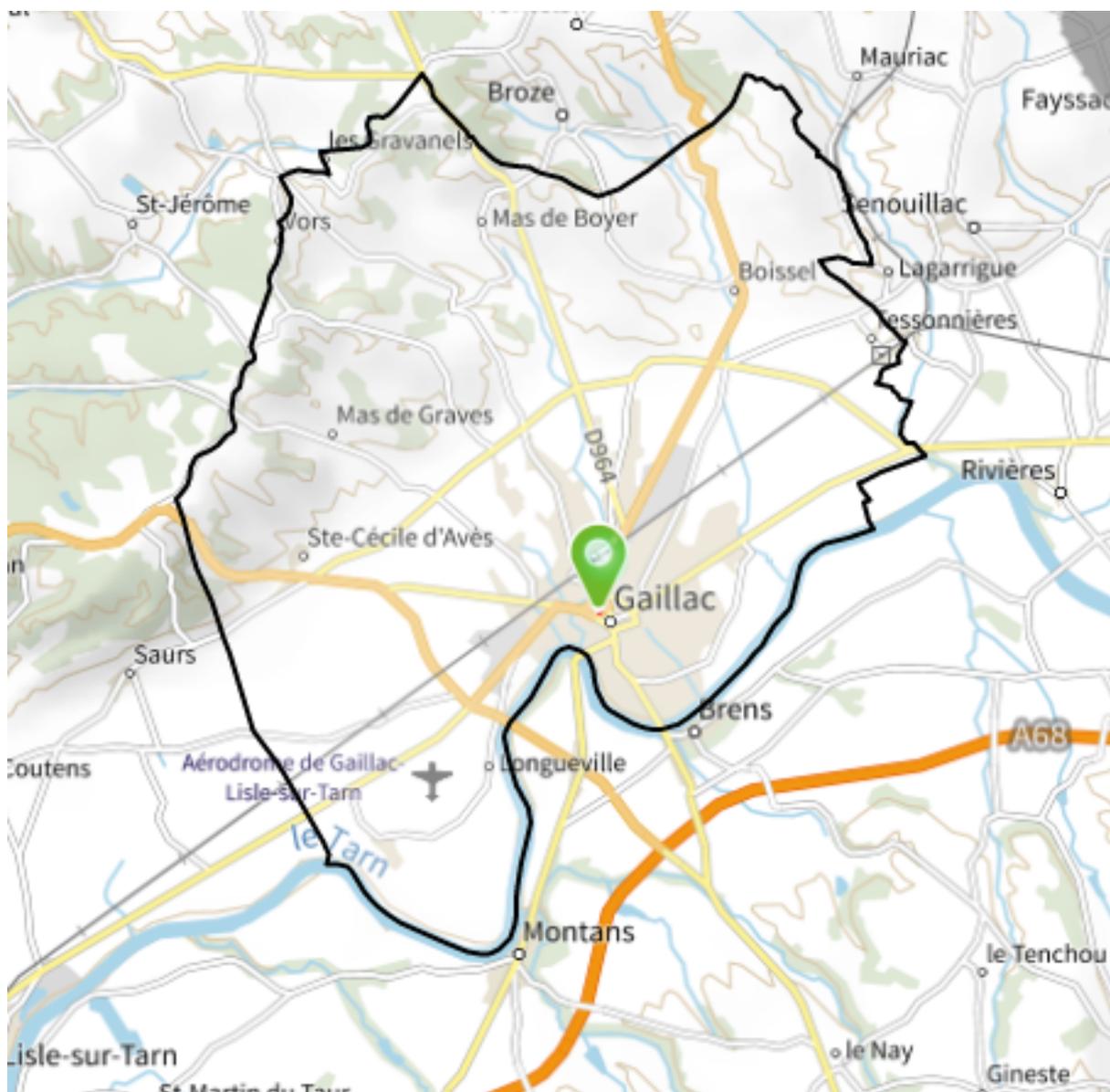


DÉPARTEMENT du TARN  
COMMUNE de GAILLAC

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

2<sup>e</sup> partie : CONCLUSIONS ET AVIS

Révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac  
Enquête publique du 27 février au 13 mars 2023 – Rapport – Pierre CAMARDA, commissaire enquêteur, désigné par le tribunal administratif de Toulouse, 20 janvier 2023 – Dossier E23000006/31

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
2<sup>e</sup> PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

<b>1 – Objectif de la révision allégée n°1 du PLU.....</b>	<b>3</b>
<b>2 – Buts pouvant être atteints par le projet en l'état.....</b>	<b>3</b>
<b>3 – Oppositions ou difficultés concernant le projet ou sa mise en œuvre. ....</b>	<b>3</b>
<b>4 – Alternative. ....</b>	<b>3</b>
<b>5 – Réserves et recommandation. ....</b>	<b>3</b>
<b>6 – Avis motivé du commissaire enquêteur.....</b>	<b>3</b>

1 – Objectif de la révision allégée n°1 du PLU.

