AR Prefecture
082-200066652-20240201-20240201_011A-DE
Reçu le 09/02/2024
Publié le 09/02/2024

GRAND SUD
Tarn & Garonne
Communauté de communes

www.grandsud82.fr

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 01 février 2024

- **Nombre de délégués titulaires : 56**
- **Présents : 34**
- **Votants : 45**

L'an deux mille vingt-quatre
Le **premier février deux mille vingt quatre** à 18 heures 30,
Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire dans la Salle du Conseil Communautaire sous la présidence de Mme Marie-Claude NEGRE.

Date de la convocation : 26 janvier 2024

Étaient présents : Alain ALBINET - Marie-Anne ARAKELIAN - Jean ASTOUL - Willy AUTHESSERRE - Alain BELLOC - Jérôme BEQ - Michel BIERGE - Jean-Luc BOCHU - Sylvie BOREL - Jean-Marc BOUYER - Laëtitia CARDETTI - Serge CASTELLA - Anthéa COSTES - Guy DAIME - Bernard DOAT - Philippe ESTANOVE - Monique FAVIER - Gérard FENIE - Claude GAUTIE - Stéphanie HENRIC - Frédéric IUS - Isabelle LAVERON - Alfred MARTY - Christian MOURIAU - Marie-Claude NEGRE - Bernadette PROUET - Jean-Claude RAYNAL - Huguette RIBES - Francis SOUREIL - Jérôme SOURSAC - Christophe SUBERVILLE - Stéphane TUYERES - Audrey UCAY - Matilde VILLANUEVA,

Absents ayant donné pouvoir : Brigitte BARBAT pouvoir à Jean-Claude RAYNAL), Pierre BLANC pouvoir à Monique FAVIER), Christian BOUSQUET pouvoir à Frédéric IUS), Marie CABANIS pouvoir à Bernard DOAT), Sylvie GRANDO pouvoir à Marie-Claude NEGRE), Dominique JULIEN pouvoir à Michel BIERGE), Sophie LAVEDRINE pouvoir à Stéphane TUYERES), Nathalie LLAURENS pouvoir à Claude GAUTIE), Virginie PROUTEAU pouvoir à Willy AUTHESSERRE), Denis REY pouvoir à Bernadette PROUET), Karine VIGNEAU pouvoir à Serge CASTELLA),

Absents excusés : Monique BUFFAROT, Marie-Christine COULON, Eric FRAYSSE, Saïd IDRISSI, Laëtitia LAFORGUE, Eric LAGRANGE, Armand MAGNIER, Jacques MOIGNARD, Chantal PEZE, Jean-Marc RASPIDE, Jean-Michel VALETTE.

Mr TUYERES Stéphane a été nommé(e) secrétaire de séance.

Délibération n° 2024.02.01-011

PLUi12 - bilan de la mise à disposition du public et approbation de la modification simplifiée n° 1

Rapporteur : Stéphane TUYERES

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants et L. 153-45 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire des 12 communes de l'ex-CCTGV (PLUi12) approuvé le 09 juin 2022, exécutoire depuis le 17 juillet 2022 ;

AR Prefecture

082-200066652-20240201-20240201_011A-DE
Reçu le 09/02/2024
Publié le 09/02/2024

Vu la délibération n°2023.07.24-218 du Conseil communautaire prescrivant la modification simplifiée du PLUi12, en date du 24 juillet 2023 ;
Vu l'arrêté de Mme la Présidente n°2023-21 engageant la modification simplifiée n°1 du PLUi12, en date du 18 août 2023 ;
Vu la consultation des personnes publiques associées effectuées avant la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée ;
Vu la décision n°D2023.10.27-341 de Mme la Présidente précisant les modalités d'organisation de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 ;
Vu les avis des personnes publiques associées favorables ;
Vu la mise à disposition du public relative à la modification simplifiée n°1 pour la rectification d'une erreur matérielle du PLUi des 12 communes du terroir de Grisolles et Villebrumier, organisée par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne, du lundi 20 novembre 2023 à 9 h au mercredi 20 décembre 2023 à 12 h inclus ;
Vu les pièces du dossier mises à disposition du public : notice présentation, règlement écrit modifié, les avis des personnes publiques, les pièces administratives ;
Vu le bilan de la mise à disposition du public présenté par Mme la Présidente devant le conseil communautaire, lors de cette séance et annexé à la présente ;

Une procédure de modification simplifiée pour la rectification d'une erreur matérielle du PLUi des 12 communes du terroir de Grisolles et Villebrumier a été engagée.

Dans la politique de développement des mobilités sur le territoire de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne, il est programmé la réalisation d'une aire de covoiturage sur la commune de Nohic. A cet effet, un emplacement réservé a été inscrit au règlement graphique et dans la liste des emplacements réservés (ER n°2 de la commune de Nohic), conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (axes II-1 et II-4, notamment). Cet emplacement réservé est situé en zone N du règlement graphique du PLUi12. Or dans le règlement écrit - tableau page 119, il est inscrit que les aires de covoiturage, en lien avec la politique de mobilité de l'intercommunalité, sont autorisées en zone Nvv du PLUi12. Cela constitue une erreur matérielle dans le tableau des usages et affectation des sols (aménagements et installations) autorisés et interdits du règlement écrit de la zone N du PLUi12.

Il a donc été proposé de rectifier le règlement de la zone N du PLUi12 afin de permettre cet aménagement public.

Les personnes publiques associées ont été consultées et ont émis un avis favorable.

La mise à disposition du public du dossier s'est déroulée normalement sur une durée de 31 jours du lundi 20 novembre 2023 à 9 h au mercredi 20 décembre 2023 à 12 h inclus.

Le bilan de cette mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 est présenté au conseil communautaire :

- Les modalités de mise à disposition du public des pièces et dossier par voie électronique énoncées dans la décision de la Présidente n°D2023.10.27-341 ont été mises en œuvre ;
- Le public a pu prendre connaissance du dossier pendant toute la durée de la mise à disposition
- Aucune observation n'a été formulée par le public
- Les avis des personnes publiques sont favorables.

AR Prefecture
082-200066652-20240201-20240201_011A-DE
Reçu le 09/02/2024
Publié le 09/02/2024

Le bilan détaillé est annexé à la présente délibération.

Considérant que les modifications objet de la présente procédure n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
Considérant que les personnes publiques associées ont émis un avis favorable ;
Considérant le bilan de la mise à disposition du public présenté par Mme la Présidente devant le conseil communautaire, lors de cette séance et annexé à la présente ;
Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification n°1 du PLUi12 n'a pas fait l'objet de modification ;
Considérant le dossier de modification simplifiée n°1 pour la rectification d'une erreur matérielle du PLUi des 12 communes du terroir de Grisolles et Villebrumier, annexé à la présente délibération ;

Au vu de ces éléments, il est demandé au conseil communautaire de bien vouloir :

- Prendre connaissance du bilan de la mise à disposition du public présenté par Madame la Présidente
- Adopter le projet modification simplifiée n°1 pour la rectification d'une erreur matérielle du PLUi des 12 communes du terroir de Grisolles et Villebrumier.

Après délibération du Conseil Communautaire, la proposition est adoptée :

•45 voix POUR
•0 voix CONTRE
•0 ABSTENTION
•0 NON VOTANT

Labastide Saint Pierre, le 02 février 2024

La Présidente,
Marie-Claude NEGRE

La/Le Secrétaire de séance
Stéphane TUYERES

La Présidente certifie sous la responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :
De sa publication/notification : - 9 FEV. 2024
De sa transmission en Préfecture le : - 9 FEV. 2024

AR Prefecture
082-200066652-20230718-ARRETE2023_21-AU
Reçu le 24/08/2023
Publié le 24/08/2023

GRAND SUD
Tarn & Garonne
Communauté de communes

www.grandsud82.fr

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

82370 Labastide Saint Pierre

Arrêté N°2023- 21

ARRETE prescrivant la modification simplifiée du PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV

La Présidente de la Communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants et L. 153-45 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire des 12 communes de l'ex-CCTGV (PLUi12) approuvé le 09 juin 2022, exécutoire depuis le 17 juillet 2022 ;

Vu la délibération n°2023.07.24-218 du Conseil communautaire prescrivant la modification simplifiée du PLUi12, en date du 24 juillet 2023 ;

Considérant que la modification simplifiée n°1 du PLUi12 envisagée, a pour objet la rectification d'une erreur matérielle concernant le règlement écrit de la zone N qui dans son article I-2 comporte une erreur matérielle dans le sens où il n'autorise les aires de covoiturage qu'en zone Nvv en lieu et place de la zone N, dans laquelle se situe l'emplacement réservé destiné à la réalisation de l'aire de covoiturage sur la commune de Nohic ;

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant en conséquence, que cette évolution n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que l'évolution envisagée peut donc être effectuée par la procédure de modification simplifiée définie aux articles L. 153-36 et suivants et L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme ;

AR Prefecture

082-200066652-20230718-ARRETE2023_21-AU
Reçu le 24/08/2023
Publié le 24/08/2023

AR Prefecture
082-200066652-20230718-ARRETE2023_21-AU
Reçu le 24/08/2023
Publié le 24/08/2023

Considérant que le projet de modification simplifiée doit être notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme et aux Maires des communes concernées avant la mise à disposition du public ;

Considérant que le projet ne sera pas soumis à une demande au cas par cas de dispense d'évaluation environnementale auprès de l'autorité environnementale conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme, dernier alinéa ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée nécessite une mise à disposition du public ;

ARRETE

ARTICLE 1 : La procédure de modification simplifiée du PLUi12 est engagée conformément à la délibération n°2023.07.24-218 du Conseil communautaire du 24 juillet 2023.

ARTICLE 2 : Le projet de modification portera sur la rectification d'une erreur matérielle concernant le règlement écrit de la zone N qui dans son article I-2 comporte une erreur matérielle dans le sens où il n'autorise les aires de covoiturage qu'en zone Nvv en lieu et place de la zone N dans laquelle se situe l'emplacement réservé destiné à la réalisation de l'aire de covoiturage.

ARTICLE 3 : La modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R. 153-20 et R. 153-21. Il sera affiché dans les 12 mairies concernées et au siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne pendant le délai d'un mois, et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Labastide Saint Pierre, le 18 juillet 2023
La Présidente
Marie-Claude NEGRE
Signature

P/ La Présidente
Le Vice-Président

Jacques MOIGNARD

La Présidente certifie sous la responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :

De sa publication/notification :
24/08/2023

De sa transmission en Préfecture le :
24/08/2023

AR Prefecture

082-200066652-20230718-ARRETE2023_21-AU
Reçu le 24/08/2023
Publié le 24/08/2023

AR Prefecture
082-200066652-20230724-20230724_218-DE
Reçu le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023

GRAND SUD
Tarn & Garonne
Communauté de communes

www.grandsud82.fr

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 24 juillet 2023

- **Nombre de délégués titulaires : 56**
- **Présents : 34**
- **Votants : 46**

L'an deux mille vingt-trois
Le **vingt quatre juillet deux mille vingt trois** à 18 heures 00,
Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire dans la Salle du Conseil Communautaire sous la présidence de Mme Marie-Claude NEGRE.

