache notamment un prix particulier à la bonne adéquation entre les objectifs de réduction de consommation d'espace issus de la loi CLIRE affichés dans le PADD et la déclinaison réglementaire et opérationnelle du PLU.

Le présent avis sera annexé au dossier soumis à enquête publique. Il vous appartiendra également de joindre à ce dernier l'ensemble des avis des personnes publiques que vous avez directement consultées.

Les services de l'État se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ainsi que pour vous accompagner dans votre démarche de révision de PLU jusqu'à l'aboutissement de votre document.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet,

Laurent BUCHAILLAT

Monsieur Paul Salvador
président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet
Le Nay
81 600 TECOU

PRÉFET
DU TARN
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Élaboration du PLU de GRAULHET

Avis des services de l'État

DDT- 19, rue de Ciron 81013 ALBI Cedex 09 - Téléphone : 0 581 275 001
ouverture au public les lundi, mardi, jeudi et vendredi de de 9h à 11h30, ou sur rendez-vous

Sommaire

Appréciation générale....4

1. Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme....6

La cohérence des prévisions démographiques....6

1.1 Atteinte des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience en matière de consommation d'espace et d'artificialisation des sols....6

1.1.1- Une avancée significative dans la prise en compte de la sobriété foncière....6

Une réduction significative des surfaces constructibles....6

Un recentrage des zones constructibles vers la ville de Graulhet....7

1.1.2- Un renforcement attendu dans la sobriété foncière pour atteindre les objectifs fixés par la loi....7

L'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces du PLU au regard de la loi CLIRE....7

L'atteinte des objectifs fixés par le SRADDET et le SCoT Gaillac-Graulhet....9

1.2 La sobriété foncière en matière de développement économique....9

1.2.1 L'étude de densification et de remobilisation des espaces bâtis....10

La complétude du recensement des disponibilités foncières en zone de densification....10

La prise en compte du potentiel de reconversion des friches....10

La justification des besoins affichés en matière de développement économique en zone d'extension....11

1.2.2 La limitation des possibilités d'urbanisation dans les zones économiques....11

1.3 La sobriété foncière en matière d'habitat....12

1.3.1 L'étude des capacités de densification et de remobilisation des espaces bâtis.12

La justification des besoins en logements....12

La complétude de l'étude des capacités de densification....13

Concernant la délimitation des zones....13

1.3.2 La politique de l'habitat dans une logique de sobriété foncière....13

L'atteinte des objectifs de production de logements dans les zones de densification....14

L 'atteinte des objectifs de production de logements en zones d'extension....15

1.4.1 L'atteinte des objectifs de production de logements sociaux....16

Les éléments de cadrage fixés par la législation en vigueur....16

La traduction réglementaire au regard des dispositions législatives en vigueur....16

La prise en compte du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV)....17

1.5 La prise en compte des enjeux agricoles en zones A et N du PLU....17

1.5.1 Les dispositions réglementaires....17

En zones A et N....17

En matière d'implantation d'installations agrivoltaïsme et le photovoltaïque compatible avec l'activité agricole....17

Les zones « urbanisées » périphériques Uh (extension et changement de destination des constructions existantes)....18

1.5.2 Le volet relatif au diagnostic agricole....18

1.6 La transition écologique, énergétique et climatique, et la prise en compte de l'environnement et des paysages....19

1.6.1 L'évaluation des enjeux environnementaux dans le projet de développement..19

Les zones Ue de « La Molière » et UBa de « La Capelette »....19

Les enjeux identifiés dans le SRCE intégrés au SRADDET Occitanie....19
1.6.2 la requalification urbaine des friches et des zones de développement....20
L'instauration de zones préférentielles de renaturation (ZPR) et friches....20
Le traitement paysager des zones de développement....20
Les énergies renouvelables....21
1.7 La prise en compte des ressources naturelles et des risques naturels....22
1.7.1 La préservation de la ressource en eau....22
Gestion des eaux pluviales :....22
1.7.2 La qualité de l'eau et la préservation des sols....22
Conformité des stations d'épuration - Traitement des eaux usées....22
1.7.3 Risques naturels, gestion des eaux et inondation....23
Le règlement écrit....23
Le règlement graphique....23
2- Analyse du projet au regard de l'intégration des normes supérieures et du contenu du dossier....24
2.1 La compatibilité avec les normes supérieures....24
2.1.2 Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie....24
2.1.3 le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Gaillac-Graulhet....24
2.1.1 Le Programme Local de l'Habitat....24
2.1.4 Les orientations du SAGE et du SDAGE....24
2.1.5 Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)....25
2.1.6 Le schéma départemental des carrières....25
2.2 Le contenu du dossier....25
2.2.1 Le rapport de présentation....25
Les indicateurs de suivi....25
Traitement des eaux usées....26
2.2.3 Le règlement écrit....26
Gestion des eaux pluviales....26
Dispositions en matière d'équipements commerciaux....26
Plan de prévention des risques d'inondation du bassin du Dadou....27
Dispositions réglementaires en zone A et N....27
2.2.4 Le règlement graphique....27
Plan de prévention des risques d'inondation du bassin du Dadou....27
Espaces boisés classés (EBC) et protection d'alignement d'arbres (L 151-19 du code de l'urbanisme)....27
2.2.4 Le volet des orientations d'aménagement et de programmation....27
Gestion des eaux pluviales....27
Concernant l'aménagement des secteurs à vocation d'habitat et d'économie....28
2.2.5 Les Annexes....28
3. Format informatique du document d'urbanisme (standard CNIG)....29
4. Tableau de réponses des avis des services de l'État....31

Le présent avis a été rédigé par le service connaissance des territoires et urbanisme (SCTU) de la direction départementale des territoires (DDT) du Tarn. Il est complété dans sa dernière partie par les avis des autres services de l'État.

Appréciation générale

La commune de Graulhet a arrêté son projet de PLU le 16 juin 2025, à l'issue d'une procédure engagée depuis sa prescription intervenue le 18 décembre 2014 et marquée par plusieurs interruptions. La révision a pris un nouvel élan à partir de 2021, dans le contexte de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (dite loi CLIRE), avec un important travail de mise à jour et de refonte du projet.

Le territoire communal s'étend sur 56,75 km² et compte 13 677 habitants en 2025. Il est membre de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet (56 communes), au sein de laquelle Graulhet occupe une place de centralité affirmée.

Tout au long de l'élaboration, les services de la direction départementale des territoires ont été associés régulièrement aux différentes étapes d'étude. Ces échanges constructifs ont permis de clarifier les enjeux et d'orienter le projet dans le sens des attentes réglementaires.
Le présent avis repose sur une double grille d'analyse :

1. une analyse thématique au regard d'une part des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, demandés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme, et d'autre part des exigences de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi CLIRE ;
2. une analyse du schéma au regard des obligations de compatibilité et de prise en compte des documents de rang supérieur.

L'étude du dossier met en évidence une avancée notable dans la prise en compte des politiques publiques de sobriété foncière : environ 300 hectares de zones ouvertes à l'urbanisation sont reclassés en zone agricole, ce qui contribue à limiter l'étalement urbain et le mitage, en particulier sur les coteaux sud de la commune, et à recentrer le développement autour du noyau urbain.

Les effets qui en découlent portent également sur une préservation accrue du foncier agricole avec un rapprochement des zones de développement à vocation économique vers la ville.

Sur le plan démographique, le PLU anticipe une croissance visant à accueillir 15 146 habitants à l'horizon 2035, soit un rythme annuel de +1,05 %, proche des tendances récentes (+0,9 %).

Concernant la stratégie de développement souhaitée par la commune, les élus ont fait le choix d'accorder une part importante au développement économique (15,9 ha), supérieure à celle consacrée à l'habitat (7 ha), mais sans programmation précise. Cet objectif traduit la volonté de la commune de maintenir son attractivité et de conforter son rôle au sein de l'armature intercommunale. Il conviendra toutefois que le futur PLUi en cours d'élaboration réinterroge et valide la pertinence de cette orientation.

L'analyse produite par les services de l'État révèle toutefois une consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers (ENAF) supérieure de 8,5 ha aux objectifs de sobriété foncière requis par la loi CLIRE.
En établissant un projet générateur de consommation d'espace de 28,4 ha, en tenant compte de la consommation antérieure 2021-2025, le PLU propose un taux d'effort de réduction de la consommation de 19 % de 2021 à 2030 par rapport à la période 2011-2020.

Le projet ne traduit donc pas les exigences de sobriété foncière fixées par la loi CLIRE et déclinées par le SRADDET et le projet de SCoT. Il est donc attendu un renforcement des dynamiques de sobriété foncière pour tendre vers une réduction de 50 % de de la consommation foncière sur la décennie 2021-2031.

En matière d'habitat, la commune affiche une ambition de 700 logements supplémentaires.
Cet objectif intègre toutes les politiques : de résorption de la vacance, de réhabilitation ou de constructions neuves de logements en zone de densification et d'extension. En inscrivant une obligation de produire 30 % de logements sociaux sur des opérations de plus de dix logements, le PLU affirme sa volonté de rattraper son retard pour atteindre 25 % de logements sociaux. Si cette orientation traduit une volonté de rattrapage vis-à-vis des obligations SRU, elle mérite d'être consolidée par des dispositions de densité et de programmation plus précises (forme urbaine). Le PLU devra par ailleurs s'inscrire dans le cadre fixé par le PLH, en termes de volume de production de logements.

S'agissant des enjeux agricoles, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu, en séance du 24 juillet 2025, un avis favorable sur la question de l'économie générale du PLU de Graulhet assorti de deux réserves:

- l'une portant sur la réduction de la consommation foncière, affectée aux zones économiques de « La Bressole » et de « La Molière »
- l'autre portant sur la définition plus opérationnelle des objectifs de densification pour l'habitat notamment dans les zones U.

Les dispositions réglementaires relatives aux extensions et implantations d'annexes en zone agricole et naturelle sont également appelées à être révisées conformément à l'avis de la CDPENAF.

En conclusion, il conviendra de clarifier et de sécuriser le projet de PLU, notamment :

- en procédant à une réduction de l'enveloppe globale de consommation foncière par un ajustement et encadrement des zones d'extension notamment sur les secteurs d'activité économique ;
- en renforçant les justifications des choix retenus, notamment sur le volet « consommation d'espace » (méthode, définition du besoin foncier pour l'économie) et sur le volet « habitat » (densités minimales, diversification, calcul du point mort, phénomène de la vacance, logements locatifs sociaux) ;
- en précisant certaines prescriptions afin de les rendre plus opérationnelles,
- en corrigeant des erreurs d'écriture (coquilles, mauvaises références...)

Sur ces sujets, l'avis formule un ensemble de remarques visant à préciser les conditions de mise en œuvre et à renforcer la sécurité juridique du document.
Les remarques formulées par les services de l'État sont différenciées selon trois niveaux d'importance :

- **Observations** : simples propositions ou remarques,
- **Recommandations** : améliorations attendues pour renforcer la qualité du document,
- **Réserves :** points à corriger obligatoirement à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU visant à sécuriser le plan.

En conclusion, la collectivité devra, dans la continuité des efforts entrepris en matière de sobriété foncière, prendre en compte l'ensemble des remarques émises dans l'avis des services de l'État avant son approbation.

1. Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme

- **La cohérence des prévisions démographiques**

Le projet de PLU de Graulhet 2025–2035 s'inscrit globalement vers une hypothèse de croissance démographique correspondant au scénario de progression annuelle constatée ces dernières années.

