Commune de GAILLAC

Département du TARN.

A – Rapport du Commissaire Enquêteur

Concernant :

L'enquête publique préalable :

- La révision allégée n°3 (RA03) de la commune de GAILLAC (81) visant à permettre la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

Enquête publique du 28 Août 2023 au 29 septembre 2023,
prescrite par arrêté du président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet
en date du 24/07/2023.

Rapport du Commissaire enquêteur (22 pages + annexes).
Rapport établi par le commissaire enquêteur : Angel CONDÉ.

Destinataire : M. le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.
Copie : Mme La Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

PRÉAMBULE

Par délibération n°03-2023 du 17 janvier 2023, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (81), a prescrit la révision allégée n°3 du PLU de Gaillac et d'organiser une enquête publique.

Le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné, par décision du 08 Juin 2023, M. Angel CONDÉ en qualité de commissaire enquêteur et de M. Patrice BASTIÉ en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

M. le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet , par arrêté en date du 24 Juillet 2023 a fixé l'organisation de trois enquêtes publiques conjointes du lundi 28 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 concernant :

- Le projet de révision allégée n°02 du PLU de la Ville de Gaillac visant à permettre l'extension mesurée de la zone d'activité du Mas de Rest ;.
- **Le projet de révision allégée n°03** du PLU de la Ville de Gaillac visant à créer un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) à vocation de service agricole.
- Le projet de modification n°01 du PLU de la commune de Gaillac visant à fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L11-6 du code de l'urbanisme en lien avec la réalisation d'une étude paysagère sur le secteur de Mas de Rest.

Le présent rapport, établi à l'issue de cette enquête s'articulent de la manière suivante :

Partie A – Le rapport d'enquête publique.

Cette première partie comprend un compte rendu du déroulement de l'enquête et du recueil des observations ainsi que l'analyse de celles-ci.
Sont annexés à ce rapport les pièces justifiant les modalités d'organisation de l'enquête publique, les engagements pris par la collectivité en réponse aux observations formulées pendant l'enquête ainsi que le registre d'enquête et les documents liés.

Partie B – Les conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur sur la révision allégée n°2 du PLU de la commune de GAILLAC.

Document séparé du rapport d'enquête.

Les deux documents : le rapport d'enquête publique (partie A) + les conclusions et l'avis motivés du Commissaire Enquêteurs (partie B) sont indissociables.

Commune de GAILLAC

Département du TARN - 81.

L'enquête publique préalable :

- À la révision allégée n°3 (RA02) de la commune de GAILLAC (81) visant à créer un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) à vocation de service agricole.

Enquête publique
du lundi 28 août 2023
au vendredi 29 septembre 2023

PARTIE A :

Rapport du Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE du rapport

A - Généralités....5
A.1 - Le cadre général du projet....5
A.2 - L'objet de l'enquête....5
A.3 - Le cadre juridique de l'enquête....6
A.4 - Présentation du projet :....7
A.4.a - Sa nature....7
A.4.b - Ses caractéristiques....7
A.4.c - Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur :....9
A.4.d - Règlement écrit :....9
A.5 - Incidence de la révision n°3 sur l'environnement :....10
A.6 - Composition du dossier de la révision allégée n°3....11
B - Organisation de l'enquête....12
B.1 - Désignation du commissaire enquêteur....12
B.2 - L'arrêté d'ouverture d'enquête et avis....12
B.3 - Réunions avec le porteur de projet....12
B.4 - Visite des lieux....13
B.5 - Mesures de publicité....13
B.5.a - Insertion dans la presse locale :....13
B.5.b - Sur le site internet :....13
B.5.c - Affichage :....13
B.5.d - Autres moyens de diffusion :....14
B.6 - Réunion avec la DDT du TARN....14
C - Déroulement de l'enquête....14
C.1 - Permanences réalisées....15
C.2 - Réunions publiques....16
C.3 - Comptabilisation des observations....16
C.4 - Clôture de l'enquête....16
C.5 - Notification du PV de synthèse au Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet....16
D - Synthèse des avis des personnes publiques....17
E - Analyse des observations du public....18
F - Analyse des réponses de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet aux observations et questions du CE....19
G - Annexes du rapport....22

A - GÉNÉRALITÉS

La commune de Gaillac est une commune française, située dans le département du Tarn, dans la région Occitanie. Sur le plan historique et culturel, la commune est dans le Gaillacois, un pays qui doit sa notoriété à la qualité de ses vins.

Gaillac est une commune urbaine qui compte 15 245 habitants en 2020, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1962. Elle est dans la Communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet.

Ville millénaire, Gaillac a grandi grâce à l'agriculture florissante de sa région, le vin de Gaillac et le pastel, exportés grâce à son port et à l'activité économique de l'abbaye Saint-Michel. Ce passé a laissé l'empreinte de la brique rose dans toute la ville historique rénovée. La ville est d'ailleurs à ce titre surnommée « La Rose du Midi ».

Aujourd'hui, la troisième ville du département du Tarn possède de nombreux atouts qui expliquent sa croissance économique et démographique : industrie, tourisme et services.

Son unité urbaine comptait 18 735 habitants en 2020.

A.1 - LE CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

Le Plan Local d'Urbanisme (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.

Suite à la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la CC Tarn et Dadou, dont Gaillac faisait partie, fusionne avec la communauté de communes Pays Rabastinois et la communauté de communes Pays Salvagnacois, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La compétence des documents d'urbanisme est désormais exercée par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

Au vu des enjeux sur un même secteur (Mas de Rest), la commune de Gaillac a engagé trois procédures concernant son PLU :

- Délibération en date du 29 juin 2022 engageant la révision allégée n°2, afin d'étendre la ZA d'activité Mas de Rest permettant ainsi le développement de l'entreprise Surplus Auto ;
- Délibération du 24 janvier 2023 concernant la révision allégée n°3 avec la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) afin que la coopérative agricole d'achats de Gaillac puisse se délocaliser ;
- Délibération du 29 mars 2023 pour la modification N°1 du son PLU afin de réaliser une étude pour son entrée de ville sur le chemin de Toulze (RD18) au niveau de la ZA Économique Mas de Rest.

Ces procédures se situant sur le même secteur, ces trois enquêtes ont été menées conjointement afin d'avoir une vision cohérente et pour une meilleure compréhension par le public.

A.2 - L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Cette 3ème révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac permettra d'accompagner le développement de la coopérative d'achat agricole de Gaillac. La parcelle AX0464 concernée par ce projet est actuellement classée en zone A du PLU en vigueur et doit faire l'objet d'un classement en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour permettre la relocalisation de la coopérative au nord de la ZA du Mas de Rest. La présente procédure de

révision allégée concerne le document graphique et le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac. Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées. .

Cette révision allégée s'inscrit dans le cadre n°2 du PADD qui stipule : *« Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle »*.

A.3 - Le cadre juridique de l'enquête

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique dans le cadre de la révision allégée n°3 est la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet ;

Pour cette enquête publique l'autorité organisatrice et le porteur de projet est bien la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Cette enquête est régie par:

- Le code de l'urbanisme : notamment les articles L153-34, L. 153-35, L 153-36 et suivants et R. 153-12 .
- Le code de l'environnement : article L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants, traitant des enquêtes publiques,

Les objectifs poursuivis par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet répondent au cadre réglementaire régissant les révisions allégées du PLU comme indiqué ci-dessus.

Les divers documents prescrits ont été pris :

- Délibération de la ville de Gaillac en date du 24 janvier 2023 engageant la révision allégée n°3 du PLU de GAILLAC ;
- Délibération de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet en date du 11 janvier 2023 prescrivant la révision n°3 sous forme allégée et ouvrant la concertation ;
- Délibération n°80-2023 de la commune de Gaillac en date du 17 mai 2023 émettant un avis favorable sur l'arrêt de projet de la révision allégée n°3 ;
- Délibération de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet n° 130-2023 en date du 22 mai 2022 arrêtant le bilan de concertation et le projet de révision allégée n°2 du PLU de la Commune de Gaillac ;
- Courrier du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet enregistrée au TA de Toulouse le 02/06/2023 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- Décision du Président du Tribunal de Toulouse du 08/06/2023 désignant M. Angel CONDÉ en qualité de commissaire enquêteur ;
- Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet n°48-2023A du 27/07/2023 prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision n°2 du PLU de la Commune de Gaillac.

Commentaire du commissaire enquêteur:

Le conseil municipal de la commune de Gaillac lors de sa séance du 24 janvier 2023 a engagé la procédure de révision allégée n°3 pour la création d'un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) à vocation de service agricole. Ce dernier permettra à la Coopérative agricole d'achats de pouvoir se délocaliser, de se développer et de créer 2 emplois qui viendront compléter les 4 créés dernièrement.

Je prends acte des dispositions réglementaires pour cette révision allégée.

A.4 - Présentation du projet :

A.4.a - Sa nature

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme, le PLU peut faire 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 »*.