Date de la convocation : 18 juillet 2023

Étaient présents : Alain ALBINET - Marie-Anne ARAKELIAN - Jean ASTOUL - Jérôme BEQ - Michel BIERGE - Bernard BLATCHE - Jean-Luc BOCHU - Jean-Marc BOUYER - Laëtitia CARDETTI - Serge CASTELLA - Marie-Christine COULON - Guy DAIME - Bernard DOAT - Philippe ESTANOVE - Monique FAVIER - Eric FRAYSSE - Claude GAUTIE - Sylvie GRANDO - Frédéric IUS - Eric LAGRANGE - Sophie LAVEDRINE - Isabelle LAVERON - Nathalie LLAURENS - Jacques MOIGNARD - Christian MOURIAU - Marie-Claude NEGRE - Bernadette PROUET - Virginie PROUTEAU - Jean-Claude RAYNAL - Denis REY - Francis SOUREIL - Jérôme SOURSAC - Christophe SUBERVILLE - Karine VIGNEAU,

Absents ayant donné pouvoir : Willy AUTHESSERRE (pouvoir à Virginie PROUTEAU), Brigitte BARBAT (pouvoir à Jean-Claude RAYNAL), Alain BELLOC (pouvoir à Jacques MOIGNARD), Pierre BLANC (pouvoir à Monique FAVIER), Christian BOUSQUET (pouvoir à Frédéric IUS), Dominique JULIEN (pouvoir à Michel BIERGE), Christelle PEYRANNE (pouvoir à Francis SOUREIL), Chantal PEZE (pouvoir à Marie-Claude NEGRE), Huguette RIBES (pouvoir à Bernadette PROUET), Stéphane TUYERES (pouvoir à Sophie LAVEDRINE), Audrey UCAY (pouvoir à Serge CASTELLA), Matilde VILLANUEVA (pouvoir à Jean-Marc BOUYER), Sylvie BOREL (suppléé par Bernard BLATCHE),

Absents excusés : Monique BUFFAROT, Marie CABANIS, Gérard FENIE, Stéphanie HENRIC, Saïd IDRISSI, Laëtitia LAFORGUE, Armand MAGNIER, Alfred MARTY, Jean-Marc RASPIDE, Jean-Michel VALETTE.

Mme LAVERON Isabelle a été nommé(e) secrétaire de séance.

Délibération n° 2023.07.24-218

PLUi12 - prescription de la modification simplifiée

Rapporteur : Marie-Claude NEGRE

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants et L153-45 et suivants ;
Vu le plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-Communauté de communes Terroir Grisolles-Villebrumier (PLUi12) approuvé le 9 juin 2022, exécutoire depuis le 17 juillet 2022 ;

AR Prefecture
082-200066652-20230724-20230724_218-DE
Reçu le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023

Le bureau réuni en séance de travail du 06/07/2023 a priorisé les demandes des communes pour procéder à des évolutions de leurs documents d'urbanisme. Il est proposé au conseil communautaire de délibérer afin de lancer la procédure retenue pour une modification simplifiée du PLUi12.

La communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne porte le projet d'aménagement d'une aire de covoiturage sur la commune de Nohic. A cet effet, un emplacement réservé a été inscrit sur le document du règlement graphique.

Le règlement écrit de la zone N dans son article I-2 comporte une erreur matérielle dans le sens où il n'autorise les aires de covoiturage qu'en zone Nvv en lieu et place de la zone N dans laquelle se situe l'emplacement réservé destiné à la réalisation de l'aire de covoiturage.

L'évolution nécessaire du PLUI12 pour la réalisation de l'aire de covoiturage relève donc de la modification simplifiée pour rectification d'une erreur matérielle, conformément aux articles L153-36 et suivants et L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme. En effet, il s'agit notamment de modifier le règlement écrit avec pour unique objet la rectification d'une erreur matérielle. Un arrêté de Madame la Présidente précisera :

- Le contenu de cette modification, conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme,
- L'éventuelle concertation qui pourrait être mise en œuvre. Pour rappel la concertation est facultative en procédure de modification. Dans ce cas précis, elle ne paraît pas nécessaire.

Une étude d'incidences sur les éventuels effets des modifications sur les sites Natura 2000 du territoire du PLUi12 devra être produite. Elle permettra soit, de déclencher un examen au cas par cas, s'il n'y a pas d'effets notoires sur les sites Natura 2000, soit de soumettre les modifications à évaluation environnementale.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public par voie électronique.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de cette ou ces communes.

Au vu de ces éléments, il est demandé au Conseil Communautaire de bien vouloir :

- prescrire la modification simplifiée pour rectification d'une erreur matérielle du plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-Communauté de communes Terroir Grisolles-Villebrumier (PLUi12) ;
- demander, conformément à l'article L132-5 du Code de l'urbanisme, à ce que les services de l'Etat soient mis à disposition gratuitement de la Communauté de Communes pour assurer le suivi de la procédure de modification de PLUi.

AR Prefecture

082-200066652-20230724-20230724_218-DE
Reçu le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023

Après délibération du Conseil Communautaire, la proposition est adoptée :

- **46 voix POUR**
- **0 voix CONTRE**
- **0 ABSTENTION**
- **0 NON VOTANT**

Labastide Saint Pierre, le 24 juillet 2023

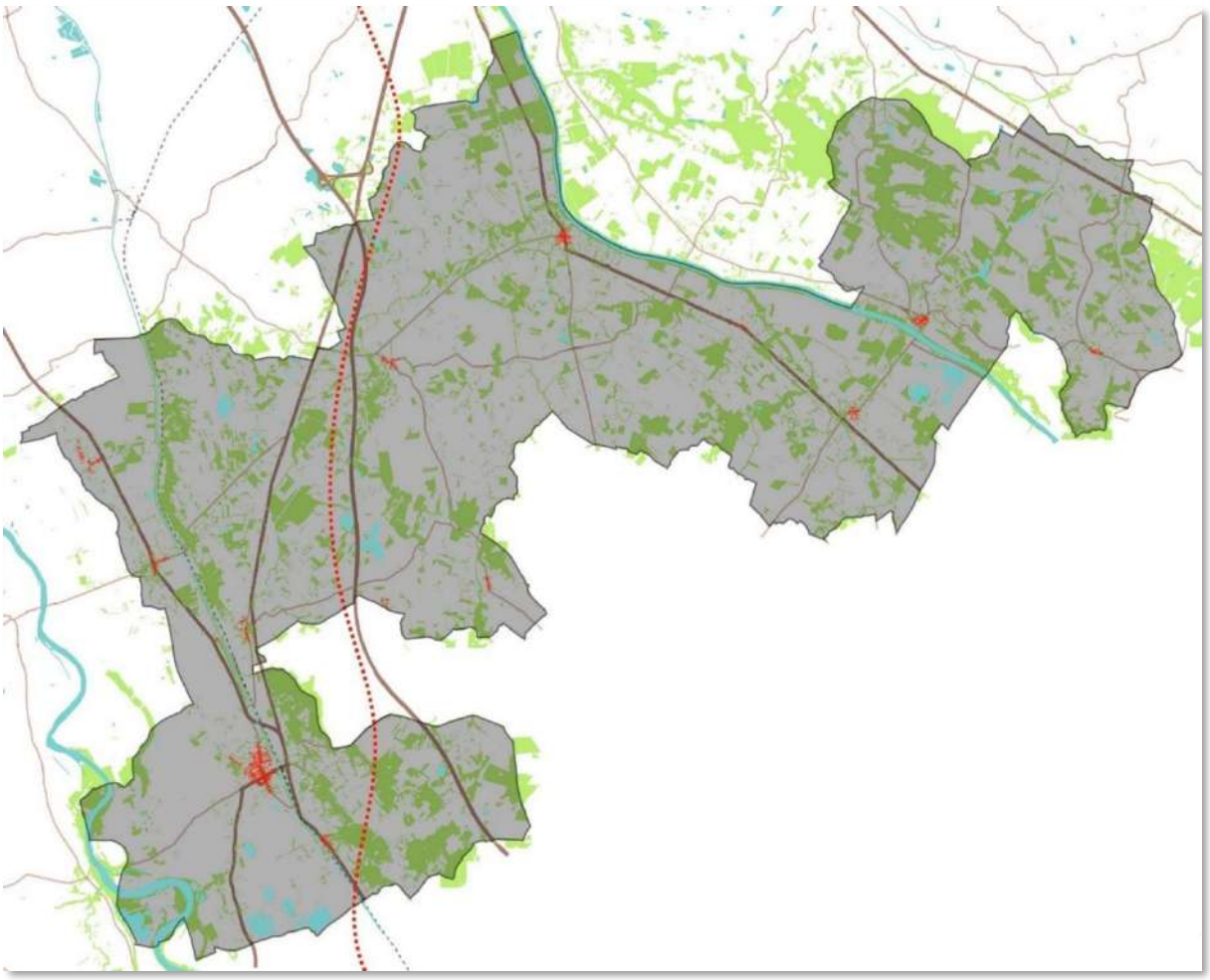
La Présidente,
Marie-Claude NEGRE

La/Le Secrétaire de séance
Isabelle LAVERON

La Présidente certifie sous la responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :
De sa publication/notification 26 JUIL. 2023
.....
De sa transmission en Préfecture le : 28 JUIL. 2023
.....

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERROIR DE GRISOLLES ET DE VILLEBRUMIER – AEU$_2$



PIÈCES ADMINISTRATIVES

PLUi prescrit le 24 novembre 2015

PLUi arrêté le 1er juillet 2021

PLUi approuvé le

PIÈCE 0

Envoyé en préfecture le 30/11/2015
Reçu en préfecture le 30/11/2015
Affiché le
ID : 082-248200672-20151124-151124_144-DE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU TERROIR DE GRISOLLES ET VILLEBRUMIER

82370 Labastide Saint Pierre

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués titulaires : 30
Présents : 19
Votants : 26

L'an deux mille quinze
Le vingt-quatre novembre à vingt heures trente
le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la maison de l'intercommunalité sous la présidence de Madame Marie Claude NEGRE

Date de la convocation : 18 novembre 2015

Etaient présents : **Mr ASTOUL Jean, Mr BELLOC Alain, Mr BILLIARD Alexandre, Mr BOCHU Jean Luc, Mr CASTELLA Serge, Mme DELANNES Nadine, Mr DEVAY Michel, Mme ENGINGER Cécile, Mme FAVIER Monique, Mme GUILLEMOT Nadine, Mme LEROUSSEAU Valérie, Mr MEESSEMAN Michel, Mme NEGRE Marie-Claude, Mr PURCHA François, Mr REY Alain, Mme RIBES Huguette, Mr SOURSAC Jérôme, Mr TAUPIAC Hervé, Mr VIGOUROUX Claude**

Absents excusés : Mr ALBINET Alain, Mme BUFFAROT Monique (donne pouvoir à Mme Nadine DELANNES), Mr CUMERLATO David, Mr DABOUST Gérard (donne pouvoir à Mr Claude VIGOUROUX), Mme Annie GONZALEZ (donne pouvoir à Me Michel MEESSEMAN), Mr LAVERGNE Claude (donne pouvoir à Mr Jean-Luc BOCHU) Mr JULLIE Bernard (donne pouvoir à Mr Jérôme SOURSAC), Mr MARTY Jean louis (donne pouvoir à Mme Monique FAVIER), Mr MARTY Patrick (donne pouvoir à Mr Hervé TAUPIAC), Mr SAVIGNAC Jean-Luc
Absente : Mme Martine CAMBRA

Mr Michel DEVAY est nommé secrétaire de séance.

