

Arrêt en Conseil
Communautaire le :
11/07/2022

Approbation en Conseil
Communautaire le :
.....

Cachet de la Collectivité



REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

Introduction.....	page 2
La procédure de révision allégée.....	page 3
Le champ d'application de la révision allégée.....	page 3
Le déroulement de la procédure de révision allégée.....	page 3
L'objet de la révision allégée n°1 du PLU de Gaillac.....	page 6
Un projet oenotouristique en faveur de la valorisation du patrimoine local et de l'attractivité du territoire.....	page 6
Un projet situé au cœur des coteaux viticoles.....	page 10
La création d'un STECAL en vue d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique	page 11
Justification du recours à une procédure de révision allégée.....	page 12
Les incidences du projet sur l'environnement.....	page 13
Les incidences du projet sur la qualité paysagère du site.....	page 13
Les incidences du projet sur l'activité agricole.....	page 14
Consultation de l'Autorité Environnementale.....	page 15
Les pièces du PLU modifiées dans le cadre de cette procédure	page 16
Le règlement écrit.....	page 16
Le règlement graphique	page 23
Annexes au rapport de présentation.....	page 25
Avis de la Chambre d'Agriculture.....	page 27
Saisine Autorité Environnementale.....	page 32
Carte issue du Diagnostic Agricole	page 35

INTRODUCTION

Gaillac, ville moyenne à taille humaine, profite d'une situation stratégique à l'interface entre métropole toulousaine et bassin albigeois. Le cadre de vie local et la richesse de son patrimoine viticole et architectural en font également un territoire attractif et dynamique.

La ville s'est développée entre coteaux viticoles et plaine alluviale du Tarn : du centre-ville médiéval, aux premiers faubourgs jusqu'aux quartiers périphériques alternant entre zones résidentielles et zones d'activités. Cette croissance sans précédent fait, à présent, émerger de nouveaux enjeux en matière d'aménagement et de développement territorial.

Gaillac s'impose aujourd'hui comme la troisième ville du Département du Tarn avec un tissu économique, des services et une offre touristique qui participent à son rayonnement à l'échelle régionale, nationale et même internationale. Il s'agit à présent d'accompagner ce développement, de manière durable et cohérente tout en préservant les caractéristiques originelles du territoire ainsi que son patrimoine qui en font sa richesse.

Afin d'organiser cette gestion du territoire, les autorités compétentes disposent d'outils règlementaires opérationnels. Le Plan Local d'Urbanisme s'impose comme le document pivot, à l'échelle communale, en matière d'aménagement de l'espace. Ce dernier doit intégrer les principes du développement durable tout en anticipant les besoins futurs en matière de construction et de réhabilitation en ce qui concerne l'habitat, les équipements publics, les activités économiques, commerciales ou touristiques mais également en matière de sport, de santé ou bien de culture.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme a été transférée aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale. En l'occurrence, le PLU de Gaillac est à présent sous compétence de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Ce dernier a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 21 janvier 2019. Depuis, trois procédures de modification simplifiée ont été mises en œuvre afin de solutionner quelques erreurs matérielles et incohérences relevées lors de la mise en application des documents règlementaires (règlement écrit, zonage, OAP).

C'est dans ce contexte, que la Ville a sollicité le lancement d'une procédure de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme en vue d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique sur son territoire. Ce projet se situe actuellement en zone Agricole Protégée. Afin de permettre la mise en œuvre d'un tel projet, il a été proposé de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au niveau du périmètre concerné.

LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

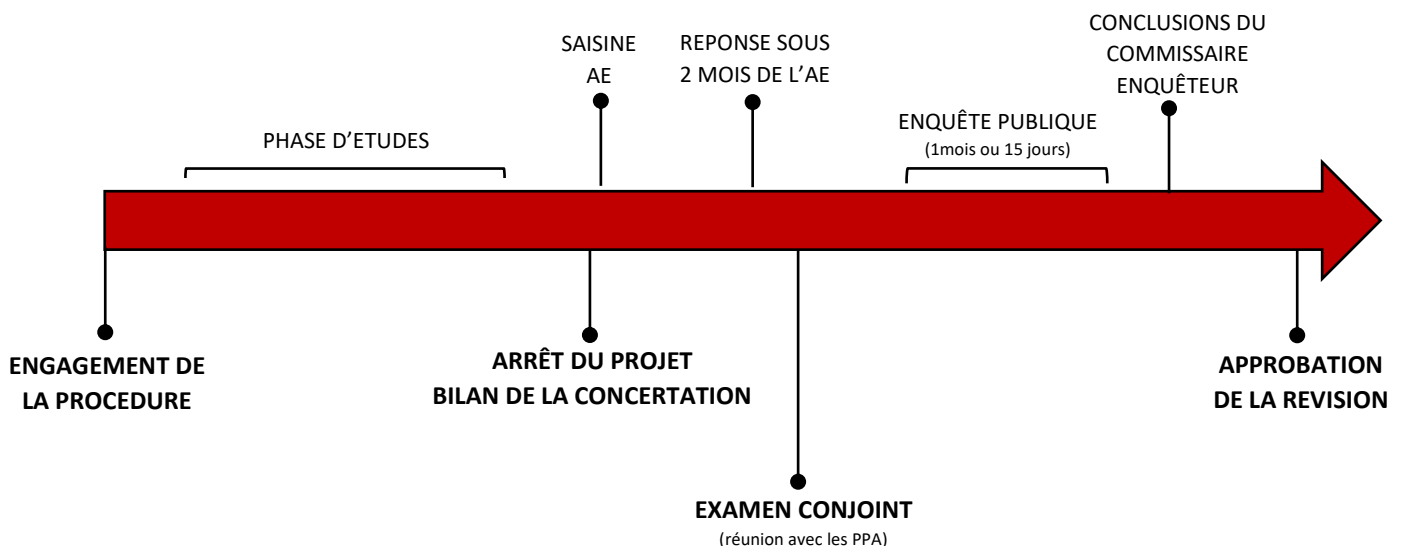
Le champ d'application de la révision allégée (Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme)

Un Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une révision dite « allégée » dans le cadre de :

- La réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Dans tous les cas, les modifications apportées au document dans le cadre d'une procédure allégée ne doivent pas contrevenir aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en vigueur.

Le déroulement de la procédure de révision allégée



Par **courrier** en date du **22 février 2022**, la commune de Gaillac a sollicité l'Agglomération Gaillac-Graulhet pour le lancement d'une procédure de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme.

La procédure de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac a été engagée par **délibération** du Conseil Communautaire en date du **11 avril 2022**. Cette première délibération précise les objectifs poursuivis par la révision allégée ainsi que les modalités de concertation mises en œuvre.

Un **registre de concertation** a été mis à disposition du public à l'accueil du service urbanisme de la Mairie de Gaillac ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet afin de recueillir les éventuelles remarques du public concernant le projet de révision proposé.

La délibération du Conseil Communautaire a été **notifiée aux Personnes Publiques Associées** (PPA). Lorsque le périmètre du PLU ne comprend pas de site Natura 2000, le projet doit être soumis à **l'examen au cas par cas**. L'Autorité Environnementale (AE) dispose d'un délai de deux mois à compter de sa saisine pour émettre un avis sur la nécessité – ou non – de réaliser une évaluation environnementale. La décision de l'AE doit être rendue avant la tenue de l'examen conjoint. Dans le cas où une **évaluation environnementale** est demandée, l'AE a 3 mois pour émettre un avis sur le dossier présenté. Cet avis doit être joint au dossier soumis à enquête publique.

