



Extrait du REGISTRE des du CONSEIL MUNICIPAL de la VILLE de GAILLAC (Tarn)

[Mardi 29 mars 2022]

Date de la convocation

23 mars 2022

Date d'affichage

30 mars 2022

Nombre de conseillers

En exercice : 33

Présents : 31

Procurations : 0

Votants : 31

Présents : Martine SOUQUET, Maire, Francis RUFFEL, Christelle HARDY, Pierre TRANIER, Dominique HIRISSOU, Alain SORIANO, Marie MONTELS, Eric PILUDU, Claire VILLENEUVE, Christian PERO, *Maires Adjoints*, Monique GUILLE, Martine MOSTARDI, Thierry BODDI, Thierry VOGELAAR, Dany PORTES, Martine VIOLETTE, Lahcene BAAZIZ, Anne DUBIER, Laurent SQUASSINA, Isabelle BEAUVAIS, Philippe ISSARD, Christel PALIS, David AMALRIC, Arnaud ELGOYHEN, Daniel RIBES, Corinne DARMANI, Jean BATAILLOU, Gabriel CARRAMUSA, Jean-Marc AGUERRE, Agnès MERONI, Dominique BOYER, *Conseillers*

Absents et représentés :

Absents : Alice GAUTREAU, Thomas DOMENECH

N° 046/ 2022

Secrétaire de séance : Claire VILLENEUVE

OBJET DE DELIBERATION : Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Gaillac

Madame le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac a fait l'objet d'une révision générale, approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 janvier 2019 ainsi que de trois modifications simplifiées approuvées le 21 janvier 2020, le 14 décembre 2020 et le 13 décembre 2021.

L'objet de cette révision sous forme allégée porte sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au niveau du Château Tauziès, situé dans les coteaux gaillacois.

Ce domaine viticole fait l'objet d'un vaste projet œnotouristique engagé depuis plusieurs années. Deux bâtiments ont déjà été rénovés et transformés en un meublé de tourisme, un caveau de vente et une salle de réception.

Ces travaux ont pu être menés à bien dans le cadre du PLU en vigueur car ces bâtiments étaient pour l'un déjà destiné à de l'habitation (pas de changement de destination nécessaire) et pour l'autre, repéré au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme comme bâtiment pouvant changer de destination.

Le projet concerne à présent la rénovation d'un ancien pigeonnier en vue d'y aménager un centre de vinothérapie. Il s'agit, avec ce nouveau projet, de compléter l'offre œnotouristique locale afin de répondre à la demande grandissante en la matière.

Le projet, dans sa globalité, s'inscrit dans une démarche de valorisation du patrimoine local : restauration et mise en valeur de bâtiments de caractère, valorisation de l'activité viticole et des coteaux qui participeront de fait au rayonnement du territoire gaillacois.

La création d'un STECAL au sein de la zone agricole protégée du PLU permettra d'autoriser des constructions en lien avec le projet soutenu.

Un règlement propre à ce secteur sera élaboré afin d'assurer l'intégration des constructions et aménagements nécessaires au projet tout en assurant la préservation du site.

D'autre part ce projet est en cohérence avec le PADD du PLU actuellement en vigueur sur la commune. 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 ».

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a étendu ses compétences au Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, tel qu'indiqué à l'article L. 5214-16 du CGCT.

Il est donc demandé au Conseil Municipal de se prononcer sur la mise en œuvre de cette procédure de révision allégée par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-31 et suivants, R.153-11 à R.153-12, L. 103-2 et L. 153-8,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Gaillac approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 janvier 2019 et qui a fait l'objet de trois modifications simplifiées approuvées le 21 janvier 2020, le 14 décembre 2020 et le 13 décembre 2021,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 portant sur les statuts de la Communauté d'Agglomération et notamment l'article 6.1.2 – compétences en matière de Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

Vu le règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme approuvé par le conseil de la communauté d'agglomération du 3 juillet 2017,

Considérant qu'il y a lieu de procéder à une révision sous forme allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac pour répondre au projet de réduction d'une zone agricole conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que l'objectif de cette révision allégée ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,

Considérant les motifs énoncés pour engager la révision sous forme allégée du PLU,

Madame le maire propose aux élus :

D'ACCEPTER le lancement, la poursuite et l'achèvement, par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, de la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gaillac,

D'ACCEPTER l'engagement financier par la voie de fonds de concours vers la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, pour un montant non défini,

D'AUTORISER Madame le Maire à signer les documents qui s'y rattachent.

VOTE : à l'unanimité des membres présents

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

ACCEPTE le lancement, la poursuite et l'achèvement, par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, de la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gaillac,

ACCEPTE l'engagement financier par la voie de fonds de concours vers la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, pour un montant non défini,

AUTORISE Madame le Maire à signer les documents qui s'y rattachent.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

Madame le Maire,

Martine SOUQUET

Fait à Gaillac le 30 mars 2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Département du TARN
**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS**

NOMBRE DE MEMBRES
Afférents En Qui ont pris
au CA exercice part à la
DÉLIBÉRATION

95 95 71

PRÉSENTS 59
POUVOIRS Suppléants 3
POUVOIRS Titulaires 9
ABSENTS 24

Vote Pour : 71
Vote Contre : 0
Abstention : 0

**CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SÉANCE DU LUNDI 11 AVRIL 2022**

Date de la Convocation

5 AVRIL 2022

Date d’Affichage

5 AVRIL 2022

L’an deux mille vingt-deux, le lundi onze avril à dix-huit heures, le Conseil de Communauté de la Communauté d’agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi dans la salle multiculturelle, à Técou, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président

Présents : Mesdames et Messieurs, Alain ASSIE, Blaise AZNAR, Julien BACOU, Jean-François BAULES, Michel BONNET, Paul BOULVRAIS, Bertrand BOUYSSIE, Caroline BREUILLARD, Jacques BROS, Sarah CAMPREDON, Alain CAUDERAN, Patrick CAUSSE, Sébastien CHARRUYER, Robert CINQ, Martine CLARAZ-ANGOSTO, Monique CORBIERE-FAUVEL, Olivier DAMEZ, Sylvie DA SYLVA, Jean-Marc DUBOE, Bernard EGUILUZ, Max ESCAFFRE, Bernard FERRET, Isabelle FOUROUX-CADENE, Nicolas GERAUD, Alain GLADE, Christophe GOURMANEL, Marie GRANEL, Maryse GRIMARD, Christelle HARDY, Pascal HEBRARD, Christophe HERIN, Dominique HIRISSOU, Philippe ISSARD, François JONGBLOET, Michèle LAVIT, Maryline LHERM, Elisabeth LOYER, Michel MALGOUYRES, Marie-Claire MATE, Bernard MIRAMOND, Jean-Marc MOLLE, Francis MONSARRAT, Marie MONTELS, Régine MOULIADÉ, Christel PALIS, Christian PERO, Eric PILUDU, Pascale PUIBASSET, Ludovic RAU, Francis RUFFEL, Paul SALVADOR, Guy SANGIOVANNI, Christian SERIN, Claude SOULIES, Martine SOUQUET, Pierre TRANIER, Gilles TURLAN, Jacques VIGOUROUX, Claire VILLENEUVE,

Suppléants présents (Titulaires excusés leur ayant donné pouvoir) : Serge LAZARO à Stéphanie NADAI-PUECH, Lucette ROUTABOUL à Martine TERRIER, François VERGNES à Ingrid MOSNA,

Titulaires excusés ayant donné pouvoir à un Titulaire: Mesdames et Messieurs, Florence BELOU à Bertrand BOUYSSIE, Mathieu BLESS à Blaise AZNAR, Françoise BOURDET à Nicolas GERAUD, Laurence CRANSAC-VELLARINO à Christophe GOURMANEL, Christian LONQUEU à Pierre TRANIER, Richard MARTINEZ à Jean-Marc MOLLE, Patrick MONTELS à Caroline BREUILLARD, Didier SALANDIN à Maryline LHERM, Alain SORIANO à Martine SOUQUET,

Absents excusés : Mesdames et Messieurs René ANDRIEU, Thierno BAH, Philippe BARTHES, Jean-Louis BOULOC, Jean-Claude BOURGEADE, Dominique BOYER, Arielle BRUN, Richard BRUNEAU, Gabriel CARRAMUSA, Christian DULIEU, Malika ENNAJJARY, Claire FITA, Serge GARRIGUES, Alice GAUTREAU, Muriel GEFFRIER, Louisa KAOUANE, Patrick LAGASSE, Jean-Paul LALANDE, Guy LEGROS, Max MOULIS, Fernand ORTEGA, Francis PRADIER, Jacques TISSERAND, Jean TKACZUK,

Secrétaire de séance : Monsieur Paul BOULVRAIS

N°129_2022

ACTES : 2.1.1

OBJET DE LA DELIBERATION : 58- Prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Gaillac, approbation des objectifs poursuivis, précision des modalités de concertation en application de l’article L.103-2 du code de l’urbanisme

Exposé des motifs

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet est compétente en matière d'élaboration de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale depuis le 1^{er} janvier 2017.

Le PLU de la Commune de Gaillac a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 janvier 2019 et a fait l'objet de trois modifications simplifiées approuvées le 21 janvier 2020, le 14 décembre 2020 et le 13 décembre 2021.

Une révision allégée est demandée afin de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au niveau du Château Tauziès, situé dans les coteaux gaillacois.

