



URBanisme Aménagement et Développement Durable

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac 81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn

Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet

I. DOSSIER D'INTERET GENERAL

**Mise en compatibilité du PLU de Salvagnac avec
la déclaration de projet n°1 soumise à l'enquête par
arrêté communautaire en date du 24 mai 2024**

Le Président : M. SALVADOR Paul

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. PREAMBULE | 2 |
| 2. PRESENTATION DU PROJET | 3 |
| 2.1. LE CONTEXTE DU PROJET | 3 |
| 2.2. LA LOCALISATION DU SITE | 6 |
| 2.3. LE DESCRIPTIF DU PROJET | 7 |
| 2.4. L'EMPRISE FONCIERE DU PROJET | 9 |
| 3. UN PROJET D'INTERET GENERAL | 11 |
| 3.1. UN INTERET ECONOMIQUE LOCAL | 11 |
| 3.2. UN SITE SANS CONTRAINTES MAJEURES | 11 |
| 4. CONCLUSION | 12 |

1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Salvagnac a été approuvé le 28/06/2013. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 30 juin 2016 et d'une modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 20/09/2021.

La procédure de déclaration de projet mentionnée aux articles L.143-44 à L.143-50, L153-54 à L153-59 et L300-6 du code de l'urbanisme.

Cette procédure permet de déclarer d'intérêt général un projet et de mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune concernée. Ainsi, l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. (...)

Le projet d'intérêt général est en particulier caractérisé par la création d'emploi et le développement économique rural. L'activité l'artisanal en milieu rural est nécessaire à la rénovation énergétique des bâtiments. Les services aux entreprises et à la population sont indispensables à l'équilibre territorial.

Le dossier d'intérêt général :