Délibération n° 2015.11.24-144

OBJET : PRESCRIPTION DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU TERROIR DE GRISOLLES ET VILLEBRUMIER

Madame la Présidente rappelle que la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier s'est engagée dans un acte fort en prenant la compétence en matière d'élaboration, révision et gestion d'un plan local d'urbanisme intercommunal en juin 2013.
Ce choix exprime une réelle volonté des 13 communes de travailler ensemble l'aménagement de notre territoire pour répondre du mieux possible aux besoins des habitants de Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Fabas, Grisolles, Labastide Saint Pierre, Nohic, Orgueil, Pompignan, Reynies, Varennes et Villebrumier.
Elle précise que cet engagement se traduit également dans l'Agenda 21 intercommunal et à travers la candidature de la Communauté de Communes au ''Territoire à Transition Energétique Croissance Verte''.
En outre, la communauté de communes a fait évoluer les documents d'urbanisme sur les communes de Bessens, Canals, Dieupentale, Fabas, Grisolles, Reynies, Varennes. En 2016, chacune des 13 communes disposera d'un Plan local d'Urbanisme. Lors de l'élaboration de ces PLU, s'est forgée une approche du travail collectif entre communes et communauté.

Madame la Présidente rappelle, conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui a introduit dans le code de l'Urbanisme, la constitution d'une conférence intercommunale composée des maires des communes membres (article L 123-6), qu'une conférence intercommunale s'est réunie le 25 septembre 2015. Au cours de cette réunion, les modalités de collaboration ont été définies et retranscrites dans la charte de collaboration.

Envoyé en préfecture le 30/11/2015
Reçu en préfecture le
Affiché le
ID : 038-243800172-20151126-2015_144-DE

Le conseil communautaire a délibéré le 29 septembre 2015, sur ces modalités de collaboration entre les 13 communes et la communauté.
Cette charte a été présentée à l'Assemblée des conseillers municipaux le 15 octobre 2015. Contresignée par l'ensemble des communes, elle scelle la méthode et l'approche partagées tout au long de ce parcours.

Madame la présidente présente l'intérêt pour l'ensemble des communes du territoire de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) :

-une stratégie et une prospective d'aménagement du territoire équilibré,
-un projet de territoire articulé autour du développement durable et du vivre ensemble
-un outil d'organisation pour l'aménagement du territoire,
-un outil de solidarité et de partenariat,
-et ce, en connaissance des risques et difficultés techniques.

Elle rappelle les principes d'un Plan Local d'Urbanisme définis dans l'article L121-1 du code de l'urbanisme :

''…les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :
1° L'équilibre entre :
a) Le renouvellement urbain, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
d) Les besoins en matière de mobilité.
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère,
2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,
3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie …''

La Présidente indique également que l'établissement du PLUi permettra, à travers notamment le projet d'aménagement et de développement durable, d'exprimer les principaux objectifs qui sont :

-d'articuler les différentes politiques publiques déployées sur le territoire, et de conforter les politiques communautaires sur le territoire, telles que agenda 21, déplacements, politique de l'eau, transition énergétique,
-de faire évoluer les réflexions d'urbanisme communales à travers une réponse commune pour:
-prendre en compte les dispositions Grenelle2, trames bleues et vertes,
-répondre aux nouvelles demandes de parcours résidentiels en matière d'habitat,
-accompagner des projets émergents à la charnière de plusieurs communes,
-améliorer l'attractivité des axes routiers,
-conforter les centre-bourgs,
-d'engager des politiques communautaires de l'habitat et en matière économique,
-de mettre en cohérence les services et investissements publics,
-d'engager une réflexion pour harmoniser les fiscalités communales de l'urbanisme,
-de supprimer la mise en concurrence des territoires communaux,

La réalisation de l'élaboration du PLUi nécessite le recours à une équipe pluridisciplinaire. Compte tenu du montant estimé d'une telle prestation relevant de la procédure formalisée, Madame la Présidente propose de lancer ce marché selon la procédure de l'appel d'offres restreint conformément aux dispositions de l'article 60 du code des marchés publics.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à
26 voix POUR
0 voix CONTRE

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, et notamment son article L.123-6 relatif aux modalités de prescription et de collaboration entre communes et communauté
Vu l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, concernant les modalités de concertation,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu les Lois solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, Loi d'avenir pour

Envoyé en préfecture le 30/11/2015
Affiché le
ID : 082-248200172-20151124-20151124_144-DE

l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 14 octobre 2014, et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015.
Vu la loi Notre du 7 août 2015,
Vu le Code des marchés publics,
Vu les statuts de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier
Vu, la délibération en date du 27 juin 2013 du transfert de la compétence urbanisme à la communauté de commune et l'arrêté préfectoral en date du 27 septembre 2013 ;
Vu, la délibération en date du 28 septembre 2014 de retrait de la communauté de communes du SCOT de l'agglomération de Montauban,
Vu la délibération du 29 septembre 2015 fixant les modalités de collaboration entre les communes et la communauté, et la charte de collaboration qui lui est annexée,
Vu la carte communale de Fabas, les Plans d'Occupation des Sols de Dieupentale et Grisolles, les Plans Locaux d'Urbanisme de Bessens, Campsas, Labastide-St-Pierre, Nohic, Orgueil, Pompignan, Reyniès, Varennes et de Villebrumier actuellement en vigueur,

- **RAPPELLE** que la conférence intercommunale, prévue à l'article L 123-6 du Code de l'urbanisme, s'est réunie le 25 septembre 2015 pour présenter la démarche de PLUi, définir les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les 13 communes membres, et évoquer les modalités de concertation avec la population, les associations locales et les autres personnes concernées.

DECIDE

- **DE PRESCRIRE** l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble de son territoire, conformément aux dispositions des articles L.123-1 et L.123-6 du Code de l'urbanisme.

- **D'APPROUVER LES OBJECTIFS POURSUIVIS :**
  -articuler les différentes politiques publiques déployées sur le territoire, et de conforter les politiques communautaires sur le territoire, telles que agenda 21, déplacements, politique de l'eau, transition énergétique,
  -de faire évoluer les réflexions d'urbanisme communales à travers une réponse-commune pour:
    -prendre en compte les dispositions Grenelle2, trames bleues et vertes,
    -répondre aux nouvelles demandes de parcours résidentiels en matière d'habitat,
    -accompagner des projets émergents à la charnière de plusieurs communes,
    -améliorer l'attractivité des axes routiers,
    -conforter les centre-bourgs,
  -engager des politiques communautaires de l'habitat et en matière économique,
  -mettre en cohérence les services et investissements publics,
  -d'engager une réflexion pour harmoniser les fiscalités communales de l'urbanisme,
  -supprimer la mise en concurrence des territoires communaux,

- **D'OUVRIR LA CONCERTATION** en associant la population, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, selon les modalités suivantes :

1. information du public

   La concertation sera annoncée et la démarche d'élaboration du PLUi présentée par un article sur le site internet de la CCTGV. L'état d'avancement du PLUi, le calendrier des événements à venir, etc..., sera mis à disposition du public tout au long de la procédure sur le site internet de la CCTGV.

   Aux différentes phases de la procédure, le dossier d'élaboration du PLUi sera mis à disposition du public sur le site internet de la CCTGV. Un exemplaire papier du dossier d'élaboration sera consultable au siège de la CCTGV. Un dossier synthétique du PLUi sera mis à disposition dans chaque mairie.

   Une exposition évolutive et itinérante sera réalisée par la CCTGV (présentation de la démarche et des différentes phases). Présentée par la CCTGV, l'exposition sera mise à disposition des mairies.

   La communauté organisera une ou plusieurs réunions publiques aux différentes phases de l'élaboration du PLUi.

2. observations et propositions du public

   Un registre destiné à recueillir par écrit les remarques et propositions sera mis à disposition du public au siège de la Communauté et dans chacune des mairies.

Envoyé en préfecture le 30/11/2015
Reçu en préfecture le 30/11/2015
Affiché le
ID : 082-248200172-20151124-20151124_144-DE

Les observations pourront également être adressées par courrier à Mme la Présidente de la communauté de communes (CCTGV - 120 avenue Jean Jaurès - 82370 Labastide-St-Pierre) pendant toute la procédure.
La communauté prendra connaissance et accusera réception des observations recueillies. Elle rendra compte du déroulement de la concertation et de ses effets sur le site internet de la CCTGV.
Le bilan de cette concertation sera établi par délibération du Conseil Communautaire, au plus tard, au moment de l'arrêt du projet d'élaboration du PLUi, en application de l'article R 123-18 du Code de l'urbanisme. Il sera mis à disposition du public sur le site internet de la CCTGV

- DE DÉCIDER que

- l'État, en application de l'article L.123-7 du Code de l'urbanisme, sera associé à l'élaboration du PLUi.

- les personnes publiques, autres que l'État, mentionnées aux articles L.123-6 et L.123-8 du code de l'urbanisme, seront consultées à leur demande au cours du projet d'élaboration du PLUi.

- Madame la Présidente peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'agriculture, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

- les associations mentionnées à l'article L.121-5 du Code de l'urbanisme seront consultées à leur demande et pourront avoir accès au projet d'élaboration dans les conditions prévues à l'article 4 de la Loi n° 78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'amélioration des relations entre l'administration et le public.

- DE DEMANDER, conformément à l'article L.121-7 du Code de l'urbanisme, que les services de l'État soient mis à disposition de la communauté de communes pour assurer la conduite de la procédure d'élaboration du PLUi.

- D'AUTORISER Madame la présidente à engager la procédure et les formalités qui s'imposent pour la mise en place du bureau d'études

- DE SOLLICITER l'État, conformément au Décret n° 83.1122 du 22 décembre 1983 et à l'article L.121-7 du Code de l'urbanisme, pour qu'une dotation soit allouée à la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier pour couvrir les frais matériels, d'études et de publication nécessaires à l'élaboration du PLUi

- D'AUTORISER Madame la présidente à solliciter des subventions auprès de l'État dans le cadre de l'appel à projet national PLU intercommunal et toutes autres structures susceptibles d'allouer une subvention à l'élaboration du PLUI de la communauté de communes.

- DE DIRE que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget principal de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier pour les exercices concernés.

