

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Du 16 octobre 2023 à 9h00 au 17 novembre 2023 à 17h00

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'habitat (PLUi-H) de la
Communauté de Communes terres de confluences
et abrogation des cartes communales des communes de
Boudou, Castelferrus, Garganvillar, Lizac, Saint-Aignan



Vu, pour être annexé
à la délibération du
Conseil Communautaire
en date du 05/03/2024
A Castelsarrasin, le 18/03/2024
Le Président

Commission d'enquête :

Yves JACOBS président
Jean-Louis CLAUSTRE membre titulaire
Martine AVEROUS membre titulaire

Conclusions et Avis motivé

Table des matières

1. Conclusions sur le déroulement de l'enquête	3
1.1. Contexte	3
1.2. Déroulement	3
2 Conclusions sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes Terre des Confluences	4
2.1 Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête	4
2.1.1 Les objectifs du projet de PLUi-H	4
2.1.2 Appréciation sur le dossier	5
• Rapport de présentation	5
• PADD	5
• Règlement	5
• OAP	5
• POA	6
2.2 Conclusions sur le projet et les contributions du public	6
2.3 Conclusions sur le projet et la consultation des PPA et des communes associées	8
2.4 Conclusions sur le projet et le programme local de l'Habitat	8
2.5 Bilan Avantages/inconvénients	9
2.5.1 Inconvénients du projet	9
2.5.2 Avantages du projet	10
2.5.3 Conclusions sur le bilan Avantages/Inconvénients	11
3 Avis motivé de la Commission d'enquête	11
3.1 Réserves	11
3.2 Recommandations	12
Conclusions et avis motivé de la commission d'enquête sur l'abrogation des cartes communales des communes de Boudou, Castelferrus, Garganvillar, Lizac, Saint-Aignan	14
1. Conclusions	14
2. Avis de la commission d'enquête sur l'abrogation des cartes communales	14

1. Conclusions sur le déroulement de l'enquête

1.1. Contexte

- Cet avis avec ses conclusions concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes terres de confluences et l'abrogation des cartes communales des communes de Boudou, Castelferrus, Garganvillar, Lizac, Saint-Aignan.
- Une première version du projet du PLUi-H a été arrêtée en conseil communautaire le 6 février 2020, suivant l'approbation du bilan de la concertation. La consultation des personnes publiques associées, autres organismes et instances spécifiques s'est tenue jusqu'en octobre 2020.
- Au vu de certains avis reçus, en particulier l'avis défavorable du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) et du refus par le Préfet de différentes zones à urbaniser dans le cadre de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée et l'avis favorable avec réserve d'une commune, le projet du PLUi-H a nécessité d'être réajusté en vue d'un nouvel arrêt.

Le PLUi-H de la CCTDC a été définitivement arrêté le 16 février 2023.

• Objet de l'enquête

Par arrêté du 20/09/2023, le président de la communauté de communes terres des confluences a prescrit une enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme d'habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes terres de confluences et l'abrogation des cartes communales des communes de Boudou, Castelferrus, Garganvillar, Lizac, Saint-Aignan.

1.2 Déroulement

L'Enquête publique s'est tenue du 16 octobre 2023 à 9h00 au 17 novembre 2023 à 17h00.

Afin de recevoir le public, la commission d'enquête a tenu 12 permanences, dans les 5 lieux prévus à cet effet et géographiquement répartis: Castelsarrasin, Moissac, Garganvillar, La-Ville-Dieu-Du-Temple et Saint Nicolas de la Grave. La Commission d'enquête a reçu 169 personnes au cours de ces permanences.

Les prescriptions réglementaires ont été respectées : arrêté et avis d'enquête, affichage, insertions dans la presse, consultation du dossier d'enquête, présence d'un registre papier dans chacune des 22 communes de la CCTDC. Un registre dématérialisé a été mis à la disposition de la population pendant toute la durée de l'enquête publique.

On peut toutefois remarquer que, hormis le site internet de la Communauté de communes, peu de sites municipaux ont annoncé l'enquête publique. Il en est de même pour l'affichage des avis d'enquête sur les lieux principalement fréquentés par la population et sur les sites des principales OAP. C'est dans les petites communes que les avis ont été le plus visibles.