Ce domaine viticole fait l'objet d'un vaste projet oenotouristique engagé depuis quelques années à présent. Deux bâtiments ont déjà été rénovés et transformés en un meublé de tourisme, un caveau de vente et une salle de réception. Ces travaux ont pu être menés à bien dans le cadre du PLU en vigueur car ces bâtiments étaient pour l'un déjà destiné à de l'habitation (pas de changement de destination nécessaire) et pour l'autre, repéré au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme comme bâtiment pouvant changer de destination. Le projet concerne à présent la rénovation d'un ancien pigeonnier en vue d'y aménager un centre de vinothérapie. Il s'agit, avec ce nouveau projet, de compléter l'offre oenotouristique locale afin de répondre à la demande grandissante en la matière. Le projet, dans sa globalité, s'inscrit dans une démarche de valorisation du patrimoine local : restauration et mise en valeur de bâtiments de caractère, valorisation de l'activité viticole et des coteaux qui participeront de fait au rayonnement du territoire gaillacois. La création d'un STECAL au sein de la zone agricole protégée du PLU permettra d'autoriser des constructions en lien avec le projet soutenu. Un règlement propre à ce secteur sera élaboré afin d'assurer l'intégration des constructions et aménagements nécessaires au projet tout en assurant la préservation du site. D'autre part ce projet est en cohérence avec le PADD du PLU actuellement en vigueur sur la commune. 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 ».

Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision allégée lorsque le projet « *a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables* ».

Dans ce cas, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

L'assemblée est invitée à se prononcer sur le fait d'engager la procédure de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Gaillac. Les dépenses restantes après déduction des subventions éventuelles à payer aux prestataires qui interviendront sur ce dossier seront prises en charge à hauteur de 50 % par la commune par le biais de fonds de concours.

Le Conseil de communauté,

Où cet exposé,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants, R.151-2 et suivants, L.103-2 et L.153-8,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet approuvé le 11 mai 2009 et modifié le 13 février 2013, mis en révision le 22 novembre 2021,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Gaillac approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 janvier 2019 et qui a fait l'objet de trois modifications simplifiées approuvées le 21 janvier 2020, le 14 décembre 2020 et le 13 décembre 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 portant sur les statuts de la Communauté d'Agglomération et notamment l'article 6.1.2 – compétences en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

Vu le règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme approuvé par le conseil de la Communauté d'Agglomération du 3 juillet 2017,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2022 exprimant son accord pour le lancement, par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, de la procédure de révision sous forme allégée n°1 du PLU de Gaillac,

Considérant qu'il y a lieu de procéder à une révision sous forme allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Gaillac pour répondre au projet de réduction d'une zone agricole conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que l'objectif de cette révision allégée ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,

Considérant qu'il y a lieu d'approuver les objectifs poursuivis et de préciser les modalités de concertation en application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme,

Considérant l'avis de la Commission Aménagement du territoire du 05 avril 2022,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **PRESCRIT** la révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac,

- **APPROUVE** l'objectif poursuivi par cette révision allégée, à savoir : création d'un STECAL au niveau du Château Tauziès,

- **OUVRE** la concertation associant la population, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, selon les modalités suivantes : mise à disposition d'un registre servant à recueillir les remarques et propositions du public en Mairie aux heures habituelles d'ouverture : du lundi au vendredi, exceptés les mardis, de 9h à 12h et de 14h à 17h30, au premier étage du n°58 Place d'Hautpoul, 81 600 GAILLAC ainsi qu'à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (Le Nay, 81 600 TECOU) du lundi au vendredi de 9h00-12h15 et de 13h45-17h30.

La concertation prend fin dès que son bilan est établi par délibération du Conseil de Communauté, soit au plus tard, au moment de l'arrêt du projet de révision allégée du PLU.

- **DECIDE** que :

- l'État, en application de l'article L. 132-10 du Code de l'Urbanisme, sera associé à l'élaboration du projet de révision sous forme allégée du PLU.

- les personnes publiques, autres que l'État, mentionnées aux articles L. 153-16 et L. 132-11 du Code de l'Urbanisme seront consultées à leur demande et réunies en examen conjoint au cours du projet de révision du PLU.

- le Président peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et des déplacements.

- les associations, mentionnées à l'article L. 132-12 du Code de l'Urbanisme seront consultées à leur demande et pourront avoir accès au projet de révision sous forme allégée dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi n°78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'amélioration des relations entre l'administration et le public.

- **DÉCIDE DE SOLLICITER** de l'État, conformément au décret n°83.1122 du 22 décembre 1983 et aux articles L. 132-15 et L. 132-16 du Code de l'Urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la Communauté d'Agglomération pour couvrir les frais matériels, d'études et de publication nécessaires à la révision allégée du PLU,

- **DIT** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrits au budget de l'exercice considéré, section investissement (Chapitre 20, article 202),

- **AUTORISE** le Président à signer toute pièce et à prendre toute mesure se rapportant à ce dossier.

Conformément aux articles L132-7 à L132-13, R132-4 à R132-9 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée au(x) :

- Préfet,
- Présidente du conseil régional,
- Président du conseil départemental,
- Président de la chambre de commerce et d'industrie,
- Président de la chambre de métiers et de l'artisanat,
- Président de la chambre d'agriculture.

Elle sera envoyée pour information au Centre national de la propriété foncière et le cas échéant, à l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée.

Conformément aux articles L132-12 et L 132-13, R 132-6 et R 132-9 du code de l'urbanisme, pourront être consultés à leur demande :

- Maires des communes limitrophes,
- Présidents des établissements publics voisins compétents,
- Associations locales d'usagers agréées et associations de protection de l'environnement agréées,
- Représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation.

La présente délibération est affichée pendant un mois en Mairie et au siège de la Communauté d'Agglomération. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme).

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Acte rendu exécutoire
- après transmission en Préfecture
Le.....
- et publication/affichage/notification
du.....
Le.....
Le Président,

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

Le Président,
Paul SALVADOR



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification ou sa publication. La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou sa publication devant le tribunal administratif de Toulouse. Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquiescer la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635bis Q du code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle. Le Tribunal administratif peut être saisi par courrier et par l'application informatique Télérecours citoyens, accessible à l'ensemble des justiciables à titre individuel lorsqu'ils ne sont pas représentés par un avocat, par le lien : <http://www.telerecours.fr> ».



Extrait du REGISTRE des du CONSEIL MUNICIPAL de la VILLE de GAILLAC (Tarn)

[Mercredi 29 juin 2022]

Date de la convocation

23 juin 2022

Date de mise en ligne

1^{er} juillet 2022

Nombre de conseillers

En exercice : 33

Présents : 26

Procurations : 7

Votants : 33

Présents : Martine SOUQUET, Maire, Francis RUFFEL, Pierre TRANIER, Dominique HIRISSOU, Alain SORIANO, Eric PILUDU, Christian PERO, *Maires Adjoints*, Monique GUILLE, Thierry BODDI, Isabelle BEAUVAIS, Lahcene BAAZIZ, Philippe ISSARD, Christel PALIS, Dany PORTES, Arnaud ELGOYHEN, Daniel RIBES David AMALRIC, Martine VIOLETTE, Anne DUBIER, Laurent SQUASSINA, Agnès MERONI, Elisa GILLET, Jean BATAILLOU, Gabriel CARRAMUSA, Dominique BOYER, Thomas DOMENECH, *Conseillers*

Absents et représentés : Christelle HARDY, Claire VILLENEUVE, Thierry VOGELAAR, Marie MONTELS, Martine MOSTARDI, Corinne DARMANI, Jean-Marc AGUERRE

Absents :

N° 095/ 2022

Secrétaire de séance : Dany PORTES

OBJET DE DELIBERATION : avis simple du Conseil Municipal sur le bilan de la concertation et sur le projet de la révision allégée n°1 du PLU de Gaillac avant arrêt en Conseil Communautaire

Exposé des motifs :

La commune de Gaillac a demandé le lancement de la révision allégée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 29 mars 2022, accepté par le Conseil de Communauté le 11 avril 2022.

L'objet de cette révision, sous forme allégée, porte sur :

La création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) au sein de la zone Agricole Protégée (Ap) du PLU en vigueur afin d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique au niveau du Château de Tauziès.

Aux termes des dispositions de l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, il doit être arrêté le bilan de la concertation avant tout arrêt du projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Madame le Maire précise qu'aucune remarque n'a été formulée dans le cadre de la concertation.

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 portant sur les statuts de la Communauté d'Agglomération et notamment l'article 6.1.2 – compétences en matière de Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

Vu le règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération du 3 juillet 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Gaillac approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 janvier 2019 et qui a fait l'objet de trois modifications simplifiées, approuvées le 21 janvier 2020, le 14 décembre 2020 et le 13 décembre 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2022, exprimant son accord pour le lancement, par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, de la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gaillac,

Vu la délibération n°129_2022 du Conseil de Communauté en date du 11 avril 2022 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU de Gaillac, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation,

Vu la concertation du public menée sur l'élaboration du projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gaillac,

Vu le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gaillac joint à la présente délibération,

Considérant que la concertation menée pour la révision sous forme allégée du Plan Local d'Urbanisme a eu lieu sans interruption du jour de la délibération prescrivant la révision sous forme allégée du Plan Local d'Urbanisme, le 11 avril 2022 ; jusqu'à l'arrêt dudit projet,

Considérant que les modalités de cette concertation, définies par la délibération du Conseil de Communauté du 11 avril 2022 ont été accomplies et ont été de nature à assurer une concertation satisfaisante au regard des objectifs visés par l'article L. 103-4 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le bilan de la concertation sur la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme présenté par Madame le Maire est positif,

Considérant qu'il y a donc lieu de demander au Conseil de Communauté d'arrêter le bilan de la concertation et le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac,

Considérant que le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration lors d'un examen conjoint et de solliciter l'avis de l'autorité environnementale,

Madame le maire propose :

- **DE DEMANDER** au Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de tirer le bilan de la concertation du projet de révision allégée n°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Gaillac,

- **D'EMETTRE un avis favorable** sur l'arrêt du projet de révision allégée n°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Gaillac par le Conseil de Communauté,

- **DE DEMANDER** au Président de la Communauté d'Agglomération de réaliser l'examen conjoint auprès de l'Etat et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique et de transmettre le dossier à l'autorité environnementale pour son examen au cas par cas.

