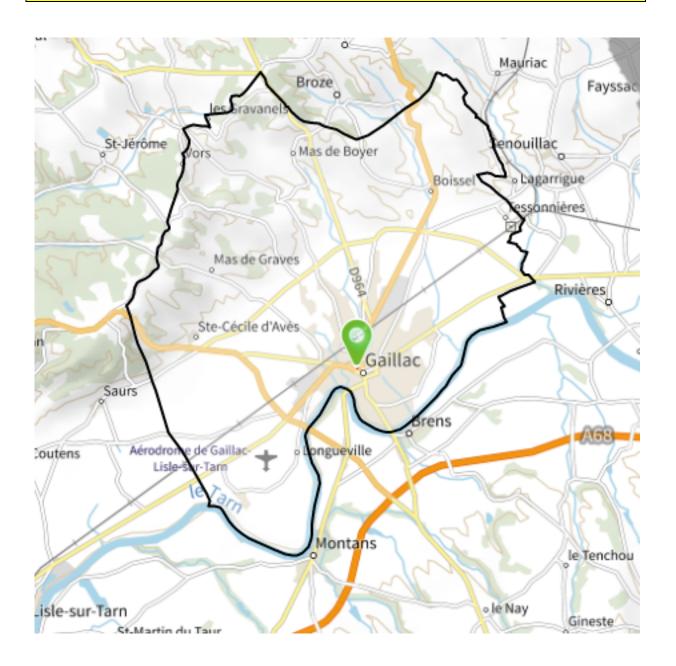
#### DÉPARTEMENT du TARN COMMUNE de GAILLAC

ENQUÊTE PUBLIQUE relative au projet de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac



#### RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 ère partie : RAPPORT d'ENQUÊTE

#### RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR – 1<sup>re</sup> PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

Préambule :	4
1 - Généralités	5
1.1 – Cadre général du projet	5
1.2 – Objet de l'enquête	5
1.3 - Cadre juridique de l'enquête	6
1.4 – Présentation du projet	6
1.4.1 – Généralités	6
1.4.2 – Présentation des modifications apportées au zonage du PLU	
1.5 – Liste des pièces présentes dans le dossier	12
2 – Organisation de l'enquête	13
2.1– Désignation du commissaire enquêteur	13
2.2 – Arrêtés d'ouverture et de prolongation de l'enquête	13
2.2.1 – Arrêté d'ouverture de l'enquête.	13
2.3 – Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet	14
2.4 – Mesures de publicité	15
3 – Déroulement de l'enquête	15
3.1 – Permanences	15
3.2 – Réunions publiques	15
3.3 – Comptabilisation des observations	15
3.4 – Clôture de l'enquête	
4 – Synthèse des avis des personnes publiques associées et autre	
personnes associées à l'élaboration du projet	
41 – Avis de l'autorité environnementale :	
42 – L'État - Préfet du Tarn :	
43 – CDPENAF (Commission départementale de Préservation des Espaces Nature	
et Forestiers) :	
44 – autres avis :	
46 – Dérogation au titre de la constructibilité à l'urbanisation en l'absence de SCoT	
5 – Analyse des observations	19
5.1 – Implantation	
5.2 – Indices de zonage, calcul des superficies et utilisation des surfaces	19
5.3 – Nuisances	
5.4 – Impacts en matières environnementale et paysagère	
5.5 – Impacts en matière de sécurité routière.	
5.6 – Ruptures des continuités écologiques.	21

5.7 – La derogation du prefet du Tarn au titre de la constructibilité à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT	
ANNEXE 1 – Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet	<b>2</b> 3
ANNEXE 2 – Avis d'enquête publique	26
ANNEXE 3 – Attestations de parution de l'avis d'enquête publique	27
ANNEXE 4 – Procès-verbal de synthèse du 20 mars 2023	31

#### Préambule:

Le présent rapport est établi par le commissaire-enquêteur chargé de mener l'enquête publique relative au projet de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac, dans le département du Tarn, en région Occitanie.

Il s'agit d'une enquête publique prescrite par le Code de l'Urbanisme (CU) et conduite selon les dispositions du Code de l'Environnement (CE). Il s'agit donc d'une enquête environnementale.

Ce rapport comprend deux parties :

- Le rapport d'enquête et ses annexes ;
- Les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur.

#### 1 - Généralités.

#### 1.1 – Cadre général du projet.

La commune de Gaillac, peuplée d'environ 15 000 habitants, est située au nord-ouest du département du Tarn, sur l'axe Toulouse/Albi, à environ 57 km de Toulouse, et 20 km d'Albi. Cette commune de 5 093 ha est dense et classée en zone de revitalisation rurale.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

La commune a connu un accroissement de population d'environ 50% entre 1975 et 2022.

L'occupation du sol fait ressortir des surfaces urbanisées faibles (13%), par rapport aux zones agricoles, viticoles et naturelles. On peut néanmoins constater que ces zones naturelles sont parsemées de maisons individuelles relativement isolées, dont une partie en lien avec la forte tradition agricole et viticole locale.

La commune de Gaillac s'est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé 21 janvier 2019.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU s'appuie sur 2 grands axes et 4 principes d'aménagement :

- Axe 1 : maintenir l'attractivité, autant économique que résidentielle, pour répondre aux besoins de la commune avec le territoire qui l'entoure.;
- Axe 2 : préserver la qualité patrimoniale, paysagère et environnementale qui constitue l'identité de Gaillac par la valorisation de la Trame verte et bleue qui irrigue le territoire des coteaux jusqu'au Tarn.
- Principe 1 : Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois :
- Principe 2 : Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle ;
- Principe 3 : Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture ;
- Principe 4 : Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune.

Le PLU a fait l'objet de 3 modifications simplifiées, approuvées en 2020 et 2021.

#### 1.2 – Objet de l'enquête.

La présente enquête publique concerne le projet de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac

Elle a été engagée par arrêté N°10\_2023A en date du 6 février 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

La modification envisagée porte sur la création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitée au niveau du Château de Tauziès, afin d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique.

#### 1.3 – Cadre juridique de l'enquête.

En raison de son contenu, cette modification du PLU, doit être soumise préalablement à son approbation, et après consultation des personnes publiques associées (PPA) et autres autorités publiques, à une enquête publique conformément aux obligations résultant de :

- L'article L153-41 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'obligation d'enquête publique pour une modification de PLU;
- L'article L123-1 à 19 du Code de l'Environnement (CE) relatif aux enquêtes publiques.