La procédure de révision dite « allégée », au sens de l'Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, s'avère ainsi être la procédure la plus adaptée pour faire évoluer le PLU de Gaillac. La révision allégée N°3 pour la création de ce STECAL respecte bien dans sa nature la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que la parcelle actuelle (AX0464) est actuellement en zone agricole protégée du PLU de GAILLAC. Pour permettre la délocalisation de la coopération agricole d'achat, bien utile pour les agriculteurs et vignerons, le classement d'une partie en secteur de Taille et de Capacité limité (STECAL) à vocation agricole est la procédure la plus adaptée.

A.4.b - Ses caractéristiques

La Coopérative d'achats de Gaillac est une société coopérative agricole inscrite au registre des Coopérative Agricoles depuis 1945 sous le numéro 81-61. La coopérative est depuis sa création située à Gaillac. De ses débuts dans le centre-ville, elle était spécialisée dans la vente de produits à usage quasi exclusif de la vigne (engrais, et produits de traitement). En 2009, la coopérative comptait 4 salariés, 300 adhérents actifs et un chiffre d'affaires de 2 000 000 €, sur la zone de chalandise suivante : le canton de Gaillac et les cantons limitrophes.

Une première délocalisation est intervenue en 2010 pour s'installer à la ZA Mas de Rest. Le nouveau bâtiment fraîchement construit s'est rapidement retrouvé sous dimensionné à cause de l'augmentation d'activité. Une extension en 2012 pour augmenter le stockage de leurs produits. Avec leur développement, la création de 5 emplois supplémentaires et l'extension de leur zone de chalandise, la coopération se trouve à l'étroit sur son terrain de la ZA Mas de Rest.

La coopérative a de nouveau pour projet le changement de ses locaux. Les bâtiments envisagés respecteront les normes liées à cette activité. En lien avec une création d'emplois, La coopérative souhaite aussi des bureaux plus nombreux, adaptés à des perspectives d'évolution et au centre du vignoble, juste à côté des autres acteurs de la filière agricole..

La parcelle AX 464 appartenant à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet se trouve de l'autre coté du chemin de Toulze . Un rond-point existant permet de la desservir ainsi que l'entrée de la ZA Mas de Rest en toute sécurité.

Cette parcelle sera découpée en 2. une partie de 11 274 m² pour le STECAL pour la construction du bâtiment de la coopérative d'achats du Gaillacois et le reste pour de l'activité agricole avec le maintien en zone A actuel au PLU de Gaillac.

Cette situation permettra aux poids lourds un accès facile et sécurisé ainsi qu'aux livraisons des engrais , produits et matériels agricoles à la coopérative.

Au regard du caractère exceptionnel du STECAL, le P.L.U. en vigueur ne contient pas de zone adaptée à sa mise en œuvre. La révision consiste ainsi à créer une zone AX, délimitée au plus près des besoins de construction exprimés et intégrant les accès jusqu'à la RD 18 qui dessert le site. Le foncier mobilisé s'étend sur une superficie d'environ 11 274 m². (Annexe 01).

Premier jet du projet du bâtiment pour la coopérative.

L'environnement immédiat du site est constitué par :

- Au Nord : Le site est bordé par des espaces ouverts dédiés à l'agriculture, notamment des vignes ;
- A l'Ouest : le site est entouré d'espaces cultivés ;
- A l'Est : La parcelle donne sur d'anciennes serres abandonnées, ainsi qu'un espace boisé.
- Au sud : l'entrée de la parcelle donne sur la RD18, ainsi qu'un rond-point. Derrière la voie, le paysage est occupé par la ZIR du Mas de Rest.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager des futurs aménagements et constructions édifiés dans la zone afin d'assurer leur parfaite intégration au sein du site environnant (zone riveraine et zone AOC à proximité …) .

Son impact sur l'activité agricole concerne la parcelle AX464 pour une superficie de 28 750 m². Le futur STECAL aura une surface de 11 274 m² qui viendra amputé la parcelle AX464.

Bien qu'inscrit dans un contexte historiquement très agricole le site d'étude n'a pas fait l'objet d'une déclaration dans le cadre du RPG de 2021. La dernière déclaration remonte à 2017 sur une culture de tournesol. Actuellement elle est en prairie et fauchée régulièrement.

Le territoire de Gaillac comporte une seule ZNIEFF : La ZNIEFF type 2 « Basse vallée du Tarn » (Z1PZ2214) . Aucun autre zonage réglementaire d'inventaire n'est identifié sur le site ou à proximité..

Cette modification doit faire l'objet d'une procédure de révision allégée du PLU afin de justifier de leur pertinence au regard du contexte local et de la réglementation en vigueur. Cette évolution du PLU est souhaitée de manière à le rendre plus cohérent avec les réalités foncières et de développement économique de l'entreprise, de la Ville de Gaillac et de son bassin d'emploi.

A.4.c - Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur :

La commune de Gaillac dispose d'un PLU approuvé en 2019. La révision allégée du PLU ne peut porter atteinte aux orientations définies dans le PADD (art. L 153-34 du CU). Le PADD de Gaillac s'articule autour de 4 grandes orientations qui sont chacune composées de plusieurs objectifs :

1. Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois ;
2. **Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle ;**
3. Organiser la ville autour de toutes les mobilités et des alternatives à l'usage individuel de la voiture ;
4. Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la commune

Les modifications apportées au secteur permettent la réalisation rapide du projet d'extension et s'inscrivent en phase avec les obligations réglementaires concernant l'Urbanisme. Elles permettront de développer l'attractivité économique de Gaillac en permettant à l'entreprise SAS SURPLUS INDUSTRIES de se d'étendre et de créer une vingtaine d'emplois sur 5 ans.

Cette révision n°2 du PLU de Gaillac est donc compatible avec l'axe 2 du PADD tel que décrit ci-dessus.

A.4.d - Règlement écrit :

Pour une meilleure compréhension du règlement, il a été décidé de créer une zone AX qui correspond à cet unique STECAL. Elle fait partie de la zone agricole et constitue une déclinaison de la zone UX qui correspond aux espaces d'activités pour afficher une cohérence avec les dispositions de la zone de Mas de Rest qui jouxte le projet au sud.

Seules les ne seront autorisées que les activités liées à ce projet spécifique, sans changement de destination ultérieur vers d'autres activités .

L'implantation des constructions est conforme aux dispositions liées au classement à grande circulation de la RD 18. La volonté de la collectivité est de ramenée l'implantation du bâtiment de 75m par rapport à l'axe de la RD18 '(chemin de Toulze) à 15 m. C'est pourquoi une modification du PLU est réalisée en parallèle de cette procédure pour la justifier et ce dans le cadre d'une étude entrée de ville. (Amendement DUPONT).

La hauteur des constructions et l'emprise au sol sont adaptées aux besoins du projet anticipant une évolution mineure du bâti.

Pour assurer la cohérence avec les dispositions réglementaires appliquées à la zone du Mas de Rest, les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale et paysagère sont déclinées depuis celles de la zone UX. La zone de transition depuis la RD 18 est ici traitée de façon paysagère pour accompagner l'intégration du projet dans son environnement

A.5 - Incidence de la révision n°3 sur l'environnement :

L'étude environnementale réalisée par le bureau d'étude « Com et Environnement » de Toulouse fait apparaître les éléments suivants :

<u>État initial du secteur :</u>

- Éléments naturels remarquables :
  - Aucun élément de nature remarquable n'est situé à proximité immédiate ;
- Nature des terrains :
  - Cette parcelle est en jachères et non inondables ;
- Patrimoine, paysage et cadre de vie :
  - Parcelles appartenant à l'ensemble « plaine de Gaillac » avec une mutation des terres agricoles vers des espaces urbanisés notamment sur la ZA Mas de Rest. Ces parcelles sont enclavées et aucun monument historique se trouve à proximité.
- Ressources :
  - La ressource en eau est fragile mais l'énergie renouvelable a une part importante avec la centrale photovoltaïque de l'autre coté de la RD18 avec la zone Mas de Rest ;
- Risques :
  - Pas de PPRi ;.
- Nuisances :
  - Aucune nuisance à proximité du site.

L'ensemble des enjeux sont faibles voire inexistants hormis celui pour le patrimoine, cadre de vie et paysage qui est modéré.

<u>Les diverses incidences sur :</u>

- Les enjeux climatiques :
  - Les émissions liées au déplacements sont difficiles à quantifier dans l'état actuel. Par contre on peut estimer à 95Tde CO2 rejeté dans l'atmosphère par l'imperméabilisation des sols qui actuellement sont en prairie.
- Le zonage NATURA 2000 :
  - Il n'existe aucun zonage NATURA 2000 sur GAILLAC . La plus proche se trouvant à plus de 10 Km.
- Consommation d'espace et incidence sur l'activité agricole :
  - La parcelle qui doit être urbanisée (11 274 m ²) est actuellement en jachère depuis une vingtaine d'année. Elle est régulièrement fauchée mais non utilisée à des fins agricole.
- Habitat naturels et biodiversité :
  - Pas d'incidence notable sur les habitats naturel et la biodiversité locale.
- Paysage :
  - L'urbanisation de ce secteur aura une incidence sur les enjeux de paysage en créant une amorce d'urbanisation au nord de la RD18. Toutefois, la création de bâtiments commerciaux liés et nécessaires à l'activité agricole, s'il intègre correctement les

caractéristiques du bâti local (conformément aux obligations réglementaires du PLU), aura un impact limité..