Le registre dématérialisé a reçu **6706** visiteurs uniques pendant la durée de l'enquête publique. **3340** visiteurs du registre dématérialisé ont téléchargé au moins un document du dossier. **5663** téléchargements ont été réalisés.

Au final **215** contributions ont été recueillies par la commission d'enquête dont 169 sur le registre dématérialisé et 46 contributions orales issues des permanences.

On note donc que, malgré les remarques précédentes, la population de l'intercommunalité a manifesté un réel intérêt au projet de PLUi-H.

A l'issue de l'enquête publique, la Commission a remis un procès-verbal de synthèse à la Communauté de communes au cours d'une réunion qui s'est tenue le 29 novembre 2023, huit jours après la remise des registres papier à la commission d'enquête.

Un mémoire en réponse a été adressé à la commission le 13 Décembre 2023.

En conclusion, la commission d'enquête estime que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et sans incident notable.

2 Conclusions sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes Terre des Confluences

2.1 Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête

2.1.1 Les objectifs du projet de PLUi-H

Dans sa délibération n°2/2023-10 du 16 février 2023 le conseil communautaire de la Communauté de Communes Terres des confluences a rappelé les objectifs définis lors du conseil du 22 juin 2017.

- Rééquilibrer le modèle de développement du territoire en augmentant la part des activités productives et du tourisme dans son revenu

- Aménager les zones d'activités
- Conforter la valeur ajoutée des filières agricoles
- Maintenir et soutenir les filières locales
- Créer des conditions pour faire du tourisme un levier de développement en permettant le renouvellement et le développement de l'offre d'hébergement,
- Dynamiser et préserver l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes et notamment en pérennisant l'offre commerciale,
- Permettre aux zones agricoles de développer des activités complémentaires.

- Offrir des services adaptés aux parcours de vie des habitants comme aux attentes des touristes et des nouveaux arrivants

- Répondre aux besoins de la population en matière d'équipement et de services
- Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels en permettant une qualité de logement, une diversité sociale et générationnelle, diversité des formes urbaines et typologie de logements, assurant une répartition équilibrée de l'habitat, dans un souci de solidarité intercommunale, -
- Favoriser la rénovation du bâti ancien et notamment en matière d'énergie,
- Accélérer le déploiement du numérique sur le territoire et offrir à tous un cadre de vie de qualité par un aménagement durable du territoire

- Offrir à tous un cadre de vie de qualité par un aménagement durable du territoire et une mobilité facilitée

- k. Faciliter le recours aux modes de déplacements durables,
- l. Améliorer l'offre de transport au sein du territoire et vers l'extérieur,
- m. Promouvoir un aménagement urbain qui préserve et valorise le patrimoine, le paysage et les espaces naturels du territoire en limitant le mitage,
- n. Rendre les entrées de villes plus attractives,
- o. Proposer un aménagement permettant l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels.

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) reprend, dans ses trois axes stratégiques déclinés en 14 objectifs les trois objectifs fixés dans la délibération du conseil communautaire du 22 juin 2017 confirmés par la délibération du 16 février 2023.

2.1.2 Appréciation sur le dossier

- Rapport de présentation

Le rapport de présentation s'appuie sur des chiffres qui datent de 2018/2019 figurant dans le projet initial (Arrêt 1). Ils ont été actualisés en février 2024 (Arrêt 2). Toutefois, la lecture de cette actualisation est confuse et mériterait une réécriture.

Un tableau comparatif de l'évolution du projet entre l'arrêt 1 et l'arrêt 2 permet cependant de mesurer l'évolution du projet.

- PADD

Le PADD s'appuie sur le PLH du Tarn et Garonne 2017-2022 en matière d'attractivité du territoire et de croissance de population et, en considération du marché du logement relativement détendu et du niveau faible des ressources des ménages, propose de mettre sur le marché une offre accession abordable et des formes et typologies d'habitat moins consommatrice d'espace tout en favorisant le renouvellement urbain et la réhabilitation du parc ancien.

La programmation de la production en logements neufs ne tient pas compte des constructions dans les dents creuses en zone U et aurait pu être plus économe d'espace et mieux ajustée au contexte local tel qu'il est décrit dans le diagnostic. Il est probable que la loi du marché se chargera de rétablir l'équilibre.