Aujourd'hui, cette modification du PLU élaborée suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme (CU), a satisfait aux obligations de :

- Consultation de l'autorité environnementale (MRAe);
- Consultation du Préfet ;
- Consultation de la CDPENAF :
- Consultation des personnes publiques associées (PPA).

Elle peut donc être soumise à l'enquête publique afin d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers vis-à-vis des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2 du CE. Les observations et propositions du public parvenues pendant le délai de l'enquête seront prises en considération par le maître d'ouvrage, autorité compétente pour prendre la décision. (cf. article L123-1 du CE).

Par conséquent, en date du 6 février 2023, le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit l'ouverture d'une enquête publique du 27 février au 13 mars 2023.

Le détail de cet arrêté est donné au paragraphe 2.2 du présent rapport.

1.4 – Présentation du projet.

#### 1.4.1 – Généralités.

Par délibération du conseil de communauté, en date du 11/04/2022, la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit une procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme portant sur la création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitée au niveau du Château de Tauziès (zone AOe), afin d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique.

#### 1.4.2 - Présentation des modifications apportées au zonage du PLU

Les parcelles en partie concernées par cette révision allégée (0204 – 0148 – 0144 – 0142 – 0146 – 0141 – 0145) se situent en zones Ap et N. Elles appartiennent toutes au même propriétaire et sont aux environs de château de Tauziès, bâtiment principal.







L'ensemble est situé à environ 6 km au nord du centre-ville.

Les parcelles 0204 – 0148 – 0144 – 0142 – 0146 – 0141 – 0145 comportent un classement Plan de prévention des risques d'inondations du bassin du Tarn aval. La zone essentiellement concernée se situe le long du ruisseau de Viars, en contrebas du domaine. Le domaine est situé en hauteur à l'est de la D922 et n'est pas exposé.

La surface des parcelles est de :

Parcelle	Surface	Constructions existantes	Surface au sol	
0141	4 430m <sup>2</sup>	Néant	0m <sup>2</sup>	
0145	3 740m <sup>2</sup>	Néant	$0 \text{m}^2$	
0148	6 320m <sup>2</sup>	Château	455 m <sup>2</sup>	
		Ancien chai	450 m <sup>2</sup>	
		Hangar	161 m <sup>2</sup>	
0204	1 315m <sup>2</sup>	Maison d'habitation	180 m <sup>2</sup>	
0144	4 595m <sup>2</sup>	Néant	0m <sup>2</sup>	
0142	168m <sup>2</sup>	Ruine	168m <sup>2</sup>	
0146	71m <sup>2</sup>	Pigeonnier	70m <sup>2</sup>	
Surface totale	20 639 m2	<u> </u>	1 484 m <sup>2</sup>	

Ces parcelles sont en partie couvertes d'arbres (zone N) et entourent le château sans utilisation agricole (zone Ap).

L'ensemble du domaine est entouré de vignes.

La création de ce STECAL va réduire de manière mesurée la zone agricole protégée et la zone naturelle actuelle. Ce sont environ 9 856m2 qui sont concernés par ce changement de zonage au profit d'une nouvelle zone AOe (STECAL), sur les 20 639m² de surface totale des parcelles.

60% de la superficie du STECAL (zone AOe) doivent être maintenus en espace non imperméabilisé. Cette superficie est d'environ 5 900m². Compte tenu des 1 500 m² déjà construits, la superficie devenant constructible est d'environ 2 500m².

Il existe plusieurs constructions sur ces parcelles :

- 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.



- Le pigeonnier, où est prévue la construction d'une extension et un changement d'affectation en centre de vinothérapie



- Un hangar situé face au château



- L'ancien chai aménagé en salle de réception où peuvent avoir lieu séminaires, mariages et autres évènements



- Un ruine en contrebas sur la route d'accès depuis la D922



Une maison d'habitation située sur la parcelle 204



- Une piscine



Dans le règlement proposé de la Zone AOe, 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 toute autre occupation du sol et des locaux liés à la mise en valeur de l'activité viticole;
- Les piscines ;

- 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.

#### 1.5 – Liste des pièces présentes dans le dossier.

#### Le dossier d'enquête comprend :

- L'arrêté N°10\_2023A en date du 6 février 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet;
- L'extrait du registre des délibérations du conseil de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet de la séance du 11 avril 2022 portant sur la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac;
- L'extrait du registre des délibérations du conseil de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet de la séance du 11 juillet 2022 portant sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac;
- L'extrait du registre des décisions du bureau de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet du 12 décembre 2022 portant sur l'avis de la Communauté d'Agglomération sur le principe d'urbanisation limitée dans le cadre de la révision allégée du PLU de Gaillac au titre de l'article L-142-4 du Code de l'Urbanisme;
- L'extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la ville de Gaillac de la séance du 29 mars 2022 portant sur la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac;
- L'extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la ville de Gaillac de la séance du 29 juin 2022 portant sur le bilan de la concertation et le projet de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac, avant arrêt en conseil communautaire;
- L'avis d'enquête publique ;
- Les attestations de parution de l'avis d'enquête publique ;
- Le rapport de présentation de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac;
- Le projet de Règlement écrit de la zone AOe (projet);
- Le projet de plan de Zonage à la suite de la révision allégée n°1 du PLU;
- La décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas de la MRAe ;
- L'avis de la CDPENAF portant sur la réalisation d'un Secteur de taille et capacité limitées (STECAL) ;
- Le procès-verbal d'examen conjoint du jeudi 16 février 2023 :
- Les avis sur la révision allégée n°1 du PLU :
  - o De la chambre d'agriculture du Tarn ;
  - Du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Tarn;

- La dérogation à la règle d'urbanisation limitée accordée par le Préfet du Tarn, le 19 janvier 2023 ;
- La désignation du commissaire enquêteur.

L'ensemble de ces pièces est disponible sur le site Internet de la Commune de Gaillac : www.ville-gaillac.fr et de la Communauté d'Agglomération : www.gaillac-graulhet.fr.

