

Département du Tarn

Commune de GAILLAC 81600

ENQUETE PUBLIQUE

OBJET

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

R A P P O R T

**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**

TITRE PREMIER

Introduction

Par délibération n° 39/2024 en date du 20 mars 2024, la commune de GAILLAC (81600) ouvre la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de l'adapter aux besoins évolutifs intervenus depuis son approbation du 21/01/2019.

Faisant suite à ce délibéré, le Président de la communauté d'agglomérations Gaillac-Graulhet précise par l'arrêté n° 19 2024A la mise en œuvre de la procédure préalable à l'enquête publique : rappel des points à modifier – modalités de la concertation – notifications du projet, au Préfet, aux personnes publiques associées, à la mission régionale de l'autorité environnementale.

La modification porte sur trois points :

- Diviser le sous-secteur AU1a, afin d'accompagner le projet de logements sociaux ;
- Supprimer les emplacements réservés ayant fait l'objet d'un délaissement ;
- Modifier des articles du règlement écrit, zone A et Ap.

La commune de Gaillac s'est développée grâce, notamment à l'exploitation de son vignoble produisant des vins de qualité. Cette ville 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.

Par arrêté n° 82-2024A daté du 16/12/2024, Monsieur Paul SALVADOR Président de la communauté d'agglomérations de Gaillac-Graulhet met en œuvre l'ouverture et l'organisation de la présente enquête publique. **Annexe 2**

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.

Nous, Joseph FINOTTO, avons été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 26/11/2024 sous n° E24000167/31, du Président du tribunal administratif de Toulouse **Annexe 1**.

Le présent rapport d'enquête a pour objet :

PREMIERE PARTIE

Rapport du déroulement de l'enquête :

- analyser le dossier d'étude du projet et relever les points méritant des précisions ou explications ;
- rapporter l'accomplissement des formalités de l'enquête publique.

DEUXIEME PARTIE

Rapport sur l'examen des observations recueillies :

- analyser le dossier sur le fond et les diverses observations pour solliciter des précisions par des questionnements au porteur du projet ;
- émettre des observations sur chacun des points soulevés suite aux réponses du responsable du projet.

En annexe :

Fournir les documents réglementaires fondamentaux dont notamment la désignation du commissaire enquêteur, l'arrêté portant ouverture de l'enquête, le procès-verbal des questions soulevées et éventuellement le mémoire en réponse du responsable du projet.

Dans un document séparé, les conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet

Sur la base des documents d'étude remis par le pétitionnaire, les conclusions tiennent compte des propositions, des modifications et ajustements proposés par le public, des éclaircissements fournis par le porteur du projet, et des éléments découlant de l'analyse du projet faite par le commissaire enquêteur.

TITRE DEUXIEME

I – LE PROJET

11 présentation générale du programme

La commune de GAILLAC (31600) a lancé la modification du plan local d'urbanisme portant sur trois points :

- 1- Diviser le sous-secteur AU1a de l'Orientation d'Aménagement de de Programmation des Flouriès en deux sous-secteurs distincts afin d'accompagner le développement d'un projet de logement sociaux ;
- 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 par rapport aux habitations voisines non-liées à l'exploitation agricole).

12 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.

13 contexte règlementaire

- 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 R153-8 du Code de l'Urbanisme : le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.
- 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.

14 composition du dossier d'étude remis par le porteur du projet

- a) rapport de présentation
- b) plan de masse lieu-dit Flouriès
- c) document graphique PLU de la commune
- d) partie administrative :
 - * délibération de la municipalité de Gaillac
 - * avis sur le bilan de la concertation durant 3 mois du 07/06/2024 au 06/09/2024.
 - * dispense d'évaluation environnementale de la MRAE
 - * avis des personnes publiques associées

15 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.

16 Présentation sommaire de la commune de Gaillac

La commune de Gaillac, située dans le département du Tarn, en région Occitanie, est la troisième ville du département après Albi et Castres. Gaillac compte 16080 habitants au recensement de 2021. La population est en constante augmentation. Cette commune s'est développée en particulier, grâce à son vignoble produisant des vins appréciés. 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 : 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.

Afin de retrouver une dynamique, la commune a orienté son urbanisation future par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) validé le 21/01/2019.