- présente le projet
- justifie l'intérêt général

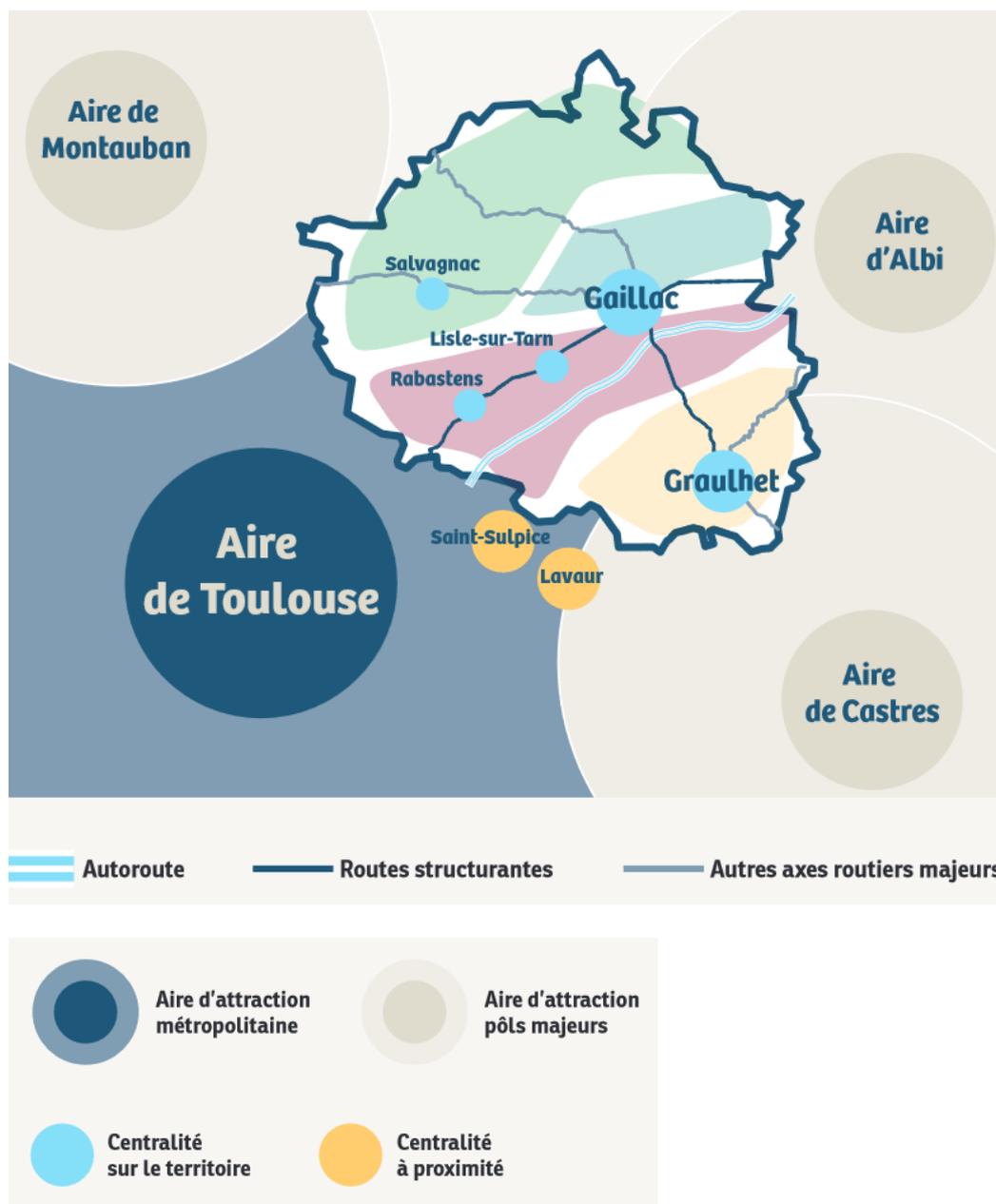
2. PRESENTATION DU PROJET

2.1. LE CONTEXTE DU PROJET

La Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet est compétente en matière de zone d'activité et maîtrise une partie du foncier qu'elle souhaite aménager sur la zone d'activité de Dourdoul à Salvagnac. Un premier lotissement d'activité a été aménagé récemment et aujourd'hui, il ne reste plus de lots disponibles alors que la demande est présente. Cette zone d'activité est située sur un axe structurant Montauban – Gaillac (RD 999).

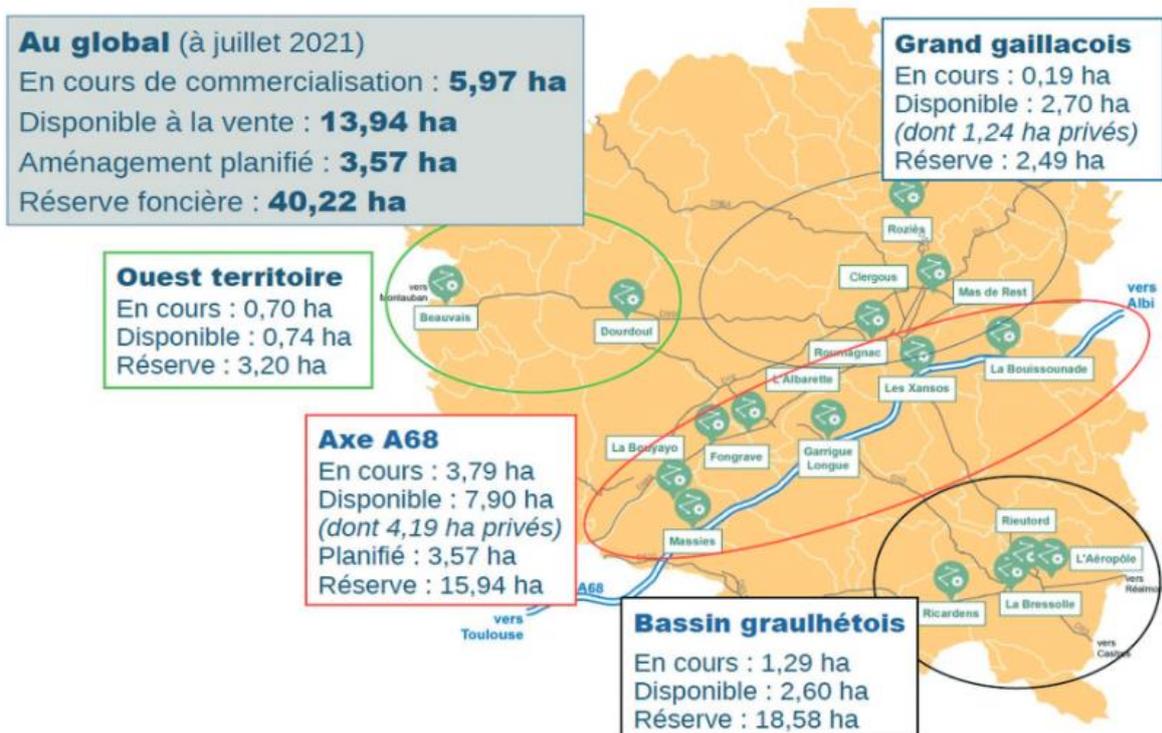
Le projet de développement de la zone d'activité de Salvagnac s'inscrit dans le cadre du schéma de développement économique de l'agglomération Gaillac-Graulhet adopté le 19/09/2022.