- Ressource en eau potable :
  - La coopérative aura des locaux adaptés à ses besoins. Par conséquent, une partie de son activité aura une incidence indirecte sur les enjeux de la ressource en eau : stockage de produits phytopharmaceutiques et d'engrais (déversements accidentels).
- Risques inondation et mouvement des sols.
  - Il n'y a pas d'incidence notable sur les aléas au risque inondation. Seules les eaux de ruissellement lors d'une pluie de récurrence décennale en présente un. Toutefois la création d'un bassin de rétention respectant la réglementation en vigueur réduira voire annihilera le danger.
  - Risque mouvement des sols est le même que sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Nuisances :
  - Pas d'incidence notables sur la quantité des eaux usées générées, les eaux pluviales et la gestions des déchets ménagers.

Commentaire du commissaire enquêteur:
Ce projet de révision n°3 du PLU de la Commune de Gaillac est bien conforme à son PADD et permet à la coopérative d'achats du Gaillacois de poursuivre son développement sur un site plus adapté et de créer des emplois sur les 5 prochaines années.
Comme soulevé dans l'étude environnementale, l'intégration architecturale du bâtiment et de ses abords sera important afin de ne pas dénaturer la vue paysagères sur les vignobles et coteaux.
Une attention particulière devra être portée pour le stockage des divers produits utilisés par l'agriculture et les vignerons.

A.6 - Composition du dossier de la révision allégée n°3

- Partie Administrative (49 pages A4) :
  - Délibération de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet du 17/01/2022 pour les prescriptions de la révision allégée N°3 du PLU de Gaillac ;
  - Délibération de la Ville de Gaillac du 24/01/2023 engageant la révision allégée n°3 ;
  - Délibération de la Ville de Gaillac du 17 mai 2023 pour l'avis sur le bilan de concertation ;
  - Délibération de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet du 22 mai 2023 pour le bilan de concertation du projet de révision allégée n°3 ;
  - Délibération de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet du 12 juin 2023 donnant un avis favorable à la dérogation à la règle d'urbanisation limitée pour le STECAL ;
  - Bilan de la concertation pour la révision allégée n°3 de la Ville de GAILLAC étable par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet ;
  - Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 24 juillet 2024 ;
  - Dérogation du Préfet du Tarn à l'urbanisation limitée en date du 04 août 2023 ;
  - Avis de la MRAe émis le 11 août 2023 ;
  - Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet n° 48-2023A du 27 juillet 2023 ;
  - Insertion presse du 11/08/2023 – Dépêche du Midi ;
  - Insertion presse du 11/08/2023 – Tarn libre ;

    - Insertion presse du 01/09/2023 – Dépêche du Midi ;
    - Insertion presse du 01/09/2023 – Tarn libre ;
- Procédure enquête publique (7 pages A4) :
    - Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif du 08/06/2023 ;
    - Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet n° 48-2023A du 27 juillet 2023 ;
    - Avis enquête publique ;
- Note de présentation (99 pages A4)
- Règlement écrit (6 pages A4) ;
- Documents Graphiques – Plans (1 page A3)
- Examen conjoint (41 pages A4):
    - Document présenté ;
    - PV de la réunion ;
- Évaluation Environnementale (79 pages A4)

Commentaire du commissaire enquêteur:
Le dossier soumis à la présente enquête publique est conforme dans sa composition à l'article R123-8 du code de l'environnement. Il est à ce titre complet et recevable
L'ensemble des pièces sont claires et accessibles au public, en particulier la note non technique.
Pour une meilleure compréhension du public, il y a eu 2 autres enquêtes conjointes (Révision allégée n°2 et Modification n°1 du PLU de Gaillac). En effet ces 3 projets concernaient le même secteur et le fait qu'elles se passent dans le même temps, a permis au public avoir une vision d'ensemble et cohérente . Ils ont pu apprécier ainsi la volonté de la collectivité d'être transparente sur ce site et sur ses projets ayant une interdépendance.

B - Organisation de l'enquête

Dans le cadre de sa révision allégée N°2 du PLU de la commune de GAILLAC, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet ayant la compétence en la matière, engagé la procédure pour cette révision et a lancé , par délibération en date du 11 juillet 2022, une concertation conformément à l'article L103-2 du code de l'Urbanisme. Le bilan de la concertation a été arrêté par le conseil communautaire lors de sa séance du 22 mai 2023.

B.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision en date du 08/06/2023, référence n° E23000083/ 31, Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur (Annexe 02).

L'objet de l'enquête est :

- Révision allégée n°3 du PLU de la Commune de Gaillac.

B.2 - L'arrêté d'ouverture d'enquête et avis.

M. le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit l'ouverture d'une procédure d'enquête publique par arrêté N°48-2023A. L'avis d'enquête publique est joint à cet arrêté.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'avis sont joints, en annexes 03 et 04

B.3 - Réunions avec le porteur de projet

Une réunion d'organisation de l'enquête publique a eu lieu le mardi 27 juin 2023 dans les locaux du service urbanisme de la Ville de Gaillac en présence de Mme Camille HABER (Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet), de Mme Linda VAUTE (Service Urbanisme de la Ville de Gaillac).

L'objet de cette réunion était :

- De prendre connaissance du dossier d'enquête,
- De définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête (période de l'enquête publique, nombre et dates des permanences, publicité : affichage et presse.

B.4 - Visite des lieux

A la suite de cette première rencontre, la visite sur site s'est tenue le mardi 25 juillet 2023 en présence de : Maryline LHERM (Elue CAGG), Olivier DAMEZ (Elu CAGG), Dominique HIRISSOU (Elue Mairie de Gaillac), Cécile DANESIN (Chef de Service Aménagement - CAGG), Hervé CHARNAY (Directeur Service Eco – CAGG), Patrice DRILHOLE (DGS – Commune de Gaillac), Simon MARTY (Service Eco – CAGG) et Angel CONDE (commissaire enquêteur).

Une visite sur site a été faite par le commissaire enquêteur avant l'arrivée des élus et techniciens. Des éclaircissements ont été apportés pour les 3 projets concernés par ces enquêtes (Révisions allégées n°2 et 3 ainsi que la modification du PLU n°1 avec l'amendement DUPONT le long du chemin de Toulze (RD18). Il a été rappelé les dates prévues pour les enquêtes publiques conjointes

B.5 - Mesures de publicité

B.5.a - Insertion dans la presse locale :

L'insertion presse réglementaire de l'avis d'enquête publique faisant connaître son ouverture et ses dates a été insérée dans des journaux du Tarn à audience départementale :

- La Dépêche du Midi (les 11/08/2023 et 01/09/2023)
- Le Tarn Libre (les 11/08/2023 et 01/09/2023).

Une copie de chacune de ces insertions m'a été transmise par la collectivité et insérée dans le dossier d'enquête publique au fur et à mesure de leur réception.

B.5.b - Sur le site internet :

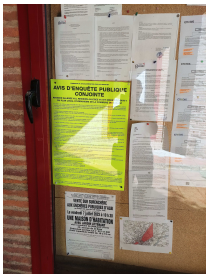
L'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté ont été publiés sur le site de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/) et de la Ville de Gaillac. (https://ville-gaillac.fr/).

B.5.c - Affichage :

L'affichage a été réalisé dans les divers points définis lors de la réunion du 27/06/2023 :

- Sur la vitre du hall d'accueil de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet ;
- Sur le panneau d'information à l'entrée de la Mairie de Gaillac;
- Sur lieux par le projet (Rond Point de la ZA Mas de Rest – parcelle (AX 464) ; Chemin de Toulze – Parcelle MI14, Parcelle MI 32, au croisement du route de viars et du chemin rural, au pont à l'entrée de l'impasse de Viars.
- A la demande de l'adjointe à l'urbanisme de la ville de Gaillac un autre panneau d'affichage a été posé sur la route de Viars à la sortie de l'entreprise Essor Maraîcher.

L'affichage de l'avis d'enquête publique sur les divers lieux concernés par l'ensemble de ces projets est bien en vue :



Mairie Gaillac

Serv Urbanisme Gaillac

Rond point RD18

B.5.d - Autres moyens de diffusion :

Une réunion d'information s'est tenue à la Mairie de Gaillac le mercredi 26 avril 2023 à 19H en présence du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet et du maire de Gaillac. Les habitants vivant à proximité de la ZA Mas de Rest s'y sont rendus et ont été informés des projets de révision et modification du PLU.

Suite à cette réunion, une visite du site de la SAS SURPLUS INDUSTRIES a été organisée par son directeur le samedi 1er juillet 2023 afin de permettre au voisinage de voir le process de déconstruction et appréhender les mesures prises pour réduire les diverses nuisances.

B.6 - Réunion avec la DDT du TARN

Après avoir pris connaissance du compte rendu de l'examen conjoint qui s'est tenu le 29/06/2023 avec les personnes publiques associées, j'ai pris rendez vous avec la DDT du Tarn pour avoir un complément d'information au sujet des remarques faites. Étaient présents à cette rencontre : M. Lionel MADER, Denis RAYSSEGUIER et Mme GIULANI Laurene

Commentaire du commissaire enquêteur sur la publicité de l'enquête

L'affichage a été mis comme convenu sur chaque emplacement définis au préalable comme j'ai pu le constater lors de ma visite sur le site. La commune s'est assurée que les affiches étaient toujours en place.