3 annexes

VOTE : à l'unanimité des membres présents

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

DEMANDE au Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de tirer le bilan de la concertation du projet de révision allégée n°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Gaillac,

EMET un avis favorable sur l'arrêt du projet de révision allégée n°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Gaillac par le Conseil de Communauté,

DEMANDE au Président de la Communauté d'Agglomération de réaliser l'examen conjoint auprès de l'Etat et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique et de transmettre le dossier à l'autorité environnementale pour son examen au cas par cas.



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

Madame le Maire,

Martine SOUQUET

Fait à Gaillac le 30 juin 2022

Signé électroniquement par :
Martine SOUQUET

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au CA	En exercice	Qui ont pris part à la DÉLIBÉRATION

95	95	76
----	----	----

PRÉSENTS	52
POUVOIRS Suppléants	4
POUVOIRS Titulaires	20
ABSENTS	19

Vote Pour :	76
Vote Contre :	0
Abstention :	0

Date de la Convocation

5 JUILLET 2022

Date d’Affichage

5 JUILLET 2022

L’an deux mille vingt-deux, le lundi onze juillet à dix-huit heures, le Conseil de Communauté de la Communauté d’agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi dans la salle multiculturelle, 24 Chemin des Martisses - 81600 Técou, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président

Présents : Mesdames et Messieurs, Alain ASSIE, Blaise AZNAR, Philippe BARTHES, Florence BELOU Mathieu BLESS, Michel BONNET, Jean-Louis BOULOC, Paul BOULVRAIS, Bertrand BOUYSSIE, Dominique BOYER Alain CAUDERAN, Sébastien CHARRUYER, Robert CINQ, Monique CORBIERE-FAUVEL, Laurence CRANSAC-VELLARINO, Olivier DAMEZ, Sylvie DA SYLVA, Max ESCAFFRE, Bernard FERRET, Isabelle FOUROUX-CADENE, Serge GARRIGUES, Nicolas GERAUD, Christophe GOURMANEL, Marie GRANEL, Christelle HARDY, Pascal HEBRARD, François JONGBLOET, Louisa KAOUANE, Serge LAZARO, Guy LEGROS, Maryline LHERM, Christian LONQUEU, Michel MALGOUYRES, Marie-Claire MATE, Agnès MERONI, Bernard MIRAMOND, Jean-Marc MOLLE, Max MOULIS, Fernand ORTEGA, Christel PALIS, Christian PERO, Eric PILUDU, Ludovic RAU, Francis RUFFEL, Paul SALVADOR, Christian SERIN, Martine SOUQUET, Jean TKACZUK, Pierre TRANIER, Gilles TURLAN, François VERGNES, Claire VILLENEUVE

Suppléants présents (Titulaires excusés leur ayant donné pouvoir) : Richard BRUNEAU à Alain CAMALET, Richard MARTINEZ à Benoît TRAGNE, Lucette ROUTABOUL à Martine TERRIER, Jacques VIGOUROUX à Eric BEILLEVAIRE

Titulaires excusés ayant donné pouvoir à un Titulaire: Mesdames et Messieurs, Jean-François BAULES à François VERGNES, Françoise BOURDET à Serge GARRIGUES, Jean-Claude BOURGEADE à Bernard MIRAMOND, Caroline BREUILLARD à Michel BONNET, Gabriel CARRAMUSA à Agnès MERONI, Patrick CAUSSE à Paul SALVADOR, Martine CLARAZ-ANGOSTO à Mathieu BLESS, Claire FITA à Philippe BARTHES, Muriel GEFFRIER à Olivier DAMEZ, Alain GLADE à Mathieu BLESS, Maryse GRIMARD à Max MOULIS, Christophe HERIN à Christophe GOURMANEL, Philippe ISSARD à Claire VILLENEUVE, Michèle LAVIT à Florence BELOU, Régine MOULIADE à François JONGBLOET, Pascale PUIBASSET à Marilyne LHERM, Montserrat REILLES à Isabelle FOUROUX-CADENE, Didier SALANDIN à Marilyne LHERM, Alain SORIANO à Martine SOUQUET, Claude SOULIES à Christophe GOURMANEL

Absents excusés : Mesdames et Messieurs, René ANDRIEU, Julien BACOU, Thierno BAH, Jacques BROS, Arielle BRUN Jean-Marc DUBOE, Christian DULIEU, Bernard EGUILUZ, Malika ENNAJJARY, Dominique HIRISSOU, Patrick LAGASSE, Jean-Paul LALANDE, Elisabeth LOYER, Francis MONSARRAT, Marie MONTELS, Patrick MONTELS, Francis PRADIER, Guy SANGIOVANNI, Jacques TISSERAND

Secrétaire de séance : Monsieur Paul BOULVRAIS

N°178_2022

ACTES : 2.1.1

OBJET DE LA DELIBERATION : 15- Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision n°1 sous forme allégée du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Gaillac

Exposé des motifs

Par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet en date du 11 avril 2022, il a été prescrit le lancement d'une procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac et il a été ouvert la concertation auprès de la population, des associations locales et des autres personnes concernées, conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'objectif poursuivi par la collectivité, qui a motivé la révision allégée n°1 du PLU, est : La création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) au sein de la zone Agricole Protégée (Ap) du PLU en vigueur afin d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique au niveau du Château de Tauziès à Gaillac.

Des modalités de concertation ont été définies pour l'élaboration du projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- mise à disposition d'un registre servant de à recueillir les remarques et propositions du public en Mairie aux heures habituelles d'ouverture : du lundi au vendredi, exceptés les mardis, de 9h à 12h et de 14h à 17h30, au premier étage du n°58 Place d'Hautpoul, 81 600 GAILLAC ainsi qu'à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (Le Nay, 81 600 TECOU) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h15 et de 13h45 à 17h30.

Ces modalités de concertation ont été effectivement mises en œuvre, et notamment :

- Affichage pendant un mois de la délibération engageant la procédure de révision allégée n°1 au siège de la Mairie de Gaillac ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération,
- Insertion dans un journal publié dans le Département (La Dépêche du Midi), le 28 avril 2022, précisant l'engagement de la procédure de révision allégée ainsi que les modalités de concertation mises en œuvre,
- Mise à disposition d'un registre de concertation au siège de la Mairie de Gaillac ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération.

Aucune remarque n'a été formulée par le public dans le cadre de cette phase de concertation.

Le dossier de révision allégée n°1 du PLU a été présenté en commission Aménagement du 28 juin 2022, de manière à pouvoir échanger et débattre sur les motifs portés par la révision allégée n°1 du PLU de Gaillac.

Aux termes des dispositions de l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil de Communauté doit maintenant arrêter le bilan de la concertation avant tout arrêt du projet de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac.

Il est constaté que la concertation s'est déroulée dans les meilleures conditions et il est proposé au Conseil de Communauté d'en tirer un bilan positif.

Il est ensuite indiqué :

L'élaboration du projet de révision allégée n°1 du PLU est aujourd'hui arrivée à son terme et il convient de le soumettre au Conseil de Communauté en vue d'en arrêter le contenu, avant son approbation.

Dans ce cadre, le projet de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac, tel que défini en annexe de la présente délibération, comprend :

- Un rapport de présentation
- Une proposition de zonage pour le STECAL
- Un règlement

Il est précisé que le projet de révision allégée n°1 du PLU, une fois arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat et des Personnes Publiques et organismes visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme. La Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sera consultée, au titre de l'article L. 112-1-1 du Code Rural et articles L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme. Il en sera de même pour l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et du Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF), consultés selon l'article R. 153-6 du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DÉCLARE** positif le bilan de la concertation menée sur la révision allégée n°1 du PLU de Gaillac exposé ci-avant ;
- **DÉCIDE** d'arrêter le projet de révision allégée n°1 PLU de Gaillac tel qu'il est annexé à la présente,
- **DIT** que le projet arrêté de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.
- **PRECISE** que l'examen conjoint aura lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du Président,
- **PRECISE** que le projet arrêté de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale
- **DIT** que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération et en Mairie de Gaillac. Le présent avis sera également publié au recueil des actes administratifs de l'EPCI et transmise au Préfet du Tarn.

Acte rendu exécutoire

- après transmission en Préfecture

Le.....

- et publication/affichage/notification

du.....

Le.....

Le Président,

Pour extrait conforme,

Fait les jour, mois, an, susdits,

Le Président,

Paul SALVADOR



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification ou sa publication. La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou sa publication devant le tribunal administratif de Toulouse. Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635bis Q du code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle. Le Tribunal administratif peut être saisi par courrier et par l'application informatique Télérecours citoyens, accessible à l'ensemble des justiciables à titre individuel lorsqu'ils ne sont pas représentés par un avocat, par le lien : <http://www.telerecours.fr> ».

Il est rappelé que le projet sera soumis ensuite à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le Président de la Communauté d'agglomération. A l'issue de l'enquête, la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par le Conseil de Communauté.

Il appartient désormais au Conseil de Communauté de délibérer pour tirer le bilan de la concertation menée et arrêter le projet de révision sous forme allégée n°1 du PLU de Gaillac tel qu'il lui est présenté.