Une phase d'études permet d'élaborer le **dossier** qui sera soumis, pour avis, aux Personnes Publiques Associées dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint. Le dossier de révision allégée est constitué de :

- Un **rapport de présentation** qui :
 - o Justifie le recours à une procédure de révision allégée
 - o Présente les différentes modifications envisagées
 - o Développe les motifs permettant de justifier l'intérêt des modifications souhaitées
- Les **différentes pièces du PLU modifiées** (version avant modification et version après modification).

Dans le cas où une évaluation environnementale est réalisée, cette dernière est jointe au rapport de présentation.

Après finalisation du rapport de présentation, le **dossier de révision allégée est arrêté** en Conseil Communautaire. En application de l'Article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, la délibération qui arrête le projet de révision allégée peut simultanément tirer le **bilan de la concertation**. Cette délibération doit faire l'objet d'un affichage au siège de l'Agglomération et dans la commune concernée par la procédure. Les PPA sont également destinataires de la délibération et du dossier arrêté.

Un **examen conjoint** est organisé à l'initiative du Président de l'Agglomération afin de réunir les PPA de manière à échanger sur le projet. Les **avis des PPA** doivent être remis soit le jour de l'examen conjoint soit par courrier en cas d'absence lors de la réunion. L'examen conjoint doit avoir lieu au moins un mois avant le début de l'enquête publique.

Le dossier arrêté, amendé du **procès-verbal** de l'examen conjoint et des avis PPA, est ensuite soumis à **enquête publique** pour une durée d'un mois. Si le projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, la durée de l'enquête peut être ramenée à 15 jours (Article L.123-9 du Code de l'Urbanisme).

A l'issue de l'enquête publique, des **modifications éventuelles** peuvent être apportées au dossier afin de prendre en compte les différentes remarques des PPA et les conclusions du commissaire-enquêteur.

La révision peut ensuite être **approuvée** en Conseil Communautaire (Article L.153-21 du Code de l'Urbanisme). Le document devient exécutoire après réalisation des mesures de publicité (publication et affichage).

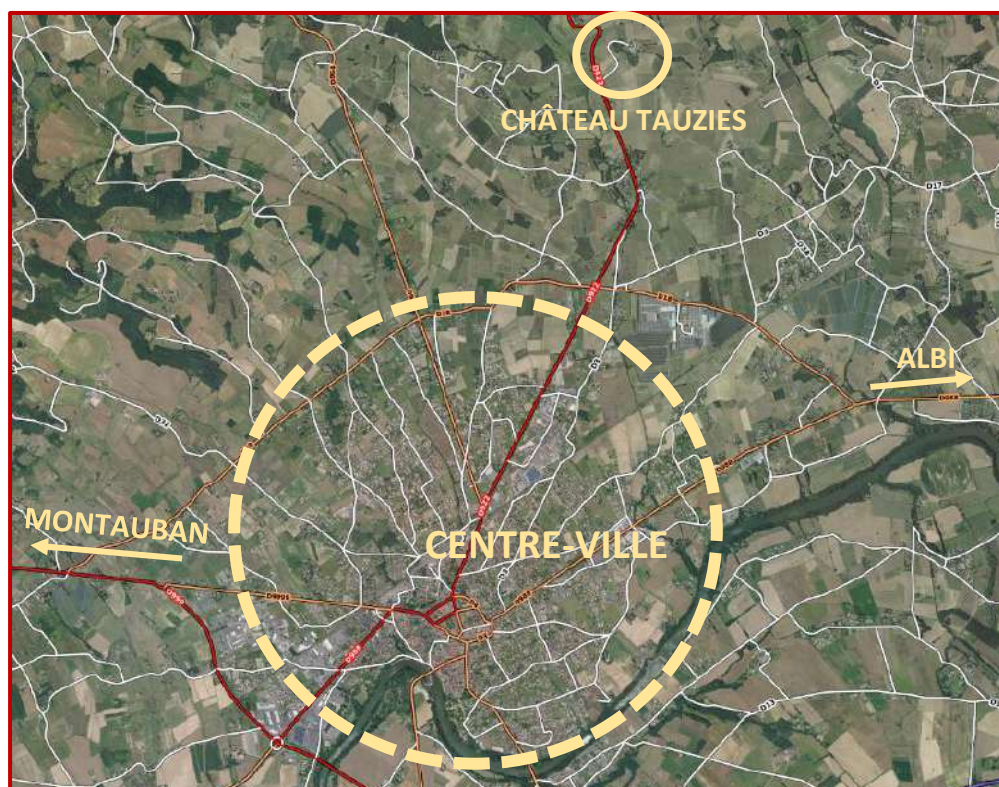
L'OBJET DE LA REVISION ALLEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GAILLAC

Création d'un **S**ecteur de **T**aille et de **C**apacité d'**A**ccueil **L**imitées
(**STECAL**)



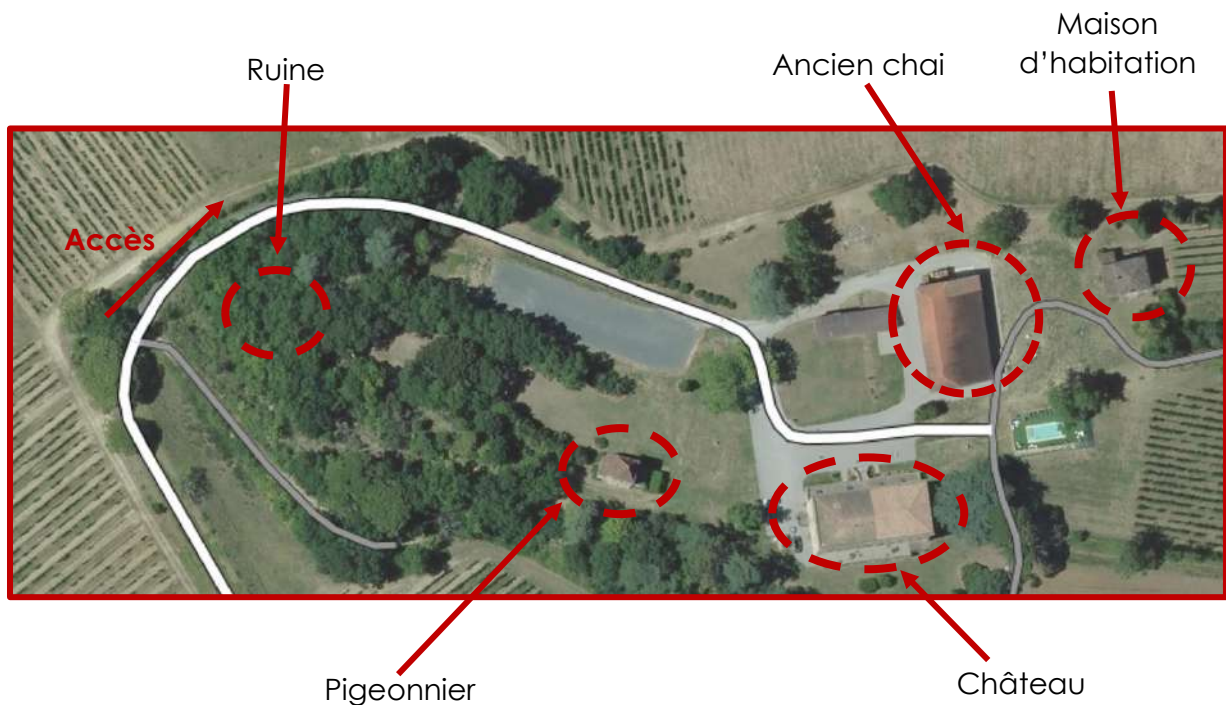
Un projet oenotouristique en faveur de la valorisation du patrimoine local et de l'attractivité du territoire

C'est au cœur des coteaux gaillacois, qu'un vaste projet oenotouristique a été initié depuis quelques années. Le projet se situe à l'Est de la Route de Cordes, au niveau du domaine viticole de Tauziès.



