

Département du Tarn

Commune de GAILLAC 81600

ENQUETE PUBLIQUE

OBJET

**2^{ème} Modification du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de GAILLAC**

CONCLUSIONS

de Monsieur Joseph FINOTTO commissaire enquêteur, sur
l'enquête publique effectuée du 7 janvier au 23 janvier 2025

DESTINATAIRES :

- Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet à **TECOU**
- Madame le maire de la commune à **GAILLAC**
- Monsieur le Président du tribunal administratif à **TOULOUSE**

Introduction

La commune de GAILLAC (81600) projète la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de l'adapter aux besoins et aux projets intervenus depuis son approbation du 21/01/2019 et précise le contenu et les objectifs par délibération en date du 20 mars 2024.

Faisant suite à cette orientation, Monsieur Paul SALVADOR le Président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet par arrêté n° 82-2024A daté du 16/12/2024, met en œuvre l'ouverture et l'organisation de la présente enquête publique.

Celle-ci se déroulera sur le territoire de la commune de Gaillac sur une période de 17 jours consécutifs, du mardi 7 janvier 2024 à 8h30 au jeudi 23 janvier 2024 à 17h30 inclus.

La commune de Gaillac s'est développée et possède de nombreux atouts, comme son positionnement : 19km au Sud-Ouest d'Albi, à 51km de Toulouse et 50km de Montauban, ce qui explique en grande partie sa croissance économique et démographique.

La modification a pour objectif de créer des logements sociaux, suppression les emplacements réservés suite à l'évolution des besoins, et modifier le règlement écrit en zone agricole.

Nous, Joseph FINOTTO, avons été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 26/11/2024, du Président du tribunal administratif de Toulouse.

Les présentes conclusions générales ont pour objet :

Dans une première partie, le déroulement de l'enquête :

- le rappel du projet,
- l'accomplissement des formalités.

Dans une deuxième partie, rapport sur l'examen des observations recueillies :

- analyse des observations du public et du dossier du projet sur le fond par des questionnements au responsable du projet,
- bilan motivé de l'enquête publique.

SOMMAIRE

Introduction page 2

1^{ère} partie

- Rappel du rapport d'analyse remis par le maître d'ouvrage page 3

2^{ème} partie

- analyse des remarques et observations page 6

3^{ème} partie

- commentaires du commissaire enquêteur..... page 11
- rappel des éléments favorables et défavorables du projet :.... page 14
- Conclusions générales..... page 15

PRESENTATION GENERALE DU PROJET

La Commune de Gaillac est marquée par une activité viticole et agricole notables qui participent à l'identité du territoire. Le PADD en vigueur, approuvé en décembre 2016, atteste de cet enjeu stratégique au travers de l'Axe n°2 qui stipule : « Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la Commune »

La modification n° 2 du plan local d'urbanisme porte sur trois points :

- 1- Diviser le sous-secteur AU1a de l'Orientation d'Aménagement de de Programmation des Floriès en deux sous-secteurs distincts ;
- 2- Supprimer les emplacements réservés ayant fait l'objet d'un délaissement par la commune ;
- 3- Modifier certains articles du règlement écrit zones A et Ap : recul imposé aux nouvelles constructions agricoles.

Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

En date du 21/11/2024 après examen au cas par cas, la MRAE a dispensé d'évaluation environnementale la 2^{ème} modification du PLU de Gaillac.

Contexte réglementaire

- articles L153-36 du Code de l'Urbanisme : la modification du PLU est soumis à l'enquête publique par décision de l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune.
- article L103-4 du Code de l'Urbanisme : organisation et mise en œuvre de la concertation
- article L123-1 et suivants du code de l'environnement : l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

Le dossier d'étude remis par le porteur du projet, comprend l'ensemble des documents mentionnés à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Identification du porteur du projet

Le porteur du projet est la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet dont le siège se trouve à Técou (81), représenté par son Président Monsieur Paul SALVADOR.

Le suivi est assuré par Madame Linda VAUTE, responsable du service urbanisme à la commune de GAILLAC (81600) 58 place d'Hautpoul.

Présentation de la collectivité

La commune de Gaillac compte 16080 habitants au recensement de 2021, et sa population est en constante augmentation. Cette commune s'est développée grâce, notamment à l'exploitation de son vignoble. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet qui compte 56 communes pour une population totale de 76965 habitants au dernier recensement. La ville de Gaillac possède de nombreux atouts, comme son positionnement par rapport aux plus grandes villes : Albi, Toulouse et Montauban, ce qui explique en grande partie sa croissance économique et démographique. La commune s'est dotée d'un PLU validé le 21/01/2019 et actuellement il doit être modifié pour s'adapter aux objectifs de la municipalité et aux besoins évolutifs.

1^{ère} PARTIE

Je rapporte ci-après un résumé des documents d'analyse remis par le porteur du projet.

Bilan de la concertation

Conformément à l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme une concertation a été menée du 07/06/2024 au 06/09/2024 soit durant 3 mois, et le conseil municipal en a fait le bilan dans sa délibération du 14 octobre 2024.

Aucune remarque n'a été faite par le public.