Le Conseil de Communauté,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-14 et suivants et R.153-3 à R.153-7,
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet approuvé le 11 mai 2009 et modifié le 13 février 2013, mis en révision le 22 novembre 2021,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de Gaillac approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 janvier 2019 et qui a fait l'objet de trois modifications simplifiées, approuvées le 21 janvier 2020, le 14 décembre 2020 et le 13 décembre 2021 ;
Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 portant sur les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment l'article 6.1.2 – compétences en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,
Vu le règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération du 3 juillet 2017,
Vu la délibération n°46_2022 du Conseil Municipal en date 29 mars 2022 exprimant son accord pour le lancement, par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, de la procédure de révision sous forme allégée n°1 du PLU de Gaillac,
Vu la délibération n°129_2022 du Conseil de Communauté en date du 11 avril 2022 prescrivant la révision sous forme allégée n°1 du PLU de Gaillac, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation,
Vu la concertation du public menée sur l'élaboration du projet de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac,
Vu le projet de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac joint à la présente délibération,
Considérant l'avis favorable de la commission Aménagement en date du 28 juin 2022,
Considérant que la concertation menée pour la révision sous forme allégée n°1 du PLU de Gaillac a eu lieu sans interruption du jour de la délibération de prescription, soit le 11 avril 2022, jusqu'à l'arrêt dudit projet,
Considérant que les modalités de cette concertation, définies par la délibération du conseil de communauté du 11 avril 2022 ont été accomplies et ont été de nature à assurer une concertation satisfaisante au regard des objectifs visés par l'article L. 103-4 du Code de l'Urbanisme,
Considérant que le bilan de la concertation sur la révision allégée n°1 du PLU de Gaillac présenté par le Président est positif,
Considérant que pour faire suite à la phase d'études, de concertation et d'élaboration, le Conseil de Communauté doit arrêter le bilan de la concertation et le projet de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac,
Considérant qu'il y a donc lieu d'arrêter le bilan de la concertation et le projet de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac, tel qu'il est présenté au Conseil de Communauté,
Considérant que le projet de révision allégée n°1 du PLU de Gaillac est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration,

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

REUNION D'EXAMEN CONJOINT

Jeudi 16 février 2023 à 14h

Procès-verbal

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

La feuille de présence est jointe en annexe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CDPENAF (avis rendu le 23/12/22)

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

Avis de l'Agglomération

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

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

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

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

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

(Cf Rapport de présentation).

Propositions issues de l'examen conjoint

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

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

- Zonage du futur STECAL (zone AOe) :

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

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

- Hauteur des nouvelles constructions :

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

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

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

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

- Qualité paysagère du site :

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

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

- Emprise au sol des constructions :

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

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

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

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

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

- Revêtement des sols :

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

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

Conclusion

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

La séance est levée à 15h30.

81

Tarn

c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Avis CAUE

Révision allégée n°1 du PLU GAILLAC

Il nous semble important dans le zonage après modification, d'établir une rupture (de zonage) entre le site du château et ses annexes, et l'implantation du STECAL qui serait ainsi limité à la zone boisée. Cette rupture est nécessaire, afin de préserver l'impact du STÉCAL sur le site existant et de ne pas dénaturer la cohérence du site patrimonial regroupant, château, pigeonier, ancien chai et grange, et de préserver les vues depuis les axes de circulation et la plaine de Gaillac.

Adeline Béa, chargée d'études à l'inventaire du patrimoine du CAUE du Tarn, en charge de l'inventaire du patrimoine sur la commune de Gaillac, lors de l'étude menée entre 2010 et 2014 sur le Pays du vignoble gaillacois, bastides et Val Dadou.

Nelly Jerrige, Architecte-Urbaniste conseil

188, rue de Jarlard 81000 Albi

Tél. : 05 63 60 16 70

e-mail : caue@caue81.fr

www.caue81.fr



16 Février **2023**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au CA	En exercice	Qui ont pris part à la DECISION
42	42	31

PRESENTS	27
POUVOIRS	4
ABSENTS	11

Vote Pour :	31
Vote Contre :	0
Abstention :	0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS DU BUREAU

BUREAU SEANCE DU LUNDI 12 DECEMBRE 2022

Date de la Convocation
6 DECEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le lundi douze décembre à dix-sept heures, les membres du Bureau de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqués, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, dans la salle multiculturelle, à Técou, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président.

Présents : Mesdames et Messieurs, Alain ASSIE, Jean-François BAULES, Florence BELOU, Mathieu BLESS, Michel BONNET, Paul BOULVRAIS, Monique CORBIERE-FAUVEL, Laurence CRANSAC-VELARINO, Olivier DAMEZ, Isabelle FOUROUX-CADENE, Nicolas GERAUD, Christophe GOURMANEL, Christophe HERIN, Dominique HIRISSOU, François JONGBLOET, Michelle LAVIT, Michel MALGOUYRES, Bernard MIRAMOND, Serge LAZARO, Christian LONQUEU, Pascale PUIBASSET, Francis RUFFEL, Paul SALVADOR, Guy SANGIOVANI, Alain SORIANO, Martine SOUQUET, Pierre TRANIER,

Excusés ayant donné pouvoir : Mesdames et Messieurs, Blaise AZNAR pouvoir à Florence BELOU, Marie GRANEL à Michel MALGOUYRES, Maryline LHERM à Pascale PUIBASSET, Francis MONSARRAT à Paul SALVADOR,

Absents excusés : Mesdames et Messieurs, Thierno BAH, Caroline BREUILLARD, Sébastien CHARRUYER, Robert CINQ, Bernard EGUILUZ, Alain GLADE, Régine MOULIADE, Claude SOULIES, Gilles TURLAN, François VERGNES, Claire VILLENEUVE

Secrétaire de séance : Paul BOULVRAIS

N°85_2022DB

ACTES : 2.1.2

OBJET DE LA DÉCISION DU BUREAU : 10- Avis de la Communauté d'agglomération sur le principe d'urbanisation limitée dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU de Gaillac au titre de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme

Exposé des motifs

La commune de Gaillac est en cours de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour permettre un projet d'œnotourisme sur une superficie de 0,91 ha.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération n'est plus couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable. Dans ce cadre et selon l'article L142-4 du code de l'urbanisme, dans les communes où un SCoT n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 d'un plan local d'urbanisme ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme. Il peut être dérogé à l'article L142-4 du code de l'urbanisme avec l'accord de l'autorité administrative après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public porteur du SCoT.

La demande de dérogation à l'urbanisme relative à l'ouverture à l'urbanisation du STECAL touristique à Gaillac (lieu-dit Tauziès) implique que la Communauté d'Agglomération, en tant qu'EPCI porteur de SCoT, soit consultée.

Le projet consiste à diversifier l'offre de services et de prestations d'une structure existante en étant axé sur les produits de la vigne (vinothérapie...). Une partie du site est anthropisé. En effet, 7 288 m² sur les 9 088 m² du projet est déjà identifié comme consommé sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

A l'intérieur du périmètre du STECAL, il n'y a aucune vocation agricole des terrains et dans la mesure du possible les arbres seront maintenus.

Aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique n'est identifié sur le site (à l'échelle locale et régionale).

Le projet est de faible envergure et la desserte directe via la voie départementale permet de supporter de nouveaux déplacements.

Ce projet prévoit la création de prestations de services qui n'existent pas sur le territoire et à la vue de son dimensionnement et de la demande dans ce secteur, il ne compromet pas les installations existantes du même genre. De plus il permettra la création de nouveaux emplois (2 ou 3).

Le Bureau,

Où cet exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu le code de l'urbanisme notamment les articles L142-4 et L142-5,

Vu la délibération n°217_2020 du Conseil de la Communauté d'agglomération du 14 septembre 2020 donnant délégation au Bureau pour l'émission des avis rendus dans le cadre des procédures relevant du code de l'urbanisme, du patrimoine, de l'environnement,

Vu l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet engagé le 22 novembre 2021,

Vu le courrier de saisine de la Communauté d'agglomération en date du 18 novembre 2022,

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

- **donne** un avis favorable à la création du STECAL à vocation touristique au lieu-dit Tauziès dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU de Gaillac,

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

Acte rendu exécutoire
- après transmission en Préfecture
Le

- et publication, mise en ligne
Le

Notification
Le

Le Président,
Paul SALVADOR

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

Le Président,
Paul SALVADOR



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification ou sa publication. La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou sa publication devant le tribunal administratif de Toulouse. Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquiescer la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635bis Q du code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle. Le Tribunal administratif peut être saisi par courrier et par l'application informatique Télérecours citoyens, accessible à l'ensemble des justiciables à titre individuel lorsqu'ils ne sont pas représentés par un avocat, par le lien : <http://www.telerecours.fr> ».

Albi, le **23 DEC. 2022**

Service économie agricole et forestière

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

- Vu le code de l'urbanisme notamment l'article L153-13 du code de l'urbanisme pour les projets de plan local d'urbanisme et la dérogation à l'article L142-5 en l'absence de SCOT applicable;
- Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;
- Vu le décret n° 2015-644 du 09 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu le décret du Président de la République du 26 janvier 2022 portant nomination de monsieur François-Xavier LAUCH en qualité de préfet du Tarn ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 10 février 2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 01 avril 2022 portant délégation de signature à M. Maxime CUENOT, ainsi que l'arrêté de subdélégation aux chefs de service du 19 juillet 2022 ;
- Vu la demande de consultation relative au projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de **Gaillac**, et de la demande de consultation relative la dérogation à l'urbanisation limitée présentée le 01 décembre 2022 ;
- Vu les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 15 décembre 2022.