Deux registres d'enquête paraphés par le commissaire enquêteur sont joints pour la Mairie de Gaillac. (projet de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) pour la création d'un STECAL afin de permettre le développement d'un projet oenotouristique)

- 2 Organisation de l'enquête.
- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 20 janvier 2023, Monsieur Pierre CAMARDA, retraité de l'armée, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

Préalablement à cette décision, un contact a eu lieu entre les services du Tribunal Administratif de Toulouse et M. CAMARDA, pour s'assurer du type d'enquête proposé, du territoire concerné, de son indépendance par rapport au projet et juger de l'absence d'intérêts directs ou indirects qu'il pourrait avoir avec le projet.

- 2.2 Arrêtés d'ouverture et de prolongation de l'enquête.
- 2.2.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête.

Le Président du conseil de communauté a prescrit l'ouverture de l'enquête publique par arrêté du 6 février 2023, pour une durée de 15 jours, du lundi 28 février au lundi 13 mars 2023 inclus.

#### L'information du public :

L'avis d'enquête sera porté à la connaissance du public par voie :

- De publication dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département du Tarn, « La Dépêche du Midi » et « Le Tarn Libre » ;
- D'affichage à la Mairie ;
- D'affichage à l'entrée du domaine du château de Tauziès en bordure de la D922 ;
- De publication dématérialisée sur le site Internet de la commune.

#### La consultation du dossier d'enquête publique :

Le dossier du projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Gaillac et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le commissaire-enquêteur destiné à recueillir les observations du public, ont été déposés et mis à la disposition du public, pendant 15 jours consécutifs, du lundi 27 février 2023 à 9h00 au lundi 13 mars 2023 à 17h00, en Mairie de Gaillac, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (de 9h à 12h et de 14h à 17h30 du lundi au vendredi) et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête publique est aussi consultable sur le site Internet de la ville de Gaillac : <u>www.ville-gaillac.fr</u> et celui de la Communauté d'Agglomération : <u>www.gaillac-graulhet.fr</u>.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Madame la Maire, 70 Place d'Hautpoul 81600 GAILLAC.

#### La présentation des observations :

Pendant le délai de l'enquête, le public peut transmettre ses observations et propositions sur les registres à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur le commissaire-enquêteur, destinés à recueillir les observations du public, pendant 15 jours consécutifs, du lundi 27 février 2023 à 9h00 au lundi 13 mars 2023 à 17h00, en Mairie de Gaillac, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (de 9h à 12h et de 14h à 17h30 du lundi au vendredi) et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Des observations écrites peuvent être adressées à Monsieur le commissaireenquêteur, en Mairie de Gaillac, 70 Place d'Hautpoul, 81600 GAILLAC ou à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, Técou BP 80133 – 81600 GAILLAC Cedex, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être déposées par courrier électronique envoyé à l'adresse suivante :

urbanisme@ville-gaillac.fr.

#### L'accueil du public par le commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations dans le cadre de permanences définies ci-dessous.

Les permanences auront lieu à la Mairie de Gaillac :

- Lundi 27 février 2023 de 09 h 00 à 12 h 00 ;
- Lundi 13 mars 2023 de 14 h 00 à 17 h 00.

À l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par Monsieur le commissaire-enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, en Mairie de Gaillac et sur le site Internet de la Commune de Gaillac : www.ville-gaillac.fr et sur celui de la Communauté d'Agglomération : www.gaillac-graulhet.fr.

Au terme de l'enquête publique, la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Gaillac sera approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estime nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis, des observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête et du rapport et de l'avis motivé du commissaire-enquêteur.

2.3 – Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet.

La visite des lieux a eu lieu le 13 mars 2023.

#### 2.4 – Mesures de publicité.

Il n'y a pas eu de publicité relative au projet de révision allégée n°1 du PLU.

#### 3 – Déroulement de l'enquête.

Après la décision du 20 janvier 2023 du Tribunal Administratif, le commissaireenquêteur a pris contact avec la Mairie de la commune de Gaillac pour connaître la situation du dossier à soumettre à l'enquête publique. Le planning est établi pour un démarrage de l'enquête le 27 février 2023.

Une réunion de prise de contact a lieu le 27 février 2023. Au cours de celle-ci :

- Le point sur le procès-verbal d'examen conjoint du 16 février 2023 :
- Un dossier papier provisoire a été remis au commissaireenquêteur.

À cette occasion, le commissaire-enquêteur a contresigné les registres d'enquête.

#### 3.1 – Permanences.

Les permanences ont bien eu lieu aux jours et heures prévus dans l'arrêté de prescription de l'enquête.

La salle mise à disposition du commissaire-enquêteur au siège de l'enquête était convenable. Il n'y a rien à signaler, tout s'est déroulé correctement. Les permanences étaient en nombre suffisant.

Pendant les permanences, il n'y a pas eu d'entretien.

#### 3.2 – Réunions publiques.

Il n'y a pas eu de réunion publique.

3.3 – Comptabilisation des observations.

Pendant les permanences, il n'y a pas eu d'entretien. En Mairie de gaillac, deux personnes sont venues consulter le dossier d'enquête.

Aucune observation n'a été portée par le public sur les registres papier.

Le dossier complet ayant été mis en ligne par la commune sur son site Internet, sa consultation a pu y être effectuée par le public.

#### 3.4 – Clôture de l'enquête.

Le 13 mars 2023, à 17h00 pour les 2 registres et pour la réception des mails, l'enquête a été clôturée.

4 — Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet.

#### 41 – Avis de l'autorité environnementale :

Après examen au cas par cas, la MRAe justifie sa décision du 20 août 2021 de ne pas soumettre à l'évaluation environnementale cette modification de PLU en considérant que le projet n'est pas susceptible de produire des impacts notables sur l'environnement, à savoir :

Considérant la commune de Gaillac (81), d'une superficie de 5100 hectares (ha), d'une population de 15 265 habitants en 2019 et d'une augmentation de 1,05 % par an pour la période 2013-2019 (source INSEE 2019), qui engage sa 1<sup>re</sup> révision allégée du PLU et prévoit :

- De créer un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation touristique;
- De reclasser les parcelles du périmètre du STECAL, situées en partie en zone agricole protégée (Ap) et naturelle (N), en zone AOe nouvellement créée, pour le développement d'un projet oenotouristique;
- De modifier les règlements graphique et écrit qui en découlent.