Actuellement ce PLU doit être modifié pour mieux répondre aux objectifs de la municipalité et à l'adaptation aux besoins évolutifs de la communauté.

II ROLE ET BUT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

a) Rôle de l'enquête publique. Le rôle fondamental de l'enquête publique est, d'une part porter à la connaissance du public le contenu du projet de la municipalité de GAILLAC consistant à modifier le Plan Local de la commune en recherchant la participation du public à l'enquête et, d'autre part assurer la prise en compte des intérêts des tiers.

Pour l'avis du public sur l'ouverture et le déroulement de cette enquête publique, ont été diffusées les publicités réglementaires afin d'informer le maximum de personnes. Les publicités ont concerné :

- l'affichage de l'avis d'enquête au panneau dédié de la commune ;
- la diffusion de cet avis sur deux journaux locaux, la Dépêche et le Tarn libre ;
- l'avis a été publié sur le site internet de la commune et sur le registre numérique dédié.
- l'avis d'enquête par affiche au format A2 a été placé en divers points de l'agglomération.

De plus, le commissaire enquêteur étudie le dossier d'enquête et visite les lieux pour connaître au mieux les objectifs du projet. Il reçoit le public durant les permanences pour répondre aux questions éventuelles, et recueillir sur le registre d'enquête, les avis, les appréciations, les suggestions et éventuellement des propositions. Tout au long du délai de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est destinataire des courriers et courriels adressés par le public.

b) But de l'enquête publique. Il s'agit pour le commissaire enquêteur de relever et d'analyser les préoccupations ou suggestions exprimées par le public sur le projet, puis de les communiquer au maître d'ouvrage afin d'obtenir en réponse des explications et précisions. Également, il lui revient après étude du dossier, de relever les diverses interrogations ou imprécisions que ce projet suscite et pour lesquelles des éclaircissements seront demandés au pétitionnaire. Le but est de clôturer l'enquête complétée par les observations du public, puis celles du commissaire enquêteur, assorties des précisions du porteur du projet. Ainsi, le public et les autorités auront à leur disposition de nouveaux éléments, tant favorables que défavorables, pour mieux apprécier les conséquences des modifications projetées du PLU.

III - RESUME DU DOSSIER D'ETUDE SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

31 Orientation générale

Dans un contexte global de préservation des espaces naturels et agricoles, face à une urbanisation des territoires sans précédent, 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 »

32 Bilan de la concertation

Dans sa délibération du 14 octobre 2024, le conseil municipal fait le bilan de la concertation. Celle-ci a été menée durant 3 mois du 07/06/2024 au 06/09/2024.

Un registre a été mis à disposition du public à la mairie de Gaillac aux jours et heures d'ouverture des bureaux, et un autre sur le site internet de la communauté d'agglomération.

Pour l'information du public, l'affichage de l'arrêté prescrivant la modification n° 2 du PLU de Gaillac a été effectué à la mairie de Gaillac et au siège de la communauté d'agglomération à Téco. Également, une annonce légale a paru sur le quotidien la Dépêche du Midi le 14 juin 2024.

Cette concertation s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Au résultat il n'a été fait aucune remarque par le public.

33 Les différents points du projet de modification du PLU

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

L'OAP des Flouriès située au niveau des quartiers Nord de la commune est à vocation d'habitat.

Afin d'assurer un aménagement cohérent, l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est scindée en sept sous-secteurs. Deux ont été ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit à présent d'assurer la densification du sous-secteur AU1a en lien avec les enjeux du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), tout en proposant un coefficient de mixité sociale dans cet espace.

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. Il n'est pas nécessaire d'intégrer la parcelle 220 dans le cadre du projet d'urbanisation en cours.

***Commentaire du C.E.** Dans la réalité de l'aménagement du bien sur le terrain, les parcelles 220 et 122 privées, constituent une seule unité de terrain sur lequel se trouve une maison d'habitation, sa cour, ses dépendances, une pelouse plantée d'arbres de haut jet bien intégrés, le tout séparé de l'extérieur par une clôture récente en parfait état.*

Ainsi, la parcelle 220 ne peut pas être disjointe de cet ensemble sans fortement déprécier la valeur du bien. Cette orientation serait mal venue car elle porterait préjudice au propriétaire du terrain, ce qui contredirait l'orientation de l'article L123-1 et suivants du code de l'environnement qui prescrit la prise en compte des intérêts des tiers.

b) 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 donc pas lieu d'acquérir du foncier supplémentaire. Le reste de l'emplacement réservé est maintenu.