Avis portant sur la réalisation d'un Secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)

Considérant que le projet comporte la réalisation d'un nouveau secteur de type STECAL en zone agricole paysagère, sur une emprise de près de 0,91 ha, dédié à une vocation touristique ;

Considérant que l'activité existe et est liée à l'évolution de l'activité vinicole du domaine vers une activité d'accueil et de promotion des produits du vignoble ;

Considérant que le projet consiste à changer la destination du Château en résidence hôtelière, à faire évoluer le pigeonnier avec la construction d'une extension et un changement d'affectation en centre de vinothérapie (prolongement de l'activité vinicole), à construire un restaurant en lieu et place d'une ruine et à aménager l'ancienne maison d'habitation en hébergement touristique et salle de réceptions ;

Considérant que l'évolution du zonage est rendue nécessaire pour prendre en compte ces différents projets envisagés sur le site du château de Tauziès, contraints par la zone Ap, et se justifie pour permettre la réalisation et le développement de l'activité existante, dont l'intérêt économique pour la commune ainsi que pour le rayonnement du vignoble gaillacois ont été démontrés et soulignés par la commission, démontrant ainsi son caractère exceptionnel ;

Considérant que la création du STECAL est réalisée dans des conditions ne portant pas une atteinte excessive au caractère naturel ou agricole de la zone considérée et sur une emprise restreinte, circonscrite au plus près des bâtiments existants ;

A l'issue des votes des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn, sous la présidence de madame Laure Deudon, cheffe du service d'économie agricole et forestière de la DDT du Tarn, la CDPENAF émet un avis **favorable** sur les dispositions prévues en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme concernant la création de STECAL, assortie de la remarque suivante :

La commission recommande de définir le potentiel constructible du secteur en valeur absolue (surface maximale d'emprise au sol en m²), et non pas en valeur relative de surface imperméabilisée, qui sera très difficile à apprécier par les services instructeurs. A titre de référence, la commission préconise une surface maximum d'emprise au sol de 250 m² pour une habitation, comprenant extension et annexes, et 500 m² pour les constructions à destination d'activité.

Par ailleurs, la commission souligne qu'une attention particulière devra être apportée pour le projet de construction dans le secteur boisé afin de ne pas dénaturer le site et de préserver le caractère naturel de celui-ci.

Pour le préfet et par délégation,
La présidente de la CDPENAF, la cheffe
de service d'économie agricole et
forestière



Laure DEUDON

Courrier ARRIVÉE le

26 JAN. 2023



**Direction
départementale
des territoires**

Albi, le **19 JAN. 2023**

Service connaissance des territoires et urbanisme
Bureau planification
Affaire suivie par : Laurène GIULIANI
Tél. : 05 81 27 51 24
Mèl. : laurene.giuliani@tarn.gouv.fr

Monsieur le président,

Par courrier en date du 16 décembre 2022, vous avez sollicité une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée dans le cadre de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Gaillac, approuvé le 21 janvier 2011.

La commune de Gaillac dispose d'un PLU qui n'est plus couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) depuis le 13 avril 2021.

La révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme porte sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zones agricole Ap et naturelle N du PLU en vigueur, ceci afin d'autoriser un projet oenotouristique. La création de ce STECAL vaut ouverture à l'urbanisation et est soumise à la règle de l'urbanisation limitée (art. L142-4 du code de l'urbanisme).

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones nécessite un accord de ma part, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public de SCoT Gaillac-Graulhet.

Conformément à l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

L'établissement porteur de SCoT, en séance du 12 décembre 2022 et la CDPENAF, en séance du 15 décembre 2022, ont rendu des avis favorables sur l'ouverture à l'urbanisation des zones N et Ap en zone AOe.

Au vu de l'analyse par mes services de l'ensemble du dossier et des avis recueillis, je vous informe que j'**accorde** la dérogation à l'urbanisation limitée pour l'ensemble du secteur soumis aux dispositions de l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

Bien à vous.

Le Préfet,



François-Xavier LAUCH

Monsieur Paul SALVADOR
Président de la communauté
d'agglomération Gaillac-Graulhet
Le Nay TECOU - BP 80133
81600 GAILLAC cedex 4

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le 26/06/2023

ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme,
sur la 1^{ère} révision allégée du PLU de GAILLAC (81)**

N°Saisine : 2022-010852

N°MRAe : 2022DKO225

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-32 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021 et 24 mars 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 03 novembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2022-010852 ;**
- **1^{ère} révision allégée du PLU de GAILLAC (81) ;**
- **déposée par Gaillac-Graulhet Agglomération;**
- **reçue le 28 juillet 2022, complétée le 20 septembre 2022 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 04/08/2022 et l'absence de réponse dans un délai de 30 jours ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires du département du Tarn en date du 04/08/2022 et la réponse en date du 01/09/2022 ;

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

- de créer un Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (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 et son pigeonnier sont identifiés, 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 de 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 maintenir 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 ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

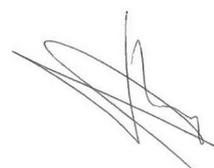
Le projet de 1^{ère} révision allégée du PLU de GAILLAC (81), objet de la demande n°2022-010852, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Toulouse, le 27/09/2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
par délégation



Georges Desclaux
Membre de la MRAe

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

par courrier adressé à :

La présidente de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

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 œnotouristique 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

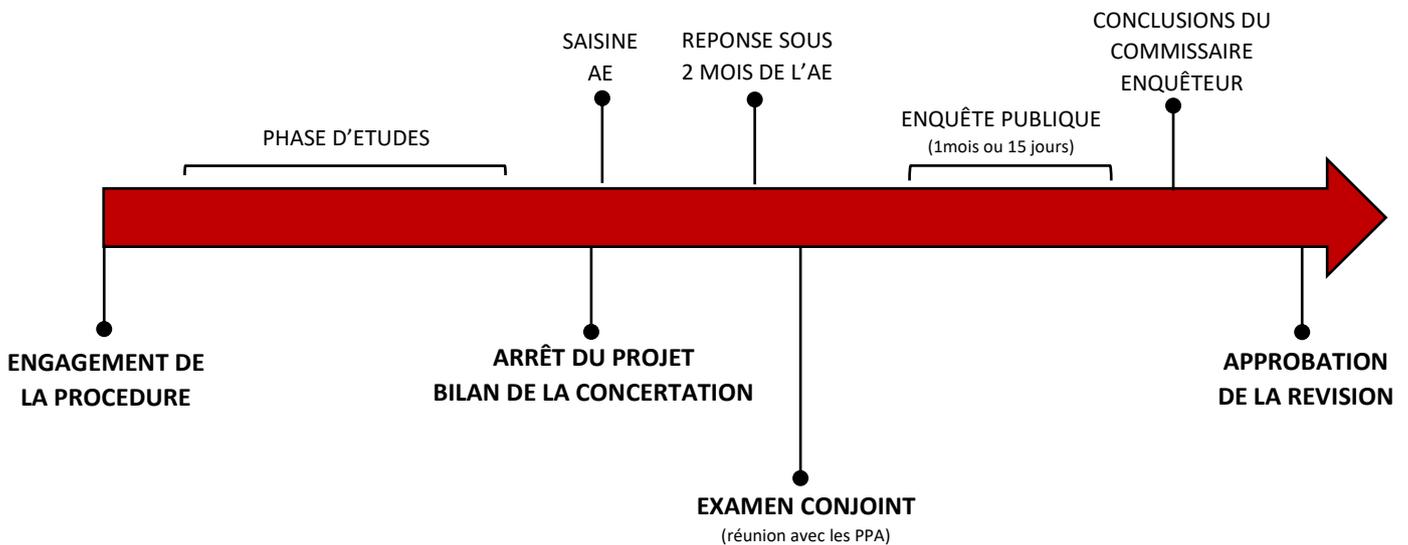
Le champ d'application de la révision allégée (Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme)

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).

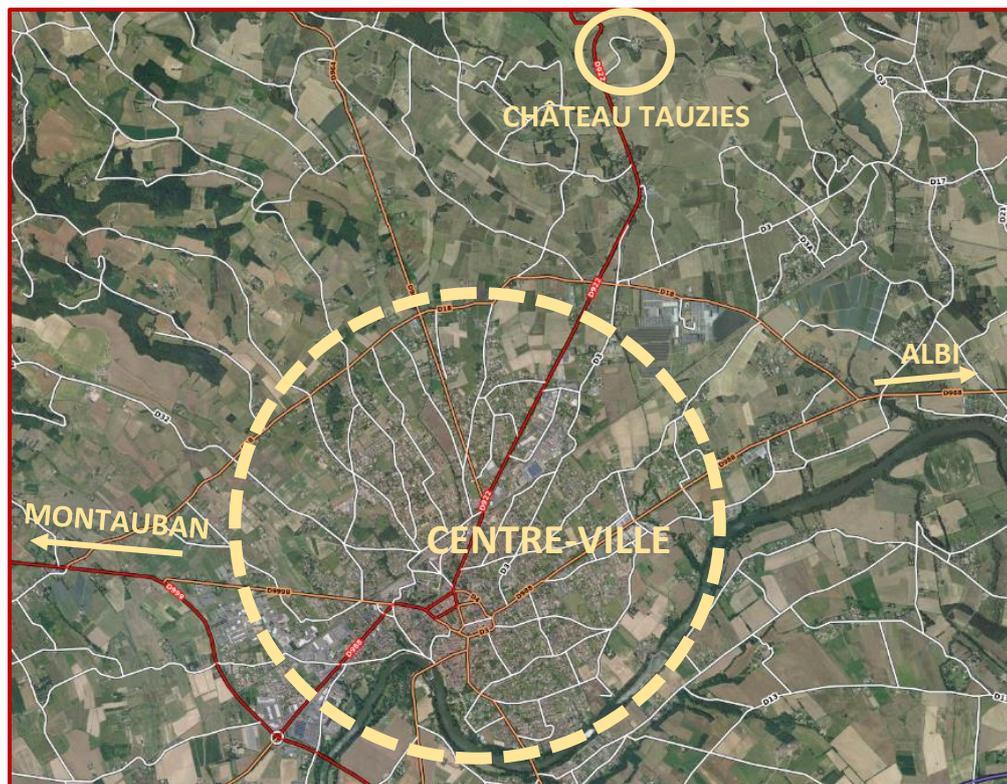
L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GAILLAC