#### Considérant la localisation du projet de STECAL :

- À proximité immédiate du domaine de Tauziès sur lequel son château est identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en tant qu'élément de patrimoine à protéger ;
- En dehors de toute zone répertoriée pour ses enjeux environnementaux ;
- Autour d'un ensemble bâti déjà existant.

Considérant que les incidences du projet de modification sur l'environnement sont réduites :

- Par la préservation des cônes de vue dans l'Orientation d'aménagement et programmation (OAP) « Trame verte et bleue » ;
- Par le contenu du règlement de la nouvelle zone AOe qui prévoit :
  - Le maintien d'au moins 60 % de la surface du STECAL en espace non imperméabilisé;
  - Le maintien des arbres de haute tige existants ;
  - La réalisation d'un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes constituant une haie entourant toute construction nouvelle autorisée, ou en périphérie de l'unité foncière ;
  - L'aménagement autant que possible perméable du revêtement des sols dédié au stationnement.

#### 42 - L'État - Préfet du Tarn :

Dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 16 février 2023, l'État représenté par le préfet du Tarn, avec la DDT (Direction Départementale des Territoires) porte son jugement sur la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, en formulant les observations et propositions suivantes :

- 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 :
  - o 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 ».

43 – CDPENAF (Commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) :

La CDPENAF a émis un avis favorable concernant la révision allégée n°1 du PLU et la réalisation d'un STECAL, suite à sa réunion du 15 décembre 2022.

Elle a considéré que l'activité existe et qu'elle est liée à l'évolution de l'activité vinicole du domaine vers une activité d'accueil et de promotion des produits du vignoble.

Elle a considéré les projets existants qui sont :

- Le changement de destination du château en résidence hôtelière ;
- L'évolution du pigeonnier avec la construction d'une extension et un changement d'affectation en centre de vinothérapie ;
- La construction d'un restaurant en lieu et place d'une ruine ;
- L'aménagement de l'ancienne maison d'habitation en hébergement touristique et salle de réception.

Elle a considéré que l'évolution du zonage est rendue nécessaire pour prendre en compte ces différents projets, dont l'intérêt économique pour la commune ainsi que pour le rayonnement du vignoble gaillacois est démontré, justifiant son caractère exceptionnel.

Elle a recommandé de définir le potentiel constructible du STECAL en valeur absolue et de limiter les surfaces, à 250 m2 pour une habitation et 500 m2 pour les constructions à destination d'une activité.

#### 44 – autres avis:

#### 44.1 – Chambre d'Agriculture.

Dans son courrier du 27 juillet 2018, la chambre d'Agriculture du Tarn a émis un avis favorable au projet oenotouristique sur le site du Château de Tauziès.

44.2 – Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

Dans son courrier du 16 février 2023, le CAUE du Tarn recommande d'établir une rupture de zonage entre le site du château et ses annexes et l'implantation du STECAL qui serait limité à la zone boisée. Cette rupture serait nécessaire afin de ne pas dénaturer la cohérence du site patrimonial regroupant le château et ses annexes, et de préserver les vues depuis les axes de circulation et la plaine de Gaillac.

#### 45 – Observations du public :

Il n'y a pas eu d'observation du public concernant la révision allégée n°1 du PLU.

46 – Dérogation au titre de la constructibilité à l'urbanisation en l'absence de SCoT :

Dans son avis du 19 janvier 20223 l'État représenté par le préfet du Tarn, avec la DDT (direction départementale des Territoires) a accordé la dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme au titre de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT en vue

de la révision du PLU de la commune de Gaillac, considérant que 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 et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat commerce et services.

5 – Analyse des observations.

#### 5.1 – Implantation.

Le STECAL proposé se situe 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.

Note du commissaire-enquêteur : pris acte.

5.2 – Indices de zonage, calcul des superficies et utilisation des surfaces.

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

L'observation du CAUE du Tarn est inapplicable. La limitation du STECAL au secteur boisé ne permet pas le développement du projet prévu.

En retour à la remarque de la CDPENAF concernant l'utilisation des surfaces, il a été proposé les règles suivantes, lors de la réunion d'examen conjoint : « 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.

Le contenu du règlement de la nouvelle zone AOe prévoit :

- Le maintien d'au moins 60 % de la surface du STECAL en espace non imperméabilisé ;
- L'aménagement autant que possible perméable du revêtement des sols dédié au stationnement.

Compte tenu des règles définies lors de l'examen conjoint, les extensions possibles sont les suivantes :

	Constructions	Surface au	Extension	Observations
Parcelle	existantes	sol	possible	
	Château	455 m <sup>2</sup>	Aucune	repéré au titre
				de l'Article
				L.151-19 du
0148				Code de

				l'Urbanisme en tant qu'élément de patrimoine à protéger
	Ancien chai	450 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	
	Hangar	161 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	
0204	Maison d'habitation	180 m <sup>2</sup>	54m <sup>2</sup>	
0142	Ruine	168m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	
0146	Pigeonnier	70m <sup>2</sup>	35m <sup>2</sup>	
Surface totale		1 484 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	1 800 m <sup>2</sup>

Compte tenu des extensions possibles, la superficie disponible pour de nouvelles constructions est d'environ 2 200m². Le nombre de nouvelles constructions théoriquement possibles, d'une surface maximum de 250m², est donc de 9 sur l'ensemble du STECAL, à la condition de s'intégrer dans le cadre du projet oenotouristique.

Note du commissaire-enquêteur : pris acte des remarques formulées.

#### 5.3 – Nuisances.

Il n'a pas été relevé des nuisances dans les différents avis.

Note du commissaire-enquêteur : pris acte.

5.4 – Impacts en matières environnementale et paysagère.

Dans sa décision de dispense d'évaluation environnementale datée du 27 septembre 2022, la MRAe considère que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.

Lors de la réunion d'examen conjoint, il a été précisé que le règlement proposé pour la zone AOe précise que les arbres de haute tige existants devront être maintenus.

Il a aussi été précisé que l'OAP TVB est également un outil mobilisable dans le cadre de la préservation de la qualité paysagère du site.

Enfin, il a été précisé que :

- 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.

Les prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19) ont aussi été précisées :

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.

Note du commissaire-enquêteur : pris acte.