Lors de mes permanences je faisais un tour des divers sites pour m'assurer que ces affiches étaient toujours en place et bien visibles.

La publication dans la presse a été faite de manière régulière et conformément au code soit : huit jours au moins avant le début de l'enquête publique et dans les huit jours suivant le début de celle-ci.

Je considère que la publicité a été réalisée de manière suffisante et dans les règles. L'adjoint à l'urbanisme de la mairie de Gaillac a rajouté un emplacement à ceux prévu initialement afin les habitants près de l'accès à l'essor maraîcher soient bien informés.

C - Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Le planning des permanences a permis aux habitants qu'ils soient actifs ou retraités, travaillant sur la commune ou à l'extérieur de trouver au moins une permanence à sa convenance. Aucun incident n'a été à déploré.

La bonne réactivité de la collectivité aussi bien de la part des élus ou des agents ont permis qu'elle se passe dans de bonnes conditions, de manière régulière et selon les procédure administratives ou réglementaires en vigueur.

C.1 - Permanences réalisées

L'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet N°48-2023A du 24 Juillet 2023, qui a prescrit cette enquête, en a défini les modalités rappelées ci après :

- L'enquête s'est déroulée sur 33 jours du Lundi28 Août 2023 au Vendredi 29 septembre 2023.
  - Les permanences pour recevoir les observations du public ont été assurées à la mairie de GAILLAC au service Urbanisme,
    - Lundi 28 Août 2023 de 9H00 à 12H00 ;
    - Vendredi 8 Septembre 2023 de 9H00 à 12H00 ;
    - Mercredi 20 Septembre 2023 de 14H00 à 17H30 ;
    - Vendredi 29 Septembre 2023 de 14H00 à 17H30 ;

Un bureau m'a été mis à disposition pour recevoir le public. Un ordinateur été disponible gratuitement afin que le public qu'il puisse consulter le dossier d'enquête dématérialisé et inséré dans le site internet de la commune et de la de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. Ce moyen numérique permettait d'avoir accès aux sites géoportail ou cadastre.gouv pour plus de facilité lors des recherches ou complément d'information.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sur support papier a pu valablement être consulté par le public, sur place, à la mairie de GAILLAC service Urbanisme, pendant les permanences du commissaire enquêteur et aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie : Les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 12h et de 14H à 17H30. Le service urbanisme étant fermé au public le mardi, le public avait accès au dossier de l'enquête public à l'accueil de la Mairie de Gaillac de 10H à 12H et de 13H30 à 16H30.

De même un 2ème dossier était à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet à l'accueil du lundi au vendredi de 9h00-12h15 / 13h45-17h30.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur le 28/08/2023 et tenu à leur disposition, lors des permanences, mais aussi aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Gaillac et de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Les observations et propositions ont pu aussi être adressées pendant cette même période, par correspondance au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Gaillac, 70 Place d'Hautpoul, 81600 GAILLAC.

Une adresse électronique a également été mise en place. Pendant toute la durée de l'enquête publique, toutes observations ou propositions ont pu être envoyées par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme@ville-gaillac.fr .

Les observations et propositions du public ont été accessibles sur les sites suivants : (https://ville-gaillac.fr/) et sur le site de l'Agglomération Gaillac-Graulhet (https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/).

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté du président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, dans un esprit coopératif et sans incident majeur à signaler.

C.2 - Réunions publiques

Il n'y a pas eu de réunion avant l'enquête publique.

C.3 - Comptabilisation des observations

Le bilan des visites et interventions du public est détaillé dans le tableau suivant :

Permanences /Mairie	Nombre de visites	Observations orales	Observations écrites	Observations hors permanences	Observations électroniques	Courriers adressés au CE
28/08/2023	0	0	0	0	0	0
08/09/2023	0	0	0	0	0	0
20/09/2023	1	1	0	0	0	0
29/09/2023	2	2	1	0	0	0
TOTAL :	**3**	**3**	**1**	**0**	**0**	**0**

Lors des permanences il y a eu 3 visites pour indiquer leurs observations oralement ou remettre leur courrier au commissaire enquêteur.

Les sites internet de la commune de GAILLAC ainsi que celui de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet ont permis à la population d'être informé de cette enquête publique et de prendre connaissance du dossier dans son intégralité.

C.4 - Clôture de l'enquête

L'enquête s'est conclue le Vendredi 29 septembre 2023 à 17H30. Après avoir vérifié auprès du secrétariat des services urbanismes de Gaillac et de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet qu'aucun courrier électronique ou postal n'était parvenu, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête publique le 29 septembre 2023 et j'ai récupéré le dossier et le registre.

C.5 - Notification du PV de synthèse au Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse et de fin d'enquête publique (annexe 05), a été remis le mardi 3 Octobre 2023 à 17H en présence de Mme Maryline LHERM (Elue CAGG), Mme Dominique HIRISSOU (Elue Mairie de Gaillac), Cécile DANESIN (Chef de Service Aménagement - CAGG), Mme Linda VAUTE (Service urbanisme Mairie de GAILLAC), Simon MARTY (Service Eco – CAGG) et Angel CONDE (commissaire enquêteur)

J'ai reçu par voie informatique le mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet le 17/10/2023 (Annexe 06).

Commentaire du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête.
L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. La permanence du vendredi 8 septembre 2023 a permis au public venant faire leur marché sur la place d'Hautpoul de venir consulter le dossier d'enquête publique.

Aucun incident n'a été à déploré.
La bonne réactivité de la collectivité aussi bien de la part des élus ou des agents a permis qu'elle se passe dans de bonnes conditions, de manière régulière et selon les procédure administratives ou réglementaires en vigueur.

D - Synthèse des avis des personnes publiques

Les personnes publiques (PPA) autres que l'État ont été associées et conformément à la réglementation ont été réunies à un examen conjoint le 29 juin 2023. Un compte rendu a été fait de cet examen (Annexe n°07).

- **Direction Départementale du TARN** :
  - Bien que le STECAL soit l'outil le plus adapté pour ce projet de révision allégée au regard du PADD, il est demandé la mise en place d'une OAP afin de conforter et d'apporter des précisions à l'étude dérogatoire à l'amendement DUPONT.
  - De même le dossier de la révision allégée n° 2 aurait été plus abouti si le recul prévu avec l'amendement Dupont et présenté avec la modification n°1 du PLU, avait été intégré dans cette révision et son règlement écrit.
- **Conseil Départemental du TARN :**
  - Avis favorable mais une attention est portée sur le chemin rural existant à coté du futur STECAL. Ce dernier faisant partie du maillage avec des bandes enherbées vers les coteaux.
- **Mairie de Gaillac :**
  - Avis favorable est précisé qu'une Zone Agricole Protégée (ZAP) est en cours d'étude sur cette partie du territoire de Gaillac. La volonté est de ne pas autoriser d'autres construction au nord du chemin de Toulze. .
- **Chambre de Commerce et d'Industrie du TARN**
  - Avis favorable pour la délocalisation de cette entreprise
- **Chambre d'agriculture du Tarn**
  - Avis favorable car la délocalisation est nécessaire à cette entreprise.

- **Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet porteuse du ScoT :**
  - L'agglomération rappelle le maintien d'une bande enherbée le long de la RD18 pour accéder aux parcelles voisines et dont il faudra assurer leur entretien via un chemin rural.
  - Il est précisé que le périmètre du STECAL sera modifier afin de prendre en compte d'une part un espace tampon entre le STECAL et la RD18 et d'autre part déplacer la limite nord jusqu'à la limite parcellaire.
- **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.**
  - Avis favorable mais assortie d'une réserve :
    - La commission a demander l'étude d'une localisation alternative soit dans la zone tampon entre la ZA Mas de Rest et les habitations, soit sur les abords de ce secteur sur des parcelles communales afin de limiter l'impact sur l'espace agricole au nord du chemin de Toulze et de conserver la rupture d'urbanisation constituée par cette voie..
- **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) :**
  Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à l'évaluation départementale une autorité environnementale doit donner un avis. Ce dernier ne porte pas sur l'opportunité du projet mais simplement sur la qualité de la démarche environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet. C'est avis n'est ni favorable ni défavorable, il vise simplement à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public pour les décisions qui le concerne. Certaines remarques ont été émises :

- Il n'y au aucune analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'évaluation environnementale . De même aucune explication est donnée quant à la lutte contre l'artificialisation des sols définie par la loi « Climat et Résilience » ni d'explications sur la trajectoire du territoire pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette défini par cette loi..
- Le projet de STECAL annonce une amorce d'urbanisation au nord de la RD18 alors qu'aucune autre alternative n'a été étudiée.
- Une demande est faite afin que la pose de panneaux photovoltaïques puissent être faite sur les toitures en zone d'activités économiques.

- **Préfecture du TARN – Dérogation :**
  - Compte tenu que la commune de Gaillac n'est plus couverte par un Schéma de Cohérence (Scot) depuis le 13 avril 2021, la préfecture du TARN a été sollicité pour une dérogation à la règle de l'urbanisation limité. Au vu des avis rendu par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet et le CDPENAF, cette dérogation à l'urbanisation limitée a été accordée. Toutefois il est recommandé d'instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'emprise du STECAL pour encadrer l'implantation des futurs bâtiments et assurer une bonne intégration architecturale et paysagères du projet.