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



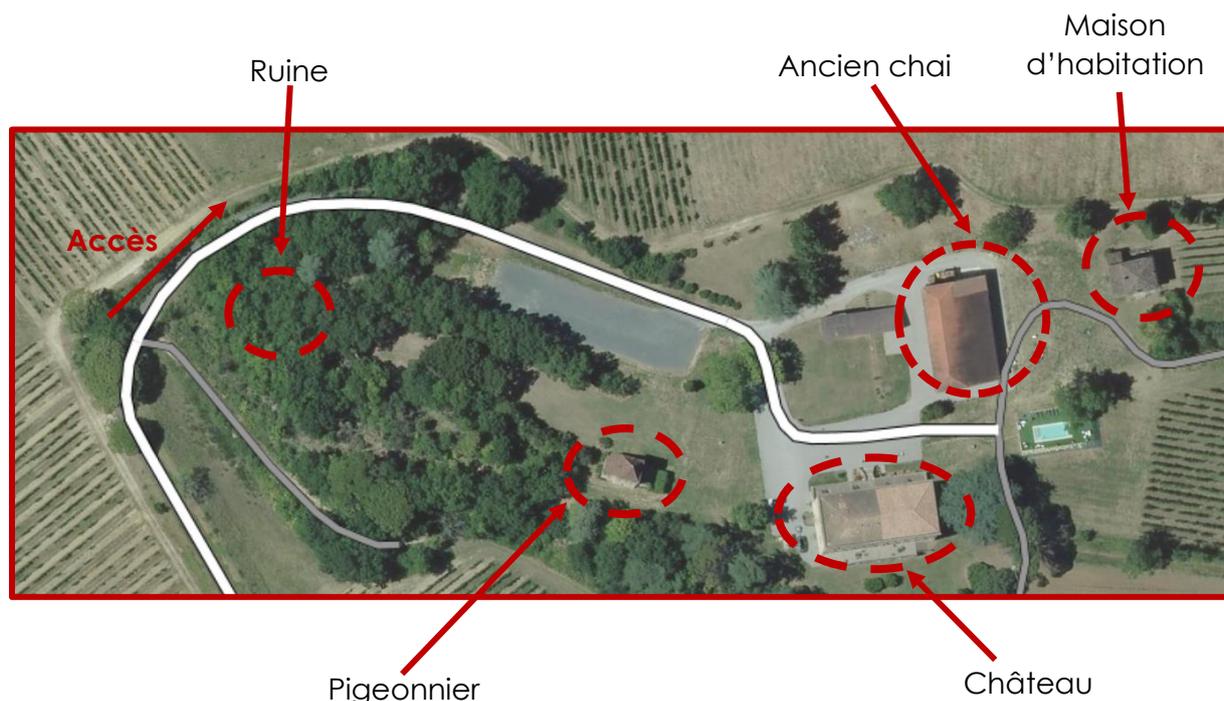
Un projet oenotouristique en faveur de la valorisation du patrimoine local et de l'attractivité du territoire

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 évènements.



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.

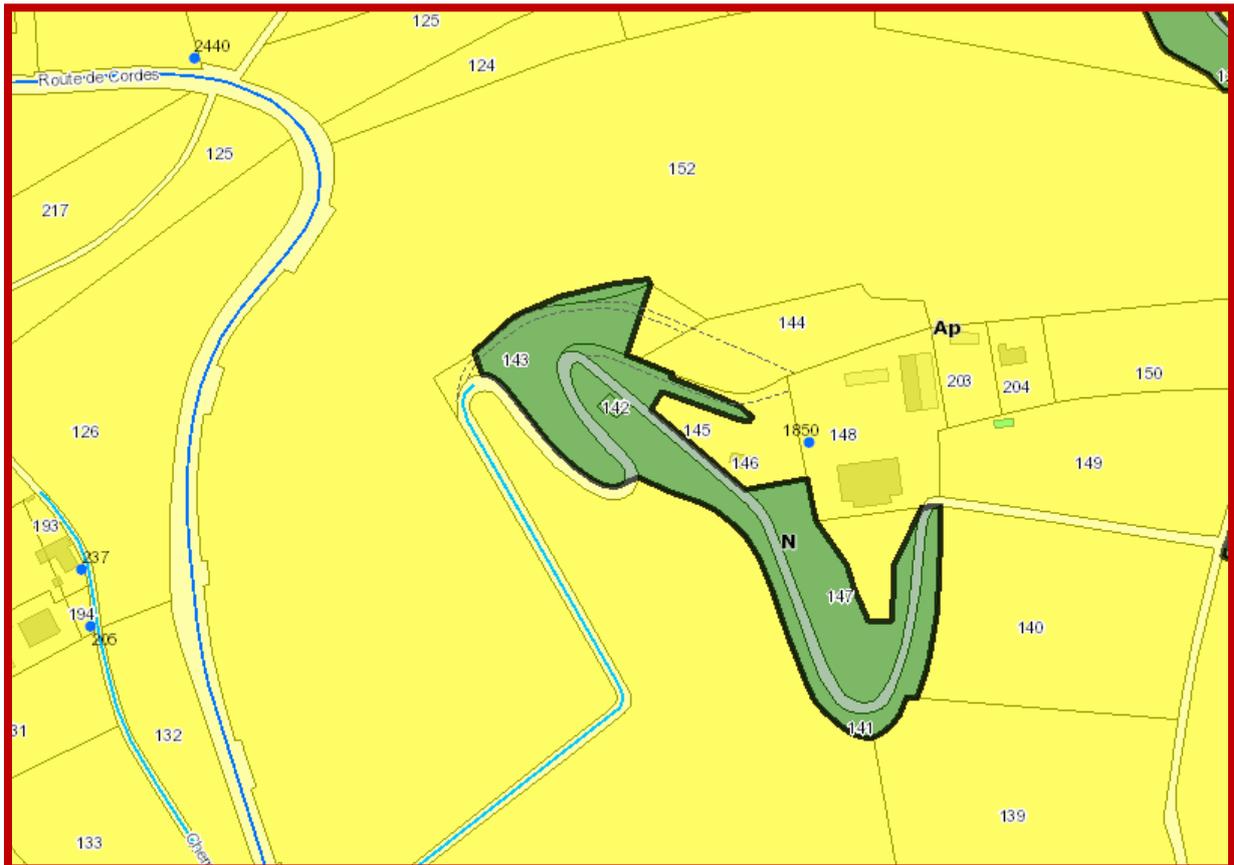
D'un point de vue sociétal, on assiste depuis quelques années et d'autant plus depuis la récente crise sanitaire, à un regain d'intérêt pour le patrimoine d'antan et plus généralement pour les campagnes. Cet engouement se traduit concrètement par l'émergence de nouvelles pratiques, de nouvelles mentalités 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 œnotouristique

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 œnotouristique en autorisant des aménagements et de nouvelles constructions nécessaires à sa pérennisation.

Depuis maintenant plusieurs années, l'œnotourisme 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'œnotourisme « 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).

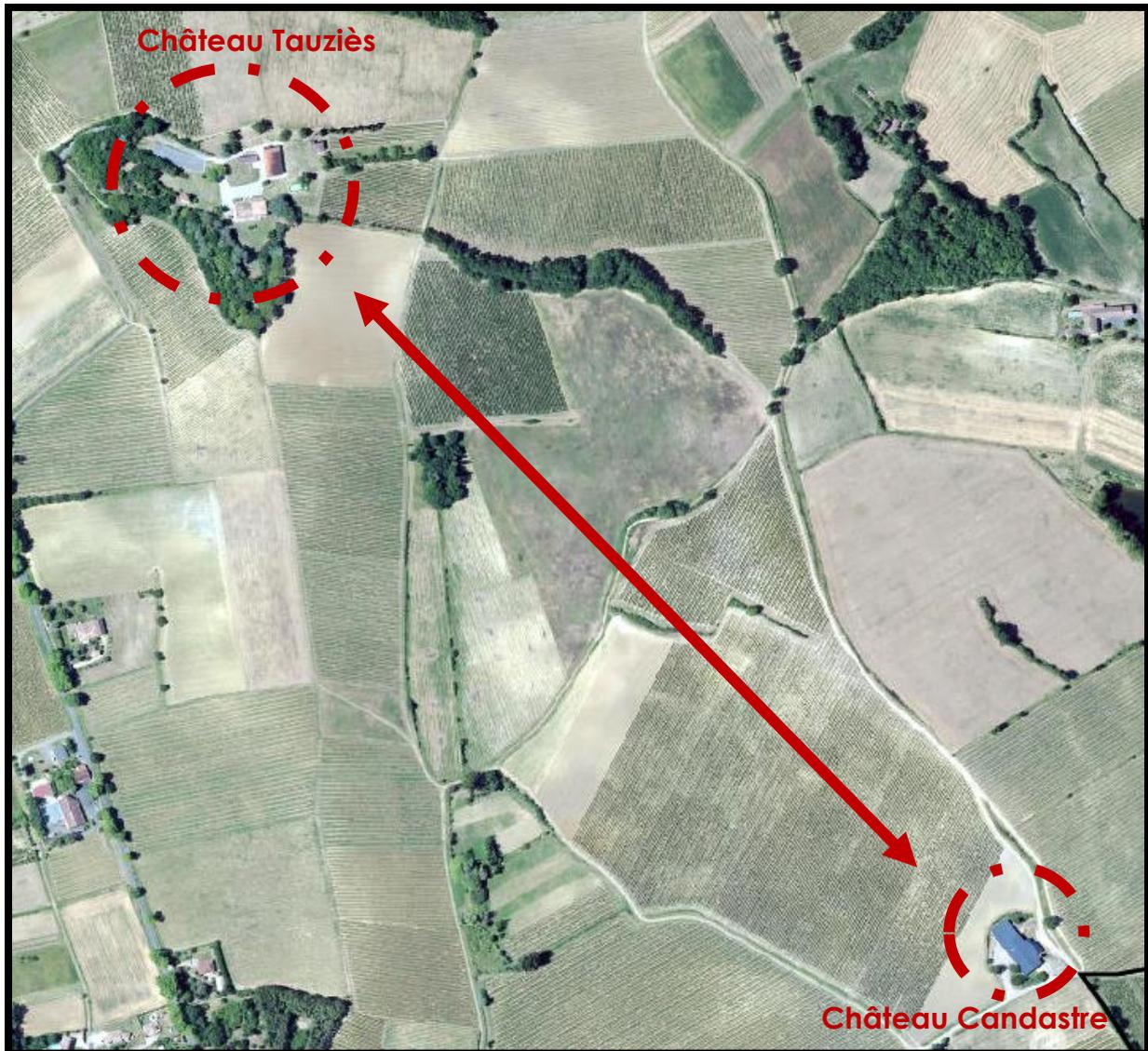
Les incidences du projet sur la qualité paysagère du site