Conformément aux articles L.123-13 et L.123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée

- à Monsieur le Préfet,
- au Président du Conseil régional,
- au Président du Conseil départemental,
- aux Maires des communes concernées,
- au Président de la chambre de commerce et d'industrie,
- au Président de la chambre de métiers,
- au Président de la chambre d'agriculture,

Pour information :

- aux Maires des communes limitrophes,
- aux Présidents des établissements publics voisins,
- au Directeur de l'Institut des Appellations d'Origine et de Qualité.
- au Directeur de l'Agence de l'eau Adour-Garonne,
- au Directeur de l'ADEME
- au Centre Régional de la Propriété Forestière.

Envoyé en préfecture le 30/11/2015
Reçu en préfecture le 30/11/2015
Affiché le
ID : 052-245200424-20151124_144-DE

La présente délibération est affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier et dans les mairies concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (Art. R.123-25 du Code de l'urbanisme).
La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus,
La date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.
Certifie exécutoire : 30/11/15
Reçu en Préfecture
ou sous Préfecture le : 30/11/15
Publié ou notifié le 30/11/15

Pour copie conforme
La Présidente
Marie-Claude NEGRE

Envoyé en préfecture le 18/04/2016
Reçu en préfecture le 18/04/2016
Affiché le
ID : 082-248200172-20160407-20160407_36-DE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU TERROIR DE GRISOLLES ET VILLEBRUMIER
82370 Labastide Saint Pierre

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués titulaires : 31
Présents : 27
Votants : 30

L'an deux mille seize
Le jeudi sept avril à vingt heures trente
le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la maison de l'intercommunalité sous la présidence de Madame Marie Claude NEGRE

Date de la convocation : 31 mars 2016

Etaient présents **: Mr ALBINET Alain, Mr ASTOUL Jean, Mr AUTHESSERRE Willy, Mr BELLOC Alain, Mr BEQ Jérôme, Mr BILLIARD Alexandre, Mr BOCHU Jean Luc, Mme BUFFAROT Monique, Mr CASTELLA Serge, Mme DELANNES Nadine, Mr DEVAY Michel, Mme ENGINGER Cécile, Mme FAVIER Monique, Mme GUILLEMOT Nadine, Mme JEANGIN Mélanie, Mr LAVERGNE Claude, Mr MARTY Jean louis, Mr MARTY Patrick, Mme NEGRE Marie-Claude, Mr PURCHA François, Mr REY Alain, Mme RIBES Huguette, Mr SAVIGNAC Jean-Luc, Mr SOURSAC Jérôme, Mr TAUPIAC Hervé, Mr VIGOUROUX Claude, Mme VILLAIN Catherine**

Absents excusés : Mr CUMERLATO David (donne pouvoir à Mr Alain ALBINET), Mr DABOUST Gérard (donne pouvoir à Mr Claude VIGOUROUX), Mme LEROUSSEAU Valérie (donne pouvoir à Mme Marie Claude NEGRE)

Absente : Mme CAMBRA Martine

Mme Mélanie JEANGIN est nommée secrétaire de séance.

Délibération n° 2016.04.07-36

OBJET : APPLICATION DE LA MODERNISATION DU CONTENU DU PLU DANS L'ELABORATION DU PLUI

Madame la Présidente rappelle que la Communauté de Communes a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal le 24 novembre 2015.
Elle indique que la délibération du 26 janvier 2016 validant le cahier des charges de la consultation du bureau d'études précise que ce document prend en compte le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29 décembre 2015 et en vigueur depuis le 1er janvier 2016. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU : le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain, ainsi que la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Madame la Présidente rajoute que l'élaboration du PLUI étant engagée avant le 1° janvier 2016, elle propose d'opter pour l'application du décret n°2015-1783 relatif à la partie règlementaire du livre 1° du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

Envoyé en préfecture le 18/04/2016
Reçu en préfecture le 18/04/2016
Affiché le
ID : 082-248200172-20160407-20160407_36-DE

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à
30 voix POUR
0 voix CONTRE

- DECIDE d'opter pour l'application du décret n°2015-1783 relatif à la partie règlementaire du livre 1° du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU dans l'élaboration du PLUI.

Conformément à l'article R 153-3 du Code de l'Urbanisme la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté de Communes pendant un mois.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Certifie exécutoire :
Reçu en Préfecture
ou sous Préfecture le :

Pour copie conforme
La Présidente
Marie-Claude NEGRE

AR PREFECTURE
082-248200172-20170330-20170330_61B-DE
Reçu le 31/03/2017

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
GRAND SUD TARN ET GARONNE
82370 Labastide Saint Pierre

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués titulaires : 45
Présents : 37
Votants : 43

L'an deux mille dix-sept
Le jeudi 30 mars à dix-huit heures trente
le conseil communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la maison de l'intercommunalité sous la présidence de Madame Marie-Claude NEGRE

Date de la convocation :23 mars 2017

Etaient présents : **Mr ALBINET Alain, Mme ARAKELIAN Marie-Anne, Mr AUTHESSERRE Willy, Mr BELLOC Alain, Mr BILLIARD Alexandre, Mr BOCHU Jean Luc, Mr BOUYER Jean-Marc, Mr CASSAGNEAU Grégory, Mr CASTELLA Serge, Mme CENTIS Angéline, Mme CORBINEAU Aurélie, Mr CORNILLE Michel, Mr DAIME Guy, Mme DELANNES Nadine, Mr DEVAY Michel, Mr FERNANDEZ Jean-François, Mme GASPAR Dominique, Mr GAUTIE Claude, Mme JANIN DEVAL Laurence, Mme JEANGIN Mélanie, Mr LAVERGNE Claude, Mme LAVERON Isabelle, Mr MARTY Alfred, Mr MARTY Jean louis, Mr MARTY Patrick, Mme NEGRE Marie-Claude, Mr PECH Henri-Bernard, Mme PIZZINI Françoise, Mr RAYNAL Jean-Claude, Mr REY Alain, Mr REY Denis, Mr ROGER Denis, Mr SOURSAC Jérôme, Mr DE TARRAGON Philippe, Mr TAUPIAC Hervé, Mr TOULOUSE Jean-Claude, Mr TUYERES Stéphane,**

Absents excusés :

Mr BEQ Jérôme (donne pouvoir à Mr Claude LAVERGNE), Mme ENGINGER Cécile (donne pouvoir à Mr Michel DEVAY), Mr FENIE Gérard (donne pouvoir à Mr Denis ROGER), Mr IUS Frédéric (donne pouvoir à Mr Jean-Claude TOULOUSE), Mr MOIGNARD Jacques, Mme RIESCO Karine (donne pouvoir à Mr Michel CORNILLE), Mr VALETTE Jean-Michel (donne pouvoir à Mr Serge CASTELLA)

Absents : Mme GUILLEMOT Nadine

Mr Alexandre BILLIARD est nommé secrétaire de séance.

Délibération n° 2017.03.30-61

OBJET : DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADDi

Patrick MARTY, vice-président en charge de la commission aménagement du territoire, indique que selon les dispositions de la loi ALUR n°204-366 du 24 mars 2014 (article 136) et de la loi NOTRe n°2015-991 du 7 août 2015, la compétence PLU, documents en tenant lieu et carte communale figure parmi les compétences obligatoires au titre du bloc aménagement de l'espace, de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne.
Il rappelle que le conseil communautaire de la CCTGV a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) le 24 novembre 2015.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

AR PREFECTURE
082-248200172-20170330-20170330_61B-DE
Reçu le 31/03/2017

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADDi doivent être soumises au débat du conseil communautaire après débat dans chacun des conseils municipaux, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

P.MARTY précise enfin que la disposition de la loi ALUR qui fixait le délai de l'élaboration du PLUi avec un débat sur le PADD avant le 27 mars 2017, a été levée par la loi Egalité- Citoyenneté adoptée le 22 décembre 2016.

Il expose les modalités de l'élaboration du projet de PADDi
Le projet de PADDi a été élaboré suite au diagnostic intercommunal qui met en exergue l'identité des communes de l'ex-CCTGV avec les atouts et faiblesses de ce territoire. Ce diagnostic a été présenté lors de l'assemblée des conseillers municipaux qui s'est tenue à Fabas le 9 décembre 2016, et aux personnes publiques associées le 15 décembre 2016.

Le projet de PADDi a été préparé collectivement lors d'ateliers d'élus qui se sont tenus les 19 et 26 janvier 2017.
Conformément à la charte de collaboration entre les communes et la communauté adoptée en octobre 2015 et le code de l'urbanisme, le projet de PADDi a été débattu dans chacun des conseils municipaux pour être soumis au débat en conseil communautaire de Grand Sud Tarn-et-Garonne.
Ces débats dans les conseils municipaux se sont tenus entre le 10 février et le 24 février 2017.
Orgueil le 10 février 2017, Campsas le 14 février 2017, Dieupentale le 15 février 2017, Pompignan le 16 février 2017, Canals le 20 février 2017, Fabas le 21 février 2017, Nohic et Varennes le 22 février 2017, Bessens, Grisolles et Villebrumier le 23 février 2017, Labastide St Pierre le 24 février 2017.
Le projet de PADDi issu de ces débats a été présenté aux personnes publiques associées le 2 mars 2017, puis à la conférence des maires le 9 mars 2017.
La commission aménagement s'est réunie régulièrement les 12 janvier 2017, 2 février 2017 et 27 février 2017, garante de la démarche AEU² (approche environnementale de l'urbanisme) de l'élaboration du PLUi.
Ainsi, le projet de PADDi transmis en annexe aux conseillers communautaires pour être soumis au débat, résulte de ces différentes étapes de collaboration.

P.MARTY présente les orientations retenues par le projet d'aménagement et de développement durables:
En premier lieu, la définition d'une armature territoriale au service d'un développement maîtrisé :
- *Affirmant le rôle essentiel et la place des bourgs centres dans le développement du territoire,*
- *Améliorant l'attractivité du territoire pour assurer le nécessaire renouvellement de la population,*
- *Adaptant le niveau d'équipements du territoire à l'accroissement de population, en pérennisant leur fonctionnement,*
- *Retrouvant un type et un rythme de développement urbain cohérent avec le caractère rural du territoire,*

PADD (projet de développement et d'aménagement durables) et PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) sont conçus pour permettre une croissance démographique moyenne annuelle de 1,75% entre 2019 et 2030, soit un territoire en capacité d'accueillir 26 200 habitants (environ) en 2030, répartis en 3 groupes de communes.

AR PREFECTURE
082-248200172-20170330-20170330_61B-DE
Reçu le 31/03/2017

Le projet se décline autour de 4 axes, à savoir :

-Organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages,

-Organiser le niveau de services à la population actuellement résidente et à venir, au service de tous

-Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable

-Soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain visent à :

-Accueillir plus d'habitants sur un foncier plus économe et Passer d'une consommation moyenne de 1 630 m²/logement à 840 m²/logement : soit économiser 11 ha entre 2019 et 2030 pour accueillir plus de constructions,

-Accueillir différemment les entreprises sur un foncier plus économe : soit économiser 44 ha entre 2019 et 2030 pour accueillir autrement les entreprises,

-Prévoir le développement d'équipements au service du public : mettre en place une politique de réserves foncières.