L'objectif de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac est la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans le cadre d'un projet oenotouristique en faveur de la valorisation du patrimoine local et de l'attractivité du territoire.

2 – Buts pouvant être atteints par le projet en l'état.

Les parcelles concernées par le projet STECAL sont actuellement en zones « agricole protégée » Ap et « naturelle » N du PLU.

Elles seront classées dans la zone AOe créée par cette révision afin de permettre de nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes, sous conditions de s'intégrer dans le cadre du projet oenotouristique.

Les constructions

3 – Oppositions ou difficultés concernant le projet ou sa mise en œuvre.

Il n'y a pas d'opposition ou de difficulté qui concernent le projet présenté.

4 – Alternative.

Il n'existe pas d'alternative au projet présenté.

5 – Réserves et recommandations.

Le commissaire-enquêteur émet la réserve suivante :

L'article LII.1.c, Emprise au sol et densité, devra spécifier de manière plus précise l'emprise au sol des extensions, constructions nouvelles, annexes des bâtiments existants, piscines et animations, telle que définie dans les propositions du procès-verbal d'examen conjoint, soit pour les bâtiments existants de moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, une extension de 50% de la surface d'emprise au sol de la construction initiale, et pour les bâtiments existants de 100m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol, une extension de 30% de la surface d'emprise au sol de la construction initiale. Les nouvelles constructions auront une emprise au sol de 250m<sup>2</sup> maximum.

6 – Avis motivé du commissaire enquêteur.

La révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac a pour but unique la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans le cadre d'un projet oenotouristique en faveur de la valorisation du patrimoine local et de l'attractivité du territoire.

Bien que le tourisme lié à l'activité œnologique soit un objectif majeur du projet communal et une composante importante de son économie, le projet œnotouristique n'est actuellement pas compatible avec les dispositions du PLU.

Les parcelles concernées par le projet sont toutes situées en zones Ap et N. Le règlement actuel ne permet pas la réalisation du projet.

Le règlement écrit doit être modifié, par ajout de la zone AOe, afin de permettre les constructions et extensions nécessaires au projet. Le zonage doit être modifié afin d'intégrer la nouvelle zone AOe.

Dans l'analyse des observations, les fondements de l'avis du commissaire-enquêteur ont été développés et sont clairement identifiés. Il conviendra de s'y référer.

Le commissaire-enquêteur précise que le projet présente un intérêt économique certain pour la commune.

Dans le cadre de l'enquête préalable à la réalisation éventuelle du projet, le commissaire-enquêteur se doit de faire une analyse bilancielle de l'opération à travers 3 questions ;

- Quels sont les avantages de l'opération ?
- Quels sont les inconvénients de l'opération ?
- Quel est le bilan avantages/inconvénients de l'opération ?

Étude bilancielle.

Méthode utilisée pour élaborer l'avis : la théorie du bilan, très simple en théorie, est nettement moins simple dans la pratique, le bilan du projet est fait en mettant en balance les avantages (ou en d'autres termes l'utilité publique) qu'il procure avec les inconvénients d'ordre :

- Économique et financier ;
- Sociaux ;
- Environnementaux.

Le critère qui doit dans tous les cas être pris en compte par le commissaire-enquêteur est celui de l'environnement.

Cette étude bilancielle est sous forme de tableau, et des commentaires.

Impact sur :	++	+	=	-	--
L'intégration urbaine, économique, sociale :		+			
Les milieux naturels, faune, flore :			=		
Les eaux superficielles			=		

Le sol, le sous-sol :				-	
L'air et le climat :			=		
Le bruit et les vibrations :			=		
Les odeurs :			=		
La luminosité :			=		
Le trafic :			=		
La gestion des déchets :				-	
La santé des populations :			=		
Les dangers :			=		
Les mesures compensatoires :				-	
L'économie et l'emploi :		+			
Caractère d'intérêt public :			=		
Coût général des travaux :			=		
L'opinion des riverains :			=		
Bilan global :	0	2	12	3	0

Conclusions de l'analyse bilancielle :

Soit un bilan positif (avantages) de 2 points.