LES TROIS POINTS DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

1 Diviser le sous-secteur AU1a en deux sous-secteurs distincts (projet de logement sociaux).

L'OAP des Flourières située au niveau des quartiers Nord de la commune est scindée en sept sous-secteurs, et deux ont été ouverts à l'urbanisation, dont la zone AU1a. Ce sous-secteur AU1a est pour la plus grande partie propriété communale à savoir les parcelles 205 (10772m²) et 211 (6539m²). Par contre, la parcelle 220 (1557m²) appartient à une personne privée qui n'a pas souhaité la céder. Elle est donc séparée du sous-secteur AU1a et devient le sous-secteur AU1g.

1-Supprimer les emplacements réservés ayant fait l'objet d'un délaissement par la commune

- **ER 57 : création d'une voirie pour desservir le foncier concerné par l'OAP, Secteur Est**

La Commune est propriétaire d'une emprise de 10m de large à ce niveau-là, suffisante pour une future voirie. Il n'y a pas lieu d'acquérir du foncier supplémentaire et la portion située à hauteur de la parcelle LM14 est délaissée.

- **ER 58 : création d'une voie douce entre l'Avenue Charles de Gaulle et la Rue des Camélias**

Dans le cadre du projet commercial, est supprimée la portion de l'ER n°58 grevant la parcelle LM73.

- **ER 07 au niveau de la parcelle cadastrée section NO n°172.**

Elargissement de la Rue Jean de la Fontaine. Un garage se situe au niveau de l'emprise de la parcelle n°172. Afin d'éviter la démolition et la reconstruction de cet ouvrage, il a été convenu de supprimer l'emprise de l'ER au niveau de cette parcelle et de prévoir un aménagement de type « chicane ». Le reste de l'emplacement réservé est maintenu.

3-Modifier certains articles du règlement écrit, zones A et Ap : (zone Agricole et zone Agricole protégée), recul imposé aux nouvelles constructions agricoles par rapport aux habitations voisines non-liées à l'exploitation agricole.

AVANT MODIFICATION

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 50m du ou des bâtiments initiaux de l'unité foncière et à une distance de 100m minimum des logements non liés à l'exploitation.

APRES MODIFICATION

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole existante, sous réserve d'être implantées à une distance qui ne peut être inférieure au recul existant à la date de dépôt de la demande d'autorisation entre les bâtiments agricoles existants de l'exploitation et les logements non liés à l'exploitation les plus proches. Ces nouvelles constructions devront également être implantées à une distance maximale de 50m du ou des bâtiments initiaux de l'unité foncière.

Dans le cas de l'installation d'une nouvelle exploitation ex-nihilo, un recul de 100m devra être respecté entre les bâtiments agricoles et les logements voisins non-liés à l'exploitation.

Dans le cas de construction de logements liés à cette nouvelle activité une distance maximale de 50m devra être respectée entre les bâtiments techniques agricoles et les bâtiments d'habitation.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

*CDPENAF du Tarn : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers : avis favorable en date du 13/12/2024.

*CCI du Tarn : Chambre de Commerce et d'Industrie : avis favorable en date du 5/11/2024.

*Conseil Départemental du Tarn : aucune observation en date du 20/11/2024.

*DDT du Tarn du 20/11/2024 : pas de remarque sur le fond.

ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES

Le détail des formalités accomplies est détaillé dans le rapport d'enquête, et ci-après j'en rapporte un résumé sommaire.

Dispositions légales. La présente enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté de référence.

L'avis d'enquête publique, a été affiché à l'emplacement habituel de l'affichage dans la commune.

Internet. L'avis d'enquête ainsi que le dossier d'étude sont mis en ligne sur le site internet de la commune de Gaillac.

Panneaux réglementaires (caractères noirs sur fond jaune au format A2 : 42cmX59,4 cm), ont été affichés aux abords des projets de modifications et visibles pour le public.

Par voie de presse : Les avis réglementaires ont été insérés dans deux journaux locaux, la Dépêche et le Tarn Libre, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, puis dans les 8 premiers jours de l'ouverture.

Cependant pour la seconde parution, le journal le Tarn Libre a fait passer la publicité seulement sur leur site internet, et non pas sur le quotidien papier suite à un « bug » ont-ils dit. Cet incident n'a pas été de nature à porter préjudice au public, qui a été correctement informé par les autres publicités : les 3 parutions au total (au lieu de 4) sur les 2 quotidiens, l'affichage en mairie, les affiches réglementaires sur le terrain, et sur le site internet de la mairie.

Certificat d'affichage. Le certificat attestant de l'affichage de l'avis d'enquête aux emplacements habituels de la commune a été établi par Madame Martine SOUQUET maire de la commune.

Par la multiplication et la variété des publicités, un large public a eu connaissance de cette enquête publique relative à ce projet, et notamment les habitants de la commune.

Je peux donc affirmer de l'efficacité réelle de la publicité relative à cette enquête.

Clôture de l'enquête publique.

Le jeudi 23 janvier 2025 à 17h30 à la mairie de Gaillac (81600) j'ai clôturé le registre de l'enquête publique relatif à la 2^{ème} modification du PLU de la commune.

RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les contributions du public se décomposent ainsi qui suit :

- a) Sur le registre d'enquête manuscrit : 16 observations écrites ont été portées par 19 signataires et 2 documents ont été remis.
- b) les 2 documents remis comprenant plusieurs feuilles chacun, traitent de deux sujets différents :
 - le premier émane de M. et Mme OLIVET demandant à sortir leur parcelle 220 de l'OAP ;
 - Le second concerne une pétition signée par 33 résidents du lotissement Francis Carco, opposés au plan viaire du nouveau lotissement de Flourières qui les impacterait. Cette pétition traite d'un sujet hors de l'enquête publique en cours et donc le document est joint au dossier à titre d'information pour le porteur du projet. Les intéressés ont été informés de cette situation.
- c) Sur l'adresse E-mail dédiée : aucune observation n'a été produite.
- d) Par courrier postal : aucune lettre n'a été reçue.
- e) Contribution hors délai : Aucune observation n'a été émise hors délai.

Informations transmises au porteur du projet

Le jeudi 23 janvier 2025, après clôture de l'enquête publique, je rencontre Madame Dominique IRISSOU adjointe à la municipalité en charge de l'urbanisme à la mairie de Gaillac, accompagnée de Madame Linda VAUTE responsable du bureau urbanisme. Je les informe du déroulement de l'enquête publique et leur développe les observations du public.

Je les avise qu'un courrier reprenant l'ensemble des observations, accompagné des documents remis par le public, ainsi que les questions du commissaire enquêteur est adressé à Monsieur Paul SALVADOR Président de la communauté d'agglomération à Téco, sous couvert de Madame Linda VAUTE.

Le 6 février 2025 Monsieur Jean-François BAULES vice-président de la communauté d'agglomération, m'a fait parvenir le mémoire en réponse par courriel. Des réponses précises sont données aux questions du commissaire enquêteur et aux observations du public.

Par l'ensemble des réponses, Monsieur Jean-François BAULES, affiche sa volonté d'informer avec précision le public sur les détails de cette opération.

Cela atteste de son attachement à la transparence du projet de la 2^{ème} modification du PLU de la commune.

2^{ème} partie

ANALYSE DES REMARQUES ET OBSERVATIONS

Par le tableau des pages suivantes, je rapporte un résumé des observations du public et en suivant les précisions apportées par Monsieur le Président de la communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet, suivies des commentaires du commissaire enquêteur.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Sur les registres d'enquête publique

N°	Nom prénom, et observations	Points abordés hors projet de l'étude	
Cadre général			
1	M. MARTY Alain , chemin de Matens. Informé du projet n'émet aucune observation.		
2	M. FERNANDEZ Robert 38 rue Marcel Pagnol à Gaillac. Pas d'observation particulière sur le projet de modification n° 2 du PLU.	Que devient la parcelle communale MV 153 contiguë à mon domicile et laissée à l'abandon.	<i>Parcelle concernée par l'OAP des Flouriès. Pas de projet engagé à ce jour.</i>
3	M. CASSE Michel , 42 chemin de Matens Souhaitait des renseignements sur le projet. Ayant découvert le projet, pas d'observation.		
Projet O A P Flouriès			
4	M. VIGUIER Michel . Pas d'observation sur le fait de retirer la parcelle 220 du projet de Flouriès sur la parcelle AU1a.	Il s'oppose au raccordement viaire entre le lotissement à venir sur la parcelle AU1a et celui de son domicile dans la rue Francis CARCO.	<i>Aucun projet n'est à ce jour définitivement arrêté (pas de permis de construire délivré ni certificat d'urbanisme opérationnel accordé).</i>
5	M. LE GALL Dominique	Se dit totalement d'accord avec la réflexion de M. VIGUIER Michel, qui dit s'opposer au raccordement du lotissement à venir de la parcelle AU1a, avec la rue Francis Carco	<i>Aucun projet n'est à ce jour définitivement arrêté (pas de permis de construire délivré ni certificat d'urbanisme opérationnel accordé).</i>
6	M. PETITDIDIER Jean-Pierre . Pas d'observation sur le fait de retirer la parcelle 220 du projet de Flouriès.	Il s'oppose formellement au raccordement viaire du lotissement à venir sur la parcelle AU1a et celui où il demeure rue Francis CARCO	<i>Aucun projet n'est à ce jour définitivement arrêté (pas de permis de construire délivré ni certificat d'urbanisme opérationnel accordé).</i>
7	M. BARISON Bruno et Mme LEMAIRE Karine ép BARISON , rue Francis Carco.	En zone AU1a le projet de Tarn Habitat fait passer l'ensemble de la circulation par la rue Francis Carco, pour un bouleversement du quotidien des résidents. J'exige que la circulation relative au projet soit indépendante de la rue Francis Carco.	<i>Aucun projet n'est à ce jour définitivement arrêté (pas de permis de construire délivré ni certificat d'urbanisme opérationnel accordé).</i>