P. MARTY passe la parole à Anne RUFFAT-RUA, représentant le cabinet d'études qui a accompagné la démarche, qui présente et commente les grandes lignes du PADDi sur la base d'une présentation projetée.

Après cet exposé, Madame la présidente ouvre le débat à 19h25

Pour permettre à chacun de s'exprimer, P.MARTY précise que ce PADD est toujours susceptible d'évolution, qu'il est le produit d'une co-construction et d'une large concertation.

Mr DE TARRAGON, maire de Savenès, s'interroge sur l'influence que ce document aura sur le PADD du PLUi de l'ensemble de la nouvelle communauté. Ce à quoi P. MARTY répond que s'il y a des ressemblances, il y a également des différences entre les 3 ex communautés et que seul le diagnostic territorial et une démarche qu'il souhaite identique, permettra de définir le PADDi d'un PLUi sur le territoire de Grand Sud Tarn et Garonne.

MC. NEGRE insiste sur la méthode d'organisation de la démarche, que P. MARTY illustre par des exemples précis. Mme CORBINEAU, maire de Verdun, se trouve rassurée sur la notion de la maîtrise démographique et reconnait dans les choix, les lignes fortes issues de l'atelier des territoires de la DREAL. Elle trouve intéressant que les liens soient créés et précise qu'ils constituent un démarrage important pour le territoire.

P. MARTY revient sur la nécessité d'offrir aux habitants les services qui correspondent aux besoins. Cette notion n'était pas présente il y a 10 ans, et la volonté de maîtriser lui donne toute sa place.

M.FERNANDEZ, maire de Finhan, indique que cette méthode est mise en œuvre depuis longtemps dans les communes.

M. CORNILLE, maire d'Escatalens, est sceptique sur ce dernier point et s'interroge sur le travail qu'il reste à faire en matière de planification sur l'ensemble du territoire, alors que les élus sont aujourd'hui à mi-mandat.

P.MARTY indique que si, à ce jour, aucune décision politique n'a été prise en ce sens, la commission urbanisme imagine pouvoir prescrire un PLUi global en 2018, de façon à permettre au travail engagé, d'aboutir.

M. CORNILLE souhaite que ce PADDi global puisse aboutir pour donner une efficacité pleine et entière aux équipes municipales qui arriveront en 2020.

MC. NEGRE exprime sa volonté d'y parvenir et ajoute qu'il s'agit bien d'un sujet d'actualité, présent dans l'esprit d'une majorité d'élus.

Sans autre question, Madame la présidente conclut le débat à 19h40.

Le conseil communautaire a débattu des orientations générales du PADDi des communes du territoire de l'ex-CCTGV. La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le PADDi.

AR PREFECTURE
082-248200172-20170330-20170330_61B-DE
Reçu le 31/03/2017

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes et à la mairie de chacune des communes concernées durant un mois.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 151-2, L 151-5 et L 153-12,
Vu les modalités de collaboration entre communes et communauté adoptées par délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 29 septembre 2015,
Vu la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 24 novembre 2015,
Vu la validation du cahier des charges de la consultation du bureau d'études, comportant une démarche AEU², par délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 26 janvier 2016,
Vu l'adoption de l'application de la modernisation du contenu du PLU dans l'élaboration du PLUI *par* délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 7 avril 2016,
Vu la délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 20 décembre 2016 actant le nouveau schéma départemental de coopération intercommunal,
Vu l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016 portant création de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne, avec plus particulièrement les compétences liées à l'aménagement de l'espace,

Le conseil communautaire
- PREND ACTE de la tenue du débat du PADDI du PLU Intercommunal.

- DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne et dans chaque commune concernée pendant UN mois.

Annexe : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Certifie exécutoire : 31.03.17
Reçu en Préfecture
ou sous Préfecture
le :
Publié ou notifié le : 31.03.17

Pour copie conforme
La Présidente
Marie-Claude NEGRE

AR PREFECTURE
082-200066652-20190207-20190207_15-DE
Reçu le 11/02/2019

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
GRAND SUD TARN ET GARONNE
82370 Labastide Saint Pierre

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 7 FEVRIER 2019

Nombre de délégués titulaires : 43
Présents : 34
Votants : 37

L'an deux mille dix-neuf
Le jeudi sept février,
Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la maison de l'intercommunalité sous la présidence de Madame Marie-Claude NEGRE

Date de la convocation : 31 janvier 2019

Etaient présents : Mr ALBINET Alain, Mme ARAKELIAN Marie-Anne, Mr BELLOC Alain, Mr BEQ Jérôme, Mr BILLIARD Alexandre, Mr BOCHU Jean-Luc, Mr BOUYER Jean-Marc, Mr CASSAGNEAU Grégory, Mr CASTELLA Serge, Mr DAIME Guy, Mme DELANNES Nadine, Mme FAVIER Monique, Mr FERNANDEZ Jean-François , Mme GASPAR Dominique, Mr GAUTIE Claude, Mme GUILLEMOT Nadine, Mr GRANIER Bernard, Mr IUS Frédéric, Mme JEANGIN Mélanie, Mr LAVERGNE Claude, Mr MARTY Alfred, Mr MARTY Patrick, Mr MOIGNARD Jacques, Mme NEGRE Marie-Claude, Mr PECH Henri Bernard, Mr RAYNAL Jean-Claude, Mr REY Alain, Mr REY Denis, Mr ROGER Denis, Mr SOURSAC Jérôme, Mr de TARRAGON Philippe, Mr TAUPIAC Hervé, Mr TOULOUSE Jean-Claude, Mr TUYERES Stéphane.

Absents excusés :
Mr AUTHESSERRE Willy (pouvoir à Mme GASPAR Dominique) - Mme CENTIS Angeline - Mme CORBINEAU Aurélie - Mme CUSTODY Annie - Mr FENIE Gérard (suppléé par Mr GRANIER Bernard) - Mme JANIN DEVAL Laurence (pouvoir à Mr TUYERES Stéphane) - Mme LAVERON Isabelle (pouvoir à Mr DAIME Guy) - Mr MARTY Jean-Louis (suppléé par Mme FAVIER Monique) - Mme RIESCO Karine - Mr ROBBE Sébastien - Mr VALETTE Jean-Michel.

Mr BOCHU Jean-Luc est nommé secrétaire de séance.

Délibération n° 2019.02.07 - 15 – Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des 12 communes de l'ex CCTGV – Bilan de la concertation Publique

Rapporteur : Patrick MARTY

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.103-2 et suivants ;

Vu la délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 24 novembre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et fixant les modalités de concertation publique ;

Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn & Garonne en date du 29 juin 2017 fixant l'évolution de la politique d'urbanisme de la communauté de communes ;

AR PREFECTURE
082-200066652-20190207-20190207_15-DE
Reçu le 11/02/2019

Vu les pièces du dossier mises à disposition du public, les registres et réunions publiques en vue de recueillir les avis remarques et propositions de la population, pendant une durée suffisante et des moyens adaptés ;

Vu les observations et propositions du public enregistrées et conservées par la communauté de communes ;

Vu le bilan de cette concertation annexé à la présente délibération ;

Considérant que les modalités de la concertation, et les moyens mis en œuvre, ont permis une bonne information de la population pendant toute la durée des études, et sont conformes à la délibération du 24 novembre 2015,

Considérant la nécessité de tirer le bilan de la concertation,

Après avis favorable sur le projet du bilan de la concertation publique par la commission aménagement du 18 janvier 2019,

Selon les dispositions de la loi ALUR n°204-366 du 24 mars 2014 (article 136) et de la loi NOTRe n°2015-991 du 7 août 2015, la compétence "PLU, documents en tenant lieu et carte communale" figure parmi les compétences obligatoires au titre du bloc aménagement de l'espace de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne.

Il est rappelé que le conseil communautaire de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) le 24 novembre 2015. Par cette même délibération, il a fixé les modalités de concertation avec le public.
La communauté de communes Grand Sud Tarn & Garonne poursuit la procédure dans les mêmes objectifs et délais, conformément à sa délibération du 29 juin 2017.
Ce projet de PLUi concerne les 12 communes de BESSENS, CAMPSAS, CANALS, DIEUPENTALE, FABAS, GRISOLLES, LABASTIDE SAINT PIERRE, NOHIC, ORGUEIL, POMPIGNAN, VARENNES et VILLEBRUMIER.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet de PLU et ce jusqu'à son arrêt en conseil communautaire.
L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme précise : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

Les modalités de la concertation ont été définies par délibération du 24 novembre 2015 prescrivant le PLUi. Le bilan de la concertation mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUi reprend point par point les items de la délibération. Ce bilan a été examiné par la commission aménagement le 18 janvier 2019. Il est joint en annexe à la présente délibération.
L'information du public
- La démarche d'élaboration du PLUi présentée : dès le démarrage de l'élaboration du PLUi, une page spécifique a été créée sur le site internet de la communauté de communes pour informer le public des modalités d'élaboration du document de planification intercommunale.
- La présentation de l'état d'avancement du PLUi. Au cours de l'élaboration du PLUi, l'état d'avancement de la procédure du document d'urbanisme a été présenté à travers : une information

AR PREFECTURE
082-200066652-20190207-20190207_15-DE
Reçu le 11/02/2019

sur les dates des réunions publiques, le calendrier de réalisation et les dates-clefs de la procédure, la mise à disposition, sous forme de lien de téléchargement, des documents de travail et officiels relatifs au PLUi.

- L'exposition évolutive : le choix a été fait de réaliser des affiches au format A1 pour présenter l'exposition en continu dans chacune des 12 communes. Ces documents ont pour objectif de présenter de façon synthétique et pédagogique les points essentiels du projet de territoire intercommunal, et viennent en complément des documents mis à disposition dans ces mêmes lieux.

- Les réunions publiques. Dans le cadre de la démarche de concertation avec la population, la communauté de communes a organisé cinq réunions publiques d'information et de concertation :

-> la co-construction du diagnostic territorial : 2 novembre 2016 salle des fêtes de Campsas

-> le PADDi : 6 juillet 2017 foyer rural de Labastide-Saint-Pierre

-> les nouveaux espaces de vie des communes : 27 mars 2018 salle des fêtes Grisolles

-> le projet de zonage urbain : 26 juin 2018 salle des fêtes de Dieupentale

-> le projet de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation : 12 décembre 2018 salle des fêtes de Grisolles

- Des modalités de concertation et d'information complémentaires ont été mises en place :

*- **Une plaquette d'information-printemps 2018** diffusée au printemps 2018 par la Poste dans les boîtes aux lettres des 12 communes. Ce support de communication présente les objectifs et la procédure du PLUi, et informait des réunions publiques de mars et juin 2018. Il a été également mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes.*

*- **Les permanences d'information** : la communauté de communes a mis en place des permanences publiques d'information dans chaque commune en juillet et septembre 2018, ainsi que deux permanences complémentaires au siège de la communauté de communes (24 octobre 2018 et vendredi 16 novembre 2018). Un affichage préalable a été fait dans chacune des communes et sur le site internet. 115 personnes ont été reçues au cours de ces 14 permanences.*

*- **Des courriers individuels** : un courrier personnalisé a été envoyé à chacune des personnes ayant formulé une demande par courrier ou dans l'un des registres de concertation mis à disposition au siège de la communauté de communes et dans chaque mairie, pour accuser réception de leur demande mais également pour les inviter à participer à la prochaine réunion publique.*

Les observations et propositions du public

Les registres de concertation ont étés mis à disposition et ouverts le 18 décembre 2015 dans chacune des mairies des 12 communes du PLUi du Terroir de Grisolles-Villebrumier, ainsi qu'au siège de la communauté de communes à Labastide-Saint-Pierre. Ces registres de concertation ont recueilli 170 observations et demandes de la part des habitants du territoire, ou concernés par le territoire. Les courriers envoyés à la présidente de la communauté de communes par voie postale ainsi que les courriers électroniques ont également été versés aux registres de concertation.

