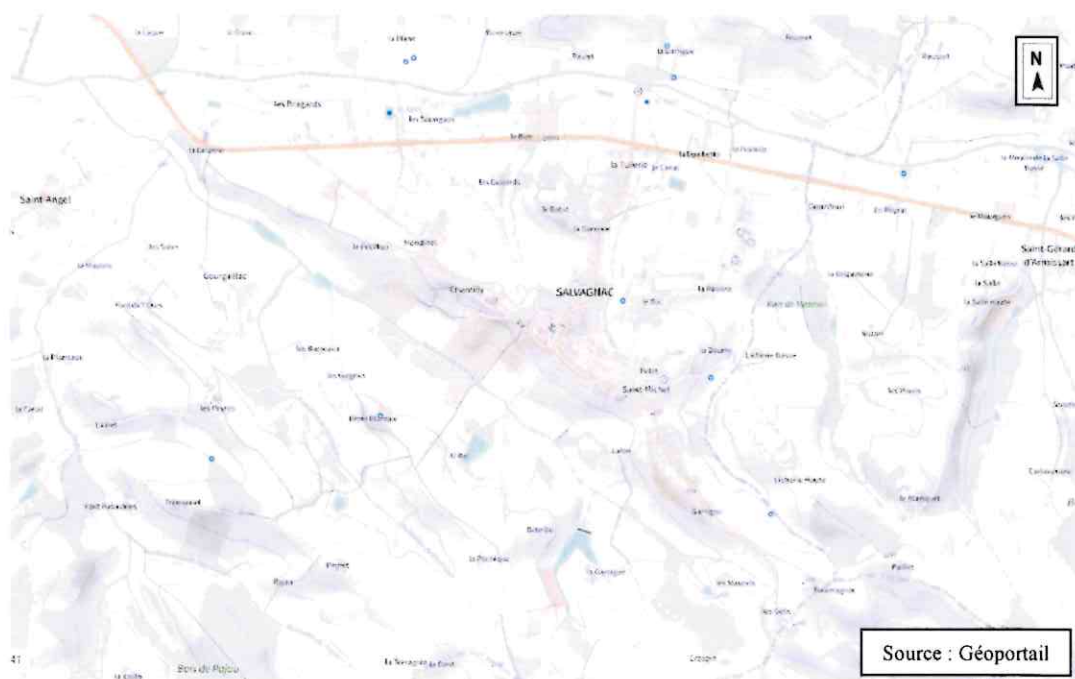


**Département du Tarn
Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet / Commune de
Salvagnac**

**-Modification n°3 du PLU de la commune de Salvagnac
-Déclaration de projet valant mise en compatibilité du
PLU de Salvagnac portant sur le développement de la zone
d'activités de Dourdoul
-Création d'un périmètre délimité des abords pour
l'ancien Château de Salvagnac
-Création d'un périmètre délimité des abords pour le
Moulin de Saint Angel sur la commune de Salvagnac**

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Du 19 juin 2024 au 12 juillet 2024
Volume 2/2 – Conclusions et avis**



Commissaire enquêteur Gildas Carré

Désigné par décision du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 19/10/2023 et du
20/02/2024 n°E23000140/31

*Dossier : n ° E23000140/31 – volume 2/2 - Conclusions et avis du commissaire enquêteur
Gildas Carré – 13/08/2024*

Sommaire des conclusions et avis :

1	Conclusions motivées sur le déroulé de l'enquête	3
2	Conclusions motivées et avis sur la 3 ^{ème} modification du PLU	4
2.1	Observations :	4
2.2	Conclusions :	4
2.2.1	Cohérences et améliorations générales à apporter au projet.	4
2.2.2	Bilan points forts points faibles du projet	4
2.2.3	Conclusions et avis pour la 3 ^{ème} modification du PLU	5
3	Conclusions motivées et avis sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Salvagnac portant sur le développement de la zone d'activités de Dourdoul.....	5
3.1	Observations :	5
3.2	Conclusions :	5
3.2.1	Cohérences et améliorations générales à apporter au projet.	5
3.2.2	Bilan points forts points faibles du projet	6
3.2.3	Conclusions et avis pour la révision du schéma directeur d'assainissement des eaux usées et établissement du schéma pluvial.	6
4	Conclusions motivées et avis sur la création d'un périmètre délimité des abords de l'ancien château de Salvagnac.....	7
4.1	Observations :	7
4.2	Conclusions :	7
4.2.1	Cohérences et améliorations générales à apporter au projet.	7
4.2.2	Bilan points forts points faibles du projet	7
4.2.3	Conclusions et avis pour la création d'un périmètre délimité aux abords (PDA) de l'ancien château de Salvagnac.....	8
5	Conclusions motivées et avis sur la création d'un périmètre délimité des abords pour le Moulin de Saint Angel sur la commune de Salvagnac.....	8
5.1	Observations :	8
5.2	Conclusions :	8
5.2.1	Cohérences et améliorations générales à apporter au projet.	8
5.2.2	Bilan points forts points faibles du projet	8
5.2.3	Conclusions et avis pour la création d'un périmètre délimité aux abords (PDA) pour le Moulin de Saint Angel sur la commune de Salvagnac PLU.....	9