- Règlement

La commission d'enquête a un certain nombre d'interrogations sur les prescriptions du règlement écrit.

- OAP

Au total 125 OAP sont prévues dans le projet de PLUi-H, ce qui est un nombre très important, peut-être trop important pour que celles-ci soient suffisamment détaillées dans le dossier. Certaines sont simplement décrites dans un schéma sans ou avec peu d'explications, ce qui explique certaines réactions négatives des habitants.

Une importante superficie est destinée à l'accueil d'équipement d'intérêt général et de service dans les communes de Castelsarrasin Terre Blanche Sud 7.47 ha, La ville-Dieu-DU-TEMPLE 0.76 ha, LAFITTE 3.98 ha, St Nicolas de la Grave CEF 3.65 ha, Cordes-Tolosannes CTO O3. La mention de la

nature de ces équipements permettrait de cerner leur apport à l'amélioration de la qualité de la vie des habitants et leur fonction dans la cohérence du projet d'aménagement axe 3 du PADD.

Les voies de circulation et les cheminements doux sont mentionnés dans les OAP, cependant la connexion et la continuité avec les tissus urbains voisins n'est pas évidente. En matière de mobilité, il faut noter que de nombreuses zones d'habitat ne sont pas desservies par les transports en commun. Le traitement végétalisé des limites apparaît sur les plans d'aménagement mais les nuisances particulières liées à l'environnement comme la proximité du champ de Tir sur l'OAP CTO de Cordes-Tolosannes sont occultées.

Les risques naturels et technologiques au regard de l'avis des PPA ne sont pas toujours pris en compte...

- POA

Les actions envisagées sur le tissu urbain existant apparaissent bien dans le POA ainsi que, la lutte contre la vacance et la dégradation du bâti ancien notamment par la mise en place d'une OPAH intercommunale et une OPAH RU sur Moissac. L'échéancier et les moyens financiers et humains dédiés donnent du poids à cette prise en compte.

En conclusion, le dossier est volumineux et peu facile d'accès. Il recèle de nombreuses faiblesses, en particulier dans la présentation des OAP et du règlement, aussi bien dans sa partie écrite que graphique. Rédigé sur un temps trop long, il manque souvent de cohérence.

2.2 Conclusions sur le projet et les contributions du public

Le registre dématérialisé a reçu 6706 visiteurs uniques pendant la durée de l'enquête publique. 3340 visiteurs du registre dématérialisé ont téléchargé au moins un document du dossier. 5363 téléchargements ont été réalisés. 205 contributions ont été recueillies par la commission d'enquête.

La commission a opté pour un PV de synthèse qui individualise chacune des demandes du public afin que chaque cas particulier fasse l'objet d'une réponse de la CCTDC. Le détail des contributions figure en annexe 1 du rapport.

Dans son mémoire en réponse, la CCTDC a répondu à l'ensemble des questions du public ainsi qu'à celles de la commission d'enquête.

Sans surprise, la majorité des contributions concerne l'impact du projet de PLUi sur la propriété privée.

- Le classement/zonage

L'essentiel des observations recueillies, que ce soit sur le registre dématérialisé, sur les registres papier, les courriers ou durant les permanences ont trait au maintien ou à la création de zones constructibles.

L'objectif de maîtrise de la consommation foncière se traduit par des déclassements de terrains constructibles par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur. On observe une incompréhension du public qui ne s'explique pas que l'on réduise les zones constructibles, voire qu'on les supprime malgré la présence de plusieurs habitations, ce qui est perçu comme allant à l'encontre de la densification prônée par ailleurs.

- Les OAP

Les critiques liées aux OAP ont pour objet :

- soit un désaccord sur l'opportunité de créer une OAP à l'endroit prévu ;
- soit d'exprimer leur avis et/ou d'apporter une idée au projet perçu comme un élément important de développement de la commune à laquelle ils sont particulièrement attaché ;
- soit parce que la présentation des OAP est insuffisamment détaillée ;
- Soit par l'absence d'OAP Thématiques notamment pour une meilleure prise en compte des enjeux écologiques ou touristique ;
- Soit un manque d'information qui entraîne la découverte, au moment de l'enquête que leur propriété se trouve dans l'OAP.