Le domaine de Tauziès, surplombant la plaine gaillacoise, profite d'un cadre environnant remarquable. C'est son histoire qui a façonné son évolution.

Domaine agricole jusqu'au début du XIXe siècle, les bâtiments les plus anciens témoignent d'une installation sédentaire depuis la fin du Moyen-Âge. C'est en 1851, que le « Château » est édifié au centre du domaine qui s'est peu à peu diversifié en développant une activité viticole. Sont ainsi construits par la suite, entre 1851 et 1867, un chai, des écuries, une remise agricole, des étables, une grange, des logements et un pigeonnier surplombant la vallée de Boissel. Depuis le XXe siècle, c'est une quarantaine d'hectares qui est consacrée à la culture de la vigne.



Les nouveaux acquéreurs du Domaine souhaitent à présent faire de ce site un lieu de **réception** et d'**hébergement** en valorisant son histoire viticole et en mettant en valeur son patrimoine.

Leur projet :

«

L'un des attraits majeurs de la France sur le plan touristique est d'inviter à la recherche, la découverte, l'initiation d'un art de vivre à la Française : le patrimoine, les paysages, et l'art de vivre constituent le triptyque d'atouts principaux de l'offre touristique de la France.

Notre projet s'inscrit dans une démarche de valorisation d'une **culture historique et viticole** : un **lieu d'hébergement** alliant **patrimoine** et **modernité**, proposant une halte reposante pour les uns ou les parcours œnologiques inventifs pour les autres.

Nous souhaitons répondre à cette demande grandissante des visiteurs du **Tarn**, en quête d'authenticité, d'expériences originales et de personnalisation sur-mesure.

»

Extrait du site : <https://chateaudetauzies.com>

Une première phase d'aménagements du site a déjà pu être réalisée, au vu de la réglementation en vigueur, afin de lancer cette nouvelle activité.

En effet, dans le cadre du PLU en vigueur, l'ancien chai était pastillé en tant que bâtiment agricole susceptible de changer de destination au sens de l'Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, ce dernier a été aménagé en salle de réception où peuvent avoir lieu séminaires, mariages et autres événements.



Le Château, repéré au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme en tant qu'élément de patrimoine à protéger, est actuellement un meublé de tourisme. Cet usage fait partie de la destination habitation au sens de l'Article R151-28 du Code de l'Urbanisme et n'a ainsi pas entraîné un changement de destination.



Le règlement du PLU autorise, au sein de la zone Agricole Protégée, la construction de piscines sous réserve qu'elles se situent à une distance maximale de 20m de la construction principale. Une piscine a ainsi pu être aménagée à proximité du Château.



Les prestations d'accueil et d'hébergement proposées sur le site s'organisent autour de l'histoire viticole du domaine. C'est dans cette dynamique qu'une attention particulière est portée à la mise en valeur du vignoble gaillacois qui est garant de l'attractivité du lieu (qualité architecturale du patrimoine bâti, produits locaux, qualité paysagère du site ...).

En parallèle, le site du Château de Tauziès met en lumière l'architecture propre au bâti traditionnel gaillacois. L'identification, au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, du Château et du pigeonnier atteste de la qualité architecturale dont profite le site de Tauziès. De plus, sa localisation, au cœur des coteaux gaillacois, lui confère également un atout paysager notable qui nécessite d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement mais également de protéger les cônes de vue visibles depuis le Château. La dimension patrimoniale du lieu participe ainsi directement à son attractivité.

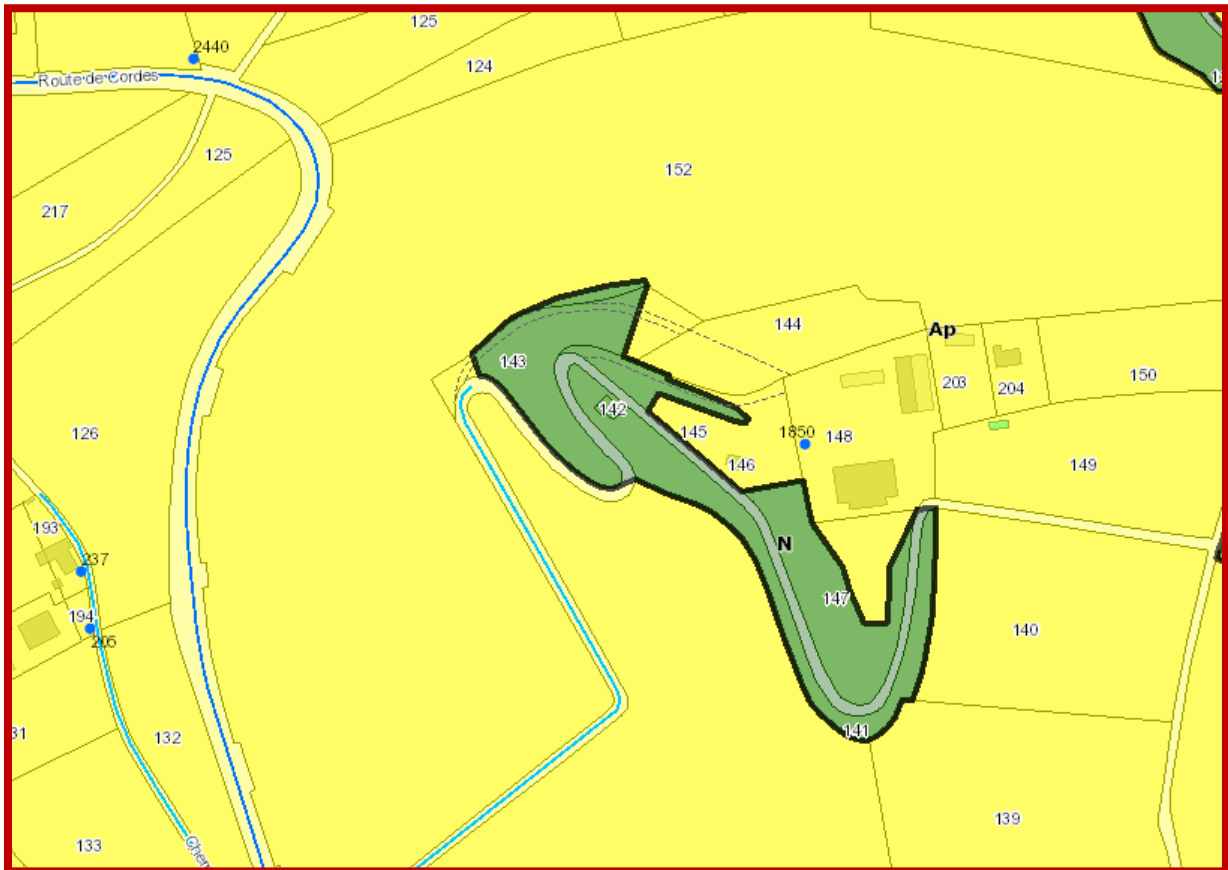
D'un point de vue sociétal, on assiste depuis quelques années et d'autant plus depuis la récente crise sanitaire, à un regain d'intérêt pour le patrimoine d'antan et plus généralement pour les campagnes. Cet engouement se traduit concrètement par l'émergence de nouvelles pratiques, de nouvelles mentalités et donc de nouvelles attentes en matière de destination touristique. Il s'agit à présent de s'adapter à ces nouveaux critères de recherche. Le projet oenotouristique du Château de Tauziès s'inscrit directement dans cette dynamique.