Le PLU retient l'hypothèse d'une croissance démographique de +1,05 % par an, permettant d'atteindre environ 15 146 habitants en 2035, soit +1 500 habitants par rapport à 2025. Cette projection est cohérente avec les dynamiques récentes (+0,9 % par an entre 2010 et 2021), mais elle demeure insuffisamment justifiée.

Prévisions démographiques				
Évolutions antérieures 2010-2021	Evolution : Hypothèse moyenne haute 2025-2035	Population 2025	Population 2035	Population supplémentaire
+ 0,9 % +1211 hts	+ 1,05 % / an	13 646 hts	15 146 hts	+ 1500 hts

(PAS, p 40 ; obj.2.2 rapport justificatif, p 29)

Ces prévisions reposent principalement sur la volonté de s'inscrire dans la dynamique actuelle afin de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants au regard des besoins attendus en logement (700 constructions neuves et réhabilitations, p 208 du RP).

Observation : il conviendra de compléter la justification des prévisions démographiques.

1.1 Atteinte des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience en matière de consommation d'espace et d'artificialisation des sols

1.1.1- Une avancée significative dans la prise en compte de la sobriété foncière

Dans son objectif 1, le PADD du PLU de Graulhet met en exergue la volonté de réduire par trois la consommation d'ENAF par rapport à la dernière décennie pour l'habitat.
Ce signal fort d'économie foncière en faveur des espaces naturels est prolongé par l'affichage, dans le PADD, de l'enjeu de réduire par deux la consommation globale pour le territoire de Graulhet.

- **Une réduction significative des surfaces constructibles**

Dans sa transcription chiffrée des surfaces attribuées par zone, le PLU traduit une réduction significative des zones constructibles par rapport au précédent PLU.
En effet, 900 ha environ basculent de la zone constructible vers la zone agricole (zone « A » et « Ap » confondues). Ce différentiel permet de ramener ainsi 1 216,65 ha de zones classées initialement en « U » et « AU » à 905,17 ha. Les zones « U » régressent d'environ de 95 ha et les zones AU de 215 ha.

Réduction des surfaces constructibles (rapport de présentation p 202)

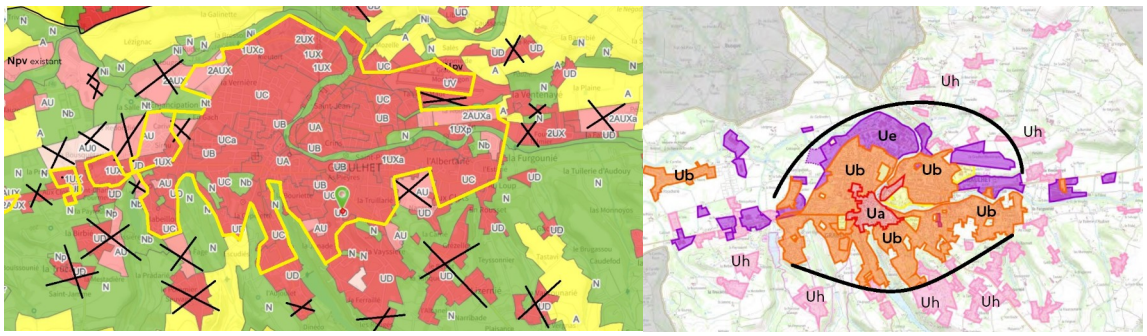
	PLU avant révision	PLU après révision	Différentiel
« U » « AU » (toutes vocations confondues)	1 216,65 ha	905,17 ha	- 311,48 ha
« A » « Ap »	2 943,83 ha	3 244,90 ha (A) 589,87 ha (Ap)	+ 301,07 ha + 589,87 ha

- **Un recentrage des zones constructibles vers la ville de Graulhet**

Dans le prolongement de l'objectif n° 1 du PADD, le règlement graphique traduit de fortes limitations des possibilités de construire avec le recentrage du développement vers le noyau urbain.

L'habitat : un coup d'arrêt de l'étalement urbain sur les coteaux
En matière d'habitat, la retranscription spatiale du bilan des potentialités constructibles fait apparaître l'arrêt de tout étalement urbain notamment sur la frange sud des coteaux de Graulhet. Le PLU préserve les vallées, lignes de crêtes de toute urbanisation. Il contribue de fait à sécuriser la desserte routière sur des voies faiblement dimensionnées tout en préservant les activités agricoles déjà en place dans ce secteur.

L'activité économique : un rapprochement des zones de développement vers la ville
Sur les périphéries est et ouest, à vocation économique, le PLU supprime 116 ha de zones 1AUx et 2AUx essentiellement aux abords de la RD 631. Cette maîtrise du développement concourt à redynamiser l'économie de proximité et à libérer un foncier important pour l'économie agricole.



Observation : Les services de l'État soulignent le travail conséquent accompli par la collectivité pour limiter le mitage et préserver les espaces agricoles.

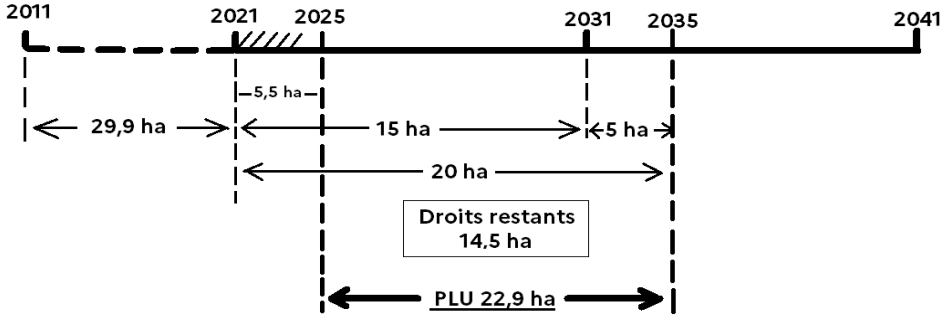
1.1.2- Un renforcement attendu dans la sobriété foncière pour atteindre les objectifs fixés par la loi

- **L'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces du PLU au regard de la loi CLIRE**

Les grandes lignes d'atteinte des objectifs de la loi Climat Résilience du PLU de Graulhet, sont déclinées ci-après :

Schéma de principe - Révision PLU de Graulhet - 2025 -2035

Atteinte des objectifs -50 % de réduction de la consommation d'ENAF



- ✔ Un seuil de référence fixé à 29,9 ha pour la consommation passée

Le PLU (RP p 185) propose une évaluation de la consommation d'espace entre 2011-2020 de 29,9 ha. Cette évaluation proche de celle définie par le portail de l'artificialisation (27 ha) constitue le point de référence de l'application de la loi CLIRE.
Plus en détail, elle se répartit pour une majeure partie à 82 % par de l'habitat (24,7 ha), et dans une moindre mesure à 14 % (4,2 ha) par de l'activité économique, avec 1 ha restant pour les équipements et infrastructures.

Recommandation : le PLU contient peu d'explications dans la méthode d'évaluation de la consommation passée. Cette méthode doit être précisée, et le léger différentiel entre les données issues de cette méthode et celles issues du portail de l'artificialisation reste à expliciter.

- ✔ Une consommation planifiée de 5,5 ha liée aux « coups partis » (2021-2025) précédant l'arrêt du PLU

Dans le calcul de la consommation, le PLU omet de prendre en compte la consommation foncière sur les années 2023 et 2024 de l'objectif de réduction de moitié de la consommation foncière par rapport à la décennie de référence.
Pourtant, l'étude de la consommation des 10 dernières années figurant dans le rapport de présentation (p 98) sur la période 2015–2025, propose une évaluation entre 2021 et 2025 ou « coups partis » déclinée sur la base de l'exploitation des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2021 et 2025 (date d'arrêt du PLU) avec 5,53 ha.
De ces éléments, il ressort que la donnée relative à la consommation antérieure entre 2021 et 2025 retenue par le projet s'élève à 5,5 ha. Pourtant, le portail de l'artificialisation affiche sur une période de 2021 à 2023 (les années 2024 et 2025 ne sont pas encore connues), une consommation liée aux « coups partis » de 6,9 Ha.

Recommandation : il conviendra de compléter et justifier la méthode de calcul retenue pour le calcul de la consommation planifiée pour 2021-2031 et liée aux « coups partis » depuis 2021. Cette méthode devra par la suite être conservée, pour permettre en 2031 d'établir un bilan de consommation comparable à la référence.

- ✔ Une cible de consommation foncière établie à 20 ha entre 2021 et 2035 pour atteindre les objectifs de la loi CLIRE

Entre 2021 et 2030 : la consommation foncière de la commune doit tendre vers 15 ha pour respecter l'objectif de 50 % de réduction de consommation d'espace par rapport à la décennie précédente (29,9 ha).

Entre 2031 et 2035 : l'enveloppe cible est ramenée à 5 ha pour atteindre une réduction de consommation de 30 % par rapport à la décennie 2021-2030 au regard des objectifs définis dans le SRADDET.

- ✔ Pourtant, le projet de PLU conduirait à une consommation totale de 28,4 ha sur 2021-2035, supérieure au seuil de consommation maximal acceptable (20 ha)

Le PADD affiche, dans son objectif 1, l'enjeu de réduire globalement la consommation foncière des dernières années par deux et de diviser par trois la consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'habitat.
Toutefois, le PLU affiche une consommation prévisionnelle de 22,9 ha dont 7 ha pour l'habitat et 15,9 ha pour l'économie. Cette enveloppe est portée à 28,4 ha, entre 2021 et 2035, si l'on intègre la consommation 2021-2025 évaluée à 5,5 ha.

consommation 2021 -2025	consommation du PLU 2025-2035		consommation totale 2021-2035
	habitat	économie	
5,5 ha	7 ha	15,9	28,4 ha

Avec un différentiel de 8,5 ha par rapport aux attendus de la loi CLIRE, le projet ne traduit pas la dynamique de sobriété foncière attendue.

En résumé la consommation foncière permise par le PLU (2025-2035) est évaluée à 22,9 ha (7 ha habitat, 15,9 ha économie), portée à 28,4 ha en intégrant la consommation intervenue entre 2021 et 2025. Un effort de réduction de la consommation d'au minimum 8,5 ha doit être entrepris, pour respecter les exigences de la loi CLIRE qui impose l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'ENAF sur la décennie 2021-2031.

La commune est invitée à traduire dans son PLU de manière plus efficiente l'atteinte des objectifs de réduction de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) au travers des outils réglementaires et opérationnels.

- **L'atteinte des objectifs fixés par le SRADDET et le SCoT Gaillac-Graulhet**

Le SRADDET approuvé le 11 juillet 2025 fixe un objectif de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 55,3 % pour le SCoT Gaillac-Graulhet de 2021 à 2031 par rapport la décennie précédente.

Dans ce cadre, le projet de SCoT Gaillac-Graulhet, arrêté le 23 juin 2025, reconnaît Graulhet comme pôle urbain majeur de l'agglomération et définit une enveloppe globale de consommation foncière de 43 ha pour le bassin de Graulhet à l'horizon 2035. Or, près de la moitié de cette enveloppe (environ 20 ha) a déjà été consommée entre 2021 et 2025.

