

Projet de création d'un Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au niveau du Château de Tauziès

REUNION D'EXAMEN CONJOINT

Jeudi 16 février 2023 à 14h

Procès-verbal

Personnes publics associées invitées à la réunion d'examen conjoint	Présente(s)	Absente(s) / Excusé(e)(s)	Remarque(s)
Chambre d'Agriculture du Tarn		X	Retour écrit
CAUE		X	Retour écrit
DDT du Tarn	X		
INAO		X	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Tarn		X	
Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn		X	
Département du Tarn – Direction des Routes		X	
Conseil Régional d'Occitanie		X	
Préfecture du Tarn		X	
Conseil Départemental du Tarn		X	

La feuille de présence est jointe en annexe.

La séance est ouverte à 14h10 en présence de Mme Dominique HIRISSOU, adjointe au Maire de Gaillac en charge de l'Urbanisme, Mme GIULIANI Laurène de la DDT du Tarn et de Mme VAUTE Linda, responsable du service urbanisme de la ville de Gaillac.

Contexte de la révision alléguée n°1 du PLU de Gaillac

La commune de Gaillac est couverte par un Plan Local d'Urbanisme depuis 2004. Ce dernier a fait l'objet d'une révision générale approuvée en 2019. Trois modifications simplifiées ont également été réalisées afin de régulariser quelques erreurs matérielles et incohérences règlementaires relevées lors de la mise en œuvre de ce nouveau document.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune de Gaillac fait partie de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, compétente en matière de documents d'urbanisme.

Motif de la révision allégée n°1 du PLU de Gaillac

La révision allégée n°1 du PLU de Gaillac a pour objectif d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique au niveau du Château de Tauziès, situé dans les coteaux gaillacois. Le projet se situe actuellement en zones agricole protégée et naturelle du PLU. Le règlement en vigueur a permis aux porteurs de projet de lancer leur activité (création d'une piscine, changement de destination du chai en salle de réception, meublé de tourisme dans l'enceinte du château). Ils souhaitent, à présent, pouvoir diversifier l'offre en services du domaine. Cependant, le règlement actuel des zones Ap et N ne le permet pas.

Le projet s'inscrivant dans le cadre du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU en vigueur et participant à l'attractivité locale, les Elus ont souhaité accompagner son développement. Il a ainsi été proposé de créer un STECAL (Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) au niveau des bâtiments existants afin d'autoriser des aménagements et des constructions liés au projet oenotouristique. Les conséquences sur l'activité agricole environnante et sur le paysage ont été limitées au maximum.

D'autre part, le SCOT de l'Agglomération ayant été reconnu comme caduc en 2022, la procédure a dû faire l'objet d'une demande de dérogation au principe de constructibilité limitée auprès du Préfet, dans le cadre de l'Article .142-5 du Code de l'Urbanisme).

Examen au cas par cas (retour MRAE en date du 27/09/22)

Le dossier a fait l'objet d'un examen au cas par cas. Par décision en date du 27 septembre 2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a dispensé la procédure d'évaluation environnementale, en application de l'Article R.104-28 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique relative à la présente procédure pourra être raccourcie, de fait, à une durée de 15 jours.

CDPENAF (avis rendu le 23/12/22)

Avis favorable avec une remarque relative à la nécessité de porter une attention particulière au secteur boisé afin de ne pas dénaturer le site et de préserver son caractère naturel.

Avis de l'Agglomération

Par décision en date du 12 décembre 2022, l'Agglomération, en tant qu'établissement public porteur du SCOT, a émis un avis favorable au projet de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac conformément à l'Article L.142-5 du Code de l'Urbanisme.

Avis du Préfet relatif à la demande de dérogation au principe de constructibilité limitée

Demande de dérogation accordée par le Préfet en date du 19 janvier 2023.

Modifications proposées dans le cadre de la révision allégée n°1

- Création d'une nouvelle **zone AOe** (périmètre du STECAL) d'une surface de 0,91 Ha.
- Elaboration d'un **règlement propre à la zone AOe** qui permette des aménagements et/ou des constructions liées et nécessaires au projet oenotouristique.

(Cf Rapport de présentation).

Propositions issues de l'examen conjoint

Les échanges qui ont eu lieu durant cette réunion d'examen conjoint ont conduit à approfondir les prescriptions du règlement afin d'assurer la préservation de la qualité paysagère du site et de limiter le mitage des terres agricoles.

Les retours écrits des PPA n'ayant pas pu être présents ont également été pris en compte.

- Zonage du futur STECAL (zone AOe) :

Le découpage du zonage a été travaillé au plus près des bâtiments existants et permet de ne pas impacter des parcelles agricoles exploitées.

En retour à l'avis émis par le CAUE, l'OAP TVB via les cônes de vue identifiés, permettra d'assurer la qualité des vues depuis les axes de circulation et la plaine de Gaillac.

- Hauteur des nouvelles constructions :

Dans le projet de règlement arrêté, il est mentionné que les annexes et extensions des bâtiments existants ne pourront dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Il convient de revoir cette règle afin de préserver la qualité paysagère du site.

Il a été proposé de limiter les annexes et les extensions à du R+1 avec une hauteur maximale au faîtage de 9m.

La prescription relative aux nouvelles constructions reste inchangée par rapport au projet arrêté (9m maximum au faîtage).

- Qualité paysagère du site :

Il a été demandé d'assurer le maintien du cadre arboré du site. Le règlement proposé pour la zone AOe s'inscrit dans cette dynamique. De plus, ce caractère arboré participe à la qualité paysagère du site et à son attractivité, il apparaît donc opportun de le préserver dans le cadre du développement d'un projet oenotouristique.

Le règlement proposé pour la zone AOe précise que les arbres de haute tige existants devront être maintenus. L'OAP TVB est également un outil mobilisable dans le cadre de la préservation de la qualité paysagère du site.

- Emprise au sol des constructions :

Pour faire suite aux remarques émises par la CDPENAF, qui recommande de définir le potentiel constructible en valeur absolue de surface maximale d'emprise au sol et non en valeur relative de surface imperméabilisée, il a été proposé les règles suivantes :

Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, peuvent recevoir des extensions et/ou des annexes dans la limite d'une surface d'emprise au sol cumulée équivalente à :

- ➔ Pour les bâtiments existants de moins de 100m² d'emprise au sol :
 - 50% de la surface d'emprise au sol de la construction initiale.
- ➔ Pour les bâtiments existants de 100m² et plus d'emprise au sol :
 - 30% de la surface d'emprise au sol de la construction initiale.

Les nouvelles constructions auront une emprise au sol de 250m² maximum.

Les bâtiments repérés au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ne pourront pas faire l'objet d'extension afin de préserver leur qualité patrimoniale.

- Revêtement des sols :

La question de l'infiltration des eaux de pluie a été abordée.

Il est précisé que le règlement de la zone AOe stipule que : « Les revêtements de sol dédiés aux espaces de stationnement doivent être – autant que possible – perméables ».

Conclusion

Les remarques émises par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ainsi que lors de la réunion d'examen conjoint seront prises en compte lors de l'approbation de la révision allégée n°1 du PLU de Gaillac.

La séance est levée à 15h30.