

**DEPARTEMENT DU TARN**

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CADALEN**

Du mercredi 7 juillet 2021 à 9h00 au lundi 9 août 2021 à 17h00

**CONCLUSIONS ET AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

---



# SOMMAIRE

<b>1. RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUETE.....</b>	<b>4</b>
<b>2. CONCLUSIONS SUR LE DEROULE DE L'ENQUETE .....</b>	<b>4</b>
2.1. Régularité de la procédure.....	4
2.2. Dossier d'enquête.....	5
2.3. Observations formulées pendant l'enquête.....	6
<b>3. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA 1<sup>ière</sup> MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>6</b>
3.1. Motivation de l'Avis.....	6
3.2. Avis du commissaire enquêteur.....	9

L'enquête publique unique portant sur la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cadalen, prescrite par arrêté N°75\_2021A du Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet du 11 juin 2021, s'est déroulée du mercredi 7 juillet 2021 à 9h00 au lundi 9 août 2021 à 17h00, pour une durée de 33 jours. Elle s'est déroulée sans incident.

## **1. RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUETE.**

Le PLU de la commune de Cadalen a été approuvé par délibération du conseil municipal le 13 décembre 2012. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est compétente en matière de plan local d'urbanisme. En date du 21 mai 20, la commune accepte le lancement de la modification du PLU par la Communauté d'agglomération.

C'est l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet du 26 février 2021 qui arrête cette 1<sup>ière</sup> modification avec les 5 points retenus en objet.

Le projet de cette modification n°1 a pour objectif de procéder à :

- La suppression de la notion de « petit collectif » au sein de l'Orientation d'Aménagement N°3,
- La modification des périmètres des zones U1 et U2 afin de rendre cohérente l'implantation des constructions à l'échelle d'une même rue,
- La clarification de certaines règles issues du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- L'ouverture de la zone AU0 située au lieu-dit « Moulin à Vent » pour permettre à la commune de poursuivre son développement urbain,
- La rectification d'une erreur matérielle de classement de certaines habitations actuellement en zone A en zone A1.

## **2. CONCLUSIONS SUR LE DEROULE DE L'ENQUETE**

Aucun incident particulier n'est intervenu au cours de l'enquête.

### **2.1. Régularité de la procédure**

Le commissaire enquêteur a constaté le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants :

Δ La production du dossier d'enquête publique établi par le bureau d'étude Citadia Conseil Sud-Ouest de Montauban;

Δ La réalité des mesures de publicité, en particulier la publication dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête publique ainsi que l'affichage de cet avis à la mairie de Cadalen et au siège de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et, ainsi qu'en tous

lieux habituels d'affichage. Il a été également publié sur le site internet de la commune de Cadalen : [www.cadalen.fr](http://www.cadalen.fr) et de la Communauté d'agglomération [www.gaillac-graulhet.fr](http://www.gaillac-graulhet.fr)

Δ La mise à disposition du public des pièces du dossier et de 2 registres d'enquête, l'un à la mairie Cadalen et l'autre à la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet. La possibilité de consulter le dossier sur le site internet de la commune et sur celui de Communauté d'agglomération.

Δ La possibilité pour le public d'adresser ses observations par messagerie électronique à : [contact@cadalen.fr](mailto:contact@cadalen.fr).

Δ L'accueil du public lors des 3 permanences du commissaire enquêteur.

Δ La remise en mains propres au responsable du projet, du procès-verbal de synthèse des observations.

Δ La réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public

A l'issue de l'enquête et dans le délai imparti, le CE transmet son rapport et ses conclusions motivées par messagerie à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, le 26 août 2021 et la version papier à la mairie de Cadalen accompagnée des registres d'enquête le 27 août 2021

Le CE a également adressé une copie du rapport et de ses conclusions motivées au président du tribunal administratif.

## 2.2. Dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique a été décrit et analysé dans le rapport d'enquête joint aux présentes conclusions.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier comprend les pièces prévues par la réglementation. Il émet les observations suivantes :

### ■ Sur la forme

Dans l'ensemble le dossier d'enquête est d'assez bonne facture, compréhensible et accessible au public. Certaines erreurs matérielles ont cependant été constatées qui seront à corriger mais qui n'ont pas d'incidence sur la compréhension du document.

La notice de présentation est bien présentée avec de nombreux schémas, et graphiques qui facilitent la lecture. Il en va de même pour le rapport en vue de la saisine de la MRAe Occitanie. A noter cependant la difficulté rencontrée pour lire les cartes.

### ■ Sur le fond

La lecture des documents met bien en relief le but poursuivi par l'enquête publique. Le public pouvait s'informer correctement du projet, en effet les différents points faisant l'objet de l'enquête sont bien identifiés et listés, cependant les indications sont sommaires.