Commentaire du commissaire enquêteur.
La création du STECAL afin de permettre la délocalisation de la coopérative d'achats du Gaillacois est cohérente. Toutefois au vu des diverses remarques des personnes publiques associées, l'instauration d'une OAP serait un plus afin de garantir la meilleure intégration des bâtiments et de ses abords paysagers au nord du chemin de Toulze afin de respecter les trames vertes et bleues du PLU de Gaillac.

E - Analyse des observations du public.

Lors des permanences il y a eu 3 personnes qui sont venues. Il y a eu 2 observations orales, et 1 écrite.

- **Observation orale de M. BORDERIES Laurent :**
  - Il est le directeur de la coopérative d'achats du Gaillacois. Cette délocalisation est vitale pour son développement futur. Il précise qu'actuellement il est à l'étroit et qu'il ne peut construire sur le site actuel un bâtiment de 5 000 m² nécessaires pour répondre à l'évolution du marché et aux demandes d'achats des agriculteurs et vignerons. Ces derniers, pour 50 % de ses clients sont de Gaillac et de ses environs. Il envisage de créer 2 emplois supplémentaires dont un pour la veille réglementaire et la certification compte tenu que l'entreprise est classée ICPE 45-10. (dangereux pour l'environnement). C'est un point où il fait très attention. Dans son plan de développement il envisage déjà une future extension de 500/1 000 m², c'est pourquoi il demande que le périmètre du STECAL soit ajusté aux limites parcellaires du nord comme cela est indiqué dans le PV de l'examen conjoint.
- **Observation écrite de Mme DRAMAS Elisabeth (Annexe 8).**
  - Est opposée au projet de STECAL sur les parcelles situées au nord du chemin de Toulze. Il y avait eu une promesse du Maire de Gaillac précédent (M. GAUSSERAND) de ne pas agrandir la ZA Mas de Rest au-delà du chemin de Toulze. Elle demande que soient utilisées les parcelles disponibles sur cette zone et d'appliquer la non artificialisation des sols. Elle craint qu'avec la dérogation accordée avec le STECAL pour la délocalisation de la Coopérative d'Achats du Gaillacois et avec le rond-point existant l'extension de la ZA économique de Mas de Rest soit faite au-delà de la RD18.
- **Observation orale de M. BIALADE Laurent :**

- Le PLU impose une règle d'éloignement de 100 m pour toute construction d'un bâtiment agricole vis à vis d'un autre bâtiment occupé par un tiers. Une réciprocité existe pour la construction d'un bâtiment non agricole vis à vis d'un bâtiment agricole existant. Il demande une modification n de cette règle en se basant sur les règles sanitaires émises par la préfecture du Tarn.

- **Observation orale de M. COLLIN Paul.**
  - Conteste la méthode utilisée pour la création du STECAL et ses conséquences au-delà du chemin de Toulze avec une réduction des terres à vocation agricole. Il existe déjà une serre qui aurait pu être réaménagée pour le coopérative.

Analyse du commissaire enquêteur sur les observations du public.
Compte tenu que les parcelles disponibles ont été acquises par la SA SURPLUS INDUSTRIE, la Coopérative d'achats du Gaillac ne pourra se développer que sur le STECAL qui a sera créé à coté de la ZA Mas de Rest. Toutefois un crainte subsiste quant à l'utilisation du reliquat de la parcelle AX464 et de la parcelle AX463 où une serre est déjà construite, qui pourraient basculer, lors d'une prochaine modification du PLU de Gaillac ou avec l'élaboration du futur PLUi, vers un zonage pour des activités économiques. Cela reviendrait à étendre la ZA Mas de Rest au-delà du chemin de Toulze et cela est contraire aux engagements pris par l'ancien maire de Gaillac.

F - Analyse des réponses de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet aux observations et questions du CE.

◆ Périmètre du STECAL :

Dans le dossier soumis à l'enquête publique il y a une incohérence sur le périmètre du STECAL entre la note de présentation et le plan noté sur le PV de l'examen conjoint.

- Le commissaire enquêteur a souhaité connaître le périmètre exact de ce projet compte tenu qu'il a pu évolué dans le temps.
  - **Réponse de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet :**
    Le périmètre valide du STECAL, est celui transmis dans le procès-verbal l'examen conjoint du 29/06/2023, en effet celui présenté dans la note de présentation n'intègre pas de manière cohérente le projet et le bon découpage de la parcelle 464. Les pièces du dossier seront modifiées suite à l'enquête publique pour intégrer ces ajustements dans le dossier d'approbation de la révision allégé n°3 du PLU de Gaillac

Analyse du commissaire enquêteur :
Je prends acte de la modification du périmètre.

◆ Règle d'éloignement de 100 m .

Le PLU de Gaillac impose une règle d'éloignement de 100 pour la construction des bâtiments vis à vis des bâtiments occupés par un tiers et réciproquement. Or il existe une serre qui est un bâtiment agricole sur la parcelle de AX 463 qui, par sa présence imposera ce recul pour toute nouvelle construction non agricole.

- Le commissaire enquêteur demande si la collectivité souhaite modifier cette régle d'éloignement à 100 m.

- **Réponse de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet :**
  Le recul de 100m évoqué concerne une règle issue du règlement de la zone agricole (zone A) du PLU de Gaillac qui n'est pas reprise dans le cadre du règlement de la zone Ax, correspondant au STECAL.
  En effet, en zone agricole, un recul de 100m minimum est imposé aux nouvelles constructions agricoles par rapport aux habitations non-liées à l'exploitation agricole, de même pour les extensions des bâtiments techniques agricoles existants.
  D'autre part, le bâtiment de la Coopérative d'Achats est un lieu de négoce et de stockage. Il n'est pas prévu l'aménagement de logement dans l'enceinte du STECAL. Les habitations existantes se trouvant à proximité du STECAL sont, de base, implantées à plus de 100m de la limite de l'unité foncière prévue pour le STECAL.
  Cette règle des 100m n'a pas d'incidence sur le projet de STECAL, objet de la révision allégée n°3 du PLU de Gaillac. Une réflexion quant au maintien de cette prescription pourra être abordée dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi

Analyse du commissaire enquêteur :
Je prends acte que cette règle des 100 m n'a pas d'incidence sur le projet du STECAL ainsi que de la réflexion qui sera menée dans le cadre du futur PLUi.
Il existe déjà un bâtiment agricole construit sur la parcelle AX463. La réciprocité s'applique aussi pour des habitations occupées par des tiers. Le nouveau bâtiment de la Coopérative d'Achats du Gaillacois devra respecter la réglementation adéquate.

◆ Constructions autorisées et emprise maximale .

Dans le règlement prévu pour le STECAL, il est prévu dans l'article II.1.c : « L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 3 200 m² ». Or dans le projet établi par l'architecte et inséré dans la note de présentation (page 10), il y a un total de 596 m² pour le stockage semences, 701 m² pour le stockage Phytosanitaires, 255 m² pour les bureaux, 1 500 m² pour l'auvent de stockage soit un total de 3 052 m². Il ne reste que 150 m² pour une éventuelle extension.
Les constructions autorisées dans le règlement du STECAL sont seules à destinations de commerce et de services liées à la valorisation des produits de la filière agricole et viticole. Tout changement de destination est interdit.
Le Tarn bénéficie d'un ensoleillement conséquent pour une production d'énergie utilisant l'énergie solaire (Photovoltaïque et thermique). Or sur le règlement écrit il n'y a aucune prescription favorisant l'installation de ces équipements notamment en toiture.

- Le commissaire enquêteur a sollicité qu'il y ait des garanties quant à la préservation de la vocation agricole de ce secteur. Il n'y a rien de précis pour que le futur bâtiment et ses abords soit bien inséré dans le paysage actuel donnant sur les coteaux et vignoble du Gaillacois. De même rien ne semble prévu pour favoriser l'énergie solaire en toiture notamment par la pose de panneaux photovoltaïque ou des capteurs solaires pour l'eau chaude ?
  - **Réponse de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet :**
  - L'insertion paysagère sera réalisée dans la cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettra de définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives garantissant la prise en compte des qualités

architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Ce travail étant réalisé suite à l'enquête publique pour être intégré dans le dossier d'approbation de la procédure.

Concernant le règlement intérieur pour le STECAL, le règlement écrit peut seulement autoriser ou interdire et ne pas prescrire. Rien n'interdit actuellement ces panneaux photovoltaïques dans le règlement actuel. De plus, avec la récente Loi d'accélération des énergies renouvelables, le porter de projet devra se référer à la législation nationale. Lors du dépôt de permis de construire, il pourra y'avoir une discussion à ce sujet avec le porteur de projet.

Il sera proposé de porter l'emprise au sol maximale sur le STECAL à 1000 m² supplémentaires, soit à 4200 m² pour ne pas entraver le développement éventuel de cette entreprise relocalisée.