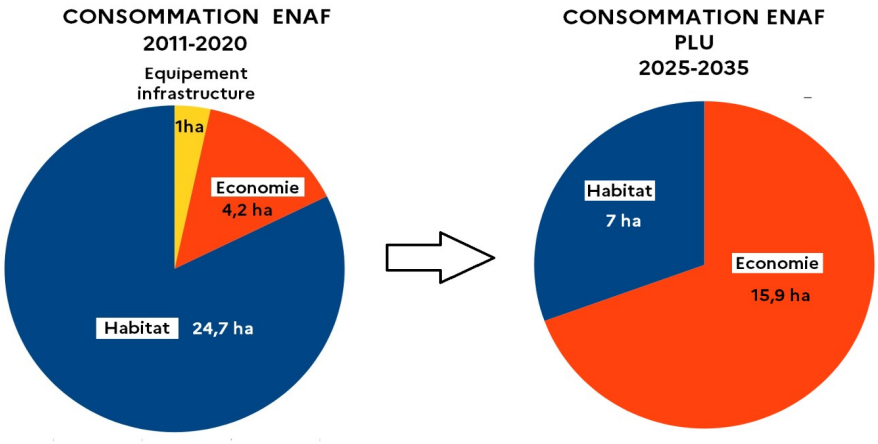
Même si le SCoT n'est pas encore approuvé, le PLU doit dès à présent veiller à être compatible avec cette trajectoire de sobriété. Or, en ouvrant **22,9 ha** de zones d'extension, le projet de PLU de Graulhet consomme à lui seul une enveloppe équivalente à celle prévue pour l'ensemble du bassin de vie (six communes). Ce choix tend à réduire fortement les marges de manœuvre des communes voisines (Labessière-Candeil, Puybegon, Busque, Briatexte et Saint-Gauzens).

Au regard de l'analyse portée ci-dessus, conformément à la réserve formulée par la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 24 juillet 2025 et afin d'inscrire le PLU dans une trajectoire de sobriété foncière cohérente avec celle fixée par le SRADDET et déclinée par le projet de SCoT, il est demandé à la commune

- de réduire l'enveloppe de consommation du PLU à hauteur de 8 à 10 hectares en limitant notamment l'extension de certaines zones d'activités économiques (cf § 1.2.2)
- de prescrire des mesures réglementaires et opérationnelles permettant de réduire les potentialités de développement en extension. (cf paragraphe 1.2.2 et paragraphe 1.3.2)

1.2 La sobriété foncière en matière de développement économique

Le PLU consacre 15,9 ha au développement économique, soit près de 70 % de l'enveloppe totale, ce qui excède très largement les consommations observées sur la dernière décennie.
Le projet de PLU souhaite en effet inverser la tendance des dynamiques de consommation entre habitat et économie en accordant une part significative à l'économie .



1.2.1 L'étude de densification et de remobilisation des espaces bâtis

- **La complétude du recensement des disponibilités foncières en zone de densification**

Sur le volet de l'activité économique, l'étude des capacités de densification ne prend pas en compte les disponibilités foncières existantes des zones économiques déjà équipées du secteur de « La Bressole » et de l'aérodrome. Leurs superficies totales couvrent 4,4 ha.

	La Bressole	Aérodrome	Total
Potentiel disponible	1,6 ha	2,8 ha	4,4 ha

- **La prise en compte du potentiel de reconversion des friches**

Graulhet dispose d'un levier majeur pour répondre aux besoins, tant en logement qu'en activité, avec la présence de 167 friches sur le territoire (RP p 142).

Le PLU souligne à ce titre les démarches déjà entreprises depuis 2008 par la commune de Graulhet pour reconvertir ces sites industriels devenus friches avec 13 sites dépollués en 2025 (RP 297). Ils constituent des marqueurs de requalification urbaine réussis comme en témoignent les secteurs de « la plaine de Millet », de « Liote » et « Escapat » ou « Babel Dourlhiès » (p 42 et 162 RP).

Dans la continuité de l'objectif 1 de l'axe 1 du PADD et des actions de revitalisation menées dans le cadre d'opérations spécifiques (petites villes de demain, CRTE...), il serait intéressant d'établir une approche propective plus précise pour évaluer le potentiel de production en nouveaux logements ou en zones de renaturation dans les friches.

Les friches économiques (167 recensées) constituent un potentiel majeur, insuffisamment valorisé dans le dossier.

<u>Observation</u> : au regard du potentiel important en friches dont dispose Graulhet, il conviendra d'enrichir le volet friche du rapport de présentation et notamment le potentiel mobilisable.

- **La justification des besoins affichés en matière de développement économique en zone d'extension**

Les besoins affichés (p 215 RP) dans l'étude de densification s'appuient sur le schéma de développement économique de l'agglomération Gaillac-Graulhet dont la stratégie repose sur l'urbanisation des ZAE du secteur « La Bressole » (nord ouest) et de « la Molière » (Est) sans programmation précise.
Concernant les besoins chiffrés, ces derniers reprennent les objectifs chiffrés du PADD pour l'économie sans établir de programmation plus précise. Le dossier ne recense pas non plus de projet connu en cours pouvant également démontrer la nécessité d'ouvrir plus de trois fois la surface consommée pour l'économie entre 2011 et 2020.

<u>Recommandation</u> : il conviendra d'étayer la justification des besoins en développement économique en extension au regard :

- **des gisements fonciers mobilisables dans les ZAE existantes, qui devront être intégrés dans l'étude de densification**
- **des friches identifiées dans les diagnostics et études prospectives disponibles en matière de requalification et de densification du tissu économique existant,**
- **et des capacités de renouvellement et de densification à l'intérieur des périmètres aménagés.**

1.2.2 La limitation des possibilités d'urbanisation dans les zones économiques

Au regard des éléments d'analyse qui précèdent, il ressort que l'instauration dans le PLU d'une enveloppe de 15,9 ha en extension urbaine pour l'activité économique, génère pour Graulhet un dépassement de l'ordre de 8 à 10 ha par rapport aux objectifs attendus de la loi CLIRE. (cf § 1.1.2).
A titre de comparaison, cette consommation correspond à trois fois celle enregistrée par le portail de l'artificialisation depuis 2011 en matière d'économie.

Partant de ce constat, il convient d'engager à ce stade du projet un effort complémentaire tendant à renforcer la sobriété foncière dans le projet de développement économique de la ville de Graulhet.

<u>Réserve</u> : au regard de ces éléments, il conviendra de réduire l'ouverture de zones en extension de 8 à 10 ha au droit des zones d'activité.
Pour les secteurs qui resteraient en extension, il conviendra d'encadrer leur développement en proposant au travers d'une OAP spécifique ou du règlement écrit, une programmation de phasage d'ouverture à l'urbanisation qui permette de respecter la trajectoire de sobriété foncière fixée par la loi CLIRE et déclinée dans le SRADDET et le projet de SCoT.

1.3 La sobriété foncière en matière d'habitat

1.3.1 L'étude des capacités de densification et de remobilisation des espaces bâtis

■ **La justification des besoins en logements**

L'objectif 1 de l'axe 1 du PADD fait ressortir un besoin total de 700 logements supplémentaires pour s'inscrire dans la dynamique d'évolution démographique prévisionnelle, avec 1500 habitants supplémentaires attendus en 2035. Cependant la démonstration du calcul dit du « point mort » n'est pas aboutie.

Observation : il conviendra de compléter la justification de la méthode dite du « point mort », afin de distinguer

- **les besoins liés à la stabilisation de la population actuelle,**
- **les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants (logements vacants, résidences secondaires, renouvellement urbain).**

Il est également demandé de replacer ces besoins dans le contexte du bassin de vie et de l'armature territoriale définie par le projet de SCoT Gaillac-Graulhet.

✔ des prévisions en logements ambitieux mais cohérents

Le PLU prévoit en outre des objectifs de production de logements neufs à l'horizon 2035 à hauteur de 550 logements. La taille minimale de terrain retenue par logement pour estimer le nombre de logements constructibles dans le tissu urbain est de 500 m² (p 20 RP).
Cet objectif fait ressortir une ambition plus élevée que les prévisions (transposées sur 10 ans) de 400 logements établis par le programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025 en cours de révision.

Toutefois, ce différentiel entre PLH et PLU est à nuancer au regard du nombre élevé de 195 logements inscrits en intensification / division (bimby) non comptabilisés dans le PLH. D'autre part, le dynamisme de la commune en matière habitat sur Graulhet se vérifie avec une moyenne constatée de 52 logements autorisés par an. Le rythme envisagé semble cohérent avec la dynamique observée mais la justification des besoins reste trop succincte.

Les éléments de justification des objectifs chiffrés de production de logements se limitent principalement au souhait de maintenir le rythme actuel en logements.

Par ailleurs, le rapport de présentation ne met pas assez en avant les besoins en logements sociaux, alors que la commune est en déficit vis-à-vis de la loi SRU

Observation : il conviendra :

- **de renforcer la justification des besoins de production de logements dans le rapport de présentation au regard des prévisions en logement du PLH 2020-2025**
- **de mettre en relation la justification des besoins en logements avec les enjeux forts de politique sociale liés aux besoins de production renforcée de logements aidés (type LLS)**

✔ Le renouvellement urbain et la résorption de la vacance

Le rythme de résorption de la vacance est établi environ à hauteur de 10 à 15 logements par an sur le territoire pour un taux de vacance de 5 % en 2023 (données « LOVAC »).
Cet objectif intègre les réhabilitations – changements de destinations.
Il s'appuie sur l'objectif du PADD qui prévoit la remise sur le marché de 150 logements dans le cadre du renouvellement urbain, issus de la résorption de la vacance et de la

réhabilitation par voie de changement de destination, sur un total de 700 logements .

Ce choix contribue aux objectifs de sobriété foncière, mais le PLU ne précise pas cependant la part liée à l'habitat indigne sur le territoire de Graulhet pourtant identifiée dans l'axe 2 du le PLH.

Recommandation : il conviendra de compléter le rapport de présentation ainsi que l'étude des capacités de densification afin d'intégrer la notion de résorption de la vacance.

- **La complétude de l'étude des capacités de densification**
  - ✔ Concernant la délimitation des zones

L'étude ne précise pas les critères définis pour classifier les zones en densification et celles situées en extension. La cohérence de l'identification des secteurs en densification/intensification/extension ne ressort pas au premier abord dans le rapport de présentation : certains secteurs définis en extension pourraient être assimilés à de la densification au sein de tissus urbains, alors que des secteurs identifiés en densification et situés en limite de tâche urbaine relèveraient plutôt de petites extensions.

En outre, un secteur non bâti de 1 ha environ (parcelle BH n°55) au lieu dit « Taillefer-Bas » ne figure pas dans l'étude de densification.

Observation : il conviendra de compléter l'étude de densification afin :

- **de renforcer la justification des classements de zones en densification et en extension ;**
- **d'intégrer la parcelle section BH n° 55 dans l'étude de densification et d'actualiser les données chiffrées en logements, si cette parcelle zonée en Uba doit demeurer à vocation d'habitat.**

  - ✔ Concernant les données chiffrées

Le tableau de synthèse des éléments chiffrés de l'étude des capacités de densification (p 211 RP) appelle quelques compléments comme :

- l'indication des 150 logements issus du renouvellement urbain (dont la lutte contre la vacance, et la réhabilitation par changement de destination)
- l'indication des surfaces des espaces recensés en zone de densification, division intensification et d'extension. Ces informations apporteraient plus de lisibilité dans l'évaluation de la déclinaison opérationnelle des modes d'urbanisation.

En effet, seul le PADD dans son objectif 1 de l'axe 1 fait mention d'une superficie de 11 ha environ pour les dents creuses dispersées dans le tissu urbain, et de 20 ha environ d'espaces associés aux logements existants (division/ intensification).

Observation : au regard de ces éléments, il conviendra de compléter le tableau de synthèse des éléments chiffrés ainsi que les cartographies de l'étude des capacités de densification.