- Le PADD

Les remarques liées au PADD soulignent :

- La surestimation des prévisions démographiques par rapport à la tendance actuelle (RD n°96) ;
- Des règles de modération de la consommation d'espace naturel et agricole non respectées dans les OAP souvent en extension urbaine et/ou affichant des densités incompatibles avec le principe d'économie d'espace ;
- Les règles visant à réduire les surfaces artificialisées, la protection des espaces naturels, la revitalisation des centre bourgs, le développement des énergies renouvelables ;
- L'Enjeu 3 « Offrir à tous un cadre de vie qualité par un aménagement durable du territoire et une mobilité facilitée » est non suivi d'effet dans les OAP souvent non desservies par les transports en commun et sans OAP thématique pour la protection des enjeux écologiques.
- Une actualisation des données démographiques et la mise en place d'un suivi de l'évolution démographiques permettant d'améliorer la programmation du nombre des logements à créer dans les OAP a cours terme, long terme et moyen terme et d'ajuster en fonction de la capacité des réseaux et des services à répondre à un besoin mieux cerné

- Le règlement

Le règlement est très complexe. La nécessité de consulter plusieurs documents (zonage, zonage U, règlement écrit) pour connaître la règle s'avère compliqué.

La commission constate que les palettes des couleurs notamment pour les hauteurs, ne sont pas assez différenciées et peuvent entraîner des erreurs d'interprétation de la règle à appliquer.

Il en découle des difficultés d'interprétation et donc une appropriation compliquée pour un public non initié.

Quelques règles ou absence de règle (implantation des constructions en limites de propriété arrière, toitures, limitation de certains destinations et sous destinations) devront être revues.

La rédaction de ce document devra être améliorée.

- L'énergie

Le rejet par l'autorité préfectorale, après avis de la CDPNAF, de création d'installations photovoltaïques a provoqué des incompréhensions, en particulier après le vote de la loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023.

En conclusion, le volume important de visiteurs du registre dématérialisé ainsi que celui des observations recueillies par les membres de la commission d'enquête montrent que les habitants de la Communauté de communes ont manifesté un réel intérêt pour le projet de PLUi-H. On notera, d'ailleurs, qu'un certain nombre de contributions comportaient des propositions en vue d'améliorer le projet traduisant l'attachement de la population à la qualité de vie, du paysage et la conservation de sa valeur patrimoniale, point certainement insuffisamment traité dans le dossier (absence de l'avis de l'UDAP) et qui pourrait être considérablement amélioré en donnant une suite aux offres spontanées qui ont été émises pendant l'enquête.

Il convient de noter l'absence dans le dossier soumis à l'enquête de la délibération du 26/06/2023 de demande d'adhésion de la CCTDC au SCOT du Grand Montauban et de la délibération du conseil communautaire du SCOT DU Grand Montauban d'approbation et de la Demande d'adhésion au conseil communautaire.

2.3 Conclusions sur le projet et la consultation des PPA et des communes associées

- Les PPA ont en majorité rendu un avis favorable. Un certain nombre d'entre elles ont formulé des observations et des réserves. Dans ses réponses, la CCTDC a pris en compte la majorité de ces observations et réserves.

Quelques personnes n'ont pas formulé d'appréciation sur le dossier ce qui est préjudiciable à la qualité du projet. Parmi ceux-ci, on peut citer :

- le Conseil régional d'Occitanie
- Le conseil départemental du Tarn et Garonne
- La chambre de commerce et d'industrie
- L'union départementale de l'architecture et du patrimoine du Tarn et Garonne
- Les communes

Les communes ont toutes été largement consultées au cours du processus d'élaboration du PLUi-H. Elles ont pu faire valoir leurs points de vue et leurs observations auxquelles la CCTDC a répondu, pour l'essentiel favorablement.

En conclusion, les Personnes Publiques Associées (PPA) et les communes ont été largement associées au processus d'élaboration du PLUi-H et leurs réserves et leurs observations ont majoritairement été prises en compte.