Neutre (sans conséquence) de 12 points

Négatif (inconvenients) de 3 points

Avantages :

- Les communes du Nord toulousain situées le long de l'axe de l'A68, jusqu'à Albi, se sont développées depuis ces dernières années par l'arrivée d'habitants travaillant dans la métropole de Toulouse, attirés par des prix du foncier inférieurs et une meilleure qualité de vie. Ces communes ont tendance à se transformer en cités « dortoir » de la métropole. Gaillac étant une commune à forte activité vinicole, l'emploi est un défi majeur. Ce projet d'activité oenotouristique liée au Château de Tauziès est compatible avec plusieurs axes et principes du PADD.
- La création de ce STECAL ne porte pas une atteinte excessive au caractère naturel ou agricole de la zone.
- Le Château de Tauziès est un meublé de tourisme. 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.

- La conception du projet oenotouristique est compatible avec le développement durable.
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions est prise en compte dans le projet.
- Caractéristiques architecturales des façades des constructions sont prises en compte dans le projet.
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions est pris en compte dans le projet.
- Le verrou institué par le règlement, modifié selon les prescriptions du rapport d'examen conjoint, consistant à exiger que les extensions et constructions soient limitées, est compatible avec l'exercice d'une activité vinicole, et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Inconvénients :

- Les extensions et nouvelles constructions, sous conditions de s'intégrer dans le cadre du projet oenotouristique, auront des conséquences sur l'artificialisation des sols, sur une surface pouvant aller jusqu'à 2 500m<sup>2</sup>, sans mesure compensatoire sur le territoire de la commune. Cet inconvénient est toutefois à relativiser, les parcelles concernées étant regroupées autour du château, appartenant toutes au même propriétaire.
- Les extensions et nouvelles constructions, sous conditions de s'intégrer dans le cadre du projet oenotouristique, auront des conséquences sur la gestion des déchets, s'agissant du développement d'une activité touristique amenant des personnes sur le site, pour de l'hébergement, des séminaires, des cocktails, ou autre activité touristique.

Au terme de cette étude, le commissaire-enquêteur estime que le projet de révision allégée n° 1 du PLU de la commune de Gaillac est compatible avec les orientations de la commune et que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients qu'il pourrait générer.

- Vu la dérogation accordée par le préfet au titre de la constructibilité à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT,

- Vu les réponses apportées aux avis de la MRAe et de la CDPENAF dans le procès-verbal d'examen conjoint,

- Vu la révision allégée n°1 prescrite par la commune dont l'objectif est un projet oenotouristique en faveur de la valorisation du patrimoine local et de l'attractivité du territoire,

Et,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage en Mairie et sur le lieu du projet,

Révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac  
Enquête publique du 27 février au 13 mars 2023 – Rapport – Pierre CAMARDA, commissaire enquêteur, désigné par le tribunal administratif de Toulouse, 20 janvier 2023 – Dossier

E23000006/31

- Considérant que cet affichage a été vérifié au cours de l'enquête,
- Considérant que le dossier soumis à l'enquête était, conforme à la réglementation en vigueur, suffisamment complet et comportait toutes les informations nécessaires pour la bonne compréhension des modifications proposées du PLU, en particulier concernant l'évaluation des incidences sur l'environnement,
- Considérant que les 2 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation,

Sur le fond de l'enquête :

- Considérant l'avis des PPA, de la MRAe et de l'État,
- Considérant que les incidences sur le trafic routier et les nuisances sont inexistantes,
- Considérant que la révision allégée n°1 prescrite par la commune serait susceptible de pouvoir atteindre les objectifs initiaux du projet,

Sur la base des analyses et avis exposés dans le rapport et dans les conclusions, le commissaire-enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet 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, sous la réserve suivante :

L'article LII.1.c, Emprise au sol et densité, devra spécifier de manière plus précise l'emprise au sol des extensions, constructions nouvelles, annexes des bâtiments existants, piscines et animations, telle que définie dans les propositions du procès-verbal d'examen conjoint, soit pour les bâtiments existants de moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, e extension de 50% de la surface d'emprise au sol de la construction initiale, et pour les bâtiments existants de 100m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol, une extension de 30% de la surface d'emprise au sol de la construction initiale. Les nouvelles constructions auront une emprise au sol de 250m<sup>2</sup> maximum.

Fait à ESCOUSSENS, le 10 avril 2023

Signé : Pierre CAMARDA - commissaire enquêteur