L'analyse des registres et observations du public

Les remarques analysées ont été regroupées selon 9 thèmes.

Les zones agricoles ou naturelles	*74 demandes*	*46.2%*
Les zones U3	*23 demandes*	*13.7%*
Les zones urbaines	*19 demandes*	*11.8%*
Les secteurs en zone U3 soumis à OAP	*16 demandes*	*10%*
Les zones à urbaniser AU avec OAP	*14 demandes*	*8.7%*

AR PREFECTURE
082-200066652-20190207-20190207_15-DE
Reçu le 11/02/2019

Les remarques générales sur le PLUi	*11 demandes*	*6.8%*
Espaces boisés classés	*5 demandes*	*3.1%*
Les STECAL	*4 demandes*	*2.5%*
Les emplacements réservés	*4 demandes*	*2.5%*
Total : 161 courriers	***170 demandes***	

Une réponse par thème est apportée à chaque demande enregistrée dans l'annexe jointe.

Conformément aux articles L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi, ce dès décembre 2015 jusqu'à ce jour.

Au vu de la participation du public aux réunions publiques et dans les registres, les modalités de la concertation, et les moyens mis en œuvre en lien avec les communes, ont permis une bonne information de la population pendant toute la durée des études.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.
L'implication des habitants à travers les réunions publiques a permis de recueillir de nombreux avis et remarques. Les avis exprimés mettent en exergue le souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie.
Les observations et propositions ont été enregistrées de manière à être conservées par la communauté de communes.
L'ensemble de ces remarques a été pris en compte au fur et à mesure par la commission aménagement, suite aux groupes de travail et ateliers d'élus où des représentants de toutes les communes étaient conviées. Les réponses sont aujourd'hui intégrées au projet de PLUi à arrêter.

Ainsi, le projet de PLUi a été finalisé en tenant compte de l'expression des habitants du territoire.
La commission aménagement a préparé le bilan de la concertation le 18 janvier 2019, conformément à la charte de collaboration entre les communes et la communauté.
Il convient à présent d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt du projet de PLUi.

Au vu de ces éléments, le Conseil Communautaire a décidé :

- De clore ladite concertation ;
- D'arrêter le bilan de la concertation publique mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal tel qu'annexé à la présente délibération ;
- Dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne et dans chaque commune concernée pendant un mois. (Article R.153-3 du code de l'urbanisme). Il est en outre publié au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
- Dire que le bilan de la concertation est tenu à la disposition du public sur le site internet et au siège de la communauté de communes.

AR PREFECTURE

082-200066652-20190207-20190207_15-DE
Reçu le 11/02/2019

37 voix POUR
0 voix CONTRE
0 ABSTENTION

Labastide Saint Pierre, le 11/02/2019
Pour copie conforme,
La Présidente,
Marie-Claude NEGRE

La Présidente certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :
De sa publication/ notification :
11 FEV. 2019

De sa transmission en Préfecture le :
11 FEV. 2019

AR PREFECTURE
082-200066652-20190207-20190207_16-DE
Reçu le 11/02/2019

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
GRAND SUD TARN ET GARONNE
82370 Labastide Saint Pierre

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 7 FEVRIER 2019

Nombre de délégués titulaires : 43
Présents : 34
Votants : 37

L'an deux mille dix-neuf
Le jeudi sept février,
Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la maison de l'intercommunalité sous la présidence de Madame Marie-Claude NEGRE

Date de la convocation : 31 janvier 2019

Etaient présents : Mr ALBINET Alain, Mme ARAKELIAN Marie-Anne, Mr BELLOC Alain, Mr BEQ Jérôme, Mr BILLIARD Alexandre, Mr BOCHU Jean-Luc, Mr BOUYER Jean-Marc, Mr CASSAGNEAU Grégory, Mr CASTELLA Serge, Mr DAIME Guy, Mme DELANNES Nadine, Mme FAVIER Monique, Mr FERNANDEZ Jean-François , Mme GASPAR Dominique, Mr GAUTIE Claude, Mme GUILLEMOT Nadine, Mr GRANIER Bernard, Mr IUS Frédéric, Mme JEANGIN Mélanie, Mr LAVERGNE Claude, Mr MARTY Alfred, Mr MARTY Patrick, Mr MOIGNARD Jacques, Mme NEGRE Marie-Claude, Mr PECH Henri Bernard, Mr RAYNAL Jean-Claude, Mr REY Alain, Mr REY Denis, Mr ROGER Denis, Mr SOURSAC Jérôme, Mr de TARRAGON Philippe, Mr TAUPIAC Hervé, Mr TOULOUSE Jean-Claude, Mr TUYERES Stéphane.

Absents excusés :
Mr AUTHESSERRE Willy (pouvoir à Mme GASPAR Dominique) - Mme CENTIS Angeline - Mme CORBINEAU Aurélie - Mme CUSTODY Annie - Mr FENIE Gérard (suppléé par Mr GRANIER Bernard) - Mme JANIN DEVAL Laurence (pouvoir à Mr TUYERES Stéphane) - Mme LAVERON Isabelle (pouvoir à Mr DAIME Guy) - Mr MARTY Jean-Louis (suppléé par Mme FAVIER Monique) - Mme RIESCO Karine - Mr ROBBE Sébastien - Mr VALETTE Jean-Michel.

Mr BOCHU Jean-Luc est nommé secrétaire de séance.

Délibération n° 2019.02.07 - 16 - Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des 12 communes de l'ex CCTGV – Arrêt du Projet

Rapporteur : Patrick MARTY

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-14 à 18 et R153-3 à R 153-7 relatifs à l'arrêt du PLU ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols de Bessens, et les Plans Locaux d'Urbanisme de Campsas, Canals, Dieupentale, Fabas, Grisolles, Labastide-St-Pierre, Nohic, Orgueil, Pompignan, Varennes et Villebrumier actuellement en vigueur ;

AR PREFECTURE
082-200066652-20190207-20190207_16-DE
Reçu le 11/02/2019

Vu les modalités de collaboration entre communes et communauté adoptées par délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 29 septembre 2015 ;

Vu la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 24 novembre 2015 ;

Vu l'adoption *de l'application de la modernisation du contenu du PLU dans l'élaboration du PLUI par* délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 7 avril 2016 ;

Vu la délibération du 20 décembre 2016 de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier : réduction du territoire sur lequel porte l'élaboration du PLUi suite au nouveau schéma départemental de coopération intercommunal. Modification du périmètre de la procédure d'élaboration du PLUi et délibération complémentaire à la délibération n°2015-11-24-144 prescrivant l'élaboration du PLUi sur le territoire de la CCTGV ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016 portant création de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne, avec plus particulièrement les compétences liées à l'aménagement de l'espace ;

Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn & Garonne en date du 30 mars 2017 formalisant le débat tenu sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn & Garonne du 29 juin 2017 (n°2017-06-29-179bis) fixant l'évolution de la politique d'urbanisme de la communauté de communes, actant la poursuite du PLUi ;

Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn & Garonne du 29 juin 2017 (n°2017-06-29-180) adaptant à la nouvelle configuration intercommunale, les modalités de collaboration entre communes et communauté ;

Vu le projet d'élaboration du PLUi et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, les règlements écrit et graphique, et ses annexes ; dossier complet annexé à la présente délibération ;

Vu la délibération n° 2019.02.07- 15 - du conseil communautaire en date du 7 février 2019, prise préalablement à la présente, arrêtant le bilan de la concertation publique mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que l'important travail de collaboration entre les communes et la communauté, conformément à la charte de collaboration, ainsi que l'association des partenaires extérieurs ont permis de définir le projet de PLUi :

- les enjeux issus du diagnostic du territoire ont reçu un accueil favorable,
- les orientations du PADDi ont été largement partagées et acceptées,
- les dispositions règlementaires, notamment les orientations d'aménagement et de programmation, ont été élaborées avec les communes,

AR PREFECTURE
082-200066652-20190207-20190207_16-DE
Reçu le 11/02/2019

Selon les dispositions de la loi ALUR n°204-366 du 24 mars 2014 (article 136) et de la loi NOTRe n°2015-991 du 7 août 2015, la compétence "PLU, documents en tenant lieu et carte communale" figure parmi les compétences obligatoires au titre du bloc aménagement de l'espace, de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne.
Il est rappelé que le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 novembre 2015. Le projet est poursuivi dans les mêmes objectifs et délais par la communauté de communes Grand Sud Tarn & Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017. Il concerne les 12 communes de BESSENS, CAMPSAS, CANALS, DIEUPENTALE, FABAS, GRISOLLES, LABASTIDE-SAINT-PIERRE, NOHIC, ORGUEIL, POMPIGNAN, VARENNES et VILLEBRUMIER.

Il est rappelé les principes généraux de l'élaboration du projet de PLUi.

Le Code de l'Urbanisme et ses dispositions règlementaires ont été appliqués dans toutes leurs dimensions, pour mettre en œuvre un urbanisme de projet :

- notamment, le rôle charnière du PADDi qui est décliné dans les orientations d'aménagement et de programmation, et les règlements écrit et graphique,
- l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et les justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- *la modernisation du contenu du PLU, avec un règlement écrit structuré en 3 chapitres, et des OAP qui tiennent lieu de règlement (OAP règlementaires),*
- les modalités de collaboration entre les communes et la communauté ont été mises en œuvre conformément à la délibération du 29 septembre 2015, et adaptées en 2017 à la nouvelle configuration intercommunale.

Hors SCOT, et précédant le PLUi prescrit en octobre 2018 sur l'ensemble du territoire de la communauté, ce projet de PLUi sur 12 communes est compatible avec le PCAET et les stratégies de la communauté de communes notamment sur les thèmes de l'économie et des mobilités.

Bilan de la procédure
Depuis le lancement de la procédure, et conformément à la charte de collaboration, les études qui ont abouti à l'élaboration de ce projet de PLUi ont été réalisées en étroite collaboration avec les 12 communes intéressées, et en associant largement les services concernés.
Ce sont près de 150 séances de travail qui ont été organisées sous différentes formes avec les communes et/ou les services extérieurs (assemblées plénières, atelier d'élus, groupes techniques, ...). L'approche environnementale de l'urbanisme (AEU²) mise en œuvre est retracée dans le carnet de bord AEU² annexé au projet à arrêter. Cette approche articule étroitement la collaboration entre élus, avec l'association des personnes publiques et la concertation publique.