5.5 – Impacts en matière de sécurité routière.

Le projet de STECAL se situant dans l'emprise actuelle du château de Tauziès et de ses dépendances, aucun impact sur le trafic routier, lié au projet, n'a été évoqué.

Note du commissaire-enquêteur : pris acte.

5.6 – Ruptures des continuités écologiques.

Aucune rupture des continuités écologiques liée au projet n'a été évoquée.

Note du commissaire-enquêteur : pris acte.

5.7 – La dérogation du préfet du Tarn au titre de la constructibilité à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT.

Le préfet du Tarn a accordé la dérogation au titre de la constructibilité à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT, dans le cadre de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) ce Gaillac, portant sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone agricole Ap et naturelle N du PLU en vigueur, ceci afin d'autoriser un projet oenotouristique.

Le préfet a motivé son accord, considérant que :

- La commune de Gaillac n'est pas couverte par un SCoT;
- Que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation doit donc faire l'objet d'une demande de dérogation, après avis de la CDPENAF et de l'établissement public de SCoT Gaillac-Graulhet;
- Que cette dernière ne peut être accordée que si elle ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive d'espace et ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services;
- Que l'établissement porteur de SCoT et la CDPENAF ont rendu des avis favorables ;

Note du commissaire-enquêteur : pris acte.

5.8 – Avis du public.

Il n'y a pas eu d'avis de la part du public lors de l'enquête.

Fait à ESCOUSSENS, le 10 avril 2023

Signé : Pierre CAMARDA - commissaire enquêteur

# ANNEXE 1 – Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet



#### ARRETE Nº10\_2023A

portant lancement de l'enquête publique pour la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac

#### Le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 et R.153-8,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46, Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté

d'Agglomération et notamment leur article 6.1.2 compétences en matière de plan local d'urbanisme, documents en tenant lieu et carte communale,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Gaillac en date du 29 mars 2022 demandant le lancement de la révision allégée n°1 du PLU de Gaillac par la Communauté d'Agglomération,

Vu la délibération du Conseil de Communauté de la Communauté d'Agglomération du 11 avril 2022 acceptant d'engager la procédure de révision allégée n°1 du PLU de la Commune de Gaillac,

Vu la décision n°E23000006/31 du 20 janvier 2023 du Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Monsieur Pierre CAMARDA en qualité de commissaire enquêteur,

Vu la notification du projet aux personnes publiques intéressées,

Vu les pièces du dossier soumis à l'Enquête Publique, comprenant le dossier du projet de révision allégée n°1 du PLU, les avis des services consultés conformément à la réglementation afférente à la procédure ainsi que les avis des personnes publiques associées,

#### ARRETE:

#### Article 1er:

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gaillac pour une durée de 15 jours consécutifs du lundi 27 février 2023 à 9h00 au lundi 13 mars 2023 à 17h00.

#### Article 2:

Le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gaillac a pour objectifs :

 La création d'un Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au niveau du Château de Tauziès, afin d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique.

#### Article 3:

Monsieur Pierre CAMARDA a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

#### Article 4:

Les pièces du dossier de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Gaillac ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet pendant 15 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi 27 février 2023 à 9h00 au lundi 13 mars 2022 à 17h00.

Gaillac Graulhet AGGLOMÉRATION | Técou BP 80133 | 81604 Gaillac Cedex | Tél.: 05 63 83 61 61

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à la Mairie de Gaillac, 70 Place d'Hautpoul, 81600 GAILLAC ou à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, Técou BP 80133 – 81600 GAILLAC Cedex. Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à urbanisme@ville-gaillac.fr.

Les pièces du dossier de modification du PLU seront disponibles sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération : www.gaillac-graulhet.fr

Les pièces du dossier d'enquête publique pourront aussi être consultées sur le poste informatique de la Mairie pendant les jours et heures habituels d'ouverture.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Gaillac dès la publication du présent arrêté.

#### Article 5:

Le commissaire enquêteur réalisera deux permanences à la Mairie de Gaillac pendant la durée de l'enquête afin de recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Le lundi 27 février 2023 de 9h00 à 12h00.
- Le lundi 13 mars 2023 de 14h00 à 17h00.

#### Article 6

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

#### Article 7

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra au responsable du projet le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Toulouse et au Préfet du Tarn.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée au siège de la Communauté d'Agglomération et à la Mairie de Gaillac pour y être tenue à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera publié sur le site de la commune de Gaillac : www.ville-gaillac.fr et sur le site de la communauté d'agglomération : www.gaillac-graulhet.fr

#### Article 8

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le Département :

- La Dépêche du Midi
- Le Tarn Libre

Cet avis sera affiché à la Mairie de Gaillac et au siège de la Communauté d'Agglomération et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune de Gaillac. Une copie des avis publiés dans la

presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (www.gaillac-graulhet.fr).

L'accomplissement de la mesure d'affichage sera constaté par un certificat d'affichage du Maire à la fin de l'enquête.

#### Article 9:

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées à la Mairie de Gaillac ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

#### Article 10:

Après enquête publique, le Conseil de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, qui est l'autorité compétente, approuvera par délibération le projet de révision allégée n°1 du PLU de la Commune de Gaillac éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

#### Article 11:

Une Copie du présent arrêté sera adressée à :

- au Préfet du département du Tarn,
- au Directeur de la Direction Départementale des Territoires du Tarn,
- au Président du Tribunal Administratif de Toulouse,
- au commissaire enquêteur,
- au Maire de Gaillac.

Fait à Técou, le 6 février 2023

Le Président, Paul SALVADOR

GGLÓMÉRATION

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

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

Publication - Mise en ligne le

et/ou notification le

#### ANNEXE 2 – Avis d'enquête publique

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GAILLAC-GRAULHET

# **AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

# ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAILLAC

Par arrêté n°10\_2023A en date du 6 février 2023, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac pour une durée de 15 jours consécutifs, du lundi 27 février 2023 à 9h00 au lundi 13 mars 2023 à 17h00.

Ledit projet de révision allégée du PLU de Gaillac vise à :

- Créer un Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au niveau du Château de Tauziès à Gaillac, afin d'accompagner le développement d'un projet cenotouristique.

Au terme de l'enquête publique, la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Gaillac sera approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estime nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis, des observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête et du rapport et de l'avis motivé du Commissaire enquêteur.