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

Dans le cadre du projet commercial qui a concerné la parcelle LM73 (Grand Frais) des échanges ont eu lieu entre le porteur de projet et la Commune. Ainsi, il a été convenu de supprimer la portion de l'ER n°58 grevant la parcelle LM73.

- **ER 07 au niveau de la parcelle cadastrée section NO n°72.**

Elargissement de la Rue Jean de la Fontaine. Un garage se situe au niveau de l'emprise de la parcelle n°172 concernée par l'ER 7. Afin d'éviter la démolition et la reconstruction de cet ouvrage et au vu de la configuration de la Rue Jean de la Fontaine, il a été convenu de supprimer l'emprise de l'ER au niveau de cette parcelle 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.

***Commentaire du C.E.** Il n'y a pas de remarque particulière pour les ER57 et 58, mais il en est tout autrement pour l'ER 07. En effet, l'abandon de la partie de l'ER 7 précisé dans le projet, concerne toute la largeur de l'emprise de la parcelle 172 dont un garage est implanté en bordure de la rue de Jean de la Fontaine. Le porteur du projet envisage d'assimiler la parcelle 172 et son garage à un obstacle du type chicane routière. Ce choix apparaît clairement discutable.*

Une chicane routière en principe n'empiète que sur quelques mètres. La largeur de la parcelle 172 mesure plus de 25 mètres, ce n'est donc plus une chicane. En outre, le garage se retrouverait sur la ligne de la nouvelle voie à construire. Il constituerait un obstacle vertical qui empêcherait toute visibilité. Cela pourrait s'avérer accidentogène.

Ceci étant, il apparaît que l'ER 7 empiète sur d'autres constructions et notamment sur un garage implanté sur la parcelle 168. Tout autant, l'ER7 empiète sur toutes les parcelles en bordure de la rue de la Fontaine.

Le choix d'exclure la seule parcelle 172 de l'alignement de l'ER7 porterait préjudice aux autres propriétaires des parcelles bordant la route de Jean de La Fontaine, et notamment le propriétaire de la parcelle 168, celle-ci présentant les mêmes caractéristiques que la parcelle 172.

L'argumentation présentée dans le projet peut porter préjudice aux tiers, et serait accidentogène.

c) 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.

Commentaire du C.E. Cette règle ne prévoit aucune exception. Ainsi, si les ascendants sont logés dans le périmètre des constructions, et s'ils sont considérés comme tiers non liés à l'exploitation, une nouvelle construction pourrait s'avérer problématique.

D'autre part, dans les hameaux, soit en agglomération, si les bâtiments de l'exploitation sont entourés à des distances plus ou moins éloignées des logements de tiers, l'agriculteur rencontrerait de nombreuses contraintes pour s'agrandir. Cela empêcherait le développement de l'exploitation, ce qui serait contraire aux orientations du PADD, approuvé en décembre 2016 qui énonce : « Prendre en compte la sensibilité agricole, paysagère et environnementale de la Commune ».

34° 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.

Terme de l'analyse du projet

Ici, s'achève l'analyse et le résumé du projet de modification du PLU de la commune de GAILLAC dont l'étude a été présentée par le bureau de l'urbanisme de la commune.

TITRE TROISIEME

I – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

11 – Dates et lieux de l'enquête publique

L'enquête publique est ouverte par arrêté n° 82-2024A du 16 décembre 2024, de Monsieur Paul SALVADOR, Président de la communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet. **Annexe 3**

Cette enquête se déroulera sur une période, de 17 jours consécutifs du mardi 7 janvier 2025 à 8h30 au jeudi 23 janvier 2025 à 17h30, sur le territoire de la commune de Gaillac. Le siège de l'enquête publique sera à la mairie de Gaillac.