Le bilan de la concertation publique a été arrêté dans une délibération précédente.
Les personnes publiques associées ont été invitées à cinq étapes clef de l'élaboration du projet de PLUi.
Et selon la charte de collaboration, les différentes étapes d'élaboration de ce projet de PLUi ont été présentées pour validation au bureau communautaire en octobre 2016 (diagnostic) et février 2017 (PADD), puis les 26 mars 2018 (OAP), 11 juin 2018 (zonage urbain), 22 octobre 2018 (règlement) et 10 décembre 2018 (dossier avant arrêt).

AR PREFECTURE
082-200066652-20190207-20190207_16-DE
Reçu le 11/02/2019

Le dossier complet de "projet de PLUi à arrêter" a été transmis aux élus communautaires avec la convocation.

Les orientations retenues par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les conclusions de l'analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

L'objectif est d'essayer de faire évoluer les choses afin de ne pas subir mais de piloter la croissance qui ne manquera pas, au vu de la situation du territoire, de se maintenir dans les prochaines années.

Le PADDi se décline en une armature territoriale, des orientations organisés selon quatre axes, et des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'armature territoriale présente les communes en 3 groupes essentiellement en fonction de leur taille et de leur niveau de services. Cette armature est au service d'un développement maîtrisé avec des spécificités en fonction des groupes.

Des principes de base sont au cœur du PADDi, notamment :

- la reconnaissance du rôle essentiel et la place des bourgs centres dans le développement du territoire,
- le souci de l'amélioration de l'attractivité du territoire pour assurer le nécessaire renouvellement de la population,
- l'adaptation du niveau d'équipement du territoire à l'accroissement de population en pérennisant leur fonctionnement,
- enfin, le pilotage d'un type et d'un rythme de développement urbain cohérent avec le caractère rural du territoire.

Le conseil communautaire a débattu en mars 2017 des orientations du projet de PADDi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV. La tenue de ce débat a été formalisée par une délibération à laquelle est annexé le projet de PADDi. Préalablement, chaque conseil municipal avait débattu des orientations du projet de PADDi.

Pour précision, l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années, a fait apparaître une consommation foncière moyenne de 1 521 m^2 par nouveau logement.

Au final, près de 148 hectares ont été consommés pour l'habitat, soit une moyenne d'environ 15 hectares par an... c'est l'équivalent de 21 terrains de foot par an.

L'analyse fine des capacités de densification, à vocation d'habitat, a fait apparaître un potentiel foncier net de 112,4 hectares qui permet la réalisation d'environ 1700 nouveaux logements (fourchette moyenne). Compte tenu du faible taux de logements vacants sur ces 12 communes, nous n'avons pas de potentiel significatif de mutation des espaces bâtis.

Aussi, au regard des objectifs d'accueil que nous avons affiché dans le PADDi (26 200 habitants à l'horizon 2030, soit environ 2200 nouveaux logements pour 4500 habitants supplémentaires), les capacités actuelles de densification des espaces bâtis représentent plus du trois-quarts du besoin total en logements à l'horizon du PLUi.

Un besoin en extension urbaine (c'est-à-dire au-delà de l'enveloppe urbaine et consommant des espaces agricoles ou naturels) de l'ordre de 500 logements s'avère nécessaire. Ce qui est relativement limité au regard de l'offre potentielle au sein du tissu urbain existant.

Il est rappelé que lors de l'élaboration des pièces règlementaires du projet de PLUi, tout a été ressourcé au PADDi, pièce centrale du projet.

AR PREFECTURE
082-200066652-20190207-20190207_16-DE
Reçu le 11/02/2019

Les orientations du PADDi ont été mises en application au travers des dispositions des différentes pièces à portée règlementaire du dossier de projet de PLUi : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement graphique (zonage) et règlement écrit. (Cf : rapport de présentation)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont de plusieurs types dans ce projet de PLUi.

Une OAP transversale :

Elle concerne la totalité des zones du PLUi, à l'exception de GSL, et décline des principes d'aménagement à respecter, pour 5 thématiques en lien avec le PADDi.

Trois OAP concernent l'économie :

- l'OAP COMMERCES qui est rendue nécessaire du fait de l'absence de SCoT,
- l'OAP les Nauzes à Grisolles, est la déclinaison de l'étude dite « amendement Dupont » sur la zone d'activités aux abords de la RD813.
- et l'OAP GSL, inhérente à la ZAC GSL dont elle décline les grands principes d'aménagement.

Deux types d'OAP concernent l'habitat :

- les OAP des zones AU. En utilisant l'article R151-8 du code de l'urbanisme, ces OAP remplacent le règlement écrit dans ces secteurs, en déclinant les principes du PADDi. Au nombre de 45, elles permettent de s'engager vers un urbanisme de projet : renforcement de centre bourg, structuration de quartier, comblement et extension de secteurs U2,
- les OAP des secteurs urbains périphériques (U3). Sur ces secteurs U3 qui sont un héritage des documents de planification antérieurs, ces OAP fournissent sur des espaces limités une offre d'habitat diversifiée par rapport à celle proposée dans les secteurs AU du PLUi.

Ces OAP permettent *(Cf : axe III du PADDi)* d'encadrer le phénomène privé de densification de parcelles, de stopper la construction diffuse sur la durée du PLUi, et de maîtriser le nombre de logements qui seront produits dans ces secteurs urbains périphériques. Les OAP des secteurs U3 sont au nombre de 133 et permettent la réalisation de 184 logements.

Le règlement écrit

Le règlement écrit fait également le choix de la logique de projet. Il utilise les ressources permises aujourd'hui par le code de l'urbanisme en matière règlementaire (*modernisation du contenu du PLU) avec un règlement écrit structuré en 3 chapitres.*

Les questions environnementales sont très présentes dans le corps de la règle (implantation, emprise au sol, présence des énergies renouvelables, stationnements...) répondant aux orientations du PADDi.

La délimitation des zones

D'une manière générale, la démarche de zonage s'est basée sur les zonages des documents d'urbanisme en vigueur (PLU pour Bessens à l'époque) et a conservé ce qui ne divergeait pas du PADDi.

Une fois cette base harmonisée, le PADDi a été décliné. La typologie urbaine exposée au diagnostic a été transcrite et le potentiel de densification exploité au maximum afin de maîtriser les extensions urbaines ex-nihilo.

Le bilan chiffré du PLUi

Les zones urbaines (U) représentent 1516 ha soit 10% du territoire du PLUi. Le bilan de répartition témoigne du phénomène d'étalement urbain existant sur le territoire, avec une part

AR PREFECTURE
082-200066652-20190207-20190207_16-DE
Reçu le 11/02/2019

des (petits) cœurs historiques qui s'élève à 10% et une part des secteurs urbains périphériques qui s'élève à 45%.
Les zones à urbaniser (AU) représentent 218 ha, dont la moitié concerne la ZAC GSL. Ces zones AU concernent 2% du territoire du PLUi.
Les zones naturelles (N) représentent 3 888 ha, soit 26 % du territoire du PLUi. Les zones N simples dominent, mais à poids presque équivalent aux zones Nco.
Les zones agricoles (A) représentent 9 183 ha soit 62% du territoire du PLUi. Les zones A simples dominent.

Les 27 STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) identifiés en zone A et N représentent 27ha (0,4%). Pour chaque STECAL, l'emprise foncière est contenue dans le minimum permettant la réalisation du projet. Une part significative de ces STECAL sont des régularisations de l'occupation du territoire par des gens du voyage sédentarisés. Une autre partie correspond à l'évolution de centres équestres, nombreux sur ce territoire.

Les 63 emplacements réservés sont identifiés essentiellement au bénéfice des communes (aménagements et équipements publics), mais aussi au bénéfice de :
- la communauté de communes pour l'extension du parking de la gare de Dieupentale et l'aménagement d'une voirie entre la rue de Venise (ZA de Lauzard) et la zone GSL,
- le SIEAP pour la réalisation d'un ouvrage de stockage d'eau traitée à Grisolles,
- le département pour un aménagement routier de sécurité sur la RD820,
- et réseau ferré de France pour l'aménagement de la LGV.

Des précisions, un point spécifique sur les OAP règlementaires
Les OAP dites "règlementaires" dans les zones AU (à urbaniser) et quelques fois les secteurs qui les bordent, relèvent de l'article R151-8 du code de l'urbanisme. A ce titre, elles remplacent le règlement dans ces secteurs. Ces OAP comportent notamment un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.
Les OAP règlementaires précisent lieu par lieu certains item issus du PADDi : lien avec le centre ancien, diversité des produits habitat, équipements, espaces verts, circulations, densité acceptable, programmation.
Au nombre de 45, ces OAP concernent 99,1 ha dont 72 ha d'emprises constructibles pour 1463 logements minimum. **Elles représentent ainsi les deux tiers de la capacité de production de logements du PLUi (besoin de 2200 nouveaux logements identifié à travers le PADDi) sur 1% du territoire.**

La cohérence de ces OAP avec les orientations et objectifs du PADDi permet d'en dresser un bilan par groupe de communes :
Les secteurs d'OAP du groupe1 proposent 34,4% des besoins identifiés en nouveaux logements (756 logements minimum). Ils concernent 42,2ha dont 27,6ha d'emprises constructibles, aussi la moyenne de 559m²/lgt ou 365m²/lgt (selon que l'on considère l'emprise globale de l'OAP ou l'emprise constructible), est inférieure à l'objectif de 650m²/logement fixé dans le PADDi pour ce groupe.

Les secteurs d'OAP du groupe2 proposent 31,1% des besoins identifiés en nouveaux logements (682 logements minimum). Ils concernent 53,2ha dont 41,1ha d'emprises constructibles. Soit une moyenne de 603m²/lgt ou 780m²/lgt (selon emprise globale de l'OAP ou emprise constructible), inférieur à l'objectif de 1000m²/logement fixé dans le PADDi pour ce groupe.

AR PREFECTURE
082-200066652-20190207-20190207_16-DE
Reçu le 11/02/2019

Le secteur d'OAP du groupe 3 propose une très faible proportion de logements (1,1% soit 25 logements minimum). Sur 3,8ha dont 3,4ha d'emprises constructibles, c'est une moyenne de 1360m²/lgt ou 1448m²/lgt (selon emprise globale de l'OAP ou emprise constructible). Même si nous n'atteignons pas l'objectif de 1200m²/lgt fixé dans le PADD pour ce groupe, cette moyenne est inférieure aux 1521m²/logement consommés en moyenne sur le territoire au cours de ces 10 dernières années. Cette opération représente une faible part des besoins (1,1%) et contribue à une diversification de l'offre en logement.

Pour conduire la croissance des prochaines années, ces orientations d'aménagement et de programmation doivent permettre de mettre en œuvre les stratégies urbaines avec des montages opérationnels et des acteurs professionnels expérimentés.