Dans ce contexte, il est à présent question de développer l'offre en services et en prestations du Domaine afin de répondre à la demande grandissante des touristes et autres usagers du site. Afin d'accompagner le développement de ce projet, qui participe au rayonnement du territoire gaillacois, une procédure de révision du PLU a été engagée de manière à mettre en cohérence la réglementation avec le projet soutenu. De manière à préserver la qualité du site, le CAUE sera sollicité, pour avis, dans le cadre de tout projet d'aménagement ou de construction.

Un projet situé au cœur des coteaux viticoles

La majeure partie du projet se situe au sein de la zone « agricole protégée » (Ap) du PLU en vigueur. La partie arborée est quant à elle intégrée à la zone naturelle (N).

La zone « agricole protégée » est issue de la révision générale du PLU de Gaillac, approuvée en janvier 2019. Elle se distingue de la zone « agricole » (A ; située au Sud du Chemin Toulze) par des prescriptions supplémentaires imposées aux aménagements et nouvelles constructions édifiés au niveau des coteaux afin de préserver la qualité paysagère des sites.



Extrait du plan de zonage du PLU de Gaillac – document non-opposable

L'activité viticole fait partie intégrante de l'histoire du pays gaillacois. C'est elle qui a participé, en partie, à l'organisation spatiale du territoire :

- Les plantations de vignes ont agencé le paysage, lui conférant une identité propre,
- L'urbanisation des coteaux s'est également organisée autour de cette activité avec la construction de domaines viticoles avec leurs caves et leurs chais,
- Les pigeonniers qui parsèment le vignoble gaillacois sont également les témoins de cette activité ancestrale,
- La zone Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Gaillac.

Le Château de Tauziès constitue un condensé de tous ces éléments de par sa localisation, son patrimoine bâti et son histoire.



La création d'un STECAL afin d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique

Le STECAL (Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) est un outil d'aménagement qui permet de délimiter, au sein d'un secteur inconstructible, une zone où certaines constructions et certains aménagements sont autorisés.

En l'état, le Château Tauziès est situé au sein de la zone Agricole Protégée du PLU en vigueur depuis 2019. Zone inconstructible de fait, seules les constructions liées à une activité agricole y sont envisageables - sous réserve de l'accord de la Chambre d'Agriculture.

Depuis la Loi ALUR de 2014, la création de STECAL doit se faire à titre exceptionnel et être soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). La commune de Gaillac ne dispose actuellement d'aucun STECAL.

Le STECAL du Château de Tauziès aura pour vocation de permettre le développement du projet oenotouristique en autorisant des aménagements et de nouvelles constructions nécessaires à sa pérennisation.

Depuis maintenant plusieurs années, l'oenotourisme fait partie intégrante des stratégies de développement touristique des territoires ruraux et s'impose comme un outil de diversification de l'activité viticole. Le CEREMA a retenu comme définition d'oenotourisme « l'ensemble des prestations relatives aux séjours touristiques dans des régions viticoles et permettant la découverte conjointe du vin, des terroirs et des hommes sur le territoire où ils se situent ». Le projet développé au Château de Tauziès s'inscrit directement dans cette dynamique avec une mise en valeur de la production viticole locale, la promotion du patrimoine local ou bien encore des prestations de services tels qu'un centre de vinothérapie.

JUSTIFICATION DU RECOURS A UNE PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE



Dans le cadre de la création d'un STECAL au sein de la zone Agricole Protégée du PLU de Gaillac, il est question de délimiter un périmètre au sein de laquelle des constructions et aménagements autres qu'agricoles pourront être autorisés. Ce projet s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par le PADD en vigueur et ce en particulier avec l'Axe 2 « **Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle** » et l'Axe 4 « **Prendre en compte la**

sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune ».

Le projet soutenu s'inscrit ainsi dans le champ d'application d'une procédure de révision allégée.

Il s'agit ainsi de réduire de manière mesurée la zone agricole protégée actuelle. En l'occurrence, c'est environ **9 856m²** qui sont concernés par ce changement de zonage au profit d'une nouvelle zone AOe (STECAL).

Le périmètre de cette future zone AOe a été travaillé au plus proche des parties bâties afin de limiter au maximum les incidences sur le milieu environnant.



Les incidences du projet sur l'environnement

La création d'un STECAL au sein des coteaux viticoles nécessite de prendre en compte la dimension environnementale du projet.

Le périmètre concerné par la future zone AOe se concentre autour d'un corps de bâtiments déjà existant. Afin de limiter les incidences du projet sur l'environnement, il est imposé, dans le cadre du règlement de la zone AOe, de maintenir 60% de la surface du STECAL en espace non-imperméabilisé. Cette mesure participera au maintien d'espaces perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales. Il est également précisé que les éléments naturels (arbres de haute tige, haies ...) seront à maintenir afin de préserver la biodiversité locale et les habitats présents sur le site (faune et flore).

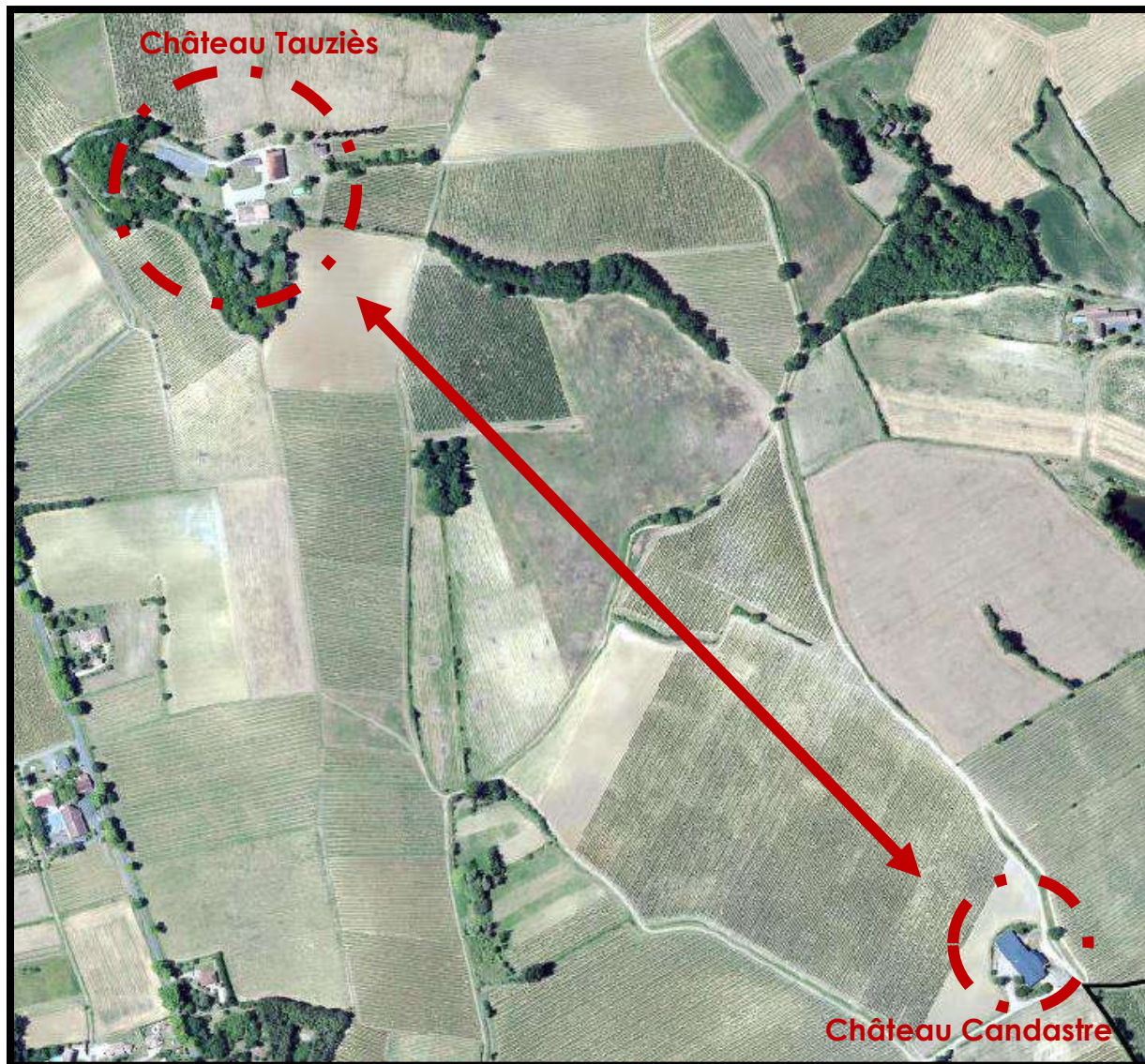
Les incidences du projet sur la qualité paysagère du site