1 Conclusions motivées sur le déroulé de l'enquête

L'enquête publique unique, objet de ce rapport, concerne la commune de Salvagnac et porte sur les quatre points suivants :

- Modification n°3 du PLU de la commune de Salvagnac
- Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Salvagnac portant sur le développement de la zone d'activités de Dourdoul
- Création d'un périmètre délimité des abords pour l'ancien Château de Salvagnac
- Création d'un périmètre délimité des abords pour le Moulin de Saint Angel sur la commune de Salvagnac

Compte tenu des fortes interactions entre les différentes problématiques (évolution de l'urbanisation générale de la commune, attractivité économique et préservation du patrimoine), la mise en place d'une enquête publique était pertinente pour faciliter l'appropriation de ces sujets par les administrés.

Toutes les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique ont été fixées d'un commun accord, et les services techniques de la communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet, de la commune de Salvagnac ont été très efficaces pour les différentes démarches et le respect de la conformité en la matière (publicités, mise en place du registre dématérialisé, affichage, ...)

L'absence de visiteur et de requête reste regrettable, néanmoins tout le travail a été fait pour que la population puisse s'exprimer pleinement sur les différents sujets.

Le registre dématérialisé a été clôturé et le registre papier a été reçu par le commissaire enquêteur et clôturé par ses soins.

Après avoir analysé l'ensemble des requêtes et étudié le dossier, le commissaire enquêteur a établi le procès-verbal de synthèse comportant un mémoire des questions découlant de l'examen du dossier et de ses propres interrogations.

La commune et la communauté d'agglomération ont apporté des réponses aux différents points soulevés dans ce procès-verbal.

Le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées à la communauté d'agglomération et à la commune le 13/08/2024.

Le commissaire enquêteur a adressé, simultanément, une copie du rapport et de ses conclusions motivées à la présidente du tribunal administratif.

Le commissaire enquêteur estime que cette enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation.

2 Conclusions motivées et avis sur la 3^{ème} modification du PLU

2.1 Observations :

Le commissaire enquêteur a émis 1 observation (cf. volume 1/2).

La collectivité a apporté une réponse claire et complète dans le cadre de son mémoire en réponse (cf volume 1/2)

2.2 Conclusions :

2.2.1 Cohérences et améliorations générales à apporter au projet.

Le dossier a présenté quelques difficultés de compréhension et plus particulièrement en terme de cohérence entre l'arrêté initial et les différents points faisant l'objet de la modification, la réunion du 10/06 et la réponse de la communauté d'agglomération en date du 17/06 ont permis d'apporter un éclairage appréciable sur le dossier.

Dans la forme et la présentation générale du dossier un plan de synthèse A0 reprenant l'initial et le modifié superposé permettant d'avoir une vision plus claire de la modification proposée aurait été plus que souhaitable, cela a été demandé mais en vain lors de la réunion du 10 juin 2024.

Les différents points intégrés dans le cadre de cette modification permettent véritablement à la collectivité de mieux gérer son quotidien et cela dans l'attente d'un futur PLUI, dont les échéances pour l'approbation restent lointaines et floues. A ce titre l'intérêt général de la démarche est pleinement recevable et cohérent. Pour mémoire, les points de la modification portent sur :

- permettre l'évolution du bâti en zone A et N avec la suppression des secteurs A1.
- permettre des adaptations mineures du règlement écrit et plus particulièrement pour les toitures en mono-pente
- ajouter un changement de destination pour une activité artisanale

Les seules améliorations pouvant être apportées sont véritablement dans la présentation du dossier notamment en excluant tous les autres sujets traités dans le cadre des autres procédures (PDA, Déclaration de projet).