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 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES DANS LE CADRE DE LA PROCÉDURE

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'ACTIVITÉ

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.



Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le 26/06/2023

ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE



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

Albi, le 13 juillet 2018

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
96 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 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 oeuvre dans la zone A doit être prévue dans le PLU, notamment par la création d'un STECAL.

Réglement 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 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le 26/06/2023

ID : 081-200066124-20230612-158_2023-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 ALLEGEE 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 ou 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 L151-13 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

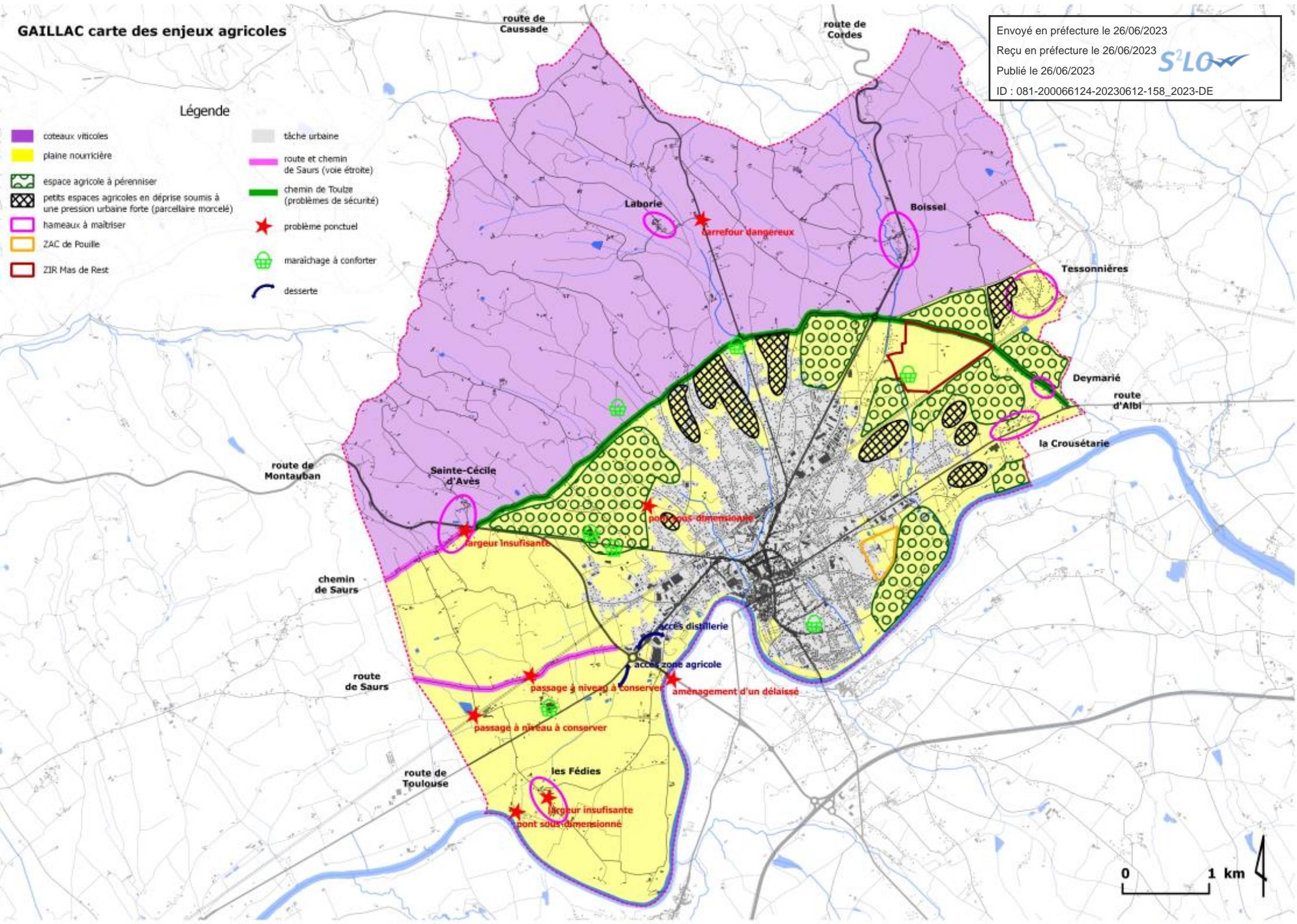
GAILLAC carte des enjeux agricoles

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE



Légende

- coteaux viticoles
- plaine nourricière
- espace agricole à pérenniser
- petits espaces agricoles en déprise soumis à une pression urbaine forte (parcelle morcelé)
- hameaux à maîtriser
- ZAC de Poulle
- ZIR Mas de Rest
- tâche urbaine
- route et chemin de Sours (voie étroite)
- chemin de Toulouse (problèmes de sécurité)
- problème ponctuel
- maraichage à conforter
- desserte



ZONAGE STECAL (ZONE ACO)

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le 26/06/2023

ID : 081-200066124-20230612-158_2023-DE



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

REVISION ALLEGEE n°1 PLU Gaillac



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 est limitée à du R+1 avec un maximum de 9m au faîtage.

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

Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, peuvent recevoir des extensions et/ou 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 :
 - Emprise au sol nouvellement créée correspondant à 50% de la surface d'emprise au sol de la construction initiale.
- Pour les bâtiments existants de 100m² et plus d'emprise au sol :
 - Emprise au sol nouvellement créée correspondant à 30% de la surface d'emprise au sol de la construction initiale.

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

Le bâtiment repéré au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas faire l'objet d'extension afin de préserver sa qualité patrimoniale.

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 approachante 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 :

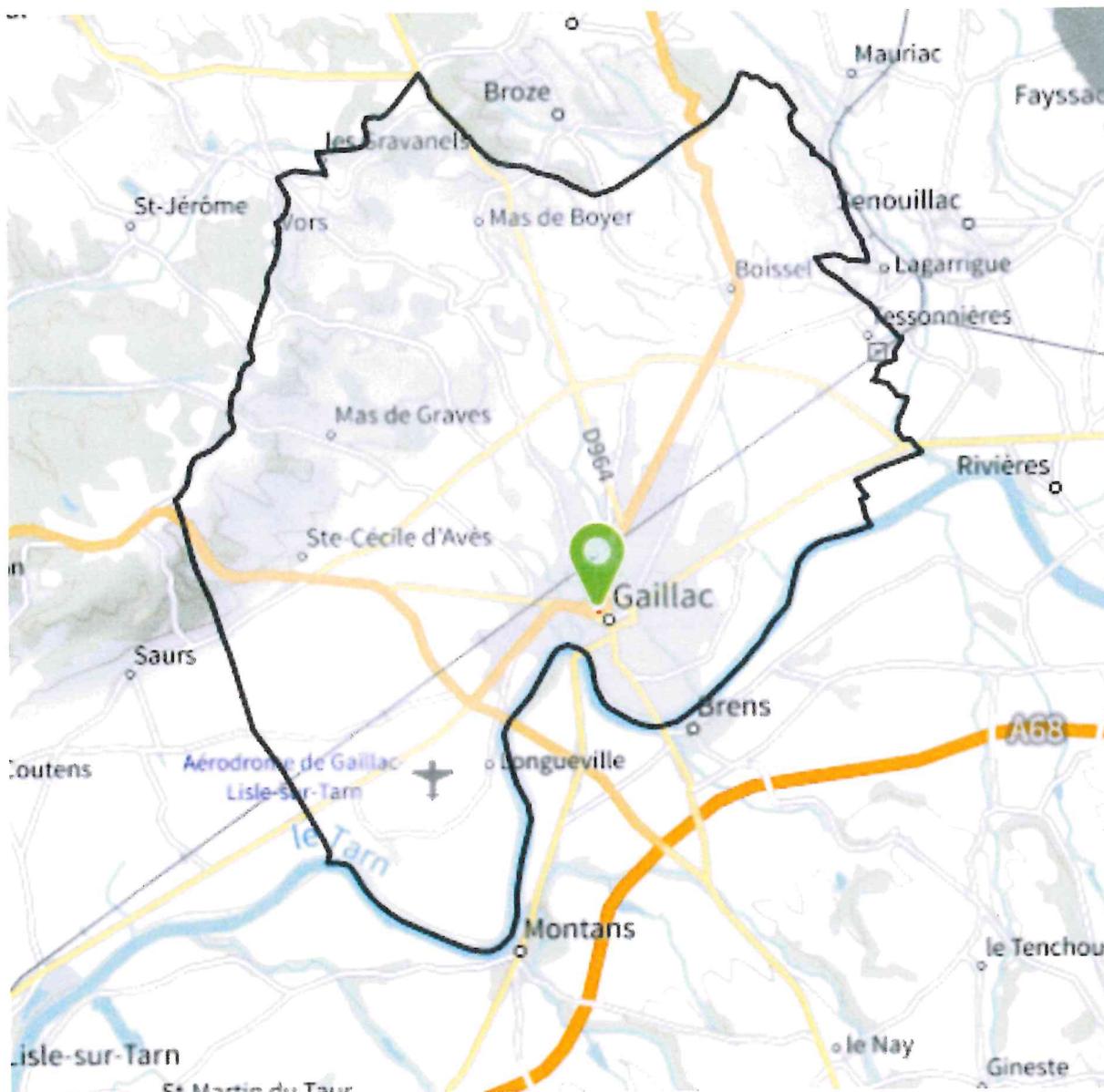
Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en électricité.