	L'enquête publique ne dit pas grand-chose sur l'opération immobilière en zone AU1a, si ce n'est une opération de logement sociaux.			
N°	Nom prénom, et observations	Points abordés hors projet de l'étude		
8	M. et Mme LE GALL 39 chemin de Matens, Gaillac demeurant en bordure du chemin non entretenu, séparatif du lotissement Francis Carco.	S'opposent : - à toute circulation sur le chemin longeant leur parcelle 124 ; - à des fenêtres donnant sur leur jardin et des constructions à étage. Ils souhaitent conserver les arbres en bordure extérieure de leur clôture. Sont solidaires avec les propriétaires du lotissement Carco, contre toute circulation venant du projet de nouveau lotissement.		<i>Aucun projet n'est à ce jour définitivement arrêté (pas de permis de construire délivré ni certificat d'urbanisme opérationnel accordé).</i>
9	M. OLIVET Alain 35 chemin de Matens Gaillac Ma parcelle 220 est sortie de l'OAP et porte la référence AU1g. Mais ma parcelle 220 constitue un seul ensemble avec la parcelle 122 où se trouvent ma demeure avec ses dépendances et une variété d'arbres fruitiers et d'agrément. Le tout est fermé par une clôture rigide. Séparer les deux parcelles me porterait un fort préjudice. Je demande que cette parcelle 220 soit sortie du classements AU1g, pour une parcelle privée d'une seule unité.			<i>Cf réponse question n°5</i>
	M. et Mme OLIVET Alain , 35 chemin de matens Il remet un dossier comprenant une lettre et planche photos sur deux feuilles. Il précise que son domicile comprend une seule unité foncière sur deux parcelles : la 122 et la 220. Il demande que sa parcelle 220 soit sortie de l'OAP secteur Flouriès, et ne soit plus répertoriée AU1g.			<i>Cf réponse à la question n°5</i>
10	M. VIGUIER Michel lotissement Francis Carco.	Il remet une pétition en demandant que le lotissement à venir au lieu-dit Flouriès soit indépendant de leur lotissement de la rue Francis Carco. 24 familles sont inventoriées, pour 32 signatures.		<i>Aucun projet n'est à ce jour définitivement arrêté (pas de permis de construire délivré ni certificat d'urbanisme opérationnel accordé).</i>

N°	Nom prénom, et observations	Points abordés hors projet de l'étude	
Emplacements réservés			
11	<p>M. et Mme BARTHE Noël et Paulette, 9bis rue Jean de la Fontaine. S'opposent à la correction de l'ER7 au bénéfice de la seule parcelle 172. L'alignement prévu entraînerait la démolition de leur garage. Donc, l'alignement concerne toutes les parcelles de la rue ou aucune. Favorables aux distances des constructions en zone agricole et à la correction du secteur AU1a.</p>		<i>Cf réponse à la question n°4</i>
Zones agricoles A et Ap			
12	<p>M. PECH Nicolas, château de Rhodes. Trouve la règle modificative en zone A et Ap, inutilement complexe. Il demande de pouvoir construire sans contrainte dans son périmètre d'exploitation</p>		<i>Cf réponses aux questions 1, 2 et 3.</i>
13	<p>M. BARREAU Sylvain, domaine Barreau – Il trouve le nouveau texte en zone A et Ap très complexe. Les interprétations seront inégales. Il demande à construire sans contrainte dans son périmètre d'exploitation.</p>		<i>Cf réponses aux questions 1, 2 et 3.</i>
14	<p>M. MERLE Christophe, EARL les Balsamines. Je ne peux pas me développer à cause de la notion de distance. Il faut la supprimer. Je veux pouvoir construire sans contrainte de distance dans mon périmètre d'exploitation et propriété.</p>		<i>Cf réponses aux questions 1, 2 et 3.</i>

	Nom prénom, et observations	Points abordés hors projet de l'étude	
15	M. VAYSSETTE Patrice , domaine Vayssette. Le projet de modification du règlement en zone A et Ap est incompréhensible. Je demande que le règlement nouveau précise de pouvoir construire dans mon périmètre d'exploitation sans contrainte de distance, pour les constructions nécessaires à mon exploitation.		<i>Cf réponses aux questions 1, 2 et 3.</i>
16	M. BIALADE Laurent , EARL les Serres du Jeansau à Gaillac. Le texte en zone A et Ap est complexe, sujet à interprétation et créer des inégalités. Les nouvelles constructions doivent être réalisables sans contrainte de distance, même par rapport aux bâtiments de tiers.		<i>Cf réponses aux questions 1, 2 et 3.</i>

A) OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Question 1- A la page 3 du document de présentation du projet il est notamment indiqué : « ...*les exploitations existantes avant la date d'approbation de la révision générale du PLU en 2019,..* ». Le PLU a été validé à la date du 25/02/2020. Pour quelle raison retenez-vous l'année 2019, en outre sans indication de date précise.

Précisions du porteur du projet. *Le PLU de la Commune de Gaillac a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 21 janvier 2019.*

Le principe proposé dans le cadre de la présente modification du PLU est de ne pas réduire le recul existant entre l'exploitation et les logements de tiers déjà implantés.

- pour les exploitations déjà implantées avant 2019 il s'agira de ne pas réduire le recul existant.

- pour les nouvelles installations « ex-nihilo » où il s'agira de respecter le recul de 100m par rapport aux habitations des tiers.