Aucune indication de la localisation de la parcelle passant de A à A1 (d'ailleurs la chambre d'agriculture ne se prononce pas dessus, ne sachant la trouver ; M. le maire de Cadalen a dû la montrer au CE), sur la modification de l'OAP n°3 uniquement les graphiques de l'OAP du PLU et celle envisagée future, pas très lisible au vu de la taille et ce n'est pas la même échelle, sur la suppression de « petit collectif des différences apparaissent quid ? de la maison de retraite, des jardins...

Sur l'ouverture de la zone AU0, le CE constate que la notice de présentation est assez succincte, elle aurait mérité de meilleurs développements ou explications ; malgré tout quelques éléments d'explications apparaissent dans le rapport en vue de la saisine de la MRAe.

S'agissant du dossier sur les Orientations d'aménagement, les OAP sont juxtaposées les unes aux autres. Il n'y a aucune explication les concernant, en particulier leur état d'avancement en termes de phasages et de réalisation.

Enfin il est très difficile de se repérer sur les cartes et zonages car aucun nom n'est indiqué, aucune toponymie, rien.

### **2.3. Observations du public**

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a constaté une très faible participation du public qui d'ailleurs ne s'est pas exprimé sur le projet même de la modification du PLU.

Le CE a reçu 4 personnes lors des 3 permanences, 1 seul requérant a formulé ses observations par messagerie électronique; aucune observation sur les 2 registres d'enquête ouverts si ce n'est la copie de la requête adressée par mail ; enfin il y a 2 observations orales. Donc un total de 3 contributions

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet n'ayant pas apporté de réponse aux avis des PPA avant la fin de l'enquête, aussi des questions sont posées par le CE qui se réfèrent à ces avis afin de mieux appréhender certains aspects du dossier et d'en percevoir les évolutions.

Les observations abordées, du fait essentiellement des questions du CE, ont porté sur les points suivants :

- L'ouverture de la zone AU0 du Moulin à Vent
- La clarification du règlement écrit pour les zones A et N
- la modification de l'OAP n°3
- la rectification matérielle de classement d'habitations de A en A1
- De demandes diverses

## **3. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA 1<sup>ière</sup> MODIFICATION DU PLU**

### **3.1. Motivation de l'Avis**

La Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet lance cette modification N°1 du PLU de Cadalen afin de réparer un oubli, de clarifier et rendre cohérentes certaines règles d'urbanisme et ouvrir à l'urbanisation une zone AU0. C'est 5 points qui font l'objet d'une évolution du document d'urbanisme qui, pour autant, ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Je rappelle que le public ne s'est pas exprimé sur ces différents points bien qu'il ait pu dans de très bonnes conditions exprimer ses observations. De plus le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponses aux remarques émises par les PPA.

La Communauté d'agglomération et la commune ont répondu avec sérieux aux questions soulevées par ce projet de modification dans leur réponse au PV des observations ; et de ce fait, ont répondu aux remarques des PPA.

-S'agissant de la rectification d'une erreur matérielle de classement de certaines habitations actuellement en zone A en zone A1.

En fait, le dossier ne traite que de la rectification d'une erreur de classement d'une seule habitation actuellement en zone A en zone A1 ; ce qui a mes yeux ne pose pas de problème. Il s'agit d'un oubli et l'habitation ne possède aucun caractère agricole. Lors de l'enquête, il a été demandé par un pétitionnaire que sa parcelle actuellement classée en A puisse elle aussi bénéficier de ce sous-secteur A1. Bien que tardive, les critères de cette demande sont similaires à ceux identifiés pour le classement en zone A1 de la modification en cours, la Communauté d'agglomération comme la commune propose de valider cette requête, ce à quoi je ne m'oppose pas. Il m'apparaît que l'on est bien dans l'objet de l'enquête.

- Je n'ai aucune remarque particulière à formuler sur la modification des périmètres des zones U1 et U2 afin de rendre cohérente l'implantation des constructions à l'échelle d'une même rue. En uniformisant les règles, il s'agit d'éviter une disparité dans l'implantation et l'aspect extérieur des constructions sur une même rue.

- S'agissant de la suppression de la notion de « petit collectif » au sein de l'OAP d'Aménagement N°3. Cette OAP est située en zone urbaine U1, en cœur de bourg. Au départ il m'apparaît qu'un petit collectif ainsi localisé, peut constituer un atout et répondre à l'un des objectifs de l'axe 1 du PADD « diversifier la gamme de logement et favoriser la mixité sociale ». Cela étant la commune de Cadalen est une commune rurale et le choix de la collectivité est de « privilégier la réalisation de logements mitoyens pour accueillir des couples avec enfant » (p 3 de la notice de présentation). J'entends ce choix que développe la Communauté d'agglomération suite à une demande de justification de la Chambre d'Agriculture. Il s'agit de proposer « une forme urbaine s'intégrant mieux au tissu villageois » et qui respecte les objectifs de densité demandés par le PADD. Je note bien que les objectifs de densité initiaux dans l'OAP ne sont pas impactés.