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

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

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

5.7 – La dérogation du préfet du Tarn au titre de la constructibilité à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT..... 21
5.8 – Avis du public..... 22

**ANNEXE 1 – Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac
Graulhet 23**

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

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.

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



- 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 ;

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

- 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.

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

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 commissaire-enquêteur 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 commissaire-enquêteur.

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.

4.1 – 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 :

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

- Hauteur des nouvelles constructions :
 - o 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 ;
 - o Il convient de revoir cette règle afin de préserver la qualité paysagère du site ;
 - o Il a été proposé de limiter les annexes et les extensions à du R+1 avec une hauteur maximale au faîtage de 9m ;
 - o 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 ;
 - o 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 :
 - o 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 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 :

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

- 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) de 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 ;

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



ARRETE N°10_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 1^{er} :

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.

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



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



legales-online.fr
le site des annonces légales de la vie juridique des entreprises

05 62 11 37 37
contact@legales-online.fr

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

ENQUÊTE PUBLIQUE

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
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 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 CAMARDA, retraité de l'armée, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur 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 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 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.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 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

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

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
www.letarnlibre.com

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'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 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 CAMARDA, retraité de l'armée, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur 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 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 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.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 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.

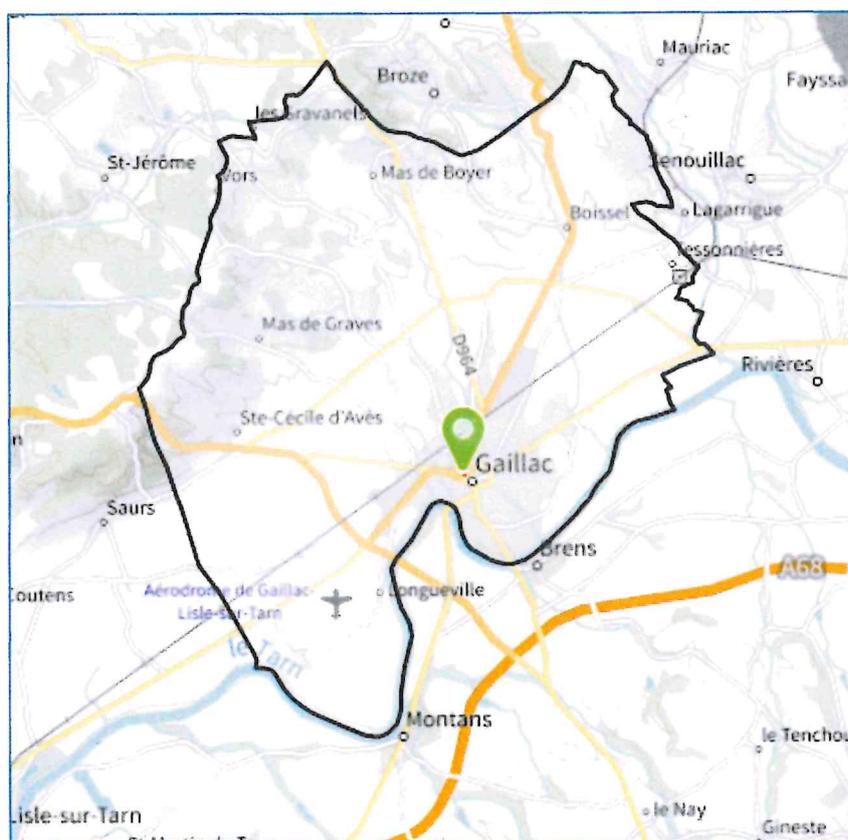
Le Directeur



Page 1/1

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)

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

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

- www.gaillac-graulhet.fr (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.

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

Pierre CAMARDA

Le 20 mars 2023 à ESCOUSSENS

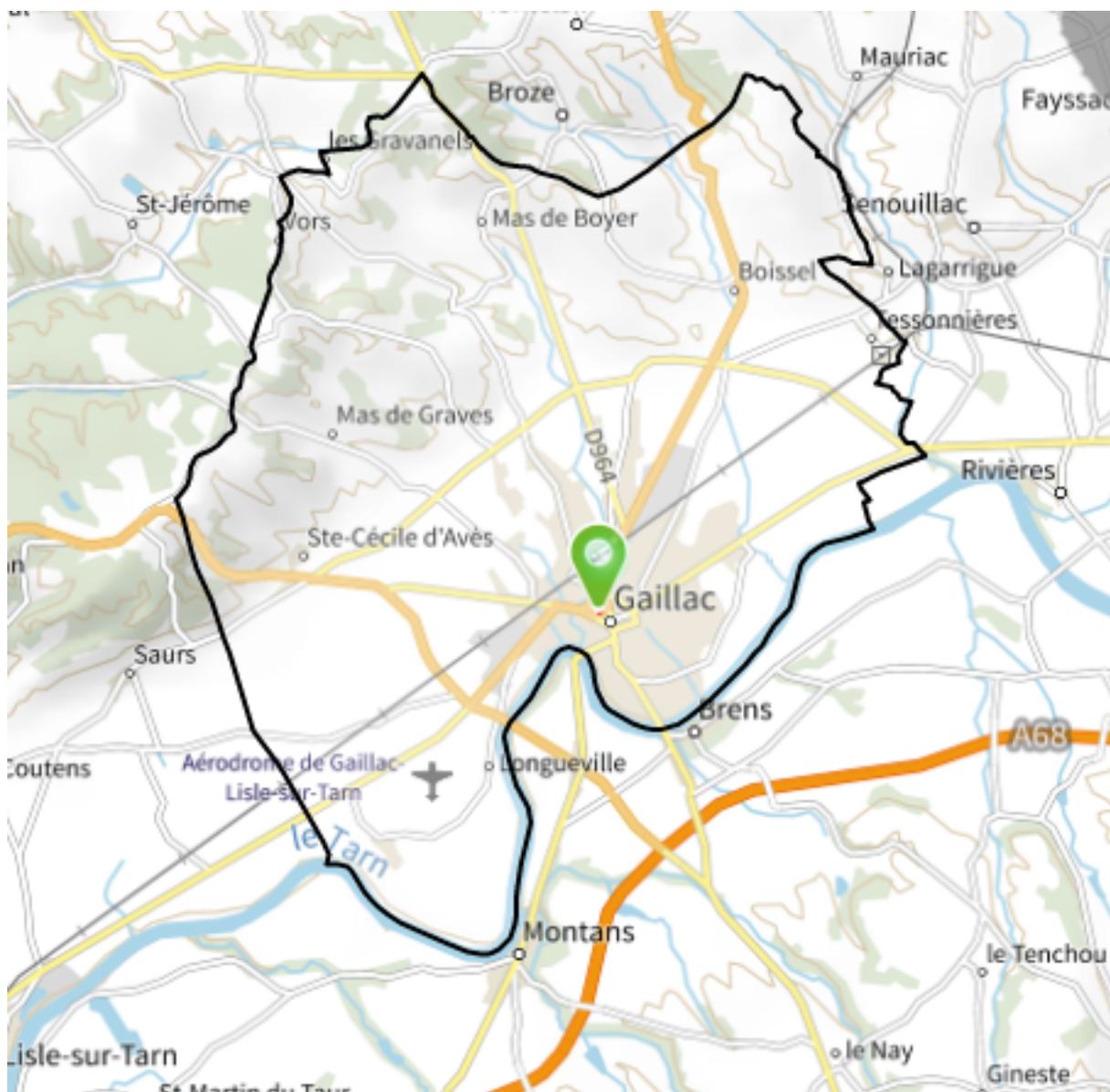
Remis par courriel et envoi postal à Mesdames Camille HABER, Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet et Linda VAUTE, Mairie de Gaillac.

Le 20 mars 2023.

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^e 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^e PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

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

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 100m² 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 100m² 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 250m² 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 500m², 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 100m² 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 100m² 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 250m² maximum.

Fait à ESCOUSSENS, le 10 avril 2023

Signé : Pierre CAMARDA - commissaire enquêteur