1.3.2 La politique de l'habitat dans une logique de sobriété foncière

L'étude des capacités de densification, complétée par le rapport de présentation, fait ressortir un potentiel global de 700 logements à l'horizon 2035, dont :

- environ 150 logements neufs dans les zones d'extension (7 ha)
- environ 400 logements neufs dans les zones de densification (11 ha)

Mode de production	Renouvelle-ment urbain (résorption de la vacance, réhabilitation)	Constructions neuves de logements (division intensification / bimby) sur parcelles bâties	Constructions **neuves** logements en densification	Constructions **neuves** logements en extension	TOTAL (logements)
Nombre de logements	150 logts (en supplément des besoins en logements en densification et extension)	185 logts (intégrés dans les 400 logements en densification)	400 logts	150 logts	700 logts dont 400 logts (densification) 150 logts (extens.) 150 logts (vacants, réhabilitation)
Surfaces (ha)	zone bâtie	zone bâtie de 20 ha estimé dans le PADD (non compté en extension)	11 ha estimés dans le PADD	7 ha comptés en consommation 30 % rétention foncière	maille moyenne de densité recherchée 500 m2

Tableau de synthèse

Cet objectif traduit une volonté de répondre aux besoins identifiés, mais son atteinte n'est pas suffisamment garantie par les dispositions réglementaires actuelles :

- absence d'encadrement de l'intensification : aucune règle spécifique ne définit un objectif de densité minimale, que ce soit dans les zones de densification ou dans les zones d'extension.
- poids du logement individuel : le rapport de présentation (p. 85-86) souligne la prédominance des logements individuels et la nécessité de diversifier l'offre (logements intermédiaires, petits collectifs, locatifs sociaux), ce qui n'est pas traduit dans le règlement.

Le code de l'urbanisme précise que l'atteinte des objectifs mentionnés à l'alinéa 6° bis de l'article L. 101-2 (la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme) résulte notamment de l'optimisation de la densité des espaces urbanisés.
Ainsi la mise en place d'une stratégie de densification permettrait :

- de préserver les espaces naturels et agricoles
- de renforcer les centralités existantes,
- d'optimiser l'utilisation des transports en commun et de répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs en logements,
- d'introduire de nouvelles formes d'habitat (collectif, locatif, parc social) dans des tissus parfois figés,
- d'optimiser le parcours résidentiel des habitants tout en favorisant l'implantation de services, de commerces et d'équipements au sein d'un quartier

- **L'atteinte des objectifs de production de logements dans les zones de densification**

Le projet recense 11 ha de dents creuses et secteurs urbains mobilisables pour environ 395 logements. Toutefois, aucune densité minimale n'est prévue pour ces zones, ce qui limite la garantie d'atteindre les objectifs. Certaines poches pourraient accueillir plusieurs logements mais ne sont pas encadrées.

- **L 'atteinte des objectifs de production de logements en zones d'extension**

Le projet identifie 7 ha de foncier en extension pour l'accueil de 150 logements. Ces secteurs disposent d'un foncier important susceptible d'accueillir un programme conséquent, notamment la zone UBa de « La Valette », principale zone d'accueil pour l'habitat. L'absence de dispositions permettant de garantir une densité minimale sur ces secteurs constitue un frein à l'atteinte des objectifs affichés dans le PADD.

<u>zones d'extension délimitées (jaune)</u>

Le code de l'urbanisme prévoit d'encadrer le niveau d'intensité urbaine souhaité au travers des pièces du PLU déclinées ci-dessous :

- Le règlement écrit : peut traduire un objectif de densité minimale de construction justifié de façon circonstanciée avec des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur (R. 151-39 CU). En outre, l'article L.151-26 CU précise que le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP art. L. 151-8 CU). Cet outil a notamment pour vocation d'intégrer un volet programmatique de logements attendus par secteur.

Ces outils réglementaires et opérationnels de planification sont à adapter en fonction du contexte local et des enjeux en présence.

<u>Réserve</u> : au regard de ces éléments, et conformément à l'avis de la la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 24 juillet 2025, il est demandé

- ✔ **de prioriser les secteurs les plus adaptés à l'intensification urbaine ;**
- ✔ **d'intégrer des principes de densités urbaines minimales dans les secteurs de densification comme dans les zones d'extension par le biais d'OAP sectorielles ou de prescriptions du règlement écrit, et en cohérence avec les objectifs fixés par le projet de SCoT.**
- ✔ **d'introduire une stratégie de diversification des formes de logements (logements intermédiaires, petits collectifs, mitoyenneté, etc.) afin de répondre à une plus grande variété des besoins, et renforcer ainsi la mixité sociale et générationnelle.**

1.4 La politique sociale de l'habitat

1.4.1 L'atteinte des objectifs de production de logements sociaux

- **Les éléments de cadrage fixés par la législation en vigueur**

  ✔ L'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

La commune de Graulhet est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU). À ce titre, elle doit atteindre un taux de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) selon le Programme Local de l'Habitat Gaillac-Graulhet 2020-2025 qui fixe à la commune des objectifs de production renforcés pour tendre vers le respect des obligations SRU. Actuellement Graulhet enregistre 14,77 % de logements LLS au 01/01/2024, soit un déficit de 587 logements LLS.
Le logement social constitue un levier majeur de mixité sociale et de dynamisation économique locale. Son développement est donc essentiel pour éviter à la commune l'application de sanctions financières liées à la carence SRU.

- **La traduction réglementaire au regard des dispositions législatives en vigueur**

Pour atteindre ces objectifs, le PLU constitue l'outil opérationnel et réglementaire adapté pour définir un cadre réglementaire précis et incitatif pour la production des logements sociaux (LLS) et ainsi se rapprocher des objectifs à atteindre.

✔ **Dans le règlement écrit**

La commune de Graulhet a pris la mesure de cet enjeu fort en inscrivant dans son règlement écrit des règles imposant la création minimale de 30 % de logements sociaux à partir d'un programme prévoyant plus de 10 logements pour les zones Ua et Ub.

Cependant, comme souligné au § 1.3.2, l'absence de règles de densité minimale affaiblit l'efficacité de cette mesure : la production de LLS pourrait rester limitée si la trame urbaine n'est pas encadrée par des règles de densification.

Observation : les services de l'État saluent cette démarche volontariste, mais soulignent que son efficacité dépendra de la mise en place parallèle de dispositions relatives à l'intensité urbaine dans les zones U.

✔ **Dans le règlement graphique**

Le code de l'urbanisme offre la possibilité d'aller plus loin en délimitant dans le règlement graphique :

- des secteurs dédiés à l'accueil prioritaire de logements sociaux (art. L.151-15 CU),
- ou des emplacements réservés spécifiquement destinés à des programmes de logements intégrant un quota de LLS (art. L.151-41 CU).

Ces outils, non mobilisés à ce stade, permettraient de sécuriser la réalisation des objectifs sociaux.

Recommandation : afin de diversifier l'offre de logements et d'atteindre les objectifs SRU, il est demandé

- **d'adopter une approche foncière prospective régulière, visant à identifier en amont les opportunités foncières pouvant accueillir des opérations de logements sociaux ;**
- **de définir dans la mesure du possible des secteurs spécifiques dédiés à l'implantation de programme de logements sociaux (ERL). Cette démarche doit cependant s'accompagner d'une approche partenariale avec les différents acteurs locaux à concerter (bailleurs...).**

- **La prise en compte du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV)**

Le PLU ne mentionne pas le SDAHGV, alors que celui-ci constitue un document prescriptif à l'échelle départementale.

Graulhet dispose actuellement d'une aire d'accueil de 28 places conformément aux prescriptions du SDAHGV.
Toutefois le SDAHGV prévoit également à l'échelle de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet la création de 10 places de terrains familiaux locatifs qui devront être identifiées dans les années à venir .

Recommandation : le rapport de présentation devra être complété afin de démontrer la prise en compte des objectifs fixés par le SDAHGV, notamment en ce qui concerne la programmation des terrains familiaux locatifs à l'échelle intercommunale.

1.5 La prise en compte des enjeux agricoles en zones A et N du PLU

1.5.1 Les dispositions réglementaires

- **En zones A et N.**

Le règlement écrit ne reprend pas certaines dispositions prévues à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, qui autorise les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors que ces aménagements ne compromettent ni l'activité agricole ni la qualité paysagère.
Or, le PLU doit préciser les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer l'insertion de ces annexes et extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone.

La CDPENAF, dans son avis du 24 juillet 2025, a expressément demandé que le règlement soit revu et complété sur ce point.

Recommandation : conformément à l'avis en date du 24 juillet 2025, La CDPENAF rappelle les recommandations concernant les constructions des extensions et des annexes en zone agricole et naturelle :

- **une emprise au sol des constructions, constituées de l'habitation principale, y compris annexes et extension plafonnée à 250 m², ou a minima en cohérence avec celle mentionnée pour les continuités écologiques ;**
- **une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises ;**
- **une distance de l'annexe à l'habitation principale inférieure à 20 m au maximum ;**
- **une implantation des piscines à plus de 20 m des limites de propriété lorsque celle-ci jouxte une parcelle agricole cultivée**

- **En matière d'implantation d'installations agrivoltaïsme et le photovoltaïque compatible avec l'activité agricole**

Le règlement écrit dans les zones A et N conditionne l'implantation d'installations d'agrivoltaïsme et le photovoltaïque compatible avec l'activité agricole à plusieurs critères restrictifs liés notamment à l'usage des sols, afin de maintenir la vocation première de l'activité agricole existante. Leur autorisation sous condition (maintien de l'usage agricole, amélioration agronomique, bien-être animal, insertion paysagère et biodiversité) rejoint les principes du décret agrivoltaïsme n°2024-318 et traduit une approche encadrée.
Il est à noter que les modalités d'évaluation des critères (« améliore le potentiel agronomique », « bien-être animal ») ne sont pas précisées.

Cependant, plusieurs points demeurent insuffisamment justifiés :

- la limitation de l'emprise des installations photovoltaïques à 20 % de la parcelle, non motivée dans le rapport de présentation,
- la fixation d'une distance minimale de 300 m par rapport aux habitations, également sans justification.
- l'absence de critères objectivables pour évaluer la notion de « potentiel agronomique »

Observation : il conviendra de renforcer la sécurité juridique de ces dispositions réglementaires en complétant la justification de ces règles notamment au regard des enjeux agricoles, écologiques et paysagers identifiés sur le territoire ;

- **Les zones « urbanisées » périphériques Uh (extension et changement de destination des constructions existantes)**

Les zones Uh correspondent à des secteurs urbanisés d'habitat éloignés du centre bourg qui n'ont pas vocation à se densifier. Le règlement autorise l'extension des constructions existantes, mais également le changement de destination des bâtiments sans restriction particulière.

Ces zones ne constituent pas des ouvertures à l'urbanisation au sens de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme ce qui a conduit la CDPENAF à ne pas s'y opposer . Toutefois il est nécessaire d'encadrer le changement de destination des constructions existantes en précisant que ces constructions doivent être existantes à la date d'approbation du projet.

Observation : conformément à l'avis de la CDPENAF en séance du 24 juillet 2025, il est demandé de compléter le règlement écrit afin de préciser que seuls les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones Uh.

1.5.2 Le volet relatif au diagnostic agricole

Le règlement écrit interdit le changement de destination des bâtiments agricoles en habitations dans les zones agricoles et naturelles.
Or le diagnostic agricole de Graulhet (p 62 du RP) met en évidence le rôle structurant de l'activité agricole autour de Graulhet, sans pour autant justifier précisément cette interdiction.