12 – Visites et liaisons du commissaire enquêteur

Liaisons après rendez-vous :

Le lundi 2 décembre 2024 à 10h00 à la mairie de Gaillac, rencontre avec Madame Dominique IRISSOU adjointe en charge de l'urbanisme, accompagnée de Madame Linda VAUTE responsable du bureau urbanisme de la mairie. Présentation de l'étude de modification du PLU de la commune et précisions sur certains points du projet.

Visite des lieux du projet

Le lundi 2 décembre 2024 à 10h45, visite commentée du village, et des points de modification du PLU, par Madame Dominique IRISSOU et de Madame Linda VAUTE. La découverte du terrain permet de mieux appréhender le projet dans son milieu.

13 – Mise à disposition du dossier en mairie

Le dossier d'enquête, comprenant l'ensemble des pièces inventoriées dans la première partie de ce rapport et le registre d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public durant le temps de l'enquête publique aux jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie de Gaillac.

14 – Publicités de l'enquête

- **panneaux réglementaires** (caractères noirs sur fond jaune au format A2 : 42cmX59,4 cm), a été affiché le 19/12/2024 sur le panneau officiel de la mairie de Gaillac, au siège de la communauté d'agglomération à Técou, avenue Simone Veil et au parking de covoiturage. **Annexe 6**

- **Internet**. L'avis d'enquête ainsi que le dossier d'étude sont mis en ligne sur le site internet dédié de la mairie de Gaillac conformément à l'article 6 de l'arrêté de référence.

- **par voie de presse** : Les avis réglementaires ont été insérés dans deux journaux locaux, la Dépêche et le Tarn Libre au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique, puis à nouveau dans les huit premiers jours de l'ouverture. **Annexe 4**.

- la Dépêche : : vendredi 20/12/2024 – vendredi 10/01/2025 ;

- le Tarn Libre : vendredi 20/12/2024 – vendredi 10/01/2025, mais seulement sur leur site internet et non pas sur le quotidien papier.

Cette deuxième parution du Tarn Libre ne correspondant pas à la demande constitue un incident.

Par e-mail du 16/01/2025, le service de l'urbanisme de la communauté d'agglomération m'informait de la parution de l'avis d'enquête publique sur, seulement le site internet du prestataire suite à un « bug », d'après les informations fournies par le journal. Cette parution en date du 10/01/2025, ne semble pas conforme. Cependant, la variété des publicités mises en place a permis tout de même d'informer correctement le public, ce que j'ai pu vérifier par le nombre de contributions déposées. **Annexe 5**

15 - Contrôle des affichages

Contrôle de l'affichage en cours d'enquête publique. J'ai pu constater la réalité de l'affichage au tableau d'affichage de la mairie et en divers points de l'agglomération.

16 – Efficacité des publicités de l'avis d'enquête publique.

L'avis d'enquête publique affiché au panneau d'affichage de la mairie, les avis diffusés sur la presse, et l'affichage en divers lieux de l'agglomération ont permis à un large public d'avoir connaissance de ce projet. Je peux donc affirmer de l'efficacité réelle de la publicité de cette enquête.

- **Certificat d'affichage.** Le certificat attestant de l'affichage de l'avis d'enquête aux emplacements habituels de la commune est établi par Madame Martine SOUQUET maire de la commune. **Annexe 7.**

17 - Permanences du commissaire enquêteur

J'ai tenu trois permanences pour recevoir le public dans la mairie de Gaillac conformément à l'arrêté de référence :

- Mardi 7 janvier 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 17 janvier 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 23 janvier 2025 de 14h30 à 17h30.

18 – Ambiance durant l'enquête et clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un très bon climat. J'ai eu un excellent accueil à la mairie où j'ai obtenu toutes les précisions utiles et l'assistance durant les permanences.

Conformément à l'article 8 de l'arrêté communautaire de référence, à l'issue de l'enquête publique le jeudi 23 janvier 2025 à 17h30, j'ai clôturé le registre d'enquête relatif à la 2^{ème} modification du plan local d'urbanisme de la commune de Gaillac.

19 - Incidents relevés au cours de l'enquête publique

L'incident intervenu, concerne la 2^{ème} parution de la publicité sur le seul site internet du journal le Tarn Libre le 10/01/2025, comme explicité ci-avant. **Annexe 5**

Aucun autre problème n'a été ni constaté ni porté à ma connaissance durant le temps de l'enquête publique.

II – RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Durant le délai de l'enquête publique, 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 des 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 informé 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.

Contribution hors délai. Aucune observation n'a été émise hors délai.

III – INFORMATIONS TRANSMISES AU PORTEUR DU PROJET

Le jeudi 23 janvier 2025 après clôture de l'enquête publique, je rencontre Madame Dominique HIRISSOU adjointe à la mairie, en charge de l'urbanisme, accompagnée de Madame Linda VAUTE responsable du bureau urbanisme de la mairie. Je les informe du déroulement de l'enquête publique et leur développe les observations du public. D'autre part, je leur soumetts les points particuliers apparus au cours de l'étude du dossier par des questions écrites.

Je leur remets un courrier reprenant l'ensemble des observations, accompagné des documents remis par le public, ainsi que les questions du commissaire enquêteur. Ce courrier est destiné au porteur du projet Monsieur Paul SALVADOR Président de la communauté d'agglomération, sous-couvert de Madame Linda VAUTE responsable du bureau urbanisme à la mairie de Gaillac.

Je rappelle de bien vouloir produire un éventuel mémoire en réponse dans un délai de 15 jours conformément à l'article 8 de l'arrêté de référence. **Annexe 8**

IV – MEMOIRE EN REPOSE DU PORTEUR DU PROJET

Le 6 février 2025 par courriel, Madame DANESIN Cécile cheffe de service urbanisme à la communauté d'agglomération me fait parvenir les précisions du porteur du projet aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur. Ce mémoire est adressé sous la signature de Monsieur Jean-François BAULES vice-Président à la communauté d'agglomération.

Des réponses précises sont données aux questions du commissaire enquêteur et aux observations du public. **Annexe 9**

Par l'ensemble des précisions apportées aux observations du public, et tout autant aux questions du commissaire enquêteur, Monsieur Jean-François BAULES vice-Président de la communauté d'agglomération, atteste de son attachement à la transparence du projet de la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac.

TITRE QUATRIEME

I – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

Je rapporte ci-après un résumé des observations et propositions du public et en suivant les éléments de réponse issus du dossier d'étude du projet.

En suivant je reproduis les précisions fournies par le porteur du projet dans son mémoire, complétées éventuellement par les commentaires du commissaire enquêteur.

A) OBSERVATIONS DU PUBLIC

a) - sur le registre d'enquête publique

(VOIR LE TABLEAU pages suivantes)

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>

B) 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, dont les bâtiments existants n'ont pas été soumis à la règle de recul des 100m par rapport aux habitations voisines.* ». Le PLU a été validé à la date du 25/02/2020. Pour quelle raison retenez-vous l'année 2019 pour les constructions existantes, 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.*

Aucune mention dans le rapport de présentation ne fait référence au 25/02/2020 qui ne correspond à aucune autre procédure d'évolution du PLU.

Le principe proposé dans le cadre de la présente modification du PLU est de partir de l'état des exploitations à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis ou déclaration préalable pour construction nouvelle liée à l'exploitation agricole). Il s'agit de ne pas réduire le recul existant entre l'exploitation et les logements de tiers déjà implantés.

Ainsi, la nouvelle règle proposée induit deux cas de figure :

- Une règle pour les exploitations déjà implantées avant 2019 avec bâtiments existants. Où il s'agira de ne pas réduire le recul existant.

- Une règle pour les nouvelles installations « ex-nihilo » (sans aucun bâti au préalable / seulement des nouvelles constructions pour l'exploitation) 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.

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 » avec la définition suivante : « *Les nouvelles constructions liées à l'exploitation agricole ne devront pas être implantées à moins de X m du logement voisin non lié à l'exploitation* ». 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 agricole. Cette valeur est calculée entre les deux points les plus proches de ces deux constructions – comme précisé page 3 au niveau de la proposition du futur règlement. La légende des schémas sera complétée avec cette information afin de clarifier la règle.*

Commentaire du C.E. *Dans cette hypothèse, les exploitations situées dans les hameaux, soit en agglomération et dont les logements des tiers se trouvent à une distance réduite tout autour, pourraient rencontrer dans certaines configurations, de nombreuses contraintes pour se développer.*

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, ce que semble préciser le texte de votre modification du règlement.