Monsieur Pierre CAMARDA, retraité de l'armée a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. Le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par décision n°E23000006/31, en date du 20 janvier 2023.

Le dossier du projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Gaillac et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le Commissaire enquêteur destiné à recueillir les observations du public, seront déposés et mis à la disposition du public, pendant 15 jours consécutifs, du lundi 27 février 2023 à 9h00 au lundi 13 mars 2023 à 17h00, en Mairie de Gaillac, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (de 9h à 12h et de 14h à 17h30 du lundi au vendredi) et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet aux jours et heures habituels d'ouverture au public

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique, portant les présentes indications à la connaissance du public, sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans au moins deux journaux diffusés dans le Département.

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie de Gaillac dans l'ensemble des panneaux d'affichage dont dispose la commune de Gaillac, dans chacun des lieux d'enquête publique et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Cet avis sera notamment affiché sur les sites concernés par la présente révision allégée du PLU ou à proximité immédiate de ceux-ci, visible depuis la voie publique. Le dossier d'enquête et l'avis d'enquête seront également publiés sur les sites internet de la Commune de Gaillac : www.ville-gaillac.fr et de la Communauté d'Agglomération : www.gaillac-graulhet.fr. Les pièces du dossier d'enquête publique pourront aussi être consultées sur le poste informatique de la Mairie pendant les jours et heures habituels d'ouverture.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Madame le Maire, 70 Place d'Hautpoul, 81600 GAILLAC.

Des observations écrites pourront être adressées à Monsieur le Commissaire enquêteur en Mairie de Gaillac, 70 Place d'Hautpoul, 81600 GAILLAC ou à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, Técou BP 80133 – 81600 GAILLAC Cedex, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à l'adresse suivante : urbanisme@ville-gaillac.fr.

Monsieur le Commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de Gaillac :

- Le lundi 27 février 2023 de 9h00 à 12h00,
- Le lundi 13 mars 2023 de 14h00 à 17h00.

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par Monsieur le commissaire enquêteur

Le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, en Mairie de Gaillac et sur le site internet de la Commune de Gaillac : www.ville-gaillac.fr et sur celui de la Communauté d'Agglomération : www.gaillac-graulhet.fr.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces auprès de Madame le Maire, 70 Place d'Hautpoul, 81600 GAILLAC.

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet Le Nay 81600 TECOU, personne morale de droit public, est responsable de toute décision relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac, notamment pour conduire la présente enquête publique.

Toute information sur le dossier d'enquête peut être demandée auprès de la Mairie de Gaillac, Service Urbanisme, 70 Place d'Hautpoul, 81600 GAILLAC, Tél : 05.63.81.20.22.

#### ANNEXE 3 – Attestations de parution de l'avis d'enquête publique



#### ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM333931, N°196417 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Dépêche Du Midi - 81

Date de parution: 03/03/2023

Fait à Toulouse, le 7 Février 2023

Le Gérant

Jean-Benoît BAYLET

## **ENOUÊTE PUBLIOUE**

#### COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GAILLAC-GRAULHET

### Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Gaillac

Le public est informé que, par arrêté n°10\_2023A du 06 février 2023, le Président de la Commu-nauté d'Agglomération Gaillac-Graullet a pres-crit l'enquête publique relative à la révision al-légée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac. Monsieur Pierre CAMARDA, retraité de l'armée,

a été désigné en qualité de commissaire enqué-teur par M. Le Président du Tribunal Adminis-tratif de Toulouse. Le dossier de la révision allégée n°1 du PLU et

un registre, où seront consignées les observa-tions et remarques du public, seront soumis à enquête publique durant 15 jours en Mairie de Gaillac du lundi 27 février 2023 à 9h00 au lundi 13 mars 2023 à 17h00, aux jours et heures habi-tuels d'ouverture de la Mairie : de 9h à 12h et de 14h à 17h30 du lundi au vendredi ; ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet aux jours et heures habituels d'ouverture.

Monsieur le Commissaire-enquêteur recevra le public en Mairie de Gaillac

public en Marine de Callad: :
- Le lundi 27 février 2023 de 9h00 à 12h00
- Le lundi 13 mars 2023 de 14h00 à 17h00
- Le dossier d'enquête publique et le présent avis sont consultables sur le site internet de la Commune www.ville-gaillac.fr et de la Communauté d'Agglomération : www.gaillac-graulhet.

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par Monsieur le Commis-saire-enquêteur. Le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le Commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, en Mairie de Gaillac et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graul-

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces auprès de Madame le Maire, 70 Place d'Hautpoul, 81600 GAILLAC.

Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de l'enquête.

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ». L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.



SNC L'Agence au capital de 385 000 €uros Rue du Mas de grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex RCS Montpellier – 404 010 209 – CODE APE : 7312Z – SIRET : 404 010 209 00017 – TVA intracommunautaire FR22404010209



05 62 11 37 37

contact@legales-online.fr

#### ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM333929, N°196415 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Dépêche Du Midi - 81

Date de parution: 10/02/2023

Fait à Toulouse, le 7 Février 2023

Le Gérant

Jean-Benoît BAYLET

#### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION **GAILLAC-GRAULHET**

## Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Gaillac

Le public est informé que, par arrêté n°10\_2023A te punit est nitrollire que, pla alrete i la 20234 du 06 févire 2023, le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac.
Monsieur Pierre CAMADDA, retraité de l'armée.

a été désigné en qualité de commissaire enquê-teur par M. Le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Le dossier de la révision allégée n°1 du PLU et un registre, où seront consignées les observa-tions et remarques du public, seront soumis à enquête publique durant 15 jours en Mairie de Gaillac du lundi 27 février 2023 à 9h00 au lundi 13 mars 2023 à 17h00, aux jours et heures habi-tuels d'ouverture de la Mairie : de 9h à 12h et de 14h à 17h30 du lundi au vendredi ; ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet aux jours et heures habituels d'ouverture. Monsieur le Commissaire-enquêteur recevra le

public en Mairie de Gaillac : - Le lundi 27 février 2023 de 9h00 à 12h00 Le lundi 13 mars 2023 de 14h00 à 17h00 Le dossier d'enquête publique et le présent avis sont consultables sur le site internet de la Commune www.ville-gaillac.fr et de la Communauté d'Agglomération : www.gaillac-graulhet

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par Monsieur le Commissaire-enquêteur. Le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le Commissaire-enquê-teur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, en Mairie de Gaillac et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graul-

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces au-près de Madame le Maire, 70 Place d'Hautpoul, 81600 GAILLAC

Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de l'enquête.