Analyse du commissaire enquêteur :
Je prends note de la volonté de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet de créer une OAP dans ce SECTAL afin d'introduire une qualité architecturale du bâtiment et de son insertion dans le paysage. Cela permettrait aussi de valoriser l'image de la coopérative et montrerait le respect qu'elle a pour l'environnement.
Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet à la demande du directeur pour augmenter l'emprise au sol des constructions afin qu'il puisse réaliser, si besoin, une extension répondant à ses futurs besoins lors de son développement.

◆ Zone Agricole Protégée (ZAP) :

Une Zone Agricole Protégée (ZAP) est une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et de les soustraire à la pression foncière comme au risque d'urbanisation. L'OAP Trame verte et bleu (Coteaux et patrimoine viticole) prévoit 2 cônes vue le long du chemin de Toulze.

Le conseil municipal de Gaillac dans sa délibération en date du 24 janvier 2023 a souhaité renforcer ses actions en faveur de la protection de son foncier agricole et de sa qualité du cadre de vie avec l'impact qu'il a sur le rayonnement du territoire. C'est ainsi que le projet de création d'une Zone Agricole Protégé a été acté par les élus. Son périmètre définitif sera fixé en cohérence avec les résultats des études nécessaires à l'élaboration du projet.

- Afin de maintenir la parcelle AX 463 ainsi que le surplus de la parcelle AX 464 à vocation agricole, pouvez vous m'indiquer à quelle date les études nécessaire à l'élaboration du projet de création d'une ZAP au nord de Mas de Rest ont-elles été lancées ? Dans la négative pourriez-vous me préciser une date pour ce lancement ainsi que la date de restitution afin que le périmètre définitif qui sera adopté, puisse être intégré au document d'urbanisme et opposable au tiers ?
  - **Réponse de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet :**
    Le périmètre définitif de la ZAP doit être fixé en cohérence avec les résultats des études nécessaires au projet de création de ZAP. La procédure étant menée conjointement avec le Préfet (c'est le Préfet qui approuve la ZAP), il est apparu essentiel de sécuriser dès le début de la procédure la délimitation du périmètre de la ZAP auprès des différentes personnes publiques associées au projet, notamment les services de l'État et la Chambre d'Agriculture.

Une première réunion a eu lieu le 22 mai 2023 avec les services de l'État, au cours de laquelle ils ont questionné la pertinence du périmètre proposé, trop restreint pour pouvoir consolider le caractère agricole de l'espace justifié par les premières côtes de Gaillac.
L'étude d'un périmètre élargi à plusieurs communes est donc proposé aux communes intéressées avant la validation des personnes publiques liées au projet, de manière à pouvoir consolider l'engagement des études de la ZAP.

Analyse du commissaire enquêteur :
La procédure de ZAP a bien été lancée et une première réunion s'est tenue avec le Préfet pour déterminer le périmètre le plus opportun de cette ZAP pour l'élargir sur d'autres communes. L'adoption d'une ZAP permettra au foncier au-delà de la RD18-Chemin de Toulze de maintenir sa vocation agricole.

G - Annexes du rapport

Annexe 1 : Plan mis à jour du STECAL

Annexe 2 : Désignation du commissaire enquêteur.

Annexe 3 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Annexe 4 : Avis d'enquête publique

Annexe 5 : Procès-verbal de synthèse et de fin d'enquête

Annexe 6 : Mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Annexe 7 : Compte rendu examen conjoint du 29/062023

Annexe 8 Observation écrite de Mme DRAMAS Elisabeth

FIN DU RAPPORT

A ALBI le 27 Octobre 2023

Le commissaire enquêteur
Angel CONDÉ

Commune de GAILLAC

Département du TARN.

B – Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Concernant :

L'enquête publique préalable :

- La révision allégée n°3 (RA03) de la commune de GAILLAC (81) visant visant à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à vocation de service agricole.

Enquête publique du 28 Août 2023 au 29 septembre 2023,
prescrite par arrêté du président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet
en date du 24/07/2023.

Rapport du Commissaire enquêteur (13 pages).
Rapport établi par le commissaire enquêteur : Angel CONDÉ.

Destinataire : M. le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.
Copie : Mme La Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

PRÉAMBULE

Par délibération n°03-2023 du 17 janvier 2023, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (81), a prescrit la révision allégée n°3 du PLU de Gaillac et d'organiser une enquête publique.

Le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné, par décision du 08 Juin 2023, M. Angel CONDÉ en qualité de commissaire enquêteur et de M. Patrice BASTIÉ en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

M. le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet , par arrêté en date du 24 Juillet 2023 a fixé l'organisation de trois enquêtes publiques conjointes du lundi 28 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 concernant :

- Le projet de révision allégée n°02 du PLU de la Ville de Gaillac visant à permettre l'extension mesurée de la zone d'activité du Mas de Rest ;.
- **Le projet de révision allégée n°03** du PLU de la Ville de Gaillac visant à créer un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) à vocation de service agricole.
- Le projet de modification n°01 du PLU de la commune de Gaillac visant à fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L11-6 du code de l'urbanisme en lien avec la réalisation d'une étude paysagère sur le secteur de Mas de Rest.

Le présent rapport, établi à l'issue de cette enquête s'articulent de la manière suivante :

Partie A – Le rapport d'enquête publique.

Cette première partie comprend un compte rendu du déroulement de l'enquête et du recueil des observations ainsi que l'analyse de celles-ci.
Sont annexés à ce rapport les pièces justifiant les modalités d'organisation de l'enquête publique, les engagements pris par la collectivité en réponse aux observations formulées pendant l'enquête ainsi que le registre d'enquête et les documents liés.

Partie B – Les conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur sur la révision allégée n°2 du PLU de la commune de GAILLAC.

Document séparé du rapport d'enquête.

Les deux documents : le rapport d'enquête publique (partie A) + les conclusions et l'avis motivés du Commissaire Enquêteurs (partie B) sont indissociables.

Commune de GAILLAC

Département du TARN - 81.

L'enquête publique préalable :

- À la révision allégée n°3 (RA02) de la commune de GAILLAC (81) visant à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à vocation de service agricole.

Enquête publique
du lundi 28 août 2023
au vendredi 29 septembre 2023

PARTIE B :

Conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE du rapport

A - Généralités....5
A.1 - Le cadre général du projet....5
A.2 - L'objet de l'enquête....5
B - Conclusions concernant le déroulement de l'enquête publique et le dossier d'enquête publique....6
B.1 - Le choix de la procédure de modification du PLU....6
B.2 - Le déroulement de la procédure d'enquête publique....6
B.3 - La qualité du dossier et de l'information au public....7
B.4 - Conclusions sur le dossier de déroulement de l'enquête....7
C - Conclusion concernant les avantages et inconvénients du projet de la révision allégée n°03 :....8
C.1.a - Ses caractéristiques....8
C.2 - Avantages et inconvénients du projet de révision allégée n°3....10
C.2.a - Points positifs :....10
C.2.b - Points négatifs....10
C.3 - Bilan des avantages et inconvénients du projet de révision allégée n°3....10
D - Avis du commissaire enquêteur....11

A - GÉNÉRALITÉS

La commune de Gaillac est une commune française, située dans le département du Tarn, dans la région Occitanie. Sur le plan historique et culturel, la commune est dans le Gaillacois, un pays qui doit sa notoriété à la qualité de ses vins.

Gaillac est une commune urbaine qui compte 15 245 habitants en 2020, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1962. Elle est dans la Communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet.

Ville millénaire, Gaillac a grandi grâce à l'agriculture florissante de sa région, le vin de Gaillac et le pastel, exportés grâce à son port et à l'activité économique de l'abbaye Saint-Michel. Ce passé a laissé l'empreinte de la brique rose dans toute la ville historique rénovée. La ville est d'ailleurs à ce titre surnommée « La Rose du Midi ».

Aujourd'hui, la troisième ville du département du Tarn possède de nombreux atouts qui expliquent sa croissance économique et démographique : industrie, tourisme et services.

Son unité urbaine comptait 18 735 habitants en 2020.

A.1 - LE CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

Le Plan Local d'Urbanisme (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.

Suite à la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la CC Tarn et Dadou, dont Gaillac faisait partie, fusionne avec la communauté de communes Pays Rabastinois et la communauté de communes Pays Salvagnacois, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La compétence des documents d'urbanisme est désormais exercée par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

Au vu des enjeux sur un même secteur (Mas de Rest), la commune de Gaillac a engagé trois procédures concernant son PLU :

- Délibération en date du 29 juin 2022 engageant la révision allégée n°2, afin d'étendre la ZA d'activité Mas de Rest permettant ainsi le développement de l'entreprise Surplus Auto ;
- Délibération du 24 janvier 2023 concernant la révision allégée n°3 avec la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) afin que la coopérative agricole d'achats de Gaillac puisse se délocaliser ;
- Délibération du 29 mars 2023 pour la modification N°1 du son PLU afin de réaliser une étude pour son entrée de ville sur le chemin de Toulze (RD18) au niveau de la ZA Économique Mas de Rest.

Ces procédures se situant sur le même secteur, ces trois enquêtes ont été menées conjointement afin d'avoir une vision cohérente et pour une meilleure compréhension par le public.