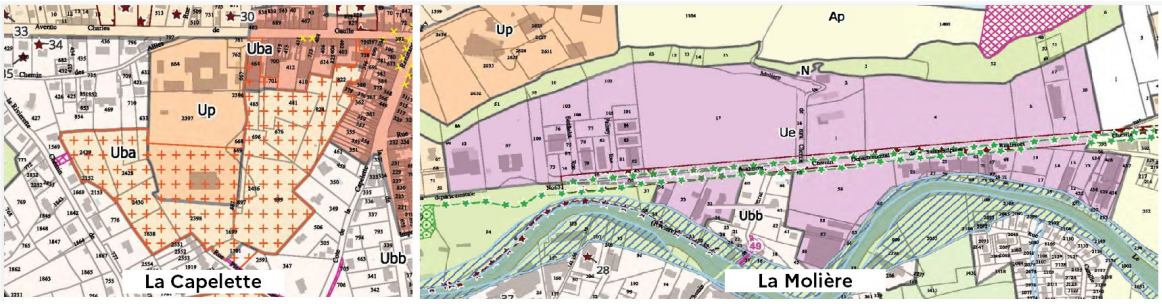
Recommandation: il conviendra de compléter le rapport de présentation afin d'apporter une justification argumentée de cette interdiction, en la reliant aux enjeux agricoles locaux, aux risques de mitage, à la préservation de l'économie agricole et aux orientations de la CDPENAF.

1.6 La transition écologique, énergétique et climatique, et la prise en compte de l'environnement et des paysages

1.6.1 L'évaluation des enjeux environnementaux dans le projet de développement

- **Les zones Ue de « La Molière » et UBa de « La Capelette »**

L'évaluation environnementale concentre principalement son analyse sur le secteur de développement économique de « La Bressole » classé en zone AUe (p 242 rp).
En revanche, les secteurs de développement majeurs tels que les zones Ue de « la Molière » ou UBa de « la Capelette » qui constituent des espaces fortement impactants en termes de consommation d'espace et d'artificialisation, ne font l'objet d'aucune étude environnementale approfondie.



<u>Observation</u> : il est demandé de compléter l'évaluation environnementale afin d'intégrer une analyse spécifique des incidences liées au développement des zones Ue de « La Molière » et UBa de « la Capelette » au regard de la consommation foncière, et des enjeux de la biodiversité et des continuités écologiques.

- **Les enjeux identifiés dans le SRCE intégrés au SRADDET Occitanie**

À la lecture du diagnostic environnemental, le projet de PLU préserve globalement le territoire des atteintes aux milieux naturels identifiés au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) intégré au Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 11 juillet 2025.
Ces enjeux sont notamment retranscrits dans le volet des orientations d'aménagement et de programmation au travers d'une OAP spécifique Trame verte et bleue (TVB).

En recentrant le développement urbain vers le centre ville, le projet contribue ainsi à :

- la restauration des continuités écologiques fragilisées par l'urbanisation diffuse
- la protection des milieux naturels repoussés vers le sud par le développement de l'habitat pavillonnaire
- l'application des règles du SRADDET relative à la sobriété foncière (règle n°11), aux continuités écologiques (règle n°16) et à l'objectif de « non perte nette de biodiversité à horizon 2040 »

Toutefois la justification de la comptabilité du projet avec le volet SRCE du SRADDET reste incomplète. Le dossier n'analyse pas les effets de la trame urbaine envisagée ni l'impact du niveau d'intensification retenu sur l'atteinte des objectifs de sobriété foncière et de préservation des continuités écologiques.

<u>Recommandation</u> : au vu de ces éléments, il conviendra de :

- **Renforcer la justification de la compatibilité du projet de PLU avec les enjeux définis par le SRCE et intégrés au SRADDET approuvé le 11 juillet 2025.**
- **Compléter l'analyse environnementale du dossier au regard des objectifs d'intensification urbaine attendus dans le cadre de la loi Climat et Résilience.**

1.6.2 la requalification urbaine des friches et des zones de développement

- **L'instauration de zones préférentielles de renaturation (ZPR) et friches**

Le PLU affiche une politique volontariste de reconversion des friches traduite dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) par plusieurs actions de revalorisation de sites emblématiques du PLU. Cette démarche s'inscrit dans une continuité des actions déjà engagées par la commune, qui a mené des opérations de requalification et de dépollution depuis 2008.

L'article R. 151-7 du code de l'urbanisme permet aux PLU d'identifier des zones

préférentielles de renaturation et de préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation de ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10cu.

Or, malgré le nombre significatif de friches recensées sur le territoire de Graulhet, le dossier de PLU ne délimite pas de zone préférentielle de renaturation des friches.
Ces sites représentent pourtant un levier majeur de renouvellement urbain et contribuent, conformément à la loi Climat et Résilience, à la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

<u>Recommandation</u> : au regard du potentiel de friches présent sur le territoire, il conviendra :

- **de poursuivre la stratégie de requalification des friches entreprise par la commune en définissant des zones préférentielles de renaturation (ZPR)**
- **d'identifier cartographiquement ces ZPR dans le PLU afin de reconnaître leur contribution aux objectifs de renaturation et de désartificialisation.**

- **Le traitement paysager des zones de développement**

✔ **Le paysage et entrées de ville (La Molière)**

Le cadre législatif décliné au 2° de l'article L. 101-2 du CU en préambule du rapport de présentation (p7) précise que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagères notamment des entrées de villes.

À cet égard, le PLU prévoit l'instauration d'une zone Ue de 10 ha à l'est du bourg en bordure de la RD 631 constituant l'entrée Est de Graulhet sur près d'1 km .
Le règlement impose un recul des bâtiments et la préservation des alignements de platanes, mais il ne prévoit ni zone tampon paysagère, ni prescriptions de traitement architectural des façades, ni obligation de revêtements perméables pour les aires de stationnement.

<u>Observation</u> : dans la continuité des remarques liées à l'aménagement de la zone de la Molière (§ 1.2.2 phasage), il conviendra de compléter le dispositif par une OAP spécifique sur les zones Ue, intégrant :

- **la création d'une zone verte tampon en accompagnement des cheminements doux,**
- **le traitement paysager et architectural des façades situées en première vitrine,**
- **l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement, afin de valoriser l'entrée de ville et de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique.**

✔ **Le traitement des murs de clôture**

Le PADD (objectif 3 de l'axe 1) affirme la volonté de valoriser la nature en ville.
Pourtant, l'article 4 du règlement favorise la réalisation de murs de clôtures d'une hauteur minimale de 60 cm à 1,20 m surmontés d'un dispositif de claires-voie ou de claustra. La généralisation de ces dispositifs tend à banaliser le paysage de l'espace public et à fermer toute perception visuelle.

<u>Recommandation</u> : il est recommandé de compléter le règlement écrit afin d'encourager des clôtures végétalisées ou plus sobres, et de limiter l'usage de murs massifs et de parements opaques hétérogènes, afin d'améliorer la qualité urbaine et paysagère.

✔ **Plan de de paysage « transition écologique » de la CAGG**

La commune s'inscrit dans une démarche d'élaboration de plan de paysage « transition écologique » (PPTE) à l'échelle de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.
Cette étude envisagée sur une période de deux à trois années a notamment pour vocation d'instaurer une stratégie d'accueil des projets énergétiques (production ENR) en

cohérence avec les enjeux écologiques paysagers et patrimoniaux du territoire.
À cet égard, le PLU a anticipé cette démarche en identifiant 4 secteurs Npv destinés à l'implantation de parcs photovoltaïques dont certains bénéficient déjà d'une autorisation d'urbanisme.
Toutefois, le rapport de présentation n'apporte pas d'élément d'information sur l'état d'avancement de ces projets au regard des autorisations en cours de ces secteurs.

Observation : il conviendra :

- **de compléter la justification du zonage Npv dans le rapport de présentation en intégrant l'état d'avancement des projets pour chaque secteur Npv afin d'assurer la lisibilité de la stratégie énergétique de la commune ;**
- **de prévoir à l'issue de l'adoption du plan de paysage, une actualisation des prescriptions du PLU en matière d'accueil de projets énergiques.**

■ Les énergies renouvelables

✔ La cohérence du PADD avec le règlement du PLU

Le PADD affirme la volonté de développer des projets d'énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien…) en cohérence avec les politiques nationales et régionales de transition énergétique (art L.101-2 CU).
Néanmoins, cette orientation générale n'est pas déclinée dans le rapport de présentation ou dans le règlement par des objectifs opérationnels plus précis Il est à noter que la commune de Graulhet n'a pas retenu la filière éolienne dans les zones d'accélération EnR qu'elle a définies.

Le règlement du PLU autorise le photovoltaïque en toiture de bâtiments existants, ce qui constitue une mesure pertinente pour valoriser le bâti agricole. Cependant, il serait opportun d'ouvrir cette possibilité aux futures constructions agricoles.

✔ En zone urbaine (U)

Les installations photovoltaïques sont autorisées uniquement en toiture. Toutefois le règlement écrit pourrait cadrer les modalités urbaines en matière de solarisation des parkings.

Recommandations : il conviendra :

- **de préciser les modalités d'implantation des installations solaires sur les aires de parkings, les friches et les toitures des bâtiments agricoles en l'absence d'enjeu paysager majeur;**
- **d'anticiper la compatibilité du PLU avec la stratégie énergétique du SCoT arrêté Gaillac-Graulhet;**
- **d'assurer la cohérence entre les orientations du PADD et les prescriptions opérationnelles du règlement en matière d'énergie renouvelable.**

✔ En zone naturelle (N)

Les installations photovoltaïques sont autorisées sans restriction sur les zones Npv. Le règlement n'encadre pas suffisamment les conditions environnementales (biodiversité, Natura 2000, trames écologiques).

Recommandation : il conviendra de compléter le règlement écrit en zone Npv afin de soumettre les constructions et installations au respect des enjeux environnementaux.

1.7 La prise en compte des ressources naturelles et des risques naturels

1.7.1 La préservation de la ressource en eau

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'évaluation environnementale souligne la nécessité de protéger les zones humides, mais le PLU ne prévoit pas de prescriptions spécifiques à ce titre.
De plus, les mesures de gestion intégrées des eaux pluviales à la parcelle sont insuffisamment développées, alors même que le réchauffement climatique accroît les risques de sécheresse et de ruissellement.

Enfin, le règlement écrit prévoit en zone économique AUe à l'article 5, la réalisation d'aires de stationnement avec revêtements perméables mais cette obligation n'est pas étendue aux zones Ue et UBa.

<u>Recommandation</u> : il conviendra :

- **de renforcer les prescriptions mentionnées au règlement écrit en intégrant la collecte, le stockage et la réutilisation des eaux pluviales et en encourageant des démarches innovantes d'économie d'eau dans les projets d'aménagement**
- **d'introduire une prescription interdisant les occupations du sol impactant les zones humides, dans le respect de la réglementation en vigueur (art. L.211-1 du Code de l'environnement)**
- **d'harmoniser les dispositions réglementaires en matière de perméabilité des aires de stationnement, afin que l'exigence posée pour la zone AUe soit également appliquée en zones Ue et UBa**

1.7.2 La qualité de l'eau et la préservation des sols

- **Conformité des stations d'épuration - Traitement des eaux usées**

La Directive Cadre Européenne sur l'Eau (DCE) d'octobre 2000 rappelle la nécessité de mettre fin à la détérioration de l'état des masses d'eau et de parvenir au «bon état» des rivières, lacs et eaux souterraines en Europe d'ici à 2027. Dans ce cadre, les documents d'urbanisme déterminent les ouvertures à l'urbanisation en cohérence avec la capacité des systèmes épuratoires dans le respect du calendrier des ouvertures à l'urbanisation définie selon le niveau des équipements.