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. Si le*

logement d'un tiers se situe à 2m du siège de l'exploitation et se trouve être « entouré » par d'autres bâtiments agricoles, il faut prendre en compte la distance la plus proche entre ce logement et le bâtiment agricole le plus proche et veiller à ne pas diminuer 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 (en extension, annexe ou nouveau bâtiment) devra être implantée à un recul d'au moins 2m par rapport à la maison des grands-parents. Dans le cas où un logement non lié à l'exploitation serait mitoyen à un bâtiment agricole, aucun recul ne s'impose aux nouvelles constructions liées à l'exploitation.

Commentaire du C.E. Dans le premier exemple, d'un recul de 2mètres, l'implantation pourrait empêcher l'agrandissement d'un bâtiment existant, comme une cave à vin. La situation pourrait s'avérer problématique. L'hypothèse d'exception pourrait être envisagée dans le texte.

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 : le terrain longe la rue – une construction sur l'emprise de l'emplacement réservé. Ces parcelles présentant les mêmes problématiques que la parcelle 172, seront-elles également exclues de l'ER7 afin d'aménager d'autres chicanes ?

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. En effet, conformément aux Articles L.230-1 à L.230-6 du Code de l'Urbanisme, la Commune a un an pour se prononcer à compter de la réception de cette mise en demeure pour confirmer ou non son souhait de réaliser l'emplacement réservé prévu (et d'acquiescer le foncier concerné dans ce cas-là) ou, au contraire, informer le propriétaire de l'abandon du projet (suppression de l'ER au niveau du foncier concerné par la mise en demeure). Ce délaissement ne produit ses effets qu'à l'égard de la parcelle concernée par la demande de délaissement.*

En l'état, seule la propriétaire de la parcelle NO 172 a fait valoir son droit de délaissement par rapport à l'emplacement réservé n°7. La réalisation de l'élargissement de la Rue Jean de la Fontaine (justifiant la réserve foncière de l'ER n°7) n'étant pas prévue à court terme, il a été convenu de supprimer l'intégralité de cet emplacement réservé. Lors de l'élaboration du futur PLUi, une réflexion globale sera portée sur le véritable besoin de procéder à cet élargissement (phase de concertation lors de laquelle les riverains pourront donner leur avis).

Commentaire du C.E. Si cet emplacement réservé était maintenu, la parcelle 172 serait exclue de l'alignement, mais les autres parcelles resteraient concernées. Ainsi, la parcelle 168 comportant également un bâtiment en bordure de la rue, ses intérêts ne seraient pas pris en compte.

D'autre part, la rue de la Tramontane débouchant sur la rue Jean de la Fontaine comporte un lotissement, et celui-ci a été aménagé en retrait conformément à l'ER7. Si l'ER7 est abandonné, les intérêts du lotisseur ne seront pas pris en compte, car le terrain perdu sera sans utilité pour la municipalité. Une solution équitable pourrait être étudiée.

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 maison, la cour, le garage, la piscine, des dépendances, un espace arboré de fruitiers et arbres paysagers, le tout fermé par une clôture récente. La classification de la parcelle 220 en zone AU1g est de nature à déprécier gravement la valeur du bien. Pensez-vous que la parcelle 220 puisse être séparée de la parcelle 122 alors qu'elles constituent, dans la réalité du terrain, un seul foncier ?

Précisions du porteur du projet. *Le classement en zone AU de la parcelle MV 220 est issu de la procédure de révision générale du PLU approuvée en janvier 2019. Les services de l'Etat ont sollicité la création de sous-secteurs au sein des différentes OAP conformément à l'Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». [...] les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et*

à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation [...] ».

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. D'autre part, suite à l'engagement de la procédure d'élaboration du futur PLUi, seules des modifications dites «mineures» peuvent être apportées aux documents communaux d'urbanisme actuellement en vigueur. Un changement de zonage (de AU à U par exemple) ne pourra intervenir que dans le cadre de l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Commentaire du C.E. La parcelle privée 220 resterait classée en sous-secteur AU1g, donc intégrée dans l'OAP. Mais, cette parcelle constituant une unité foncière avec la seconde parcelle privée 122, le propriétaire demande à ce qu'elle soit sortie de l'OAP.