A.2 - L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Cette 3ème révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac permettra d'accompagner le développement de la coopérative d'achat agricole de Gaillac. La parcelle AX0464 concernée par ce projet est actuellement classée en zone A du PLU en vigueur et doit faire l'objet d'un classement en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour permettre la relocalisation de la coopérative au nord de la ZA du Mas de Rest. La présente procédure de

révision allégée concerne le document graphique et le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gaillac. Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées. .

Cette révision allégée s'inscrit dans le cadre n°2 du PADD qui stipule : *« Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle »*.

B - Conclusions concernant le déroulement de l'enquête publique et le dossier d'enquête publique

B.1 - Le choix de la procédure de modification du PLU

Afin de pouvoir accompagner la délocalisation et le développement de la Coopérative d'Achats du Gaillacois, sur la parcelle AX464, actuellement classée en zone agricole non protégée du PLU, il convient d'en mettre une partie (11 274 m²) en Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL). En outre cette modification s'intègre à l'axe 2 du PADD « Conforter l'attractivité économique et touristique de la ville en augmentant et en diversifiant l'offre actuelle » et ne porte pas atteinte à ses orientations.

Ces modifications respectent bien l'article L.153-34 du code de l'urbanisme ainsi que celle supplémentaire consistant à ne pas porter atteinte aux orientation du PADD. C'est pourquoi la mise en œuvre d'une telle procédure de révision dite « allégée », au sens de l'Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, est la procédure la plus adaptée pour faire évoluer le PLU de Gaillac.

B.2 - Le déroulement de la procédure d'enquête publique.

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a pris la compétence pour l'élaboration et révision des documents d'urbanisme . C'est ainsi qu'elle s'occupe du Plan local d'urbanisme (PLU), des documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale tel qu'indiqué à l'article L. 5214-16 du CGCT. La commune de gaillac est toujours compétente pour la délivrance des autorisation d'urbanisme .

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique dans le cadre de la révision allégée n°3 est la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet ;

Pour cette enquête publique l'autorité organisatrice et le porteur de projet est bien la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Par délibération en date du 24 janvier 2023 le conseil municipal de la ville de Gaillac a engagé la révision allégée n°3 du PLU de GAILLAC ;

Le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet par une délibération en date du 11 janvier 2023 a prescrit la révision n°3 sous forme allégée et a ouvert la concertation. Celle-ci s'est tenue conformément à la réglementation en vigueur et le bilan a été arrêté lors de la séance du 22 mai 2023.

Suite à la demande du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, j'ai été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse le 08/06/2023 pour conduire l'enquête publique relative à la révision allégée n°03 du PLU de Gaillac. Cette enquête est répertoriée par le Tribunal Administratif sous le n°E23000083-31.

Par décision n°MRAe 2023AO67 du 11 Août 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie a émis son avis.

Par arrêté n°48-2023A du 27/07/2023 le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit l'ouverture de cette enquête publique et en a défini les modalités :

- L'enquête s'est déroulée sur 33 jours, du lundi 28 Août 2023 9H00 au vendredi 29 septembre 2023 à 17H30.
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de GAILLAC (81),
- Le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de la commune (https://ville-gaillac.fr/) et sur le site de l'Agglomération Gaillac-Graulhet (https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/).et en format papier à la mairie de GAILLAC – Service Urbanisme et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet aux jours et heures habituelles d'ouverture du lundi au Vendredi.
- Les quatre permanences pour recevoir les observations du public ont été assurées à la mairie de Gaillac – Service Urbanisme.
  - Lundi 28 Août 2023 de 9H00 à 12H00 ;
  - Vendredi 8 Septembre 2023 de 9H00 à 12H00 ;
  - Mercredi 20 Septembre 2023 de 14H00 à 17H30 ;
  - Vendredi 29 Septembre 2023 de 14H00 à 17H30 ;
- Un poste informatique a été mis gratuitement à disposition du public afin que le dossier dématérialisé puisse être consulté sur les adresses ci-dessus.

Lors des permanences il y a eu 3 visites pour indiquer leurs observations oralement ou remettre leur courrier au commissaire enquêteur. Une autre observation a été faite hors permanence.

La procédure d'enquête publique concernant la révision allégée N°03 du PLU de la commune de GAILLAC s'est déroulée de façon rigoureuse conformément aux texte en vigueur.

B.3 - La qualité du dossier et de l'information au public.

L'affichage a été conforme aux préconisations décidées lors de la réunion du 27/06/2023. A la demande de l'adjointe à l'urbanisme de la ville de Gaillac un autre panneau d'affichage a été posé sur la route de Viars à la sortie de l'entreprise Essor Maraîcher.

Les affiches étaient bien visibles sur les sites impactés par cette modification (Parcelle MI14 et MI61, parcelle MI32, parcelle MI07) et depuis les principaux points de passage du public (Impasse de Viars donnant accès au lotissement, Rond-point d'accès à la ZA Mas de Rest sur la RD18 – Chemin de Toulze, panneaux d'affichage à la mairie de Gaillac et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet). Les services de la Mairie se sont assurés de leur bonne tenue.

Le dossier soumis à la présente enquête publique est conforme dans sa composition à l'article R123-8 du code de l'environnement. Il est à ce titre complet et recevable. L'ensemble des pièces sont claires et accessibles au public, en particulier la notice de présentation avec son résumé non technique. L'étude environnementale présentait dans sa première partie, une synthèse avec tableau très accessible au public. De même en plus du compte rendu de l'examen conjoint du 29/06/2023, une copie du document présenté au PPA était joint au dossier d'enquête publique pour plus de clarté.

B.4 - Conclusions sur le dossier de déroulement de l'enquête

Après analyse et exploitation du dossier d'enquête et prise en compte des observations du public, je considère que :

- ➔ Le public a disposé d'une information aisément accessible et disponible durant une longue période et ce dès le lancement de la révision allégée n°03 du PLU de Gaillac.
- ➔ Les permanences du commissaire enquêteur en mairie de GAILLAC au service urbanisme ont permis d'apporter un complément d'information à quiconque le souhaitait,

➔ L'enquête publique s'est correctement déroulée et j'ai pu apprécié la disponibilité des élus et des agents de la mairie ainsi que ceux de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet pour faciliter ma mission.

C - Conclusion concernant les avantages et inconvénients du projet de la révision allégée n°03 :

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme, le PLU peut faire 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 »*.

La procédure de révision dite « allégée », au sens de l'Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, s'avère ainsi être la procédure la plus adaptée pour faire évoluer le PLU de Gaillac. La révision allégée N°3 pour créer un STECAL sur la parcelle AX464 respecte bien dans sa nature la réglementation en vigueur.

C.1.a - Ses caractéristiques

Cette révision allégée N°3 du PLU réside dans la création d'un STECAL sur une partie de la parcelle AX464 (11 274m²) afin de permettre la délocalisation et le développement de la coopérative d'achats du Gaillacois. Cette entreprise, crée en 1945, répond à la demande des agriculteurs et vignerons. Ses clients sont en grande majorité du vignoble gaillacois.

La parcelle AX 464 appartenant à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet se trouve de l'autre coté du chemin de Toulze . Un rond-point existant permet de la desservir ainsi que l'entrée de la ZA Mas de Rest en toute sécurité.

Cette parcelle sera découpée en 2. Une partie de 11 274 m² pour le STECAL pour la construction du bâtiment de la coopérative d'achats du Gaillacois et le reste pour de l'activité agricole avec le maintien en zone A actuel au PLU de Gaillac.

La révision consiste ainsi à créer une zone AX, délimitée au plus près des besoins de construction exprimés et intégrant les accès jusqu'à la RD 18 qui dessert le site.

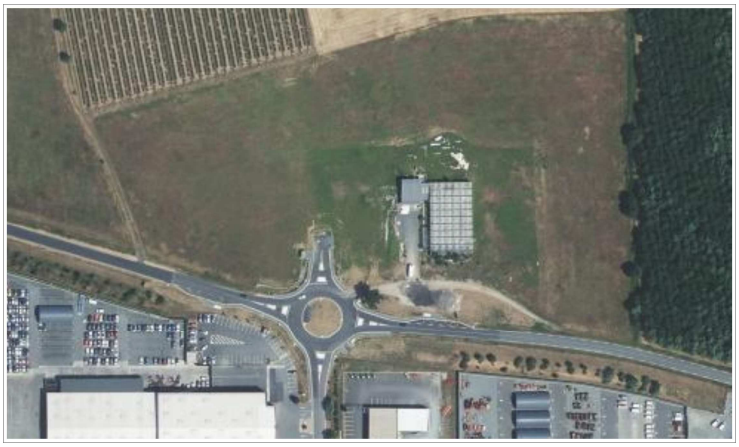
Premier jet du projet du bâtiment pour la coopérative.

Actuellement cette parcelle est en prairie, régulièrement fauchées mais non utilisée pour le foin. Sur la parcelle limitrophe AX463, une serre a été construite mais actuellement elle est non exploitée et en friche.