Le paragraphe mentionné dans l'intitulé de la question concerne la situation actuelle : les exploitations agricoles sont, depuis le 21 janvier 2019, soumises au respect d'un recul de 100m pour toutes nouvelles constructions liées à leur activité par rapport aux constructions des tiers. Avant 2019, cette règle ne s'appliquait pas. Cette phrase permet de contextualiser la problématique. Il ne s'agit pas d'une partie réglementaire.

Commentaire du C.E. *La date d'approbation du PLU sur le document est bien 21/01/2019. Les explications fournies permettent effectivement de mieux éclairer la portée du texte.*

Question 2- A la page 3 du document de présentation du projet, il est indiqué : « *permettre aux exploitations existantes implantées au niveau de bâtiments construits avant 2019, d'implanter leurs nouvelles annexes, ... à une distance des habitations voisines qui ne peut être inférieure au recul existant à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme* ». Et, à la page 6 un graphique précise la distance sous le sigle « X ». Pouvez-vous préciser comment sera calculée cette distance « X », dont aucune information n'est donnée dans le document d'étude du projet.

Précisions du porteur du projet. *La valeur « X » correspond au recul existant à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme entre le bâtiment agricole le plus proche et les habitations voisines non-liées à l'exploitation. Cette valeur est calculée entre les deux points les plus proches de ces deux constructions. La légende des schémas sera complétée avec cette information afin de clarifier la règle.*

Commentaire du C.E. *Effectivement ce texte méritait des précisions pour mieux le cerner. En l'absence de ces indications, différentes interrogations pouvaient être envisagées.*

Question 3- En zones A et Ap, si dans le périmètre du siège de l'exploitation se trouvent les constructions agricoles, mais également le logement d'un tiers parmi les bâtiments (ex. un ascendant non lié à l'exploitation), il semble que toute nouvelle construction liée à l'exploitation s'avère difficile par la présence de ce tiers. Qu'en pensez-vous ?

Précisions du porteur du projet. *Si le logement d'un tiers se trouve déjà au sein de l'exploitation agricole, c'est la règle de base proposée qui s'applique à savoir ne pas réduire le recul existant.*

Par exemple, si la maison des grands-parents, construction non liée à l'exploitation, se situe à 2m d'un hangar agricole, toute nouvelle construction liée à l'exploitation devra être implantée avec un recul d'au moins 2m par rapport à la maison des grands-parents.

Commentaire du C.E. *Ainsi, le nouveau texte ne ferait pas de différence entre la famille de l'exploitant et un tiers. Mais, ce fait serait-il connu du service de l'urbanisme au moment de l'étude du projet de construction : cela n'est pas sûr. Dans cette hypothèse le dossier de demande de permis devrait prévoir nombre de questions pour les cas particuliers ! A vouloir envisager les cas particuliers, n'y a-t-il pas le risque de se perdre dans le labyrinthe des détails.*

Question 4- Dans la rue Jean de la Fontaine, la parcelle 172 est exclue de l'emprise de l'ER7 en raison de la présence d'un garage. Mais, dans cette rue, au moins 2 autres parcelles semblent présenter la même configuration.

Précisions du porteur du projet. La suppression de l'ER n°7 au niveau de la parcelle NO 172 découle de la demande de délaissement qu'a fait valoir la propriétaire de ladite parcelle, conformément aux Articles L.230-1 à L.230-6 du Code de l'Urbanisme. En l'état, seule la propriétaire de la parcelle NO 172 a fait valoir son droit de délaissement.

La réalisation de l'élargissement de la Rue Jean de la Fontaine n'étant pas prévue à court terme, il a été convenu de supprimer l'intégralité de cet emplacement réservé.

Commentaire du CE. A noter que dans la rue Jean de la Fontaine, un projet de lotissement a été mené à son terme rue de la Tramontane, et l'aménagement réalisé a pris en compte le recul prévu par l'ER07. Ainsi, ce lotisseur a été peut-être lésé, en ayant délaissé une bande de terrain dont l'usage par la collectivité ne serait plus au programme pour élargir la rue Jean de la Fontaine. Ensuite, si l'ER07 est abandonné, il aurait été préférable de l'indiquer dans le présent projet de modification du PLU.

Question 5- Zone OAP de Flouriés. La parcelle 220 de Monsieur OLIVET constitue avec sa seconde parcelle n° 122 un seul ensemble comme le signale le propriétaire. La classification de la parcelle 220 en zone AU1g est de nature à déprécier la valeur du bien. Pensez-vous que la parcelle 220 puisse être séparée de la parcelle 122 alors qu'elles constituent un seul foncier ?

Précisions du porteur du projet. La volonté de la Collectivité a été de phaser les zones AU en créant des sous-secteurs afin de permettre un aménagement de ces secteurs en cohérence avec les objectifs de chaque OAP. La parcelle MV 220 a alors été intégrée au sous-secteur AU1a à ce moment-là.

Il est aujourd'hui proposé de scinder l'actuel sous-secteur AU1a en deux sous-secteurs distincts permettant ainsi de rendre indépendante la parcelle MV 220. En effet, cette dernière constituera le sous-secteur AU1g et ne sera plus liée à l'aménagement du sous-secteur AU1a.