Salvagnac fait partie des centralités identifiées notamment pour la partie Nord et Ouest de l'agglomération par son lien avec l'aire de Montauban.



Salvagnac est identifié comme Pole relais ou de proximité

Sur la partie Ouest du territoire intercommunal, 2 zones sont identifiées, celle de Beauvais et celle de Dourdoul à Salvagnac avec une disponibilité foncière très réduite, puisque la surface disponible est de seulement 0,74 ha (en 2021).



•• **SECTEUR GAILLACOIS**

Roumagnac 1: densification de lots restants (3),
Clergous : densification et requalification (7)

•• **SECTEUR A68**

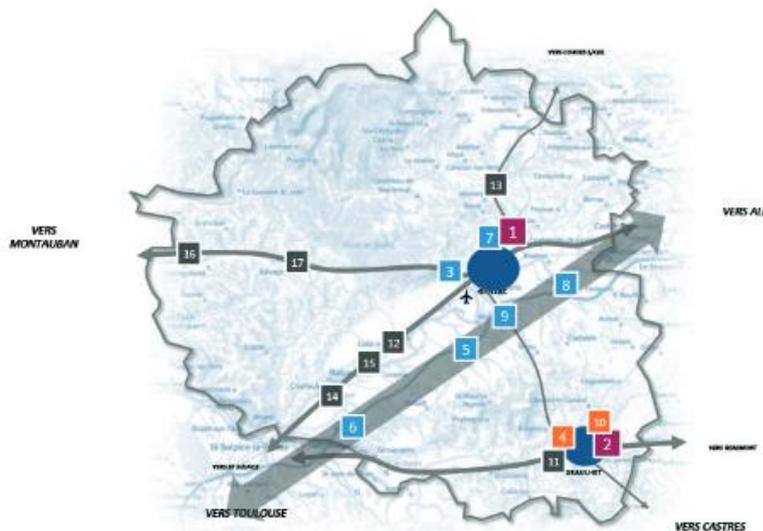
Lagrave, Albarette, Fontgrave (8, 12,15) :
densification et requalification

•• **SECTEUR GRAULHETOIS**

Rieutord, Ricardens (11,4) autres sites privés :
requalification et densification