Il restera à clarifier les réponses contradictoires émises par le préfet relatives aux zones Npv.

2.4 Conclusions sur le projet et le programme local de l'Habitat

Rappel : Lorsque le plan local d'urbanisme mis à l'enquête tient lieu de programme local de l'habitat, il comporte un programme d'orientations et d'actions qui constitue la pièce 5 du dossier mis à l'enquête. Il est conforme aux articles R 151 du code de l'urbanisme, R302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il définit la stratégie opérationnelle de la Communauté de communes Terres de confluences en matière d'habitat pour la période 2023-2032.

Il comprend 10 actions thématiques et une action transversale .

Les actions envisagées sur le tissu urbain existant apparaissent bien dans le POA ainsi que la lutte contre la vacance et la dégradation du bâti ancien notamment par la mise en place d'une OPAH intercommunale et une OPAH RU sur Moissac.

L'échéancier et les moyens financiers et humains dédiés donnent du poids à cette prise en compte.

2.5 Bilan Avantages/inconvénients

2.5.1 Inconvénients du projet

➤ En ce qui concerne la procédure :

- le dossier était particulièrement volumineux et parfois difficile d'accès pour un public non initié.
- le dossier comportait des erreurs et des coquilles relativement abondantes. De plus la longueur du processus ayant abouti à l'élaboration du dossier en raison de la nécessité d'en revoir l'ensemble au vu de certains avis reçus, en particulier l'avis défavorable du comité régional de l'habitat et le refus par le Préfet de différentes zones à urbaniser dans le cadre de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée, le projet du PLUi-H a nécessité d'être réajusté en vue d'un nouvel arrêt. Les modifications apportées au dossier étaient difficiles à appréhender.
- L'information sur le déroulement de l'enquête publique s'est limitée aux exigences du code de l'environnement sans réel effort de la part des communes ;
- La diffusion de la décision préfectorale du 18 juillet 2023 relative à la dérogation au principe de l'urbanisation limitée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H n'a pu être incluse dans le corps du dossier arrêté du PLUi-H, ce qui a engendré, et c'est un euphémisme, de nombreuses incompréhensions.

➤ En ce qui concerne le projet

- l'absence de SCoT a, sans aucun doute, pénalisé l'élaboration du PLUi-H. Le PLUi-H a dû assurer la prise en compte et la compatibilité directe avec les plans et programmes de rang supérieur sans pouvoir s'adosser à un SCoT ;
- L'estimation de croissance de population réalisée à partir de données démographiques anciennes nuit à la pertinence du projet ;
- les réductions des zones constructibles au profit de la zone A sont parfois déconnectées de la réalité du terrain et des critères qualitatifs énoncés dans le dossier ;
- Le PLUi-H, qui gère l'urbanisation au nom de l'intérêt général, est inévitablement amené à porter des atteintes légales à la propriété foncière en limitant les prérogatives de certains propriétaires en matière de constructibilité. Celles-ci sont nombreuses dans le projet ;
- L'absence de phasage de la plupart des OAP ainsi que le manque de précisions d'un grand nombre qui se résument à un croquis peu détaillé nuit à leur pertinence ;

- l'absence d'OAP thématiques relatives, en particulier, aux enjeux écologiques et touristiques est de nature à affaiblir le projet ; là-encore l'adhésion au SCoT du Grand Montauban introduit la notion, sur ce point, de document évolutif en fonction des besoins du contexte local.

2.5.2 Avantages du projet

➤ En ce qui concerne la procédure :

- Le dossier était conforme à la réglementation en vigueur ;
- L'organisation et le déroulement de l'enquête publique se sont déroulés sans incident notable ;
- le volume important de visiteurs du registre dématérialisé ainsi que celui des observations recueillies par les membres de la commission d'enquête montrent que les habitants de la Communauté de communes ont manifesté un réel intérêt pour le projet de PLUi-H ;
- Les personnes publiques associées et les communes ont été suffisamment associées à l'élaboration du projet. Elles ont pu faire part de leurs observations ;

➤ En ce qui concerne le projet :