Commentaire du C.E. En étant classée AU1g la parcelle MV220 reste incluse dans l'OAP, donc potentiellement en attente d'un projet communal. La question posée serait de déterminer s'il convient ou non de la sortir de ce sous-secteur et donc de la classer comme une parcelle privée, ce que demande le propriétaire.

3^{ème} partie

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENSEMBLE DU PROJET

Le village de Gaillac

Cette agglomération s'est développée sur le flanc droit de la rivière le Tarn en bordure de méandres. Au centre subsiste les bâtiments historiques, et en s'éloignant apparaissent les constructions marquantes des époques suivantes jusqu'à nos jours.

Gaillac est connue et renommée pour la qualité de ses vins dont la valeur ne se dément pas.

Cette agglomération bénéficie d'une rocade au Sud et le trafic de passage ne traverse plus la ville qui retrouve ainsi une circulation plus paisible.

Bien placée par rapport aux plus grandes villes que sont, Albi, Montauban, Toulouse, elle connaît une pression foncière réelle.

La 2^{ème} modification du plan local d'urbanisme

Le projet annonce une modification nécessaire, avant tout pour permettre aux agriculteurs dont les vigneron, de construire des bâtiments pour les besoins de leurs exploitations. A la vue de la rédaction du texte du règlement actuel du PLU, cela s'avérait très difficile. Par là même, sont intégrées deux autres corrections d'adaptation à l'évolution.

Ainsi, la modification porte sur trois points :

- a) Zones agricoles (A et Ap) : rectification de la règle relative au recul des nouvelles constructions agricoles par rapport aux habitations voisines non-liées à l'exploitation qui bloque le développement et la diversification de plusieurs entreprises agricoles sur la commune.

Dans l'objectif de prévenir les conflits entre les exploitations agricoles (dont viticoles) et les habitants installés en périphérie, une distance de 100mètres devait être respectée pour toute nouvelle construction. Mais, les contraintes de ce texte s'appliquent également aux exploitations agricoles qui ne pouvaient plus construire dans leur périmètre d'exploitation et cela bloque leur développement nécessaire, ce qui s'avère contraire aux orientations du PADD approuvé en décembre 2016 qui énonce : « Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la Commune ».

APRES MODIFICATION

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole existante., sous réserve d'être implantées à une distance qui ne peut être inférieure au recul existant à la date de dépôt de la demande d'autorisation entre les bâtiments agricoles existants de l'exploitation et les logements non liés à l'exploitation les plus proches. Ces nouvelles constructions devront également être implantées à une distance maximale de 50m du ou des bâtiments initiaux de l'unité foncière.

Dans le cas de l'installation d'une nouvelle exploitation ex-nihilo, un recul de 100m devra être respecté entre les bâtiments agricoles et les logements voisins non-liés à l'exploitation.

Dans le cas de construction de logements liés à cette nouvelle activité une distance maximale de 50m devra être respectée entre les bâtiments techniques agricoles et les bâtiments d'habitation.

Ce texte aspire à prendre en compte toutes les situations pouvant être regroupées en trois domaines principaux : les exploitations actuelles en dehors des agglomérations - les exploitations actuelles dans les hameaux, soit en agglomération – et enfin les éventuelles créations de nouvelles exploitations pour lesquelles les règles applicables sont claires.

Ainsi, loin des agglomérations, les habitations des tiers sont à une bonne distance pour la plupart, mais dans les hameaux, les habitations se trouvent à quelques petits mètres des bâtiments viticoles. Et, le texte du projet veut traiter toutes les situations, ce qui le rend complexe.

Les vignerons et le maraîcher s'étant présentés aux permanences durant l'enquête publique ont mal perçu ce nouveau texte, et le décrivent : « complexe » pour M. PECH – M. BARREAU – et M. BIALADE qui ajoute « sujet à interprétation et pouvant créer des inégalités », « incompréhensible » pour M. VAYSSETTE, « impossibilité de construire » pour M. MERLE.

Tous demandent la suppression de la notion de distance dans la mesure où ils bâtissent dans leur périmètre d'exploitation, c'est-à-dire l'espace occupé par les bâtiments agricoles et leur habitation.

En fait, le projet de texte prend notamment en compte deux notions, à savoir hors agglomération et en agglomération

De plus, le texte indique « ..recul par rapport aux logements non liés à l'exploitation.... ». Ainsi, l'agriculteur pourrait rencontrer des difficultés pour agrandir un bâtiment dans son périmètre d'exploitation, à proximité de l'habitation d'ascendants « non liés à l'exploitation ».

Ceci étant, en agglomération, si les logements des tiers se trouvent tout autour de l'exploitation, comment l'agriculteur pourrait-il construire pour se développer, par exemple pour agrandir une cave existante, qui ne pourrait être séparée du bâtiment existant.

Pourtant le PADD approuvé en décembre 2016 énonce : « Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la Commune ». Effectivement, le texte proposé demande à être éclairci comme le demande le public.

Le texte pourrait prévoir l'étude au cas par cas de toute situation particulière non envisagée dans l'analyse, et lui apporter une réponse rationnelle.

Dans son mémoire en réponse, le porteur du projet apporte des précisions et le texte devient plus clair. Cependant, il ne semble pas envisager la demande des exploitants qui souhaitent construire librement dans leur périmètre d'exploitation, dans la mesure où la distance avec les voisins serait respectée, et ne prend pas en compte tous les cas particuliers qui ne manqueront pas de survenir.

b) OAP Flourières : création d'un sous-secteur supplémentaire.