- Concernant la clarification de certaines règles issues du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Je n'ai pas de remarques particulières à exprimer si ce n'est que des observations ont été émises par la DDT et la Chambre d'Agriculture ainsi que par la CDPENAF afin de proposer une nouvelle rédaction ou plutôt de se référer à la doctrine édictée par la CDPENAF du Tarn s'agissant de la limitation de l'emprise au sol des constructions et de la surface des annexes pour les zones A et N. La commune et la Communauté d'agglomération souhaitent prendre en compte ces remarques, je prends acte et n'ai aucune objection à soulever. De même, toujours en zone A et N, une nouvelle rédaction sur l'implantation des annexes est proposée par la DDT pour une meilleure applicabilité. La commune souhaite prendre en compte la nouvelle rédaction proposée. Je prends acte et n'ai aucune objection à soulever.

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0.

Les divers avis, Chambre d'Agriculture, CDPENAF, DDT sont défavorables à l'ouverture de cette zone AU0 ou plutôt sont favorables sous réserve de fermer d'autres zones AU ouvertes sur lesquelles des projets d'urbanisation ne sont pas réalisés. La CDPENAF l'exprime en toutes lettres « un avis favorable ...considérant que son [secteur AU0] développement est cohérent avec les opérations d'aménagement conduites au sein du bourg, sous réserve de fermer une ou plusieurs zones AU, pour une surface au moins équivalente à cette AU0 ».

A défaut de mesures de réduction, il est demandé au moins une mesure de compensation. Et c'est tout à fait légitime. En effet la collectivité désirait ouvrir cette zone AU0 non seulement pour répondre aux besoins de développement mais aussi de pallier le phénomène de rétention foncière important. En p 5 de la notice explicative, on peut lire que cette rétention foncière bloque « les projets de développement de la commune et la création de nouveaux logements pour les nouveaux arrivants. L'ouverture de la zone AU0...accompagnée d'un phasage maîtrisé permettrait la réalisation d'un projet avancé et concret. »

La commune de Cadalen est concernée par un PLH, dont d'ailleurs il n'est pas fait mention dans le dossier d'enquête, et le PLU doit être compatible avec le PLH (programme local de l'habitat). Aussi l'ouverture de cette zone AU0, associée aux zones AU ouvertes pose la question de cette compatibilité. A cette question s'ajoutent le souci de la préservation des terres agricoles et de l'artificialisation des sols, de la maîtrise de la consommation d'espaces.

Au regard des avis émis, la Communauté d'agglomération, en accord avec la commune, décide d'abandonner l'ouverture de la zone AU0. Je prends acte de cette position de la collectivité.

Je partage le refus d'ouvrir cette zone du Moulin à Vent à l'urbanisation qui n'est pas lié à son positionnement ou à des impacts éventuels mais à un potentiel foncier existant ouvert non consommé.

L'enquête publique porte sur une modification du PLU et non sur une révision, il n'est pas possible de faire évoluer le document et de procéder à des mesures de réduction ou compensation.

Enfin la MRAe dans son examen au cas par cas relève que les 4 premiers points de la modification ne présentent pas « de risque d'impact potentiel notable sur l'environnement, du fait de leur nature, ne donnant pas lieu à de nouveaux aménagements ou constructions et n'augmentent pas la constructibilité au regard du PLU actuel. Quant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, « du fait de sa localisation et des impacts potentiels réduits (assainissement collectif, OAP), le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ». Ce qui corrobore le fait que l'ouverture de cette zone aurait pu être une opportunité dès lors que des mesures de réduction des zones constructibles du PLU aient été envisagées.



### **3.2. Avis du commissaire enquêteur**

Vu le dossier soumis à enquête et après étude détaillée de l'ensemble des pièces le composant,

Vu les observations recueillies,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu les réponses apportées par la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et la commune aux observations du public et du commissaire enquêteur,

**Le Commissaire enquêteur donne, en toute indépendance et impartialité,**

#### **Un Avis Favorable**

**Sur la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune Cadalen, objet de la présente enquête publique.**

#### **Assorti d'une réserve**

- Ne pas ouvrir la zone AU0 du Moulin à Vent à l'urbanisation.

#### **Assorti de recommandations**

- Autoriser le classement en A1 de la parcelle A 112 située à Brasselonne,
- Respecter les réponses apportées au procès-verbal des observations,
- Sur la cartographie jointe au dossier et dans la perspective de l'élaboration de futurs règlements graphiques : faire figurer la toponymie.