Comme exposé précédemment, le site du Château de Tauziès profite d'une localisation stratégique au sein des coteaux gaillacois. Afin de préserver la qualité paysagère du site, le règlement de la zone AOe impose un traitement qualitatif des nouvelles constructions avec des matériaux et des coloris en cohérence avec l'architecture locale (tuiles courbes, tôle ondulée interdite en façade, couleurs sombres...) de manière à assurer l'intégration de ces nouveaux éléments dans l'environnant. D'autre part, l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB) identifie des cônes de vue à préserver depuis les coteaux afin d'assurer la qualité paysagère des zones urbanisées situées dans la plaine et visibles depuis le site du Château de Tauziès.

Les incidences du projet sur l'activité agricole

Le Domaine du Château de Tauziès, qui s'étend sur une trentaine d'hectares, est exploité par la Coopérative viticole VINOVALIE depuis 2006. Les locaux techniques de l'exploitation (cave, stockage matériel...) se situent au niveau du Domaine de Candastre.



Le périmètre défini pour le futur STECAL ne concerne aucune parcelle exploitée. D'autre part, les activités et services proposés dans le cadre de l'activité oenotouristique ne seront pas de nature à générer des nuisances pour l'activité agricole environnante en étant dispensés principalement au sein des bâtiments (hôtellerie, centre de vinothérapie, salle de réception ...). D'autre part, le caractère arboré du site de Tauziès permet de créer une certaine distance entre les bâtiments et les vignes environnantes. L'accès au site est déjà existant ce qui ne nécessitera pas un aménagement propre au projet qui aurait pu éventuellement impacter des parcelles exploitées. Aucun enclavement de parcelles agricoles n'est ainsi à déplorer.

Le projet ainsi proposé ne portera pas d'atteinte notable à l'activité agricole environnante.

Consultation de l'Autorité Environnementale (AE)

La présente procédure de révision allégée doit faire l'objet d'un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (MRAE) afin de juger de la nécessité à réaliser – ou non – une évaluation environnementale.

Un formulaire de saisine est à compléter et à transmettre à l'AE qui dispose par la suite d'un délai de deux mois pour émettre un avis sur le projet de révision proposé. En l'absence d'une réponse de l'AE sous 2 mois, l'évaluation environnementale est obligatoire,

Il est nécessaire de disposer de l'avis de l'Autorité Environnementale lors de l'examen conjoint.

Le formulaire de saisine de l'AE est annexé au présent document.

LES PIECES DU PLU MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE

Le règlement écrit

Zone AOe

La zone AOe correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) délimité au sein de la zone Agricole Protégée du PLU en vigueur, en vue d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique au niveau du Château de Tauziès.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

- Commerces et activités de service non liés au projet oenotouristique,
- Activités du secteur secondaire non liées au projet oenotouristique,
- Les installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent constituant des unités de production telles que définies au 3 de l'article 10 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Sont autorisées les destinations suivantes, sous conditions de s'intégrer dans le cadre du projet oenotouristique :

- Les constructions et installations nécessaires au développement du projet oenotouristique (hébergement, accueil, restauration, animation ...),
- La construction ou l'aménagement de logements nécessaires à l'activité du site,
- Les extensions et les annexes des bâtiments existants (pigeonnier, grange, chais, maison...) nécessaires à l'activité oenotouristique dès lors que ces nouvelles constructions ne compromettent pas la qualité paysagère du site et l'activité agricole environnante,
- Les constructions et installations qui permettent la valorisation de la production agricole tels que les locaux de vente directe, les locaux de conditionnement et de transformation des produits agricoles et tout autre occupation du sol et locaux liés à la mise en valeur de l'activité viticole,
- Les piscines sont autorisées au sein du STECAL,
- Les affouillements ou les exhaussements du sol (à l'exception des gravières) s'ils sont justifiés par la topographie du terrain et qu'ils s'insèrent aux caractères paysagers du site,
- Les constructions et aménagements enterrés ou semi-enterrés sont autorisés,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et/ou le développement du projet oenotouristique dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP (préservation des cônes de vue...).

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

L'aménagement d'installations de production d'énergie solaire au sol.

Les dépôts et le stockage de tout type de déchets.

I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sans objet.

I.5 Changement de destination

Les changements de destination des bâtiments situés au sein de la zone AOe sont autorisés sous réserve que la destination envisagée s'intègre dans le cadre du projet oenotouristique et que la qualité paysagère du site soit préservée.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 m de l'axe des voies départementales (2^e et 3^e catégories), hors agglomération, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement,
- Aucun recul n'est imposé par rapport aux autres voies publiques,

Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour des extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas diminuer le retrait existant,
- Pour les bâtiments et équipements nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'un réseau public,
- Pour les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- Pour les constructions ou installations liées à des équipements collectifs (locaux poubelles, parkings vélos...),

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

L'implantation de nouvelles constructions devra s'appréhender à l'échelle du périmètre global du STECAL qui est à considérer comme l'unité foncière de référence.

L'implantation de tout nouveau bâtiment devra respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Toute construction nouvelle devra s'implanter de manière à assurer la qualité paysagère du site (préservation des vues, mise en valeur des bâtiments traditionnels...). De plus, l'implantation de nouvelles constructions ne devra pas porter atteinte à la qualité écologique du site.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

II.1.b Hauteur des constructions

***Rappel :** La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques (silo, château d'eau...), cheminées et autres superstructures exclus.*

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des nouvelles annexes et extensions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments principaux.

La hauteur maximale de toute autre nouvelle construction est limitée à 9m au faîtage.

Les parcelles touchées par les cônes de vue mentionnés sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » devront faire l'objet d'une vigilance accentuée à cet égard afin de respecter la nature du site.

II.1.c Emprise au sol et densité

60% de la superficie du STECAL (zone AOe) doivent être maintenus en espace non-imperméabilisé.

L'emprise des constructions et aménagements existants, à la date d'approbation de la présente révision allégée, doit être prise en compte dans le calcul d'emprise au sol.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat et au site.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...).

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- **Toitures :**

Les toitures devront être en tuiles courbes ou en verre, excepté en cas d'impossibilité technique avérée. Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, si à l'origine présence de tuiles canal, les travaux de restauration devront maintenir ce matériau.