La municipalité porte un projet de logements sociaux programmé au lieu-dit Flourières sur le sous-secteur AU1a. Initialement il devait couvrir 3 parcelles : 2 sont la propriété de la commune, plus la troisième n° MV220 appartenant à un particulier M. OLIVET. Ce dernier ayant refusé la vente, la commune propose de sortir la parcelle du projet actuel et de la classer sous-secteur AU1g.

Le propriétaire, M. OLIVET Alain conteste le classement de sa parcelle MV220 dans l'OAP en sous-secteur AU1g, car elle n'est pas dissociable de son bien foncier. En effet, ce particulier a aménagé sa demeure sur deux parcelles : la MV220 associée à la MV122. Ces deux parcelles constituent un seul ensemble sur lequel nous trouvons : la maison d'habitation, la cour, la piscine, le garage, des dépendances, un espace vert occupé par des arbres fruitiers et des arbres d'ornement dont le tronc de certains atteint 1,70m pour les plus anciens. Cet ensemble est fermé par une clôture en grillage dur, et doublé à 1,50m à l'intérieur par une haie de tuyas. Cet aménagement constitue une unité de propriété. Dans cette configuration, séparer les deux parcelles privées n° 122 et 220 reviendrait à dégrader gravement un foncier privé et porter une atteinte irréversible à sa valeur. Cela semble contrevenir aux dispositions de l'article L123-1 du code de l'environnement qui précise « ...la prise en compte des intérêts des tiers... »).

M. et Mme OLIVET ont déposé un dossier dans le registre d'enquête comportant une page descriptive du bien, appuyée par des photos. Ces propriétaires demandent que leur parcelle MV220 soit sortie de l'emprise de l'OAP de Flourières et quelle reprenne simplement son numéro de parcelle privée MV220. Cette demande apparaît argumentée.

Les précisions du porteur de projet indiquent laisser cette parcelle dans l'OAP sous-secteur AU1g, ce que conteste le propriétaire.

c) Suppression des emplacements réservés ayant fait l'objet d'une demande de droit de délaissement

- **Trois emplacements réservés sont concernés :**

1)-les 2 premiers référencés :

-ER 57, « création d'une voirie pour desservir le foncier concerné par l'OAP secteur Est »,

-ER 58, « création d'une voie douce entre l'Avenue Charles de Gaulle et la Rue des Camélias », n'appellent pas de remarque particulière.

2)-le troisième ER07 apparaît problématique. Le projet indique : « élargissement de la rue Jean de la Fontaine : il a été convenu de supprimer l'emprise de l'ER au niveau de la parcelle 172 et de prévoir un aménagement de type « chicane » dans la rue à ce niveau-là de manière à réduire la vitesse des véhicules sur cette portion rectiligne. Le reste de l'emplacement réservé est maintenu ».

L'abandon de la partie de l'ER07 décrite dans le projet, concerne toute la largeur de l'emprise de la parcelle 172, soit plus de 25mètres linéaires. Un garage est implanté en bordure de la rue de Jean de la Fontaine à l'angle Nord-Est de cette parcelle. L'abandon de l'alignement de la rue à hauteur de la parcelle 172 sur plus de 25m pourrait être aménagé en chicane routière d'après les précisions apportées dans le projet, ce qui apparaît hasardeux.

Cette orientation d'aménagement d'une chicane est contestable pour deux raisons principales :

- a) habituellement une chicane routière ne dépasse pas quelques mètres linéaires ;*
- b) une chicane routière est constituée d'un aménagement horizontal pour surtout ne pas rendre aveugle la visibilité des usagers.*

Dans le cas annoncé pour l'ER07 la chicane serait la largeur de l'emprise de la parcelle soit plus de 25m, et cela ne semble pas correspondre à la définition d'une chicane routière en raison de cette grande longueur.

Ceci dit, et dans l'hypothèse de l'élargissement de la rue Jean de la Fontaine, la parcelle et son garage se retrouveraient sur l'emprise de la deuxième voie à construire de cette route. Ainsi, la soi-disant « chicane » serait constituée par plus de 25m de terrain privé peut-être clôturé, et par la présence du garage. Dans cette configuration, l'obstacle ne serait plus horizontal, mais vertical et la visibilité serait obstruée en totalité par le bâtiment du garage.

Cet aménagement serait immanquablement accidentogène par le manque de visibilité des usagers et les conséquences pourraient engager la responsabilité du porteur de ce projet.

D'autre part, l'ER 7 empiète sur toutes les parcelles de la rue de Jean de la Fontaine, dont d'autres comportent des constructions, notamment la parcelle 168, soit la même configuration que la n° 172.

M. et Mme BARTHE Noël et Paulette demeurant sur la parcelle 168 font les observations suivantes :

« L'alignement de l'ER07 empiète sur leur garage qui devrait être démoli pour l'élargissement. La parcelle 172 qui n'est plus concernée par l'alignement leur est mitoyenne. Ils s'opposent à cette modification. Ils demandent que toutes les parcelles de la rue soient concernées par l'alignement, ou aucune afin de préserver leurs intérêts ».