Concernant la station de Graulhet, cette dernière est dimensionnée à 220 000 EH. Bien qu'elle enregistre en 2023 une charge maximale entrante de 104 100 EH, l'accueil de 1 500 nouveaux habitants à l'horizon 2035 est conforme aux capacités actuelles de la station.
Pour autant, l'ouverture à l'urbanisation de 15,9 ha de zones d'activités pourrait augmenter à terme la charge organique de la station.

<u>Recommandation</u> : il conviendra :

- **de maintenir une vigilance dans le suivi de la mise aux normes des installations dans les zones économiques existantes et futures;**
- **de compléter la justification de la compatibilité de la station en matière d'effluents industriels au regard du projet de développement économique dans les secteurs de « La Molière » et « La Bressole ».**

1.7.3 Risques naturels, gestion des eaux et inondation

- **Le règlement écrit**
  - ✔ Plan de prévention des risques d'inondation

Le règlement écrit du PLU pour chaque zone ne renvoie pas à l'application du plan de prévention des risques d'inondation du Bassin du Dadou approuvé le 08 mars 2024.

Observation : il est demandé de compléter le règlement de chaque zone afin de conditionner les constructions au respect des dispositions réglementaires du plan de prévention des risques d'inondation du Bassin du Dadou.

- **Le règlement graphique**
  - ✔ Plan de prévention des risques d'inondation

La trame inondable figurant sur le règlement graphique est obsolète.

Observation : il est demandé :
- **de corriger les planches graphiques afin d'intégrer le zonage réglementaire du PPRI du Dadou approuvé par arrêté préfectoral du 08 mars 2024.**
- **de prendre en compte les portions de zones constructibles grevées par la zone rouge du PPRI.**

2- Analyse du projet au regard de l'intégration des normes supérieures et du contenu du dossier

2.1 La compatibilité avec les normes supérieures

L'article L 131-16 du code de l'urbanisme prévoit qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1 du Code de l'urbanisme.

2.1.2 Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie

Le SCoT, arrêté avant l'approbation du SRADDET modifié, n'a pas encore procédé à l'analyse de compatibilité et de prise en compte exigée par l'article L.131-3 du code de l'urbanisme. Par conséquent, il revient au présent PLU de réaliser directement cette analyse (cf. art L131-6 du code de l'urbanisme).

Recommandation : la procédure de modification du SRADDET a été approuvée et rendue opposable le 11 juillet 2025. À l'issue de l'enquête publique, le dossier de PLU devra démontrer expressément sa prise en compte et compatibilité avec cette nouvelle version, notamment en ce qui concerne :

- **la cohérence des chiffres de consommation foncière avec les objectifs régionaux ;**
- **la déclinaison des orientations régionales sur les mobilités et l'énergie ;**
- **l'intégration des continuités écologiques régionales dans le zonage et les OAP ;**

2.1.3 le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Gaillac-Graulhet

Le schéma de cohérence territoriale Gaillac-Graulhet a été arrêté en conseil communautaire le 23 juin 2025 et son approbation est attendue début 2026. Il est essentiel que le PLU anticipe les orientations et prescriptions du SCoT arrêté, pour éviter une mise en compatibilité rapide après approbation.

Recommandation : le dossier de PLU devra, à l'issue de l'enquête publique, démontrer sa compatibilité avec le futur SCoT, afin de garantir la cohérence intercommunale et de sécuriser juridiquement le document.

2.1.1 Le Programme Local de l'Habitat

Le traitement de la compatibilité du PLU avec le PLH Gaillac-Graulhet (2020-2025) est évoqué dans le rapport de présentation. Ce document arrive à son terme en 2025.
Avec un programme de 550 logements (hors division parcellaire), le programme en logements paraît plus ambitieux que les objectifs du PLH qui sont de 400 sur 10 ans.
Cette dynamique projetée dans le PLU reste cependant cohérente au regard du rythme actuel de logements enregistré par an (50 logts) et des besoins importants en matière de logements sociaux (LLS) pour atteindre le taux légal de 25 %.

2.1.4 Les orientations du SAGE et du SDAGE

Le PLU doit être compatible avec le SDAGE Adour-Garonne et au SAGE Agout conformément à l'article L 131-1 du Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, la réalisation d'un zonage pluvial est nécessaire pour répondre aux

objectifs du SDAGE Adour-Garonne. Les objectifs de ce document reposent notamment sur :

- la limitation de l'imperméabilisation des sols,
- la maîtrise du débit des eaux de ruissellement et éventuellement le stockage et le traitement des eaux pluviales,
- la définition de règles d'urbanisme spécifiques privilégiant une gestion des eaux pluviales à la parcelle (sauf cas dûment justifiés).

Le PLU apporte peu d'éléments de justifications concernant la compatibilité du PLU avec les éléments du SAGE et le SDAGE. De plus, le rapport de présentation se limite principalement à reprendre les grandes orientations de ces documents sans démontrer concrètement la compatibilité du PLU.

Observation : il conviendra de compléter le rapport de présentation afin de préciser les modalités d'application des prescriptions du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Agout, en particulier sur la gestion des eaux pluviales.

2.1.5 Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

Le PLU n'apporte aucun élément concernant la compatibilité du document avec le plan de gestion des risques d'inondation applicable sur la commune.

Recommandation : il conviendra de compléter le dossier de PLU afin de justifier la compatibilité du plan avec avec les objectifs du plan de gestion des risques d'inondation.

2.1.6 Le schéma départemental des carrières

Le rapport de présentation mentionne (p 136) l'absence de carrière concernée par le schéma départemental des carrières du Tarn. Or, la commune dispose d'une carrière classée dans les règlements graphique et écrit en zone Nc carrière au lieu dit "La Trivalle"

Recommandation : il conviendra de compléter le rapport de présentation du PLU en mentionnant cette carrière et en justifiant du respect des dispositions du schéma départemental des carrières.

2.2 Le contenu du dossier

Le dossier de PLU comporte les pièces énumérées à l'article L151-2 du code de l'urbanisme. Les remarques ci-dessous visent à compléter ou préciser certains éléments afin d'améliorer la lisibilité et la sécurité juridique du document.

2.2.1 Le rapport de présentation

- **Les indicateurs de suivi**

Le PLU propose une liste réduite de 4 indicateurs dans le rapport de présentation (p 297) ainsi que dans le résumé non technique (p 36.) Cette liste pourrait être étayée dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols (art. R 101-1 du Code de l'urbanisme).

Observation : il conviendra de proposer des données de suivi compatibles avec les exigences du rapport local d'artificialisation à produire tous les 6 ans.

A titre indicatif ci-après quelques exemples d'indicateurs de suivi: :

- **le solde net de consommation / renaturation (ha),**

- **l'évolution du nombre de logements sociaux produits**
- **l'évolution de la part en logement individuel groupé ou collectif**
- **le nombre de logements sortis de la vacance**
- **l'évolution des capacités d'accueil des stations d'épurations**
- **l'évolution des taux de conformités des assainissements non collectifs**
- **volume d'eau consommé sur la commune par habitant…**

■ **Traitement des eaux usées**

La thématique Eaux Usées n'est que partiellement abordée. Le rapport de présentation ne comporte pas le diagnostic complet du dispositif d'assainissement communal alors même qu'un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration.

<u>Observation</u> : il conviendra de se reporter aux observations mentionnées dans le paragraphe § 1.7.2 (Conformité des stations d'épuration - Traitement des eaux usées)

2.2.3 Le règlement écrit

■ **Gestion des eaux pluviales**

Le volet des dispositions générales du règlement écrit pourrait utilement préciser les prescriptions en matière d'infiltration des eaux dans le milieu naturel, dans la continuité des éléments d'observation figurant aux § 1.7.1 et 2.2.4.

<u>Observation</u>: il conviendra de compléter les dispositions générales du règlement écrit comme suit
« ***L'infiltration n'est autorisée que si une étude géotechnique sous les ouvrages de gestion des eaux pluviales (OGEPs) est réalisée afin de protéger la nappe éventuelle de toute pollution. Celle-ci déterminera le niveau des plus hautes eaux (NPHE) de la nappe ainsi que la perméabilité du sol à la profondeur du fond théorique des OGEPs. Si une nappe existe, il est demandé le maintien d'une épaisseur minimale de 1 m de matériaux non saturés au-dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe pour que les phénomènes de filtration et de biodégradation puissent épurer efficacement les eaux pluviales avant qu'elles rejoignent la nappe*** **»**.

■ **Dispositions en matière d'équipements commerciaux**

✔ Le respect des dispositions législatives en vigueur et des objectifs du DAACL dans le SCoT Gaillac-Graulhet

Le règlement écrit généralise l'autorisation des commerces en zone Ue. L'ensemble de ces zones couvre un espace de prairies de 10 ha dans le secteur de La Molière.

Toutefois, le respect du décret d'application n° 2022-1312 du 13 octobre 2022 de la loi climat et résilience du 21 août 2021 encadre l'implantation de zones commerciales sur des parcelles non artificialisées. La refonte de l'article L 752-6 du code de commerce instaure un principe d'interdiction de créer tout projet d'équipement commercial qui engendre une artificialisation des sols.

Ce principe fait cependant l'objet d'un régime dérogatoire en fonction de critères précis.

Le rapport de présentation n'expose pas d'élément de justification particulier au regard des règles en vigueur ni au regard de la compatibilité avec les dispositions du DAACL du SCoT Gaillac-Graulhet.

<u>Observations</u> : il est demandé de justifier et d'adapter le cas échéant les dispositions écrites du PLU en matière de commerces en cohérence avec le DAACL du SCoT Gaillac-Graulhet dans le respect du décret d'application n° 2022-1312 du 13 octobre 2022.

- **Plan de prévention des risques d'inondation du bassin du Dadou**

Le règlement écrit ne prévoit aucune disposition réglementaire concernant l'application du PPRI du bassin du Dadou en vigueur pour toutes les zones du PLU dans la rubrique relative aux constructions autorisées sous conditions.

Observation: il est demandé de compléter la rubrique "constructions soumises à conditions" de l'article 1 du règlement écrit du PLU, afin de préciser le respect des dispositions réglementaires du plan de prévention de risques d'inondation (PPRI) du bassin du Dadou.

- **Dispositions réglementaires en zone A et N**

Les dispositions de l'article 1 du règlement autorisent en zone A et N les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants dans ces zones sous conditions. Le terme « existant dans la zone » porte à interprétation et peut bloquer certaines installations contrairement aux intentions affichés par l'auteur du PLU.

Observation: il est demandé de corriger cette disposition et supprimant le terme «existant » visant à clarifier les possibilités d'implantations.

2.2.4 Le règlement graphique

- **Plan de prévention des risques d'inondation du bassin du Dadou**

La trame inondable figurant sur le règlement graphique est erronée et obsolète.

Observation: il est demandé de corriger l'intégralité de la trame inondable du PLU figurant dans le règlement graphique. Cette dernière devra être issue du zonage réglementaire du plan de prévention des Risques d'Inondation du bassin du Dadou approuvé le 08/03/2024.

- **Espaces boisés classés (EBC) et protection d'alignement d'arbres (L 151-19 du code de l'urbanisme)**

Le PLU définit des espaces boisés classés conformément à l'article R.151-31 du code de l'urbanisme. Ces espaces sont essentiellement situés sur des emprises forestières ou boisées existantes. Toutefois, certains secteurs identifiés en EBC font l'objet de travaux et de défrichements en cours dans la zone N.