•• **SECTEUR OUEST**

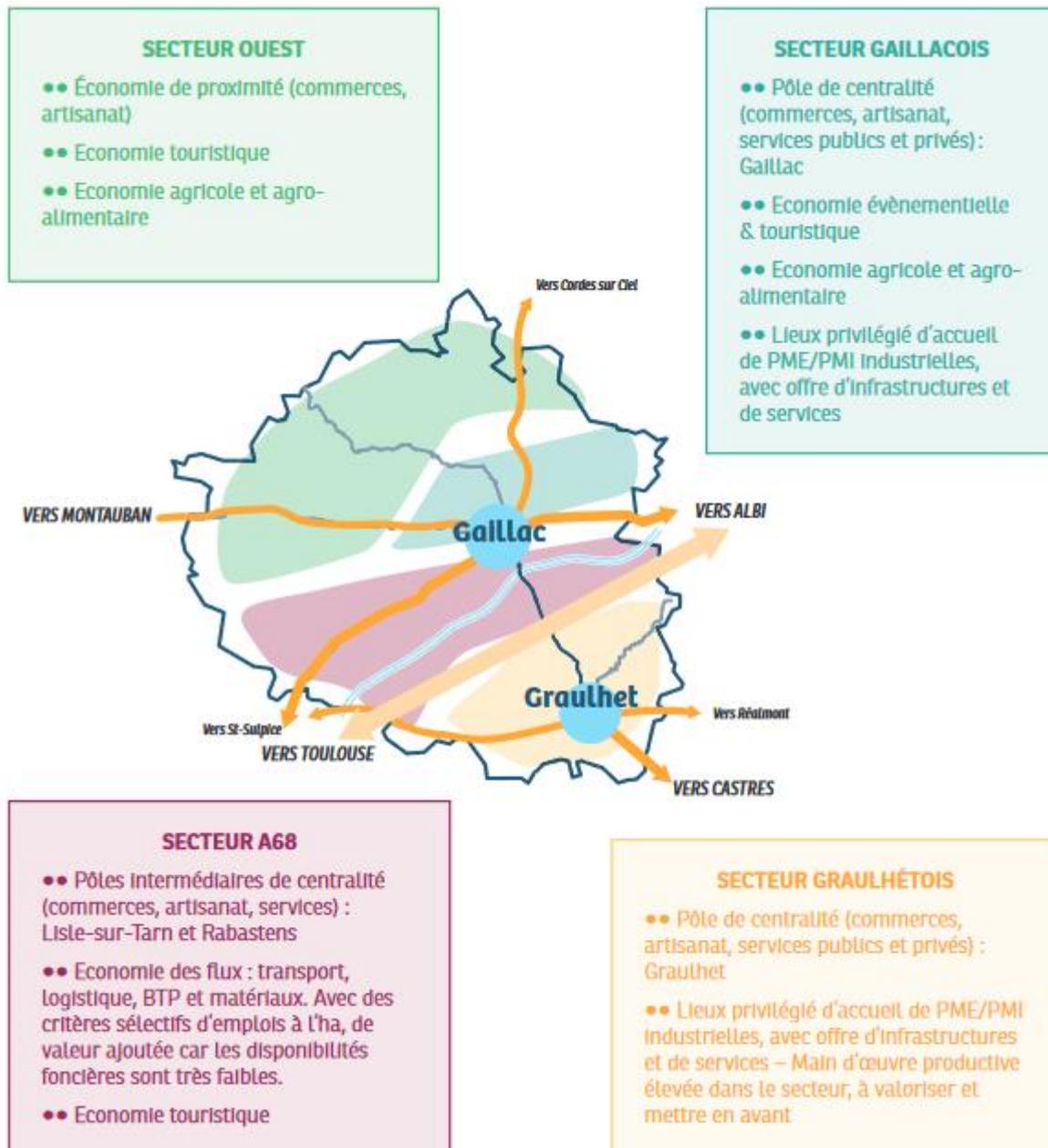
Beauvais sur Tescou et Salvagnac (16,17) :
requalification et densification



| NOM | INTÉRÊT | STATUT |
|--|-------------|-------------------------------------|
| 1 Mas de Rest - GAILLAC | Stratégique | EXISTANT À ÉTENDRE |
| 2 Secteur Molière - GRAULHET | Stratégique | A CRÉER |
| 3 Roumagnac - GAILLAC | Territorial | EXISTANT À ÉTENDRE |
| 4 Secteur Bressolles / Rieutord GRAULHET | Territorial | EXISTANT À ÉTENDRE (sur Bressolles) |
| 5 Garrigue Longue - MONTANS | Territorial | EXISTANT – EXTENSION EN COURS) |
| 6 Massiès - COUFFOULEUX | Territorial | EXISTANT À ÉTENDRE |
| 7 Clergous - GAILLAC | Territorial | EXISTANT |
| 8 Boulssonade - LAGRAVE | Territorial | EXISTANT |
| 9 Xansos - BRENS | Territorial | EXISTANT |
| 10 Aéroport - GRAULHET | Territorial | EXISTANT |
| 11 Ricardens - BRIARTEXTE | Local | EXISTANT |
| 12 L'Albarette - LISLES SUR TARN | Local | EXISTANT |
| 13 Roziès - CAHUZAC SUR VÈRE | Local | EXISTANT |
| 14 Bouyayo - COUFFOULEUX | Local | EXISTANT |
| 15 Fontgrave - RABASTENS | Local | EXISTANT À ÉTENDRE |
| 16 ZAE - BEAUVAIS SUR TESCOU | Local | EXISTANT À ÉTENDRE |
| 17 Dourdoul - SALVAGNAC | Local | EXISTANT |