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ». L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.



SNC L'Agence au capital de 385 000 €uros Rue du Mas de grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex RCS Montpellier – 404 010 209 – CODE APE : 7312Z – SIRET : 404 010 209 00017 – TVA intracommunautaire FR22404010209



#### ATTESTATION DE PARUTION

Albi, le 7 février 2023

IMPRIMERIE COOPÉRATIVE DU SUD-OUEST - LE TARN LIBRE Rue Alain-Colas - BP 24 - 81027 ALBI Cedex 9 Tél. 05 63 48 75 48

**PARUTION:** 

Département : 81 Journal: TARN LIBRE

Date de parution : 3 mars 2023

**AVIS AU PUBLIC** 

Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage. Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

#### **AVIS AU PUBLIC**

#### COMMUNAUTE D'AGGLOME-RATION GAILLAC-GRAULHET

Révision allégée n°1 du plan local d'urba-nisme de la commune de Gaillac Le public est informé que, par arrêté n°10 2023 du 06 février 2023, le Pré-sident de la Communauté d'Aggloméra-tion Gaillac-Graulhet a prescrit l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac.

du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac.

Monsieur Pierre CAMARDA, retraité de l'armée, a été désigné en qualité de commissaire enquéteur par M. Le Président du Tribunal Administrait de Toulouse.

Le dossier de la révision allégée n°1 du PLU et un registre, où seront consignées les observations et remarques du public, seront soumis à enquête publique durant 15 jours en Mairie de Gaillac du lundi 27 février 2023 à 9h00 au lundi 13 mars 2023 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie : de 9h à 12h et de 14h à 17h30 du lundi au vendredi ; ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet aux jours et heures habituels d'ouverture.

Monsieur le Commisaire-enquêteur recevra le public en Mairie de Gaillac:

-Le lundi 13 mars 2023 de 9h00 à 12h00

Le lundi 13 mars 2023 de 14h00 à 17h00

Le dossier d'enquête publique et le présent visce de control de control de la control de control de la control de

-Le lundi 13 mars 2023 de 14h00 à 17h00 Le dossier d'enquête publique et le présent avis sont consultables sur le site internet de la Commune www.ville-gaillac.fr et le la Communauté d'Agglomération : www. gaillac-graulhet.fr.
A l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par Monsieur le Commissaire-enquêteur. Le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le Commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, en Mairie de Gaillac et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Toute personne pourra, sur sa demande

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces auprès de Madame le Maire, 70 Place d'Hautpoul, 81600 GAILLAC.

Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de l'enquête.

Le Directeur

Page 1/1

Le Tarn Libre - Imprimerie Coopérative du Sud Ouest - 1, rue Alain Colas - BP60024 - 81027 ALBI CEDEX 9 - legale@letarnlibre.com - Tél. 05 63 48 75 48 SA coopérative à conseil d'administration à capital variable - SIRET : 085 620 219 00023 - RCS ALBI B 085 620 219 - NAF : 1812Z



#### ATTESTATION DE PARUTION

Albi, le 7 février 2023

IMPRIMERIE COOPÉRATIVE DU SUD-OUEST - LE TARN LIBRE Rue Alain-Colas - BP 24 - 81027 ALBI Cedex 9 Tél. 05 63 48 75 48

**PARUTION:** 

Département : 81 Journal: TARN LIBRE

Date de parution : 10 février 2023

**AVIS AU PUBLIC** 

Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage. Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

#### **AVIS AU PUBLIC**

#### COMMUNAUTE D'AGGLOME-RATION GAILLAC-GRAULHET

Révision allégée n°1 du plan local d'urba-nisme de la commune de Gaillac Le public est informé que, par arrêté n°10 2023 du 06 février 2023, le Pré-sident de la Communauté d'Aggloméra-tion Gaillac-Graulhet a prescrit l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac.

du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac.

Monsieur Pierre CAMARDA, retraité de l'armée, a été désigné en qualité de commissaire enquéteur par M. Le Président du Tribunal Administrait de Toulouse.

Le dossier de la révision allégée n°1 du PLU et un registre, où seront consignées les observations et remarques du public, seront soumis à enquête publique durant 15 jours en Mairie de Gaillac du lundi 27 février 2023 à 9h00 au lundi 13 mars 2023 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie : de 9h à 12h et de 14h à 17h30 du lundi au vendredi ; ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet aux jours et heures habituels d'ouverture.

Monsieur le Commisaire-enquêteur recevra le public en Mairie de Gaillac:

-Le lundi 13 mars 2023 de 9h00 à 12h00

Le lundi 13 mars 2023 de 14h00 à 17h00

Le dossier d'enquête publique et le présent visce de control de control de la control de control de la control de

-Le lundi 13 mars 2023 de 14h00 à 17h00 Le dossier d'enquête publique et le présent avis sont consultables sur le site internet de la Commune www.ville-gaillac.fr et le la Communauté d'Agglomération : www. gaillac-graulhet.fr.
A l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par Monsieur le Commissaire-enquêteur. Le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le Commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, en Mairie de Gaillac et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Toute personne pourra, sur sa demande

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces auprès de Madame le Maire, 70 Place d'Hautpoul, 81600 GAILLAC.

Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de l'enquête.