Observation : au regard de ces éléments, il est demandé de déclasser les EBC dont les secteurs sont en cours d'aménagement.

D'autre part, il convient de relever que des ouvrages électriques 63kV « N0 1 BRENS - GRAULHET 63kV N0 1 GOURJADE-GRAULHET » traversent les zones Uba, Ue, Uh ,A et N du territoire.

Observation : à la demande du service RTE du 08 juillet 2025, il est demandé de déclasser les EBC impactés par les ouvrages électriques, sur l'assiette de la servitude SUP I4.

2.2.4 Le volet des orientations d'aménagement et de programmation

- **Gestion des eaux pluviales**

Les principes de gestion intégrée des eaux pluviales ne sont pas précisément abordés dans les OAP.

- ✔ Concernant l'OAP sectorielle 1 relative à la zone économique "La Bressole" ,

Observation : i**l conviendra de rappeler les principes de gestion intégrée des eaux pluviales**

- ✔ Concernant l'OAP2 "trame verte et bleue",

Observation : il est proposé la rédaction suivante « ***La gestion intégrée (gestion à la source par les techniques alternatives au tout tuyau) doit être mise en place (noues, jardins de pluie, arbres de pluies, espaces multifonctionnels inondables, îlots…). Les techniques enterrées (canalisations, structures alvéolaires ultralégères (SAUL), tranchées drainantes…) sont à éviter sauf si elles sont dûment justifiées. Tous les espaces verts doivent participer à la gestion des eaux pluviales*** **»**

- ■ **Concernant l'aménagement des secteurs à vocation d'habitat et d'économie**

Le PLU ne prévoit pas d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans les principaux secteurs de développement liés à l'habitat, ainsi que pour la zone Ue (de 10 ha) à vocation économique de "La Molière".

Les OAP sont une composante essentielle du PLU afin d'assurer la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité. Elles prévoient notamment :

- des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;
- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles ;
- les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques ;
- les dispositions permettant le renouvellement urbain, le renforcement de la densification urbaine, la mixité fonctionnelle, l'identification des grandes caractéristiques des voies et espaces publics...(liste non exhaustive).

Observation : Conformément aux réserves et observations émises aux chapitres précédents, il conviendra de compléter le dossier de PLU afin de prévoir des OAP pour le secteur de La Molière (zone Ue) ainsi que dans les zones d'habitat situées en extensions.
Ces OAP devront proposer notamment un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, ainsi que des dispositions spécifiques pour répondre aux objectifs de sobriété foncière attendus, et de production en logements pour le volet habitat.

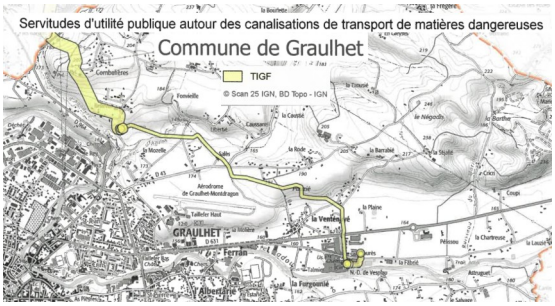
2.2.5 Les Annexes

- ■ **Complétude du dossier**

- ✔ Légende : la légende de la carte des servitudes (p 58) du dossier annexe est absente du dossier.
- ✔ PPRI Dadou : la trame PPRI figurant dans le règlement graphique et les annexes (plan des servitudes) est obsolète et erronée. Elle n'intègre pas celle du PPRI du Dadou approuvé le 08/03/2024.

- ✔ Canalisation de Gaz

Le dossier ne fait pas figurer le dernier arrêté préfectoral n° DREAL-OCC-2024-81105 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Graulhet.
La référence de cet arrêté préfectoral pourrait utilement être reprise dans les paragraphes I1 et I3 du point 4.1.1. figurant en partie 4 (annexes) du projet de PLU.



Cet arrêté fait référence au passage d'une canalisation de transport de gaz naturel sur le territoire de la commune. Il génère des servitudes d'utilité publique (SUP) dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur cet ouvrage.

<u>Observation</u> : il est demandé de compléter et corriger les pièces concernées en conséquence pour les trois points visés ci-dessus.

3. Format informatique du document d'urbanisme (standard CNIG)

En application de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021, à compter du 1er janvier 2023, le PLU et la délibération l'approuvant doivent être publiés sur le géoportail national de l'urbanisme (GPU) accessible sur internet à l'adresse suivante: https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/.

À l'issue de cette publication, le PLU devient exécutoire dès sa transmission au préfet du fait de la couverture de la commune par un SCoT. Les autres formalités de publicité prévues par le Code de l'urbanisme n'ont pas été modifiées par cette réforme.

En cas de dysfonctionnement du GPU ou de difficultés techniques avérées, les obligations pour l'établissement public ou la collectivité en charge de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU sont les suivantes :

- informer le préfet des difficultés rencontrées ;
- procéder à une publication sur le GPU dans un délai de 6 mois à compter de la date à laquelle le PLU et la délibération sont devenus exécutoires ;
- rendre public le PLU et sa délibération dans les conditions prévues au III ou IV de l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

L'obligation de publication sur le GPU appelle les observations et précisions suivantes :

- seules les communes et EPCI compétents sont habilités à publier sur le GPU les documents d'urbanisme en vigueur sur leur territoire.
- la version numérisée devra respecter le standard de dématérialisation du Conseil national de l'information géographique (CNIG)
- la publication d'un document d'urbanisme sur le GPU ne dispense pas des transmissions et mesures de publicité visant à rendre le document exécutoire et opposable (art. R153-20 à R153.22 du CU pour un PLU).

La publication sur le GPU ne se substitue pas à la nécessité de tenir à disposition du public au siège de l'autorité compétente ou de la préfecture un dossier consultable qui constitue la version faisant foi en cas de différence avec la version numérique.

<u>Recommandation</u> : il conviendra de s'assurer de la conformité des pièces vectorisées du PLU avec le standard CNIG. Une fois approuvé, le PLU devra être versé sur le GPU.
L'insertion du PLU au géoportail de l'urbanisme constitue l'une des conditions permettant de rendre le document d'urbanisme exécutoire.

4. Tableau de réponses des avis des services de l'Etat

Service sollicité	Date de réponse du service	Observations du service
Académie	28/08/2025	Pas d'observation particulière
Armées Caserne Audéoud Marseille	28/07/2025	L'instruction du dossier n'identifie ni emprise, ni servitude appartenant au ministère des Armées sur le territoire de cette commune. Pas d'autre observation particulière.
ARS	09/07/2025	L'ARS n'émet pas d'observation particulière. Il est précisé que : - les incidences sur la ressource en eau potable, la disponibilité de la ressource en eau doivent être justifiées par l'avis écrit du gestionnaire de la production/distribution de l'eau potable ; - Les incidences sur les nuisances des sites et sols pollués : les mesures de diagnostics et/ou de dépollution devraient être clairement notées dans le règlement écrit.
DDETSPP		Pas de réponse
DGAC		Pas de réponse
DDFIP ALBI	08/07/2025	Pas d'observation
DDFIP CASTRES		Pas de réponse
DREAL (DT/DMORN)	21/07/2025	La Direction des Transports de la DREAL Occitanie n'a aucune observation à émettre concernant ce projet de PLU. En effet, aucune opération de travaux routiers n'est en cours ni n'est programmée dans ce secteur à court, moyen ou long terme. La commune ne fait pas ressortir de sujet concernant la sécurité routière.
DIRSO	08/07/2025	La DIRSO, gestionnaire de l'A68, n'est pas concernée par le sujet
Gendarmerie Nationale	11/07/2025	La gendarmerie dispose d'une emprise sise 42 place Bosquet à Graulhet. Il n'existe pas à ce jour de construction de nouvelle caserne dans ce secteur. Pas d'autre observation.
INOQ (ex INAO)		Pas de réponse
RTE	08/07/2025	L'avis complet a été adressé en copie à la mairie de Graulhet par le service RTE. Cet avis sera joint à l'enquête publique 63kV N0 1 BRENS - GRAULHET et 63kV N0 1 GOURJADE-GRAULHET Les ouvrages électriques sont bien représentés sur le plan et la liste des servitudes. Ils traversent les zones Uba, Ue, Uh , A et N du territoire. Demande de déclassement des EBC impactés par les lignes électriques. Compléments demandés au volet relatif aux dispositions générales et aux dispositions particulières du règlement écrit pour les lignes HTB ainsi que pour les postes de transformation.
OFB		Pas de réponse
SDIS		Pas de réponse
UDAP et DRAC		Pas de réponse
UID Tarn-Aveyron (DREAL)	04/08/2025	Intégrer à l'enquête publique le courrier d'avis ainsi que l'arrêté préfectoral mentionné ci-dessous transmis à la commune. Compléter l'annexe du PLU par l'arrêté préfectoral n° DREALOCC-2024-81105 du 24 mars 2025 instituant les servitudes d'utilité publique (SUP) pour le passage d'une conduite de gaz. (zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur cet ouvrage). Concernant les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : A noter le parc photovoltaïque Nr du Bouriou sur un ancien site ayant abrité un centre d'enfouissement technique fermé et une installation de stockage de déchets inertes réhabilitée.
GRT Natran	16/07/2025	Commune actuellement non concernée par un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression exploité par NaTran.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Information sur l'absence d'observation dans le délai sur Révision du PLU à GRAULHET (81)

N°saisine : 2025-014830
N°MRAe : 2025AO89

Toulouse, le 25 août 2025

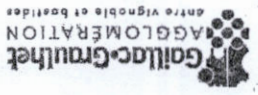
Par courrier daté du 22 mai 2025 reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le 22 mai 2025, Gaillac-Graulhet Agglomération a sollicité l'avis de la MRAe sur le projet Révision du PLU à GRAULHET (81) au titre des articles R 104-21 et suivants du Code d'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

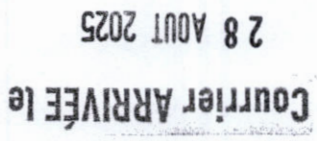
La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 22 août 2025 (article R 104-25 du Code d'urbanisme).

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site internet de la MRAe.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
OCCITANIE
TARN
Le Président

Cunac, le 14 août 2025





GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION
Pôle Aménagement et Développement du Territoire
A l'attention de Mme Camille HABER
TECOU – BP 80133
81 604 GAILLAC Cedex

Objet : Avis PLU Graulhet
N/Réf. : C15-08-2025/SE/JMC/CF/DH/LV
Service : Territoires Expertises et Filières

Monsieur le Vice-Président,

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet s'inscrit dans une dynamique territoriale ambitieuse, portée par des objectifs de développement durable, de revitalisation urbaine et de transition écologique. En tant que représentant des artisans du Tarn, je tiens à saluer la volonté affichée par la commune de renforcer son attractivité économique tout en préservant son identité locale et son patrimoine.

L'activité artisanale, pilier de l'économie locale, est directement concernée par plusieurs orientations du PLU. Pour mémoire, la commune de GRAULHET dénombrait, au 1er juillet 2025, 534 établissements artisanaux occupant quelques 764 salariés et apportant à la population services et animation économique de proximité. C'est un secteur dynamique puisque l'on dénombre 70 immatriculations sur une année (contre une trentaine de cessation).