La zone de Beauvais sur Tescou a une vocation dominante d'activités agro-alimentaires. Celle de Salvagnac est plus orienté vers la construction.

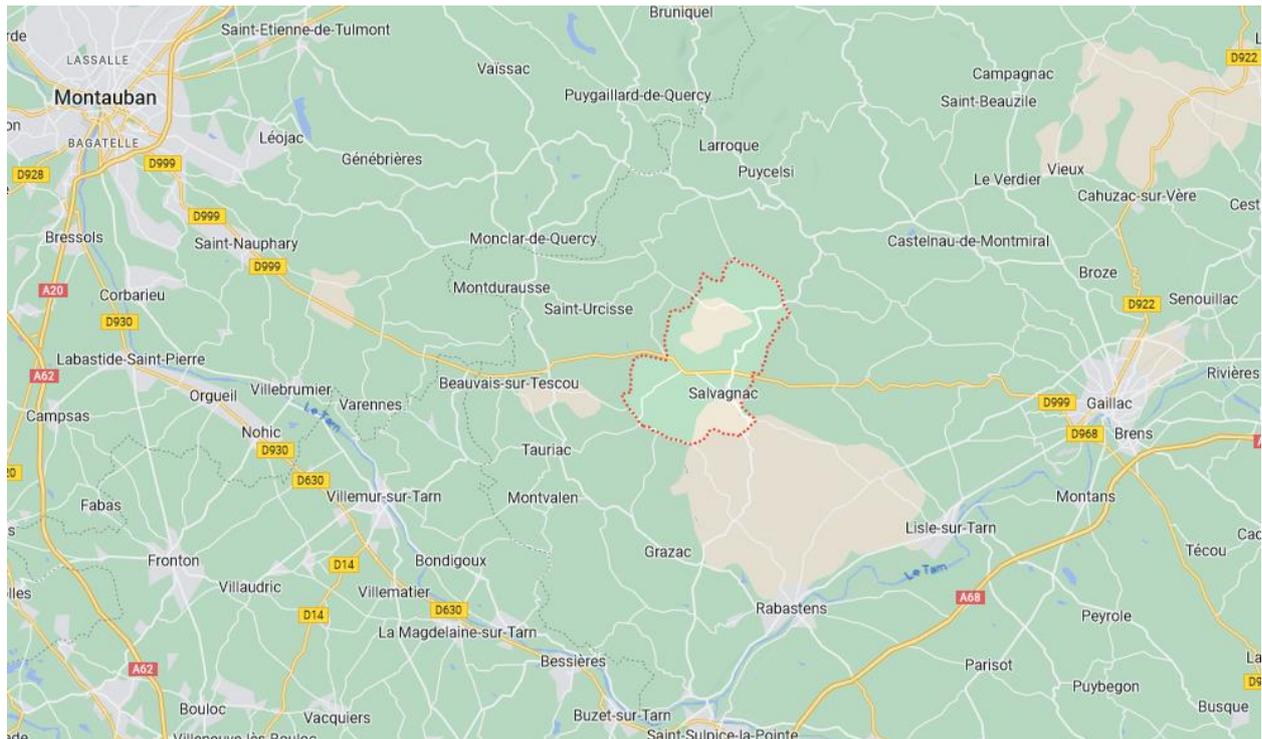
Il s'agit d'économie de proximité artisanat, petite industrie, commerces et services.