La tôle ondulée (bac acier...) est interdite en toiture.

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux traditionnels existants sur la commune.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Des matériaux autres que la tuile courbe pourront être utilisés pour les bâtiments de moins de 50m² d'emprise au sol ou en cas d'impossibilité technique avérée à condition de choisir des teintes sombres ou en harmonie avec les matériaux traditionnels (terre cuite, bois).

- **Façades :**

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente ou en verre.

Les coloris utilisés seront issus du nuancier annexé au règlement du PLU (Article 6) ou couleur approchante assurant l'intégration du bâti dans le paysage environnant.

La tôle ondulée (bac acier...) en façade est interdite.

En rénovation de bâtiments de style traditionnel, la préservation des matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) sera privilégiée et les enduits traditionnels seront utilisés en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

- **Clôtures :**

Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 2 m, mur et claire-voie compris.

Elles seront composées :

- Soit d'un dispositif plein (mur maçonné ...etc) de 0 à 1m 20 puis ajourée jusqu'à 2m (dispositif à claire-voie : claustra, grillage, haie végétale...etc).
- Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (haie végétale, grillage ...etc).

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m et sont perméables :

- Les murs pleins sont interdits,
- Les mailles des grillages seront larges,
- Le grillage peut être doublé d'une haie d'essences locales mélangées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

- **Divers :**

L'isolation par l'extérieur des bâtiments patrimoniaux, repérés au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (qualité architecturale notable : pierres de taille, pierres, briquettes ...), est interdite.

Pour tout autre bâtiment, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- l'aspect extérieur de la construction (teintes, ouvertures, proportions...),
- la composition architecturale, le décor et la modénature,
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. Sont interdites les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et respirant pourront être mis en œuvre.

Les climatiseurs et pompes à chaleur, seront intégrés à la façade, en cas d'impossibilité technique un aménagement paysager devra être réalisé pour les dissimuler. Ces équipements ne doivent pas être positionnés en toiture.

Tout équipement ne doit pas s'installer en ligne de crête ou ne doit pas dépasser celle-ci.

Enfouissement des réseaux obligatoire pour les nouveaux bâtiments sur les parties privatives.

II.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

Le pigeonnier, repéré au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, peut faire l'objet d'une extension afin de permettre sa valorisation dans le cadre de l'activité oenotouristique.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

II.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les plantations existantes qui présentent un intérêt écologique pour la qualité du site seront maintenues.

Le traitement végétal des abords des constructions est réglementé :

- Les arbres de haute tige existants devront être maintenus.
- Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Toute construction autorisée doit faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée, consistant au minimum à réaliser un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes constituant une haie entourant le bâtiment et ses façades, ou en périphérie de l'unité foncière si le type de bâtiment ne le permet pas.

Le projet d'intégration paysagère devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

II.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

II.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins du projet : employés, clientèle, visiteurs.

Les revêtements de sol dédiés aux espaces de stationnement doivent être – autant que possible – perméables.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent :

- répondre aux besoins de desserte des parcelles en fonction des usages prévus,
- être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services publics.

III.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Des aménagements favorisant la sécurité et visant à limiter la vitesse seront aménagés le long de ces voies.

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable :

Si le projet le nécessite, toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

En l'absence de ce réseau, il peut être alimenté par captage, forage ou puits particulier dans le respect des législations en vigueur en particulier pour la consommation d'eau domestique.

III.2.b Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement autonome adaptée à l'opération doit être installé à condition que le rejet des eaux résiduelles soit effectué vers un fossé ou canalisation pluviale et non un caniveau. Le système d'évacuation sera compatible avec les contraintes du terrain afin de préserver au maximum le milieu récepteur.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées. Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales quand il existe.

III.2.c Eaux pluviales :

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le trop plein pourra être rejeté sur les fossés ou exécutoires naturels ou dans des bassins de rétentions ou citernes souples.

L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté à l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

III.2.d Autres réseaux :

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en électricité.

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

ZONAGE STECAL (ZONE AOC)

Parcelles cadastrales concernées : Section AH, numéros 141, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 149, 203 et 204.



ANNEXES

- 1- Avis de la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la révision générale du PLU : favorable au projet oenotouristique mais nécessité de créer un STECAL
- 2- Saisine de l'Autorité Environnementale
- 3- Carte du Diagnostic Agricole issu de la révision générale du PLU en 2019

GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION
Monsieur le Président
Técou BP 80133
81 604 GAILLAC Cedex

N/Réf : JCH/CH/YP
V/Réf : Dossier PLU de GAILLAC

Albi, le 13 juillet 2018

Dossier suivi par Claire HERMET
c.hermet@tarn.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 16 mai 2018, vous nous notifiez pour avis le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **GAILLAC**.

Cette révision, actée par une délibération du conseil municipal, en date du 09 juillet 2013, a pour objectif de faire évoluer le PLU arrêté en 2004.

L'examen du dossier présenté apporte de notre part des réserves, pour la plupart d'entre elles déjà formulées lors des réunions du 4 novembre 2016 et du 29 janvier 2018 ainsi que dans un courrier vous ayant été adressé le 18 novembre 2016.

Extension de la Zone d'Activité de Roumagnac

L'axe 2 du PADD, validé le 22/12/2016, prévoit "d'étendre la zone d'activité de Roumagnac à l'ouest de la ville (effet vitrine), pour répondre aux besoins des entreprises notamment artisanales et optimiser les services déjà existants pour les entreprises".

Vous prévoyez d'agrandir, sur environ 40 ha de terres agricoles, la Zone d'Activités de Roumagnac, occupant aujourd'hui une surface de 50 ha. Tout d'abord, la justification de cet agrandissement nous interpelle pour plusieurs raisons :

Vous souhaitez créer 1700 emplois nouveaux en 15 ans sur la commune pour maintenir le ratio de 1 emploi pour 2,2 habitants. Pour atteindre cet objectif, nous demandons qu'une analyse détaillée du foncier disponible soit réalisée, et ceci à l'échelle de la communauté d'agglomération.

En effet, dans le PADD, il est indiqué que 7 ha sont disponibles sur Roumagnac 1 et page 36 du Rapport de Présentation, vous parlez de 0,95 ha disponible car la collectivité n'a pas la maîtrise foncière des surfaces.

Siège Social
95 rue des agriculteurs
BP 89
81003 ALBI Cedex
Tél : 05 63 48 83 83
Fax : 05 63 48 83 09
Email : accueil@tarn.chambagri.fr



Cette question de la maîtrise foncière est un point majeur à régler dans le cadre de l'extension de la zone d'activité de Roumagnac.

De plus, cette zone d'activité est de **compétence intercommunale**. Page 39 du Rapport de Présentation, dans le cadre du schéma directeur des infrastructures économiques de l'agglomération, les besoins quantitatifs sont estimés à 40-45 ha à l'horizon 2030 pour la communauté de communes Tarn et Dadou. Quel seront les besoins futurs à l'échelle de la communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet ?

Nous demandons qu'une réflexion prospective intercommunale soit menée, d'autant que le Conseil Communautaire de l'Agglomération en a prévu le cadre en prescrivant, en date du 09 avril 2018, la révision du SCOT et l'élaboration du PLUI.

Cette démarche permettra une réflexion prospective sur les projets économiques en créant des emplois tout en modérant la consommation de l'espace agricole (nous ne pouvons pas passer sous silence à ce stade les 18 ha de centrale photovoltaïque sur les terres agricoles de la zone d'activité du Mas de Rest, non créatrice d'emplois).