Le projet de révision prévoit notamment la consolidation des zones d'activités existantes, telles que la Bressolle, la Molière ou encore Rieutord, avec une enveloppe foncière dédiée de 15 hectares pour l'accueil d'entreprises. Cette mesure est favorable à l'installation et au développement des entreprises artisanales, à condition que les modalités d'aménagement soient adaptées aux besoins spécifiques de ces établissements (accessibilité, modularité des locaux, proximité des services, surface des lots, ...).

Par ailleurs, la reconversion des friches industrielles et la valorisation des espaces urbains vacants constituent une opportunité pour l'artisanat de proximité, notamment dans les secteurs du bâtiment, de la production et des métiers d'art. Le PLU encourage la mixité des usages et la densification du tissu urbain, ce qui peut favoriser l'émergence de pôles artisanaux en cœur de ville, à condition de garantir une compatibilité entre les activités économiques et les fonctions résidentielles.

Cependant, certaines préoccupations doivent être prises en compte. L'étalement urbain observé ces dernières années, bien que maîtrisé dans le nouveau PLU, a pu générer des tensions sur les réseaux et les voies de circulation, impactant la logistique des entreprises artisanales. Il est essentiel que les futures opérations d'aménagement intègrent des solutions de mobilité adaptées, notamment pour les artisans intervenant en milieu urbain.

La préservation des espaces agricoles et naturels, tout en étant nécessaire, ne doit pas entraver les possibilités d'implantation ou d'extension d'ateliers artisanaux en zone périurbaine. Une attention particulière devra être portée à la gestion des interfaces entre zones agricoles et zones constructibles, afin d'éviter les conflits d'usage.

Enfin, la transition énergétique et écologique, au cœur du projet de territoire, représente un défi mais aussi une opportunité pour les artisans. Le PLU prévoit le développement de projets d'énergie renouvelable et la promotion de constructions durables. Ces orientations doivent s'accompagner d'un soutien aux filières artisanales concernées, notamment par la formation, l'innovation et l'accès aux marchés publics. La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn dispose d'une expérience et d'une offre de services adaptée en la matière. Nos services se tiennent donc à la disposition de la commune pour envisager des actions partenariales sur ces sujets notamment dans le cadre de la convention avec Gaillac-Graulhet Agglomération.

En conclusion, la révision du PLU de Graulhet offre des perspectives intéressantes pour l'activité artisanale, à condition que les spécificités du secteur soient pleinement intégrées dans les dispositifs d'aménagement et de programmation. La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn reste mobilisée pour accompagner la commune dans cette démarche et veiller à ce que l'artisanat continue de jouer un rôle central dans le développement économique et social du territoire.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Vice-Président, mes respectueuses salutations.

Jean-Michel CAMPS

CCI TARN

Le Président

Courrier ARRIVÉE le
31 JUIL. 2025
Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION entre vignoble et bastides

Monsieur Jean-François BAULES
Vice-Président chargé de l'urbanisme
Gaillac Graulhet Agglomération
Técou BP 80133
81604 GAILLAC Cedex

Albi, le lundi 28 juillet 2025

Objet : Avis projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Graulhet.

Monsieur le Vice-Président,

En application de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Tarn sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Graulhet. Mes services ont étudié le dossier avec attention.

La révision générale du PLU de Graulhet vise entre autre à intégrer la stratégie intercommunale de développement économique, à renforcer l'identité du territoire et l'attractivité du centre-ville et à valoriser le potentiel économique de Graulhet.

Graulhet fait partie des 10 villes moyennes du Tarn. La commune bénéficie d'une position centrale à proximité de pôles régionaux, départementaux et locaux. Elle se trouve à moins de 20 Km de Gaillac et de Lavaur, à équidistance de Castres et d'Albi et proche de l'axe A68 qui relie Albi à Toulouse.

3ème pôle industriel du Tarn, Graulhet est intégrée dans le programme Territoire d'Industrie, au travers de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet (CAGG) et aux côtés du carmausin et de l'albigeois.

Graulhet – Petite Ville de Demain (PVD) - est également un pôle commercial et de services intermédiaires au centre d'un bassin de vie d'environ 12 communes.

RAPPORT DE PRESENTATION

La CCI du Tarn souhaite formuler quelques observations concernant le rapport de présentation :

- Nous avons bien noté la mise à jour des périmètres des zones d'activités économiques (ZAE) validée par le Conseil de communauté de la CAGG en mars 2024

- Nous relevons positivement l'identification de l'ensemble des ZAE ; Toutefois nous pensons que le diagnostic pourrait être enrichi par :
  - Une meilleure distinction des ZAE et des secteurs à vocation commerciale ;
  - Une cartographie du foncier disponible et des orientations préférentielles ;
  - Une analyse de la densification possible des ZAE ;
  - une identification plus précise des friches et de la vacance économique ;
  - Un suivi des transformations de l'ancien bâti industriel en commerces, afin de mieux comprendre les dynamiques économiques récentes.

- **La partie « Ce que l'on retient » consacrée à la structure économique (page 69) accorde une place prépondérante à l'agriculture. Graulhet dispose également d'atouts industriels majeurs à valoriser :** des filières stratégiques (chimie, cuir, produits minéraux), des savoir-faire reconnus, des opportunités dans les filières émergentes (chimie verte, énergies renouvelables). Le label « Territoires d'Industrie » constitue à ce titre un levier stratégique à valoriser davantage.

- **Concernant les commerces et services de proximité, étudiés dans un autre chapitre dédié aux équipements du territoire, leur traitement gagnerait à être approfondi**. Une analyse qualitative de l'offre, de son organisation spatiale (centre-ville, périphérie, axes de circulation) et de son évolution permettrait de mieux cerner les enjeux. Ceci d'autant plus que Graulhet est « Petite Ville de Demain » (PVD) et que sa centralité connait un manque d'attractivité et des taux de vacances très élevés.

  Nous rappelons que des études sur le trafic et la vacance commerciale ont été réalisées en 2024 par la CCI sur les 4 centralités PVD de la CAGG, dans le cadre de la convention avec la CAGG, et sont disponibles pour la commune de Graulhet. Une mise à jour de ces données sera proposée à la rentrée 2025.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

- La CCI du Tarn partage les 2 axes définis dans le PADD et en particulier l'ambition de faire de Graulhet « une ville qui attire les industries et l'économie de demain sur un modèle innovant, en circuit court et durable ».

- Nous soutenons
  - Les orientations cherchant à accueillir prioritairement la population au sein des tissus urbanisés et à renforcer la « ville des courtes distances » et favoriser la « ville des proximités » et donc les commerces et services de proximité ;
  - Le projet de requalification de la place du Jourdain, qui présente un fort potentiel commercial ;
  - Les actions de réhabilitation des friches urbaines pour un usage résidentiel ;
  - Le développement du tourisme et des loisirs comme vecteurs d'attractivité.

- **Toutefois, la CCI recommande de clarifier le chapitre intitulé « Favoriser l'évolution des activités commerciales existantes en centre-ville » (p.175), dont les orientations apparaissent soit en décalage avec le titre, soit peu compréhensibles dans leur formulation actuelle.** La référence au périmètre Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) existant permettrait d'identifier précisément la zone ciblée et d'y proposer les outils pour développer les nouvelles formes de commerce, déployer les leviers d'actions en cohérence avec les objectifs du PADD et du programme PVD.
- **Il serait également utile de préciser les orientations commerciales envisagées pour le centre-ville.** En effet, certaines mentions relatives à la circulation et au trafic pourraient laisser entendre que seul le développement commercial en périphérie serait privilégié, ce qui pourrait sembler en décalage avec les objectifs du programme PVD, auquel la ville de Graulhet est pleinement engagée

  La collectivité entend-t-elle renforcer l'offre commerciale en centralité ou, au contraire, orienter son développement vers les zones périphériques ? Une telle clarification permettrait de mieux comprendre la stratégie globale de revitalisation du centre-ville.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- 2 secteurs sont identifiés pour accueillir de manière privilégiée le développement économique et industriel sur un modèle innovant, en circuit court et durable : les ZAE de la Bressolle et de la Molière
- La CCI soutient la création de l'OAP de « la Bressolle », en continuité de la zone éponyme actuelle. Cette extension permettra l'accueil d'activités industrielles et artisanales

REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

- Nous proposons de distinguer, au sein du zonage Ue, les secteurs à dominante économique/industrielle de ceux à vocation commerciale, afin d'adapter les prescriptions aux spécificités de chaque typologie d'activité.

- Nous avons également relevé que le règlement écrit autorise les commerces de détail en zone Ue. Qu'il s'agisse de secteurs à vocation économique ou commerciale, **la CCI du Tarn recommande de restreindre l'implantation de nouvelles activités commerciales et de services de proximité (de détail) dans ces zones (Ue).**

  Cette orientation permettrait de concentrer ces activités dans les centralités ou les quartiers, conformément aux objectifs de redynamisation du cœur de ville. En effet, si les zones économiques périphériques offrent une visibilité attractive pour les commerces, leur développement excessif pourrait compromettre la revitalisation commerciale du centre-ville, enjeu majeur du programme « Petites Villes de Demain ».

Compte-tenu des éléments ci-dessus, **la Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn propose un avis favorable concernant le projet de révision générale du PLU de Graulhet, sous réserve de la prise en compte des observations formulées notamment sur le volet commerce.**

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes sincères salutations.

Michel BOSSI

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides
28 OCT. 2025
Courrier ARRIVÉE le

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : BARRIERE Jean-Louis
Téléphone : 05 63 5714 82
Mail : inao-toulousegaillac@inao.gouv.fr

V/Réf : 2025_039
Affaire suivie par HABER Camille

N/Réf : JLB-SA-131-2025

Monsieur le Vice-Président
Gaillac-Graulhet Agglomération
Técou BP 80133
81604 GAILLAC Cédex

Objet: Révision générale du PLU
de la commune de Graulhet

Gaillac, le 23 octobre 2025

Monsieur le Vice-Président,

Par courrier reçu le 7 juillet 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision générale du PLU de la commune de GRAULHET.
La commune de GRAULHET est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) "Roquefort". Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Porc du Sud-Ouest", "Comté Tolosan", "Côtes du Tarn", "Ail rose de Lautrec", "Canard à foie gras du Sud-Ouest", "Jambon de Bayonne" et "Veau d'Aveyron et du Ségala"
Une étude attentive du dossier, amène l'INAO à faire les observations suivantes.:
Cette révision du PLU s'avère nécessaire pour permettre la mise en compatibilité avec les évolutions de la réglementation et permettre de répondre aux besoins d'habitat et d'infrastructures liés à l'évolution de la population. La commune souhaite renforcer son identité et son attractivité par une meilleure dynamique et activité du centre-ville grâce au maintien et au développement des commerces et par une meilleure valorisation de l'habitat existant sur ce secteur.
La réhabilitation ainsi que la rénovation du quartier de Crins, la valorisation des berges de la rivière Dadou avec l'optimisation des équipements publics et des réseaux existants (eau potable) font partie des éléments essentiels nécessaire au développement de la commune.
Le déclin de l'industrie du cuir a laissé sur le territoire communal, de grands bâtiments se dégradant depuis plusieurs décennies que la commune souhaiterait mobiliser pour de l'habitat voir pour de l'activité économique. La mobilisation aussi des dents creuses du tissu urbain communal peut permettre aussi d'éviter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur l'AOP et les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Catherine Richer

Copie : DDT 81

INAO - Délégation territoriale Occitanie – Gaillac
Centre Technique du Vin 52 Place Jean Moulin 81600 GAILLAC
05 63 57 14 82