-Supprimer l'ER7 à hauteur de la parcelle 172 reviendrait à remettre en cause les arguments qui ont prévalu pour son inscription, justifiée par les besoins d'élargir la voie pour la sécurité routière.

-Supprimer l'ER7 à hauteur de la parcelle 172, reviendrait à laisser subsister une « verrue » sur l'axe ce qui le dénaturerait.

-Supprimer l'ER7 à hauteur de la parcelle 172, porterait préjudice aux autres propriétaires des parcelles bordant la route de Jean de La Fontaine, et notamment le propriétaire de la parcelle 168.

Le porteur du projet dans son mémoire en réponse aux observations, précise envisager la suppression de l'ER7 dans sa globalité.

Mais, supprimer l'ER7 dans sa globalité pourrait léser le lotisseur de la rue de la Tramontane, voie qui débouche sur la rue Jean de la Fontaine. Ce lotissement a été aménagé en tenant compte, semble-t-il du recul de l'ER7 prévu au PLU. Et, se pose la question du devenir de la bande de terrain délaissée par le lotisseur en bordure de la rue Jean de la Fontaine, si l'ER7 est abandonné.

Et, cela semble contrevenir aux dispositions de l'article L123-1 du code de l'environnement qui précise « ...la prise en compte des intérêts des tiers... »).

En l'état, la correction de l'ER7 à hauteur de la seule parcelle 172, ou bien sa suppression dans son intégralité, apparaissent problématiques dans les deux hypothèses.

RAPPEL DES ELEMENTS FAVORABLES ET DEFAVORABLES AU PROJET

Éléments favorables :

- demandes pressantes des agriculteurs
- prise en compte objectives des besoins des exploitations agricoles
- prise en compte des intérêts des voisins des exploitations
- création attendu d'un lotissement à caractère social
- le nouveau sous-secteur AU1a adapté aux besoins du lotissement social
- la parcelle privée 220 sortie du projet et renommée AU1g
- les ER57 et ER58 ont fait l'objet d'un délaissement justifié,
- les précisions détaillées par le porteur du projet attestent de sa volonté à la transparence du projet.

Éléments défavorables :

- le nouvel article du règlement en zone A et Ap est considéré complexe par les agriculteurs,
- le nouveau texte du règlement en zone A et Ap est perfectible,
- au lieu-dit Flouriès la parcelle privée n° 220 ne peut être disjointe de la parcelle privée 122,
- l'ER07 ne peut faire l'objet d'un délaissement à hauteur de la seule parcelle 172,
- le délaissement projeté de la parcelle 172 de l'ER07 porterait préjudice aux tiers.

Intérêt général de l'opération.

Cette 2^{ème} modification du PLU s'avère urgente pour permettre aux agriculteurs de s'agrandir en fonction de leurs besoins. Le texte projeté doit prévoir la possibilité de construire dans toutes les hypothèses afin d'être en harmonie avec le PADD en zone A et Ap.

Le découpage corrigé du sous-secteur AU1a permettra de finaliser le projet de logements sociaux attendus dans la commune, tout en préservant l'intérêt du tiers.

Corriger les ER57 et ER58 suite à l'évolution des besoins s'avère logique.

Par contre, l'ER07 mérite une nouvelle réflexion pour la prise en compte des intérêts des tiers.

L'harmonisation du règlement du PLU permettra le développement équilibré de l'agglomération.

Vue l'ensemble des éléments apparus au cours de l'enquête publique, il y a bien intérêt général à la réalisation de la 2^{ème} modification du PLU de la commune.

CONCLUSIONS GENERALES

A la vue des éléments découlant de l'enquête publique et en dépit des éléments défavorables, le bilan de l'enquête apparaît en faveur de la réalisation de la 2^{ème} modification du PLU de la commune de GAILLAC

AVIS FAVORABLE, assortie de trois recommandations

En toute impartialité et indépendance je donne un avis favorable au Projet de la 2^{ème} modification du plan local d'urbanisme de la commune de GAILLAC, assorti de trois recommandations :

- **Les 3 recommandations :**
 - **l'ER07 doit être maintenu dans sa globalité ou supprimé en totalité. Dans les deux hypothèses, il conviendra d'assurer la prise en compte des intérêts des tiers, soit tous les propriétaires des parcelles le long de la rue Jean de la Fontaine, mais également du lotisseur de l'aménagement de la rue de la Tramontane dont le lotissement a été aménagé en retrait conformément à l'alignement de l'ER07.**
 - **Le texte prévu en zone A et Ap doit être complété par une phrase envisageant l'analyse au cas par cas de toute situation particulière non prise en compte par le texte général, afin que toutes les demandes d'expansion obtiennent une réponse raisonnée.**
 - **Prendre en compte la demande de M. et Mme OLIVET Alain concernant la sortie de leur parcelle 220 du classement AU1g de l'OAP de Flouriès.**

Fait à Montauban le 10 février 2025

**Monsieur Joseph FINOTTO
commissaire enquêteur**

(signé Joseph FINOTTO)

Nota : L'autorité compétente peut tenir compte ou non des recommandations, l'avis reste favorable.