L'environnement immédiat du site est constitué par :

- Au Nord : Le site est bordé par des espaces ouverts dédiés à l'agriculture, notamment des vignes ;
- A l'Ouest : le site est entouré d'espaces cultivés ;
- A l'Est : La parcelle donne sur d'anciennes serres abandonnées, ainsi qu'un espace boisé.
- Au sud : l'entrée de la parcelle donne sur la RD18, ainsi qu'un rond-point. Derrière la voie, le paysage est occupé par la ZIR du Mas de Rest.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager des futurs aménagements et constructions édifiés dans la zone afin d'assurer leur parfaite intégration au sein du site environnant (zone riveraine et zone AOC à proximité …)



Son impact sur l'activité agricole concerne la parcelle AX464 pour une superficie de 28 750 m². Le futur STECAL aura une surface de 11 274 m² qui viendra amputé la parcelle AX464.

Bien qu'inscrit dans un contexte historiquement très agricole le site d'étude n'a pas fait l'objet d'une déclaration dans le cadre du RPG de 2021. La dernière déclaration remonte à 2017 sur une culture de tournesol.

Pour le territoire Gaillacois, cette coopérative issue de la volonté des agriculteurs et vignerons de Gaillac présente un intérêt très fort. Sa délocalisation sur un site très proche de l'actuel est un atout pour l'économie Gaillacoise et permettra à ses principaux clients qui sont de Gaillac pour la majorité de ne pas augmenter leurs kilomètres parcourus pour aller ailleurs. Cela aura un impact favorable sur la quantité de rejet de CO2 dans l'atmosphère.

Lors de l'enquête publique le principal point soulevé a été la manque de précision quant à l'intégration architecturale et paysagère du bâtiment compte tenu ce secteur se trouve près des trames vertes et bleues valorisant la vue sur les coteaux et vignobles du Gaillacois.

Une autre observation s'est faite jour et concerne l'amorce d'une urbanisation au-delà de la RD18-Chemin de Toulze avec une extension future de la Zone d'activité économique Mas de Rest. Ces craintes on été soulevées aussi bien par le public que par les PPA (MRAe et DDT).

C.2 - Avantages et inconvénients du projet de révision allégée n°3

C.2.a - Points positifs :

- Ce SECTAL est créé sur des parcelles agricoles n'ayant pas été travaillées depuis fort longtemps et avec l'aval de la Chambre d'Agriculture.
- Permettre la délocalisation et le développement de la coopérative d'achat du Gaillacois, acteur important du territoire pour les agriculteurs et les vignerons.
- Cette activité économique est en lien très étroit avec la filière agricole.
- Création de 2 emplois en plus des 5 dernièrement créés dont un pour la veille réglementaire et la certification compte tenu que l'entreprise est classée ICPE 45-10. (dangereux pour l'environnement). C'est un indice fort des dirigeants pour le respect de l'environnement, la réduction des risques potentiels et la volonté de faire quelque chose de sérieux et de bien.
- La création d'un STECAL à vocation de service agricole permet de maintenir en partie la vocation agricole des parcelles au-delà du chemin de Toulze.

C.2.b - Points négatifs

- Amorce d'une urbanisation au nord de la RD18-Chemin de Toulze
- Manque de précision quant à l'intégration et la qualité paysagère du futur bâtiment et de ses abords.

C.3 - Bilan des avantages et inconvénients du projet de révision allégée n°3.

La procédure pour la création d'un STECAL à vocation agricole a été la procédure la plus adaptée pour permettre la délocalisation de la Coopérative d'Achats du Gaillacois proche de son site actuel qui est devenu trop étroit. Celle délocalisation permettra aussi le développement d'une autre entreprise de la ZA économique Mas de Rest et la création de plus d'une vingtaine d'empois sur 5 ans. Ceux créés par la coopération seront axés sur la veille réglementaire et la certification pour maintenir la entreprise dans une haute qualité environnementale.

Le territoire gaillacois et en particulier les agriculteurs et vignerons bénéficieront de son développement et auront un accès de proximité pour l'achat de leurs produits. Par conséquent le rejet de CO2 dans l'atmosphère sera moindre et contribuera à son petit niveau à limiter le réchauffement de la planète.

Toutefois il manque dès précisions quant à la qualité architecturale du futur bâtiment et son intégration dans les trames bleues et vertes mettant en valeur les coteaux et vignoble gaillacois. Une Orientation d'Aménagement et d'Aménagement permettra de mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages et de contribuer une entrée de ville de meilleure qualité.

En ce qui concerne ce début d'urbanisation au nord de la RD18-Chemin de Toulze, une étude pour la création d'un Zone d'Agriculture Protégée a été sollicité par la ville de Gaillac et amorcée par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet en relation avec la Préfecture du Tarn. Celle-ci devra être poursuivie et avoir un aboutissement rapide afin de l'intégrer dans le futur PLUi en cours d'élaboration.

Conclusion : Bilan avantages et inconvénients

Je considère que le projet de la révision allégée n°2 du PLU de GAILLAC présente des avantages :

➔ Création du SECTAL sur des parcelles agricoles n'ayant pas été travaillées depuis fort longtemps et avec l'aval de la Chambre d'Agriculture.

➔ Délocalisation et développement de la coopérative d'achat du Gaillacois, acteur important du territoire pour les agriculteurs et les vignerons.

➔ L'activité économique de la coopérative d'achats du Gaillacois est en lien très étroit avec la filière agricole.

➔ Création de 2 emplois en plus des 5 dernièrement créés dont un pour la veille réglementaire et la certification compte tenu que l'entreprise est classée ICPE 45-10. (dangereux pour l'environnement). C'est un indice fort des dirigeants pour le respect de l'environnement, la réduction des risques potentiels et la volonté de faire quelque chose de sérieux et de bien.

➔ Vocation du STECAL pour du service agricole permettant de maintenir en partie la vocation agricole des parcelles au-delà du chemin de Toulze.

➔ Développement de 2 entreprises importantes pour le territoire Gaillacois;

Largement supérieur aux inconvénients:

➔ Amorce d'une urbanisation au nord de la RD18-Chemin de Toulze

➔ Manque de précision quant à l'intégration et la qualité paysagère du futur bâtiment et de ses abords.

J'émets une réserve :

La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le périmètre du STECAL qui viendra conforter et apporter des précisions sur la qualité architecturale du bâtiment et son intégration paysagère en intégrant la zone tampon avec la RD18-Chemin de Toulze.

Je recommande :

➔ La poursuite de l'étude pour une Zone Agricole Protégée au moins sur les parcelles agricoles au nord de la RD18-Chemin de Toulze afin de pouvoir l'intégrer dans le futur PLUi en cours d'élaboration.

D - Avis du commissaire enquêteur

Cet avis avec ses considérants, résulte des analyses et conclusions du commissaire enquêteur exposées ci-dessus

- Vu les délibérations du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet du 11/01/2023, fixant les objectifs de cette révision allégée n°3 du PLU de Gaillac ;
- Vu la complétude du dossier soumis à l'enquête publique ;
- Vu la réglementation issue du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, pour ce qui relève des modalités de révision allégée d'un PLU ;

- Vu les avis des personnes publiques associées et consultées, émis dans le cadre de la notification ;
- Vu la réunion préalable d'organisation et de présentation du dossier de révision allégée du PLU qui a eu lieu 27 juin 2023, dans les locaux de la mairie de Gaillac – Service Urbanisme ;
- Vu la visite des lieux effectuée par le commissaire enquêteur, le 25 juillet 2023 ;
- Vu les réponses apportées par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet :
  - Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées et consultées
  - Lors des réunions organisées le 27 juin 2023 à la mairie de Gaillac et lors de la visite sur site du 25 juillet , en présence de Maryline LHERM (Elue CAGG), Olivier DAMEZ (Elu CAGG), Dominique HIRISSOU (Elue Mairie de Gaillac), Cécile DANESIN (Chef de Service Aménagement - CAGG), Hervé CHARNAY (Directeur Service Eco – CAGG), Patrice DRILHOLE (DGS – Commune de Gaillac), Simon MARTY (Service Eco – CAGG);
- Vu les observations du public et les réponses apportées par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet à ces observations et aux questions complémentaires du commissaire enquêteur, dans le mémoire en réponse reçu le 17 octobre 2023.

Considérant :

- Que le dossier présenté à l'enquête publique, est conforme aux dispositions réglementaires, contient toutes les informations nécessaires au public et permet d'apprécier la nécessité et la cohérence du projet
- Que la légalité ainsi que le déroulement réglementaire de l'enquête publique selon les termes de l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet n°48-2023 du 24/07/2023, sont établis
- Que le bilan des avantages de cette révision allégée n°3 est largement supérieur à celui des inconvénients

En toute indépendance et impartialité, je considère que le projet de révision allégée n°3 peut être approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

En conclusion

J'émets un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision allégée n°2 du PLU de GAILLAC

Assorti de d'une réserves et d'une recommandation :

RÉSERVE :

➔ Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le périmètre du STECAL qui viendra conforter et apporter des précisions sur la qualité architecturale du bâtiment et son intégration paysagère en intégrant la zone tampon avec la RD18-Chemin de Toulze.

RECOMMANDATION :

➔ Poursuite de l'étude pour une Zone Agricole Protégée au moins sur les parcelles agricoles au nord de la RD18-Chemin de Toulze afin de pouvoir l'intégrer dans le futur PLUi en cours d'élaboration.

A ALBI le 27 Octobre 2023

Le commissaire enquêteur
Angel CONDÉ