2.2. LA LOCALISATION DU SITE

Le projet vient conforter le tissu d'activités en place. La demande d'installation de petites entreprises locale est toujours présente et les perspectives de développement avec l'arrivée de la gare TGV à moins d'une demi-heure de Salvagnac laisse entrevoir une perspective de développement économique non négligeable.

Salvagnac est idéalement placé entre Montauban et Gaillac avec un axe de transit majeur (RD999). Cet axe fait la liaison entre l'A20 et l'A61.



La zone d'activité s'intègre dans un contexte topographique assez plat ce qui limite l'impact paysager des aménagements (voirie, talus...)

Le projet est situé dans la vallée du Tescou. Le site s'inscrit dans un contexte à dominante agricole, mais avec un faible intérêt agronomique.

Le site est accessible depuis la RD999 via une voirie intercommunale qui est adaptée au trafic poids lourds. Le carrefour dispose d'un tournant à gauche en venant de Gaillac permettant un accès sécurisé.

2.3. LE DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet de développement de la zone d'activité de Dourdoul s'inscrit dans la continuité du développement récent que l'intercommunalité a déjà engagée les années précédentes.

En effet, un petit lotissement d'activité de 6 lots a été réalisé et a permis d'accueillir des activités artisanales avec une vingtaine d'emploi.

Le besoin économique s'oriente vers l'artisanat, la petite industrie, les commerces et services aux entreprises et ponctuellement les commerces et services à la population.

Le potentiel d'accueil d'activité actuel est de 1.2 ha, mais l'aménagement prévu initialement ne permet pas une gestion optimale du foncier en vue d'économiser la consommation d'espace et de rationaliser les aménagements.

Ainsi, un plan aménagement a été étudié de manière :

- à optimiser l'économie de foncier
- à diversifier la taille des lots
- à intégrer le bâti au contexte paysager par un maillage des haies et l'implantation du bâti
- à limiter les investissements publics en utilisant la voie communale dans la première tranche d'aménagement,
- à sécuriser les accès en les regroupant

- à créer des espaces communs pour mutualiser les espaces de stationnement et en rendant plus attractif l'entrée Nord du site.