Dans ce contexte, nous ne pouvons pas accepter la perte de 33 ha de terres agricoles d'un seul tenant et en partie irrigables, telles que décrites page 315 du Rapport de Présentation : *"Vis-à-vis des espaces agricoles, la mutation de l'usage des sols de cet espace va provoquer une perte définitive d'un peu plus de 33 ha de terres agricoles de bonne qualité, soit un peu plus de 1 % de la surface communale vouée à l'agriculture."*

Vous écrivez page 316 du Rapport de Présentation : *"La perte des 33 ha de terres agricoles est « compensée » par le retour en terres agricoles des 110 ha classés constructibles dans le précédent PLU."* Nous nous inscrivons en faux devant cette affirmation car une analyse cartographique montre que les secteurs exclus de la zone constructible sont, soit en grande partie déjà construits et n'ont donc plus aucune vocation agricole, soit à proximité immédiate d'habitations, soit enclavées par des habitations, ce qui limite considérablement leur possibilité d'exploitation. L'impact et les conséquences de la disparition de ces 33 ha sur les exploitations agricoles concernées et sur l'économie agricole doit être évalué. Nous rappelons que la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt d'octobre 2014, prévoit les compensations collectives agricoles (art L 112-1-3 et suivants du Code Rural).

La Chambre d'Agriculture émet donc un avis défavorable au projet d'extension de la Zone d'Activités de Roumagnac dans le cadre de la révision du PLU de Gaillac, au regard de la perte de foncier agricole et du manque de lisibilité sur la réflexion intercommunale en matière de développement de zones d'activités.

Règlement des zones A et Ap

En préambule, nous vous signalons que les différences de rédaction et de syntaxe entre les parties concernant les zones A et Ap ne facilitent pas la compréhension des différences de règlement entre les 2 zones.

Les différences de règlement entre les 2 zones semblent minimes et ne justifient pas la création de la Zone Agriculture Protégée. La zone agricole



qu'elle soit qualifiée de Protégée ou pas est, en effet, inconstructible (Article L151-9 du Code de l'Urbanisme - le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger)

II-3 Traitement environnement et paysagers des espaces non bâtis

" Dans le cadre d'une création ou d'une extension de surface viticole au contact d'une zone déjà urbanisée, à l'exception des bâtiments agricoles, la création ou la restauration d'un espace de transition doivent être réalisées sur les parcelles composant le futur espace viticole. Cet espace de minimum 10m de large devra être aménagé sous forme d'espaces boisés et arborés composés d'espèces locales et variées et participera à la continuité écologique.

Cette règle ne s'applique pas lors d'arrachage et replantation de vignes sous réserve que les droits de plantation n'aient pas fait l'objet de renouvellement."

La Chambre d'Agriculture demande le retrait de ce paragraphe, le document d'urbanisme n'ayant pas la vocation à gérer la production agricole (L101-3 du CU).

En outre, la Chambre d'Agriculture a été sollicitée par des porteurs de projet souhaitant développer un projet oenotouristique sur le site du Château de Tauzies. Ce projet, même s'il n'est pas agricole, profite au vignoble et à la valorisation des produits agricoles locaux. La Chambre d'Agriculture est favorable à ce projet mais sa mise en œuvre dans la zone A doit être prévue dans le PLU, notamment par la création d'un STECAL.

Règlement de la zone U

Nous demandons que la phrase soit libellée de la façon suivante afin d'ôter toute ambiguïté :

*Dans le cadre d'une construction neuve ou ancienne, à l'exception des "bâtiments agricoles, un espace de transition (10m) devra être aménagé **sur** la parcelle de la construction située en zone U et la zone cultivée (vignes et autres productions soumises à des traitements phytosanitaires)."*

Changements de destination

Les changements de destination dans les zones A et Ap sont autorisés s'ils sont indiqués dans le document graphique. La Chambre d'Agriculture est particulièrement vigilante sur ce point . En effet, même si la création de logements par changement de destination peut permettre l'accueil de nouveaux habitants sans consommation supplémentaire de foncier, ces changements de destination peuvent aussi porter atteinte à l'agriculture par le développement de l'habitat et du mitage, au sein de l'espace agricole.

L'annexe au rapport de présentation présente les éléments de patrimoine



à préserver et également les changements de destination. La distinction entre les 2 catégories doit être faite, pour une meilleure compréhension. Nous dénombrons environ 40 changements de destination. Ce chiffre étant conséquent, la Chambre d'Agriculture demande que ce potentiel de logements soit compté dans les logements créés. Nous demandons, en outre, qu'une analyse plus fine soit réalisée notamment lorsque l'impact sur l'activité agricole existe (absence d'autres habitations, proximité de parcelles agricoles) et lorsque le caractère architectural n'est pas marqué ou le bâtiment trop endommagé.

En conclusion, au regard de la perte de foncier agricole liée à l'extension de la zone de Roumagnac et du manque de lisibilité sur la réflexion intercommunale en matière de développement de zones d'activités, la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable au projet de révision de PLU présenté.

Nous restons à votre disposition et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le Président,

Jean-Claude HUC

**Liste indicative des informations à fournir
dans le cadre de la procédure d'examen
à la réalisation d'une évaluation environnementale
pour les plans et programmes**

Envoyé en préfecture le 27/07/2022

Reçu en préfecture le 27/07/2022

Affiché le

ID : 081-200066124-20220711-178_2022-DE

Article R. 122-17-I et II du code de l'environnement

FORMULAIRE GÉNÉRAL

Imprimé téléchargeable sur le site : <http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/quels-documents-transmettre-a3743.html>

Date de la demande

Nom de la personne publique
responsable du document

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GAILLAC-GRAULHET

Tél 05.63.83.61.68.

Courriel camille.haber@gaillac-graulhet.fr

1. Intitulé du plan, schéma, programme ou document de planification

Procédure concernée

- élaboration ☒ Oui
- révision ☒ Oui REVISION ALLEE N°1 DU PLU DE GAILLAC (81 600)
- modification ☒ Oui

Le cas échéant, joindre la délibération ou autre décision engageant la procédure

Cf pièce jointe délibération n° 2022 du Conseil Communautaire en date du

2. État de la planification du territoire

Le territoire est-il couvert par un ou plusieurs documents d'urbanisme ?

☒ Oui

Si oui, préciser la (les) date(s) d'approbation

SCOT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou approuvé le 11 mai 2009 et modifié le 13 février 2013. La révision n°1 du SCOT a été engagée par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 novembre 2021.

PLU communal ayant fait l'objet d'une révision générale approuvée le 21 janvier 2019 et de 3 modifications simplifiées approuvées les

Ce(s) document(s) a (ont)-t-il(s) fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☒ Oui

Si oui, préciser à quelle date

SCOT : évaluation environnementale réalisée en 2009.

PLU : évaluation environnementale réalisée en 2016.

Le territoire fait-il l'objet d'une procédure d'urbanisme en cours (élaboration, révision de PLU) ?

☒ Oui

Cette procédure est-elle soumise à évaluation environnementale ? (article R-104-8 à R-104-14 du code de l'urbanisme)

☒ Oui

Cette procédure fait-elle l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ? (article R-104-8 à R-104-14 du code de l'urbanisme) ?

Si oui, préciser à quelle date

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 novembre 2021.

Cette procédure sera soumise à un examen au cas par cas qui jugera de la nécessité de réaliser – ou non – une évaluation environnementale.

1. Intitulé du plan, schéma, programme ou document de

Territoire concerné Joindre une carte du périmètre au le plan de zonage.