2.2.2 Bilan points forts points faibles du projet

Points forts

La modification du PLU permet de répondre à des besoins du quotidien pour faciliter réglementairement différents projets et opérations locales sans remettre en cause les grands enjeux en matière d'aménagement et de développement durable de la commune

Points faibles

Dossier : n ° E23000140/31 – volume 2/2 - Conclusions et avis du commissaire enquêteur
Gildas Carré – 13/08/2024

Le projet ne présente pas véritablement de point faible ou d'inconvénient en tant que tel.

2.2.3 Conclusions et avis pour la 3^{ème} modification du PLU

Vu le dossier d'enquête publique, les avis des personnes publiques associées

Vu le bilan points forts/points faibles du dossier

Vu le déroulement de l'enquête publique, qui s'est déroulée dans des conditions pleinement satisfaisantes

Vu les observations émises pendant l'enquête et reprises dans le procès-verbal de synthèse

Vu les réponses apportées par les collectivités (communauté d'agglomération et commune)

Le commissaire enquêteur, en toute indépendance, émet un avis favorable à la troisième modification du PLU avec une double réserve et une recommandation :

En terme de réserves il s'avère impératif d'intégrer dans le cadre du règlement écrit, la réponse apportée par la collectivité pour encadrer l'emprise au sol maximale des constructions principales en zone A (cf article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions). Dans un souci de cohérence, l'article 9 de la zone N doit être repris de la même manière.

En terme de recommandation, il est nécessaire de revoir la présentation de l'additif au rapport de présentation du dossier de modification, cela pour lever toutes les ambiguïtés éventuelles avec les objets de la modification.

3 Conclusions motivées et avis sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Salvagnac portant sur le développement de la zone d'activités de Dourdoul

3.1 Observations :

Le commissaire enquêteur a émis 1 observation (cf. volume 1/2).

La collectivité a apporté une réponse claire et complète dans le cadre de son mémoire en réponse (cf volume 1/2)

3.2 Conclusions :

3.2.1 Cohérences et améliorations générales à apporter au projet.

Le développement économique de la commune est un souci majeur de la municipalité et la volonté de conforter et de développer les activités économiques apparaît clairement dans le PADD communal. Plusieurs améliorations sont néanmoins envisageables dans la justification du projet, elles sont reprises ci-après dans le point 3.2.2.

3.2.2 Bilan points forts points faibles du projet

Points forts

La présente procédure porte sur l'extension d'une zone d'activités existantes permettant ainsi d'accompagner le développement de la collectivité et de répondre aux besoins. L'espace est idéalement placé sur l'axe routier Montauban-Gaillac, il s'inscrit dans la continuité immédiate de zones urbaines existantes et à vocation économique. Le plan d'aménagement du projet a été véritablement bien conçu et permet :

- d'optimiser la gestion du foncier, point majeur au vu des évolutions législatives en matière de gestion économe de l'espace
- de diversifier la taille des lots pour répondre à une diversité de demandes
- d'intégrer le bâti qualitativement au contexte paysager par un maillage de haies et l'implantation du bâti
- de limiter les coûts pour la collectivité en utilisant notamment la voie communale existante dans une première étape
- de sécuriser les accès en les regroupant
- de créer des espaces communs pour mutualiser les espaces de stationnement et en rendant plus attractif l'entrée nord du site et dans la zone agglomérée de la commune

Points faibles

Si le projet présente plusieurs points positifs précités, on peut regretter l'absence d'éléments sur les points suivants. Cette absence constitue des points faibles à reprendre dans le cadre du dossier, même si Monsieur le Maire et les élus communaux ont apportés oralement des réponses constructives sur ces points.

Aussi, les points faibles à améliorer portent sur:

- l'identification du foncier économique vacant à l'échelle de la communauté d'agglomération
- une justification par rapport au retrait obligatoire de 75m par rapport l'axe de la RD999 cela au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (dite problématique « amendement dupont »)
- l'absence d'une frange inconstructible en limite entre l'orientation d'aménagement et les zones agricoles cela au titre du point 7 de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme
- la non justification de l'absence d'incidence sur les constructions d'habitation (notamment celles entre Le Buc et La Rosière)

3.2.3 Conclusions et avis pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Vu le dossier d'enquête publique, les avis des personnes publiques associées

Vu le bilan points forts/points faibles du dossier

Vu le déroulement de l'enquête publique, qui s'est déroulée dans des conditions pleinement satisfaisantes

Vu les observations émises pendant l'enquête et reprises dans le procès-verbal de synthèse

Vu les réponses apportées par les collectivités (communauté d'agglomération et commune)

Le commissaire enquêteur, en toute indépendance, émet un avis favorable à la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, avec une réserve et une recommandation :

En terme de réserve il s'avère impératif d'intégrer dans le cadre du règlement écrit et de l'orientation d'aménagement et de programmation, le phasage de l'urbanisation comme mentionné dans la réponse apporté par la collectivité le 02/08 suite au procès verbal d'observations du commissaire enquêteur.