- la communauté de communes Terres de confluence a eu la volonté de rédiger un document de planification stratégique fédérateur qui établit un projet global d'urbanisme et fixe les règles d'utilisation du sol sur le territoire de la CCTDC. La demande d'adhésion approuvée au SCoT du Grand Montauban avec les évolutions introduites par l'ordonnance n°20020-744 du 17 06 2020 facilitera la gestion des autorisations d'urbanismes pour l'évolution future du PLUi-H (point très bloquant comme cela transparaît dans les réponses de la CCTDC aux observations et contributions du public pendant l'enquête publique).
- Il harmonise la constructibilité du territoire des communes concernées. Il gomme les disparités qui avaient pu s'introduire dans la manière d'appréhender les autorisations à construire.
- Le PLUi-H tient compte des instructions nationales en matière de consommation de l'espace : il réduit les surfaces des zones à urbaniser ; il évite l'étalement urbain. Il cherche à préserver les terres agricoles et règlemente au cas par cas les changements de destination des bâtiments.
- Les actions envisagées sur le tissu urbain existant apparaissent bien dans le POA ainsi que la lutte contre la vacance et la dégradation du bâti ancien. De plus, l'échéancier et les moyens financiers et humains dédiés donnent du poids à cette prise en compte ;
- Il reprend dans son PADD les objectifs fixés par le conseil communautaire du 18 février 2023 ;
- Le PLUi vient conforter l'activité économique en réservant ou réhabilitant les terrains nécessaires à celle-ci pour les 10 ans à venir ; il est notamment ouvert aux projets qui répondent aux besoins du tourisme.

2.5.3 Conclusions sur le bilan Avantages/Inconvénients

On peut donc conclure que :

Certes,

- La qualité du dossier reste perfectible,
- L'absence de phasage et le manque de précisions d'un grand nombre d'OAP nuisent à leur pertinence ;
- la réduction de zones constructibles est parfois déconnectée de la réalité du terrain,

néanmoins,

- le projet de PLUi-H de la communauté de communes répond à la plupart des objectifs fixés dans sa délibération n°2/2023-10 du 16 février 2023.
- Il tient compte des instructions nationales en matière de consommation de l'espace
- il définit la stratégie opérationnelle de la Communauté de communes en matière d'habitat pour la période 2023-2032.
- Il a enfin pris en compte l'essentiel des remarques de la MRAe, des différentes personnes publiques associées et des communes.

Mais surtout,

C'est un document d'urbanisme intercommunal évolutif qui propose des améliorations substantielles par rapport à ce que propose l'ensemble des documents d'urbanisme communaux aujourd'hui en vigueur, d'autant que de nombreuses communes sont actuellement encore soumises au Règlement National d'Urbanisme.

3 Avis motivé de la Commission d'enquête

Compte tenu

- des appréciations formulées ci-dessus démontrant la régularité de la procédure
- de la pertinence de l'élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal validant la cohérence de la traduction des objectifs inscrits dans le PADD,
- constatant l'existence d'un bilan environnemental globalement positif,

la commission d'enquête émet :

➤ **un avis favorable au projet de PLUi valant programme de l'habitat (H) de la communauté de communes Terres des confluences, assorti des réserves et recommandations suivantes :**

3.1 Réserves

- 1- Actualiser le PLUi-H avec les modifications accordées par la CCTDC dans le mémoire en réponse aux observations du public qui ont toutes été validées par la commission d'enquête.
- 2- Soumettre les propositions d'extensions limitées de zone U figurant au rapport chapitre « Synthèse des observations – classement/zonage » à un examen de dérogations à l'urbanisation limitée ;

- 3- Proposer un réexamen des refus de dérogation à l'urbanisation limitée figurant au rapport chapitre « Synthèse des observations – classement/zonage »
- 4- Se conformer aux réserves émises par les services de l'Etat dans son avis du 26 mai 2023 et aux différentes réserves émises par les personnes publiques associées (PPA)
- 5- Intégrer dans le règlement graphique les décisions prises par le préfet dans sa décision du 18 juillet 2023 ;
- 6- Intégrer dans le projet les demandes formulées par les communes de CCTDC : Castelsarrasin, La-Ville-Dieu-Du-Temple, Garganvillar, Lafitte, Saint Nicolas de la Grave, Caumont, Fajolles, Boudou, Durfort-Lacapelle, Moissac ;
- 7- Modifier ou supprimer les Emplacements Réservés suivants dont la localisation n'est pas adaptée ou justifiée :
 - i. L'ER n°77 demandé par les contributions n° RD 13 et RD 17 doit être modifié
 - ii. L'ER n°80 doit être réduit car il ne s'agit que de réaliser un décrochage routier
 - iii. L'ER n°147 doit être supprimé, le cimetière aya nt été construit à un autre endroit
- 8- Clarifier Les réponses contradictoires émises par le préfet relatives aux zones Npv avec les services préfectoraux.