Commune de Gaillac (81 600) / parcelles cadastrées section AH numéros 141 / 142 / 144 / 145 / 146 / 148 / 149 / 204
Secteur du Château de Tauziès (cf carte annexée) situé actuellement en zone Agricole Protégée du PLU en vigueur. Il s'agit d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique au sein des coteaux gaillacois au moyen de la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Estimation de la superficie globale du périmètre

Le projet présenté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac concerne la **création d'un STECAL au sein de la zone Agricole Protégée (Ap)** du PLU en vigueur. Le périmètre prévu pour ce STECAL couvre une superficie d'environ 1,1 hectare (cf plan annexé).

Ordre de grandeur de la population du périmètre

Le périmètre se concentre autour des bâtiments existants sur la propriété du Château de Tauziès. Il s'agit de bâtiments qui seront destinés à l'accueil de l'activité oenotouristique (salles de séminaires, hébergement hôtelier, centre de vinothérapie ...). Le projet ne porte ainsi pas atteinte à des habitations ou autres équipements extérieurs au projet.

Enjeux du territoire

- milieux naturels et biodiversité (exemples à citer : ZNIEFF de type 1 ou 2, Natura 2000, ...)
- patrimoine et paysage

~ ...

Le projet soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale ne compromet pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site identifié.

En effet, le périmètre retenu est concentré autour des bâtiments déjà existants. L'objectif étant de pouvoir permettre le développement d'un projet oenotouristique qui participe à la mise en valeur du patrimoine local (bâti, historique, naturel...) et au renforcement de l'attractivité du territoire.

En ce qui concerne les enjeux liés au milieu naturel environnant, le périmètre retenu ne concerne que des parcelles non-cultivées qui ne présentent pas de potentiel agronomique remarquable (cf diagnostic agricole annexé). Les constructions et aménagements qui seront autorisés au sein de ce périmètre ne porteront, dans tous les cas, pas atteinte à l'activité viticole environnante.

La qualité architecturale des bâtiments existants apporte un caractère remarquable au site. Le Château et le pigeonnier sont d'ailleurs repérés au titre de l'Article L.151-19 en tant qu'éléments de patrimoine à préserver. Le projet a comme ambition principale de préserver cette qualité paysagère qui est un atout pour son attractivité.

4. Description des caractéristiques principales du plan [...]

En particulier, la mesure dans laquelle il définit un cadre pour d'autres projets ou activités

Le projet est situé au sein de la zone agricole protégée du PLU en vigueur. Le règlement de cette zone interdit toute activité non liée et nécessaire à une exploitation agricole.

L'Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées.

La création d'un STECAL au niveau du domaine viticole « Château de Tauziès » permettrait de définir un règlement propre à la zone délimitée afin d'autoriser des aménagements et travaux nécessaires au développement du projet oenotouristique qui se retrouve actuellement « bloqué » réglementairement.

Des premiers aménagements ont pu être réalisés avec le PLU en vigueur. En effet, l'ancien chai était repéré au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme comme pouvant changer de destination. Ce dernier a ainsi été transformé en salle de réception et en caveau de vente. Le Château, ancienne habitation, a été converti en meublé de tourisme afin d'accueillir une clientèle à la recherche d'un lieu d'hébergement qualitatif situé dans un cadre préservé. Une telle offre n'existait pas au préalable sur la commune. Une piscine a également pu être construite à proximité du Château (dans un rayon de 20 m maximum autour du bâtiment principal selon la réglementation du PLU) afin de compléter les aménités du site. Les porteurs du projet souhaitent, à présent, pouvoir développer le potentiel de leur activité en travaillant sur l'aménagement des autres bâtiments présents sur le site. Il est prévu la création d'un centre de vinothérapie au sein du pigeonnier qui devra, pour cela, faire l'objet d'un changement de destination (habitation en commerce).

Au vu de l'intérêt, pour le territoire communal, de développer une telle offre oenotouristique, la Ville de Gaillac souhaite accompagner le développement de ce projet qui participe à la mise en valeur du vignoble gaillacois. Il s'avère à présent nécessaire d'adapter la réglementation en vigueur afin de permettre la réalisation du projet dans son ensemble.

A noter que, la Chambre d'Agriculture, dans son avis rendu le 13 juillet 2018 dans le cadre de la révision générale du PLU de Gaillac (cf annexe), précise qu'elle est favorable à ce projet, même s'il n'est pas agricole. La Chambre d'Agriculture estime que ce projet profite au vignoble et à la valorisation des produits agricoles locaux. Elle préconise, d'autre part, que la mise en œuvre de ce projet doit être prévue dans le PLU, grâce notamment à la création d'un STECAL.

1. Intitulé du plan, schéma, programme ou document de planification

Quels sont les objectifs ?

Décrivez les grandes lignes ou orientations qui vont constituer l'armature du plan ou schéma

Le projet a pour objectif de répondre à la demande grandissante des visiteurs du Tarn en matière d'hébergement insolite et authentique. Les porteurs du projet souhaitent conserver le caractère historique du site : son architecture, son environnement préservé et son lien avec le vignoble gaillacois.

Le développement d'une offre oenotouristique au niveau des coteaux gaillacois s'intègre dans la dynamique de deux axes du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en vigueur.

A savoir :

Axe 2 : « Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle »

Axe 4 : « Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune »

Il s'agit ainsi d'accompagner un projet participant à la mise en valeur du patrimoine local, qu'il s'agisse aussi bien de la rénovation des bâtiments ancestraux que de la promotion de l'activité viticole.

Ce projet s'insérant dans le cadre des orientations définies par le PADD en vigueur, le recours à une procédure de révision allégée est possible. Cette dernière est ainsi l'occasion de délimiter un périmètre (concentré autour des bâtiments existants) au sein duquel des activités autres qu'agricoles pourront être autorisées (en lien avec le projet oenotouristique). Une attention particulière est portée sur la préservation paysagère et environnementale du site.

5. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du plan [...]

Les orientations retenues sont-elles susceptibles d'avoir des incidences négatives ou positives sur ces enjeux ?

Préciser les effets liés à la mise en œuvre du plan de manière globale ou de sa mise en œuvre projet par projet sur une zone géographique spécifique

Le document est-il susceptible de prescrire des travaux d'aménagement ?

Le document est-il susceptible d'autoriser des travaux d'aménagement ?

L'élaboration d'un règlement propre au futur STECAL a pour vocation d'autoriser des travaux et aménagements répondant aux besoins du projet (extension des bâtiments, changement de destination...). Ce règlement veillera néanmoins au respect de la qualité architecturale et paysagère du site. La dimension durable du projet sera également encadrée afin d'assurer la prise en compte des enjeux du développement durable lors de l'aménagement du site.

Les zones de travaux potentiels d'aménagement recoupent-elles des zones à enjeux environnementaux ?

Le périmètre retenu n'affecte pas de zones présentant des enjeux environnementaux spécifiques. Les parcelles intégrées au périmètre ne présentent pas de potentiel agronomique notable.

6. Informations complémentaires que la collectivité souhaite communiquer

Cf rapport de présentation annexé

GAILLAC carte des enjeux agricoles

Envoyé en préfecture le 27/07/2022
Reçu en préfecture le 27/07/2022
Affiché le 
ID : 081-200066124-20220711-178_2022-DE

Légende

-  coteaux viticoles

 plaine nourricière

 espace agricole à pérenniser

 petits espaces agricoles en déprise soumis à une pression urbaine forte (parcellaire morcelé)

 hameaux à maîtriser

 ZAC de Pouille

 ZIR Mas de Rest
-  tâche urbaine

 route et chemin de Surs (voie étroite)

 chemin de Toulouse (problèmes de sécurité)

 problème ponctuel

 maraîchage à conforter

 desserte