En terme de recommandation, il est nécessaire de compléter le dossier pour palier aux différents points faibles précités.

4 Conclusions motivées et avis sur la création d'un périmètre délimité des abords de l'ancien château de Salvagnac

4.1 Observations :

Cet objet n'a soulevé aucune observation que ce soit de la part des administrés comme de la part du commissaire enquêteur.

4.2 Conclusions :

4.2.1 Cohérences et améliorations générales à apporter au projet.

L'étude architecturale et paysagère très bien conçue et portée, à notre sens par erreur dans l'additif au rapport de présentation, permet de comprendre tous les enjeux et notamment en matière de covisibilité

4.2.2 Bilan points forts points faibles du projet

Points forts

La refonte du périmètre de protection autour du monument historique permet d'être plus cohérent avec la spécificité des espaces bâtis et les enjeux de covisibilité et de rompre avec le caractère artificiel du périmètre de 500m autour du monument historique. Cet ajustement permettra de faciliter le quotidien des administrés dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Points faibles

Le projet ne présente pas véritablement de point faible ou d'inconvénient en tant que tel.

4.2.3 Conclusions et avis pour la création d'un périmètre délimité aux abords (PDA) de l'ancien château de Salvagnac.

Vu le dossier d'enquête publique, les avis des personnes publiques associées

Vu le bilan points forts/points faibles du dossier

Vu le déroulement de l'enquête publique, qui s'est déroulée dans des conditions pleinement satisfaisantes

Vu l'absence d'observation émise pendant l'enquête

Le commissaire enquêteur, en toute indépendance, émet un avis favorable au projet de création d'un périmètre délimité aux abords de l'ancien château de Salvagnac. Cet avis fait l'objet d'une recommandation.

Il est demandé de rajouter dans l'article 2 du règlement local d'urbanisme de chaque zone impactée par le PDA une référence à celui-ci, cela pour faciliter sa prise en compte par les administrés dans la définition de leurs projets

5 Conclusions motivées et avis sur la création d'un périmètre délimité des abords pour le Moulin de Saint Angel sur la commune de Salvagnac

5.1 Observations :

Cet objet n'a soulevé aucune observation que ce soit de la part des administrés comme de la part du commissaire enquêteur.

5.2 Conclusions :

5.2.1 Cohérences et améliorations générales à apporter au projet.

A l'inverse du précédent cas (cf point 4) qui en disposait, il est regrettable que le dossier soumis à l'enquête publique n'ait pas intégré une étude architecturale et paysagère avec la mise en exergue des enjeux de covisibilité.

5.2.2 Bilan points forts points faibles du projet

Points forts

La refonte du périmètre de protection autour du monument historique permet d'être plus cohérent avec la spécificité des espaces bâtis et les enjeux de covisibilité et de rompre avec le caractère artificiel du périmètre de 500m autour du monument historique. Cet ajustement permettra de faciliter le quotidien des administrés dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Points faibles

Le projet ne présente pas véritablement de point faible ou d'inconvénient en tant que tel.

5.2.3 Conclusions et avis pour la création d'un périmètre délimité aux abords (PDA) pour le Moulin de Saint Angel sur la commune de Salvagnac PLU.

Vu le dossier d'enquête publique, les avis des personnes publiques associées

Vu le bilan points forts/points faibles du dossier

Vu le déroulement de l'enquête publique, qui s'est déroulée dans des conditions pleinement satisfaisantes

Vu l'absence d'observation émise pendant l'enquête

Le commissaire enquêteur, en toute indépendance, émet un avis favorable au projet de création d'un périmètre délimité aux abords du Moulin de Saint Angel sur la commune de Salvagnac

Cet avis fait l'objet deux recommandations :

-il est demandé de rajouter dans l'article 2 du règlement local d'urbanisme de chaque zone impactée par le PDA une référence à celui-ci, cela pour faciliter sa prise en compte par les administrés dans la définition de leurs projets

-il est demandé la mise à jour du plan des servitudes porté dans les annexes du PLU



Caussade le 13/08/2024
Le commissaire enquêteur
GILDAS CARRE