3.2 Recommandations

1. Etudier les possibilités d'amender les décisions de la CDPNAF de mai 2023 reprises par la décision préfectorale du 18 juillet 2023, en particulier :
 - celles qui concernent des activités touristiques et de loisirs (RD n°5 et RD n°83)
 - Celles qui pénalisent un certain nombre de hameaux dans leur développement, ce qui risque de les faire disparaître(RD n°60,)
2. Modifier ou réduire les OAP susceptibles d'entraver les activités professionnelles de plusieurs sociétés (OAP CLS 28, OAP CLS 25, OAP CLS 26, OAP CLS 05, OAP CLS 07, OAP VDT 07)
3. Rendre le dossier plus facile à la compréhension des habitants de la CCTDC, en particulier pour le règlement aussi bien dans sa partie écrite que graphique.
4. Solliciter les communes afin de compléter la liste des bâtiments pouvant changer de destination en particulier sur les communes n'ayant pas fait de retour à la première consultation.
5. Mettre en cohérence les zones AUX du PLUi-H avec le périmètre d'étude du dossier d'autorisation environnementale de modification de la ZAC de Fleury et le zonage AU secteur Sud/AUX secteur Nord (vocation économique) avec le schéma d'aménagement de l'OAP CLS-01 (partie Nord secteur à dominante habitat individuel pavillonnaire et établissements publics de santé admis sur l'ensemble de la zone)

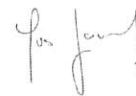
La commission d'enquête publique

le 18 décembre 2023

Yves JACOPS
Président

Martine AVEROUS
membre

Jean-Louis Claustre
membre





Conclusions et avis motivé de la commission d'enquête sur l'abrogation des cartes communales des communes de Boudou, Castelferrus, Garganvillar, Lizac, Saint-Aignan

1. Conclusions

Objet de l'Enquête : Il existe cinq communes de la CCT qui sont couvertes par une carte communale au moment de l'élaboration du PLUi-H. Lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'un PLUi, le Ministère de la Cohésion des Territoires recommande de prévoir l'abrogation des cartes communales. Aucune procédure spécifique n'est prévue pour l'abrogation d'une carte communale.

La Communauté de communes Terres de confluences (CCTDC) est l'autorité compétente pour organiser l'enquête en concertation avec les commissaires-enquêteurs.

- Une réponse ministérielle précise que « si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU », une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU est organisée.
- L'avis du conseil d'état dans son avis du 28 novembre 2007 stipule également que :

« dès lors que le plan local d'urbanisme et la carte communale sont deux documents d'urbanisme exclusifs l'un de l'autre, une carte communale ne peut être légalement mise en vigueur que si la commune n'est pas dotée d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme applicable. »

2. Avis de la commission d'enquête sur l'abrogation des cartes communales

- Considérant que le dossier soumis au public était suffisamment explicite et qu'aucun document spécifique n'est requis dans le dossier d'enquête publique,
- Considérant la réponse ministérielle et l'avis du Conseil d'Etat,
- Considérant que la délibération finale devra comporter à la fois approbation du PLUi-H et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet ;

La commission d'enquête émet **un avis favorable** à l'abrogation des cartes communales de Boudou, Castelferrus, Garganvillar, Lizac, Saint-Aignan avec une recommandation :

1 - La communauté de communes devra veiller à ce que l'entrée en vigueur du PLUi-H et l'abrogation des cartes communales soient concomitantes.

La commission d'enquête publique

le 18 décembre 2023

Yves JACOBS
Président

Martine AVEROUS
membre

Jean-Louis Claustre
membre