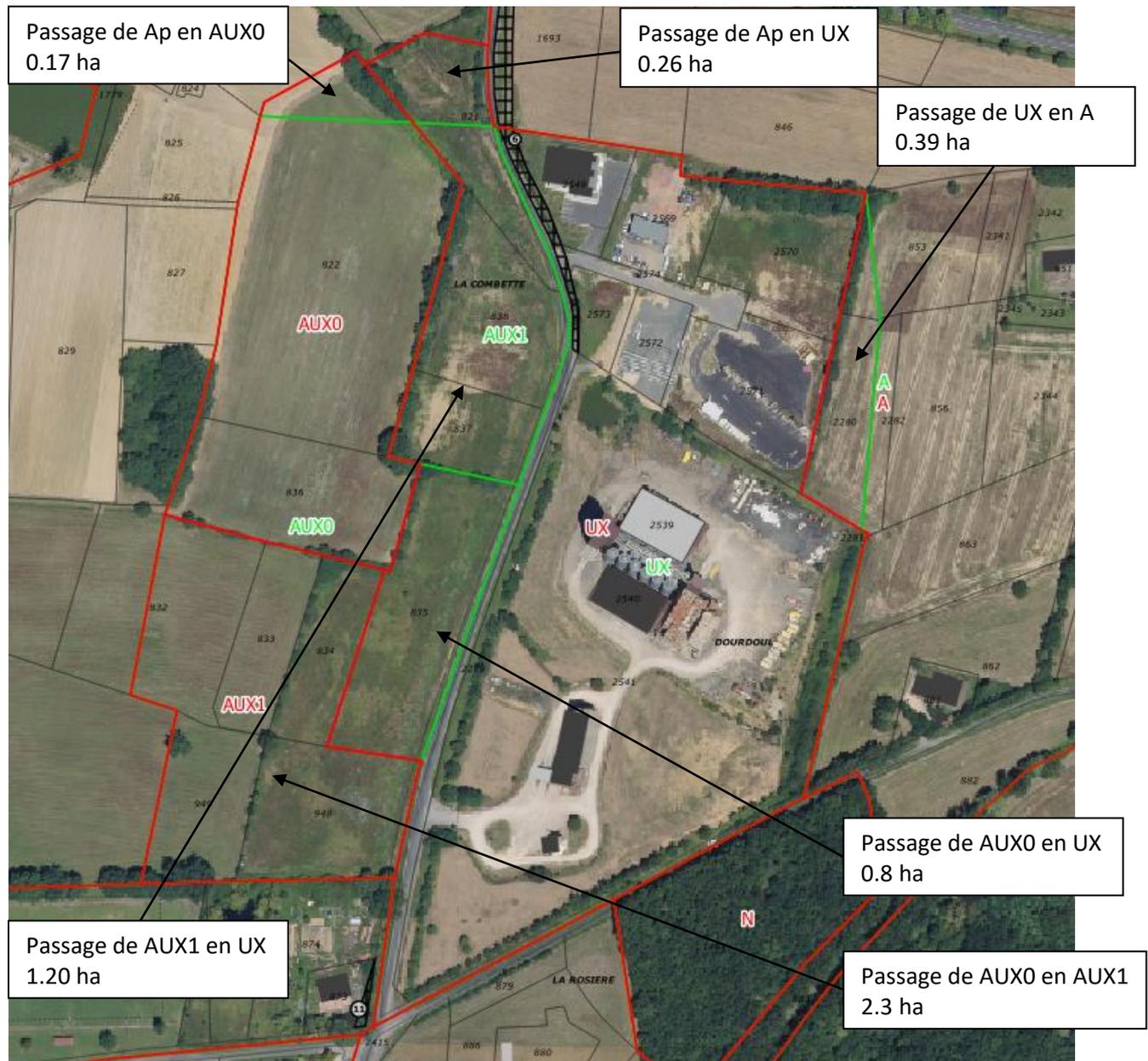
L'ensemble du projet est situé sur la commune de Salvagnac pour une surface globale de 15,3 ha.



2.4. L'EMPRISE FONCIERE DU PROJET

Le projet consiste à adapter l'emprise de la zone d'activité intercommunal aux besoins de développement économique du territoire.

La zone UX actuelle représente une surface de 8,19 ha dont 0,39 ha sont cultivés et non accessibles depuis la zone UX. Cette surface doit être reclassée en zone A. Le solde de la zone ne comporte plus de disponibilité d'accueil d'entreprise.



Zone avant mise en compatibilité

zone mise en compatibilité

Sur la zone Ap, 0,26 ha est en partie occupé par un bassin de rétention des eaux pluviales et permettrait un accès pour la zone AUX0. Cette emprise doit être intégrée à la zone UX dans la limite des 75 m de l'axe de la RD 999.

La zone AUX1 est directement desservie par les réseaux et l'accès à ces parcelles peut se faire directement depuis la voie communale en regroupant les accès (cf schéma d'aménagement). Cette zone peut être classée en zone UX ce qui facilitera le découpage parcellaire et la viabilisation des parcelles en fonction du besoin en surface des entreprises.

Une partie de la zone AUX0 appartient à la communauté d'agglomération (parcelles 832 à 835, 948 et 949). Il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation ces parcelles afin de pouvoir accueillir de nouvelles activités économiques. Ainsi la parcelle 835 peut être intégrées à la zone UX puisqu'elle est desservie par la voie communale et les autres parcelles méritent un aménagement d'ensemble avec une desserte interne permettant d'accéder à la zone AUX0 qui est destinée à une urbanisation différée.

La zone AUX0 sera légèrement étendue au Nord sur 0.17 ha afin d'assurer la cohérence urbanistique avec la zone UX. Sa surface totale sera de 2,9 ha et permettra un développement à plus long terme.