Le Directeur

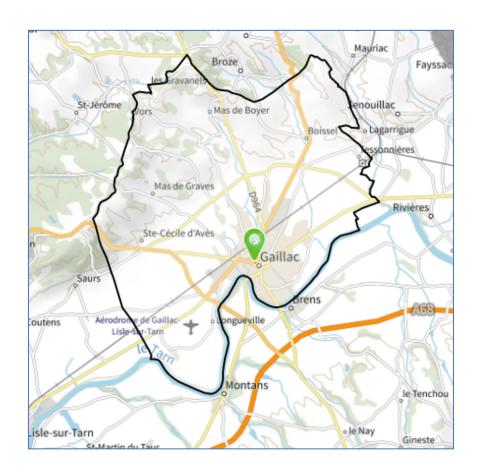
Page 1/1

Le Tarn Libre - Imprimerie Coopérative du Sud Ouest - 1, rue Alain Colas - BP60024 - 81027 ALBI CEDEX 9 - legale@letarnlibre.com - Tél. 05 63 48 75 48 SA coopérative à conseil d'administration à capital variable - SIRET : 085 620 219 00023 - RCS ALBI B 085 620 219 - NAF : 1812Z

ANNEXE 4 — Procès-verbal de synthèse du 20 mars 2023

# **COMMUNE de GAILLAC**

# ENQUÊTE PUBLIQUE relative au projet de révision allégée n°1 du PLAN LOCAL d'URBANISME communal



# PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE du 20 mars 2023

(article R 123-18 du Code de l'Environnement)

La présente enquête publique concerne le projet de révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac située dans le département du Tarn, en région Occitanie.

Il s'agit d'une enquête publique prescrite par le Code de l'Urbanisme (art. L 153-41) et conduite selon les dispositions du Code de l'Environnement(CE)( art. L 123-1 et suivants). Il s'agit donc d'une enquête environnementale.

Le Code de l'Environnement indique dans son article R123-18 que :

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire-enquêteur ou du Président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire-enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire-enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

La commune de Gaillac s'est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) 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 réglementaires relevées lors de la mise en œuvre du document.

Le projet de modification n°1 du PLU a été engagé par la délibération du 11 juillet 2022, du Conseil de Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet à laquelle appartient la commune de Gaillac. La modification envisagée porte sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au niveau du Château de Tauziès à Gaillac, afin d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique.

\* \* \* \* \* \* \*

En date du 6 février 2023, le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit l'ouverture d'une enquête publique du 27 février au 13 mars 2023, pour une durée de 15 jours.

Les publications dans la presse ont été effectuées de manière régulière et dans les délais réglementaires :

- la Dépêche du Midi du 10 février et du 3 mars 2023 ;
- le Tarn Libre du 10 février et du 3 mars 2023.

L'affichage a eu lieu à la Mairie, au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, et sur le site du projet. De plus, une publication dématérialisée a été faite sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet et celui de la Mairie de Gaillac.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pour être consulté aux jours et heures habituels d'ouverture au public au siège de la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet et à la Mairie de Gaillac.

Le dossier d'enquête publique était consultable sur les sites suivants :

- <u>www.gaillac-graulhet.fr</u> (rubrique urbanisme).
- www.ville-gaillac.fr (rubrique urbanisme).

Le public pouvait consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier dans les lieux précités ou les adresser par écrit à la Mairie de Gaillac – à l'attention de M. le commissaire-enquêteur ou par messagerie électronique à l'adresse : urbanisme@ville-gaillac.fr.

Les permanences du commissaire-enquêteur ont eu lieu à la Mairie de Gaillac, le :

- Lundi 27 février 2023 de 9h à 12h;
- Lundi 13 mars 2023 de 14h à 17h.

L'enquête s'est déroulée normalement pendant la durée prévue. Le dossier présenté à l'enquête publique était conforme à la réglementation. La Mairie n'a reçu aucune demande pour la fourniture d'un dossier, le dossier étant téléchargeable sur le site Internet de consultation. La salle mise à disposition du commissaire-enquêteur au siège de l'enquête était convenable. Les permanences étaient en nombre suffisant.

Le 13 mars 2023, à 17h00 pour les 2 registres et pour la réception des mails, l'enquête est clôturée.

Il n'y a rien à signaler, tout s'est déroulé correctement.

\* \* \* \* \* \* \*

Pendant les permanences, il n'y a pas eu d'entretien.

En Mairie de Gaillac, deux personnes sont venues consulter le dossier d'enquête sans faire d'observation.

Sur les registres papier et sur le registre numérique, aucune observation n'a été portée par le public. Les visiteurs n'ont posé que des questions pour la compréhension de l'enquête et de la modification du PLU. Ils n'ont exprimé aucune observation positive ou négative sur le sujet.

#### Les observations du public :

Il n'y a pas d'observation déposée ou reçue par courriel pendant la durée de l'enquête.

#### Les observations du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur fait part de ses réflexions et du questionnement qui résulte du projet de STECAL et du projet oenotouristique du Château de Tauziès.

Le projet portant uniquement sur la révision du PLU pour y introduire une zone AOe (STECAL), afin d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique, le règlement proposé initialement est général, dès lors qu'aucun plan de nouvelle construction ou d'extension d'un bâtiment existant n'est encore arrêté.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 40% de la surface du STECAL (60% de la superficie du STECAL (zone AOe) doivent être maintenus en espace non imperméabilisé), y compris les bâtiments déjà existants d'une surface au sol d'environ 1 500m². Le total de la surface disponible pour des projets d'extension des bâtiments existants est d'environ 320m², et de 2 200m2 pour les nouvelles constructions, en rapport avec le projet oenotouristique du Château de Tauziès. Les propositions faites lors de l'examen conjoint ont conduit à limiter les nouvelles constructions à 250m² et les extensions à 50% de la surface initiale pour les bâtiments de moins de 100m² et 30% pour ceux de plus de 100m².

Il est important de déterminer avec précision les surfaces des bâtiments existants.

#### Exemples:

La ruine (parcelle 142) a une superficie de 168m<sup>2</sup>. La réalité est un mur en L avec un appentis. Il est difficile de connaître la réalité de ce bâtiment, dont les plans semblent inexistants. L'extension de ce bâtiment pourrait être de 50m<sup>2</sup>.



Le pigeonnier (parcelle 146) a une superficie de 71m². L'extension de ce bâtiment pourrait être de 35m².



Le projet n'amène pas d'autre remarque de ma part.

Dressé le 20 mars 2023 par le commissaire-enquêteur,

C	ì	۵	rr	e	$\mathbf{c}$	Δ	N	1 4	ΙR	ח	Δ
г	- 1	E		$\overline{}$	L	н	ıv	1/-	۱n	۱U	м

Le 20 mars 2023 à ESCOUSSENS

Remis par courriel et envoi postal à Mesdames Camille HABER, Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet et Linda VAUTE, Mairie de Gaillac.

Le 20 mars 2023.