A ce stade de l'enquête publique, les différentes remarques et observations ont été traitées.

L'ensemble des questions et des réponses rapportées ci-dessus, sont reprises sous forme de résumé simplifié dans le document des conclusions motivées du commissaire enquêteur :

CLOTURE DU RAPPORT

L'examen du dossier d'étude étant terminé, l'organisation et le déroulement de l'enquête étant précisés, je clôture le présent rapport relatif à l'enquête publique ayant pour objet la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillac.

Fait à Montauban le 10 février 2025

**Monsieur Joseph FINOTTO
Commissaire enquêteur**

signé Joseph Finotto

RECAPITULATIF DES PIECES ANNEXEES

références	Pièces annexées
ANNEXE 1	Le 26/11/2024 : décision du Tribunal Administratif de Toulouse, désignant Monsieur Joseph FINOTTO en qualité de commissaire enquêteur et Madame Catherine FUERTES suppléante.
ANNEXE 2	Délibération de la municipalité de Gaillac n° 39/2024 du 20 mars 2024 prescrivant la 2 ^{ème} modification du PLU de la commune.
ANNEXE 3	Arrêté n°82-2024A en date du 16/12/2024 de Monsieur Paul SALVADOR, Président de la communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet.
ANNEXE 4	Publicité de l'enquête publique : <u>sur deux journaux locaux</u> : Haute-Garonne : - la Dépêche : vendredi 20/12/2024 et le 10/01/2025 ; - le Tarn Libre : vendredi 20/12/2024 et le 10/01/2025 seulement sur le site internet du quotidien (voir l'explication ci-après annexe 5).
ANNEXE 5	E-mail du 10/01/2025 de la communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet m'informant de la seconde parution de la publicité de l'enquête publique sur le seul site internet du journal le Tarn Libre et non dans le journal papier. Justification du journal qui l'explique par un bug.
ANNEXE 6	Planche photos de l'affichage de l'avis d'enquête aux emplacements dédiés de la commune de Gaillac.
ANNEXE 7	Certificat d'affichage de Madame Martine SOUQUET maire de la commune de Gaillac attestant de l'affichage des avis d'enquête aux emplacements dédiés.
ANNEXE 8	Courrier adressé au porteur du projet Monsieur Paul SALVADOR Président de la communauté d'agglomération : résumé des observations du public, accompagné des questions du commissaire enquêteur et des copies des écrits et documents remis par le public.
ANNEXE 9	Mémoire en réponse de Monsieur Jean-François BAULES vice-Président de la communauté d'agglomération sur les observations du public et les questions du commissaire enquêteur.

SOMMAIRE

TITRE PREMIER

introduction page 2

TITRE DEUXIEME

I – le projetpage 3

- 11 présentation générale du programme
- 12 avis de la mission régionale d'autorité environnementale MRAe
- 13 contexte règlementaire
- 14 composition du dossier d'étude
- 15 identification du porteur du projet
- 16 présentation sommaire de la commune de Gaillac

II – Rôle et but de l'enquête publiquepage 4

III – résumé du dossier d'étude page 4

- 31 orientation générale
- 32 bilan de la concertation
- 33 les différents points du projet de modification du PLU
- 34 avis des personnes publiques associées

TITRE TROISIEME

I – organisation et déroulement de l'enquêtepage 7

- 11 dates et lieux de l'enquête publique
- 12 visites et liaisons du commissaire enquêteur
- 13 mise à disposition du dossier en mairie
- 14 publicités de l'enquête
- 15 contrôle de l'affichage
- 16 efficacité des publicités
- 17 permanences du commissaire enquêteur
- 18 ambiance durant l'enquête et clôture de l'enquête
- 19 incidents relevés au cours de l'enquête publique

II – relation comptable des observations du public page 8

III – informations transmises au porteur du projetpage 8

IV – mémoire en réponse du porteur du projetpage 9

TITRE QUATRIEME

I – analyse des observations et propositions page 9

- A) observations du public
- B) questionnement du commissaire enquêteur

CLOTURE DU RAPPORTpage 16

Récapitulatif des pièces annexées page 17

Sommairepage 18