A final la zone d'activité sera étendue de seulement 0.04 ha :

| zones | avant MEC DP1 | après MEC DP1 | évolution |
|------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| UX | 8,19 ha | 10,13 ha | 1,94 ha |
| AUX1 | 1,20 ha | 2,31 ha | 1,11 ha |
| AUX0 | 5,91 ha | 2,90 ha | -3,01 ha |
| Zone d'Activité | 15,30 ha | 15,34 ha | 0,04 ha |

Les principales caractéristiques du site :

Le projet est situé dans un espace agricole de faible valeur agronomique.

La desserte du projet se fait par la voirie communale.

Le site est isolé des zones urbanisées par un espace de loisirs (terrain de sport) qui fait tampon avec le projet.

Le projet est situé en dehors de zones de risques naturels ou technologiques

Aucune servitude ne vient grever le site du projet

Le site ne présente pas d'enjeux écologiques majeurs, malgré la présence d'un corridor de milieux ouvert et semi ouverts de plaine identifié au SRCE. Le corridor de milieu ouvert et semi ouvert de plaine est principalement utilisé par la petite et grande faune (principalement mammifères). Ce corridor comporte un obstacle formé par la RD 999. L'occupation du sol et la topographie observée montre un tracé alternatif bien plus pertinent le long du Tescou en évitant l'obstacle de la RD 999.

3. UN PROJET D'INTERET GENERAL

3.1. UN INTERET ECONOMIQUE LOCAL

Le projet entraînera une dynamique économique supplémentaire qui permettra d'accueillir une douzaine d'entreprise dans les 3 prochaines années soit une quarantaine d'emplois.

Les retombées économiques vont également permettre de nouvelles contributions **fiscales pour les collectivités territoriales**.

Le territoire est en déficit d'emploi par rapport au nombre d'actif présent sur le territoire. Ainsi le fait de renforcer l'emploi permettra également de **limiter les déplacements domicile travail**.

La création d'emploi aura également un intérêt pour le développement du marché **de l'immobilier et des commerces et services locaux**.

Il permettra indirectement un développement démographique (accueil des salariés et de leur famille) qui assurera le maintien, voir le développement des équipements et services publics. Les effectifs des écoles qui ont du mal à se maintenir pourront de nouveau croître. Il y aura également un impact positif du projet sur la vie associative et sur la pérennité de son dynamisme.

Les travaux d'aménagement vont également générer l'intervention de nombreuses entreprises (terrassement, construction, aménagements divers). **L'aménagement de la zone AUX1 est estimée à près de 700 000€ de travaux**.

3.2. UN SITE SANS CONTRAINTES MAJEURES

L'état initial du site nous indique que le site est parfaitement adapté au projet.

Paysage :

Le projet se localise dans un espace partiellement utilisé pour les activités économiques en place suffisamment éloignées des zones urbanisées.

Milieux naturels :

Le site comporte des enjeux naturels relativement faibles et ne comporte pas d'intérêt écologique majeur. La continuité écologique identifiée n'est pas altérée par le projet.

Risques naturels :

Le site est en dehors des zones inondables.

Accessibilité

Site doté d'une bonne accessibilité par la RD 999 dont le carrefour est déjà aménagé.

Raccordement aux réseaux :

Un raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité qui ne pose pas de problèmes particuliers.

Emprise limitée sur les espaces agricoles :

Un projet limité au besoin du projet avec une optimisation du foncier.

4. CONCLUSION

Le projet est adapté au besoin de développement de la partie Nord du territoire de l'agglomération Gaillac Graulhet et en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Salvagnac. Ce projet communautaire est intégré au schéma de développement économique de l'intercommunalité.

Le projet revêt un intérêt majeur pour le territoire intercommunal et départemental par le nombre d'emploi direct et indirect qu'il va générer, par l'investissement qu'il constitue et ses retombées économiques et fiscales mais aussi par la dynamique locale tant au niveau des commerces que de la vie associative.

Le site du projet est parfaitement adapté au besoin de développement de ce secteur rural, par sa taille optimisée, par sa desserte proche de la RD999, par la nature des activités envisagées (artisanat commerces et services).