Enfin, il est précisé que, par rapport aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur,

- en matière d'habitat, le projet de PLUi réduit la consommation d'espaces voués à l'habitat de l'ordre de 43% et diminue l'étalement urbain de 9,4%.
- en matière économique, l'objectif de modération débattu dans le cadre du PADDi « *économiser 44 ha entre 2019 et 2030 pour accueillir autrement les entreprises* » est également atteint. La réduction de la consommation d'espace effective est de 45,3 ha.

L'ensemble de ces données est disponible dans le rapport de présentation.

Territoire impacté par Natura 2000, ce projet de PLUi est soumis à évaluation environnementale :
Si certains points de vigilance sont relevés dans l'évaluation des incidences du PLUi sur l'environnement (avec un focus sur les capacités des réseaux), le projet n'a pas d'incidence négative notamment sur la préservation des sites Natura 2000. Il tend même à préserver voire renforcer des milieux favorables aux enjeux écologiques sur ces sites Natura 2000 (diminution des pressions sur l'eau, préservation des zones humides, des corridors écologiques, renforcement du maillage des haies...)
Pour une meilleure lisibilité, les indicateurs de suivi proposés pour le PLUi sont préférentiellement communs à ceux du PCAET.

Territoire hors SCOT, la dérogation préfectorale au titre de l'urbanisation limitée doit être sollicitée pour avis sur ce projet de PLUi. La CDPENAF examinera également ce projet de PLUi au titre de l'urbanisation limitée, ainsi que les STECAL et le règlement des extensions et annexes. La chambre d'agriculture, l'INAO et le CNPF seront consultés également.
Le dossier CDPENAF (commission départementale de la protection des espaces naturels agricoles et forestiers) souligne que le PLUi présente un solde des zones naturelles, agricoles et forestières, positif de 255 ha par rapport aux documents d'urbanisme aujourd'hui en vigueur.

Considérant que le conseil communautaire vient d'arrêter le bilan de la concertation publique mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi, qui a permis une bonne information de la population,

Un important travail de collaboration entre les communes et la communauté conformément à la charte, et d'association des partenaires extérieurs, a permis de définir le projet de PLUi :

- les enjeux issus du diagnostic du territoire ont reçu un accueil très favorable.
- les orientations du PADDi ont été largement partagées et acceptées.
- les dispositions règlementaires, notamment les orientations d'aménagement et de programmation, ont été élaborées avec les communes.

AR PREFECTURE
082-200066652-20190207-20190207_16-DE
Reçu le 11/02/2019

Le projet de PLUi ainsi construit peut être proposé pour arrêt au conseil communautaire.

Après validation des différentes étapes d'avancée du projet en Bureau en octobre 2016 (diagnostic) et février 2017 (PADD), puis les 26 mars 2018 (OAP), 11 juin 2018 (zonage urbain), 22 octobre 2018 (règlement) et 10 décembre 2018 (dossier avant arrêt) et sur proposition de la commission aménagement du 18 janvier 2019,

Il a été décidé, lors du débat en conseil communautaire, de modifier dans le projet de PLUi soumis à arrêt :
- le règlement écrit de la zone à urbaniser AU GSL prenant en compte les évolutions proposées dans la modification de la ZAC GSL (dont notamment modification de la hauteur),
- et le tracé de l'emplacement réservé sur la ZA de Lauzard.

Au vu de ces éléments, le Conseil Communautaire a décidé :

- De prendre en compte dans le projet de PLUi soumis à arrêt, les modifications proposées ci-dessus concernant le règlement écrit de la zone AU GSL et l'emplacement réservé de la ZA de Lauzard ;
- D'arrêter le projet de PLU Intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- De dire que la présente délibération et le projet de PLUi arrêté seront transmis au préfet du département du Tarn et Garonne, aux communes membres concernées et aux personnes publiques associées, ainsi qu'à ceux et celles qui ont demandé à être consultés (articles L.153-16, L.153-17 et R.153-6 du code de l'urbanisme) ;
- De solliciter la dérogation préfectorale au titre de l'urbanisation limitée hors SCOT (articles L142-4 et L142-5), ainsi que la CDPENAF au titre des articles L153-16 alinea2 (territoire hors SCOT), L151-12 (extensions et annexes) et L 151-13 (STECAL) ;
- De dire que les communes membres concernées disposent de 3 mois à compter de ce jour pour émettre un avis sur le projet de PLUi arrêté, et qu'en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable, (articles L.153-15 et R153-5 du code l'urbanisme) ;
- De dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne et dans chaque commune membre concernée pendant UN mois (article R.153-3 du code de l'urbanisme) ;
- De dire que le dossier sera à disposition du public au siège et publié sur le site internet de la communauté de communes.

37 voix POUR
0 voix CONTRE
0 ABSTENTION

Labastide Saint Pierre, le 11/02/2019
Pour copie conforme,
La Présidente,
Marie-Claude NEGRE

La Présidente certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :
De sa publication/ notification :
11 FEV. 2019
De sa transmission en Préfecture le :
11 FEV. 2019

AR PREFECTURE
082-200066652-20191128-20191128_251-DE
Reçu le 05/12/2019

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
GRAND SUD TARN ET GARONNE
82370 Labastide Saint Pierre

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2019

Nombre de délégués titulaires : 43
Présents : 24
Votants : 33

L'an deux mille dix-neuf
Le jeudi vingt-huit novembre à dix-huit heures,
Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la maison de l'intercommunalité sous la présidence de Madame Marie-Claude NEGRE

Date de la convocation : 22 Novembre 2019

Etaient présents : Mr ALBINET Alain, Mme ARAKELIAN Marie-Anne, Mr AUTHESSERRE Willy, Mr BELLOC Alain, Mr BILLIARD Alexandre, Mr BOUYER Jean-Marc, Mr CASTELLA Serge, Mr DAIME Guy, Mme DELANNES Nadine, Mr GAUTIE Claude, Mme GUILLEMOT Nadine, Mr IUS Frédéric, Mr LAVERGNE Claude, Mme LAVERON Isabelle, Mr MARTY Jean-Louis, Mr MARTY Patrick, Mr MOIGNARD Jacques, Mme NEGRE Marie-Claude, Mr REY Denis, Mr SOURSAC Jérôme, Mr de TARRAGON Philippe, Mr TAUPIAC Hervé, Mr TOULOUSE Jean-Claude, Mr TUYERES Stéphane.

Absents excusés : Mme BACCELLI Danièle - Mr BEQ Jérôme (Pouvoir à Mr LAVERGNE Claude) - Mr BOCHU Jean-Luc (Pouvoir à Mr ALBINET Alain) - Mr CASSAGNEAU Grégory (Pouvoir à Mr MOIGNARD Jacques) - Mme CENTIS Angeline - Mme CORBINEAU Aurélie - Mme CUSTODY Annie - Mr FENIE Gérard - Mr FERNANDEZ Jean-François - Mme GASPAR Dominique (Pouvoir à Mr AUTHESSERRE Willy) - Mme JANIN DEVAL Laurence (Pouvoir à Mr BOUYER Jean-Marc) - Mme JEANGIN Mélanie (Pouvoir à Mr MARTY Patrick) - Mr MARTY Alfred (Pouvoir à Mr GAUTIE Claude) - Mr PECH Henri Bernard (Pouvoir à Mr TOULOUSE Jean-Claude) - Mr RAYNAL Jean-Claude (Pouvoir à Mr SOURSAC Jérôme) - Mr REY Alain - Mr ROBBE Sébastien - Mr ROGER Denis - Mr VALETTE Jean-Michel.

Mr MARTY Jean-Louis est nommé secrétaire de séance.

Délibération n° 2019.11.28 - 251 – Procédure d'élaboration du PLUi 12 - décision de la suite à donner à l'avis défavorable de la Commission d'Enquête

Rapporteur : Patrick MARTY

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme ;
Vu les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Campsas, Canals, Dieupentale, Fabas, Grisolles, Labastide-St-Pierre, Nohic, Orgueil, Pompignan, Varennes et Villebrumier actuellement en vigueur ;
Vu les modalités de collaboration entre communes et communauté de communes adoptées par délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 29 septembre 2015 ;

AR PREFECTURE
082-200066652-20191128-20191128_251-DE
Reçu le 05/12/2019

Vu la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 24 novembre 2015, explicitant notamment les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation publique ;
Vu l'adoption *de l'application de la modernisation du contenu du PLU dans l'élaboration du PLUI par* délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 7 avril 2016 ;
Vu la délibération du 20 décembre 2016 de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier : réduction du territoire sur lequel porte l'élaboration du PLUi suite au nouveau schéma départemental de coopération intercommunal. Modification du périmètre de la procédure d'élaboration du PLUi et délibération complémentaire à la délibération n°2015-11-24-144 prescrivant l'élaboration du PLUi sur le territoire de la CCTGV ;
Vu l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016 portant création de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne, avec plus particulièrement les compétences liées à l'aménagement de l'espace ;
Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn & Garonne en date du 30 mars 2017 formalisant le débat tenu sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn & Garonne du 29 juin 2017 (n°2017-06-29-179bis) fixant l'évolution de la politique d'urbanisme de la communauté de communes, actant la poursuite du PLUi ;
Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn & Garonne du 29 juin 2017 (n°2017-06-29-180) adaptant à la nouvelle configuration intercommunale, les modalités de collaboration entre communes et communauté ;
Vu le projet d'élaboration du PLUi et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les règlements écrit et graphique, et ses annexes ;
Vu la délibération n° 2019.02.07- 15 du conseil communautaire en date du 7 février 2019 arrêtant le bilan de la concertation publique mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi ;
Vu la délibération n° 2019.02.07- 16 du conseil communautaire en date du 7 février 2019 arrêtant le projet de PLUi ;
Vu l'arrêté n°2019-09 du 12/04/2019 prescrivant l'enquête publique qui s'est déroulée du 3 juin au 12 juillet 2019 ;
Vu le rapport d'enquête publique et ses conclusions en date du 30 août 2019 ;
Vu la conférence des Maires du 23 septembre 2019, présentant aux maires les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête ;

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu un avis le 16 mai 2019 par lequel elle a jugé l'évaluation environnementale insuffisante.

Elle a émis un ensemble de recommandations.

Le projet de PLUi a été arrêté par délibération du conseil communautaire de Grand Sud Tarn et Garonne du 7 février 2019.

Le projet de PLUi a été soumis à l'avis des PPA à partir du 12 février 2019.

Ces dernières ont émis des avis favorables avec ou sans observations (11 avis)

AR PREFECTURE
082-200066652-20191128-20191128_251-DE
Reçu le 05/12/2019

Le territoire étant hors SCOT, le projet a été soumis à la dérogation relative à l'urbanisation limitée (L142-5 du code de l'urbanisme). M. le Préfet a émis un avis, en date du 15 mai 2019, après consultation de la CDPENAF :

- 5 avis favorables concernent les extensions de constructibilités en zone A ou N et l'ensemble des ajustements de trait de zonage ont été favorables
- 12 STECAL avec avis favorables avec observations
- 11 STECAL avec avis défavorables

Le recours auprès de M. le Préfet sur ces refus de STECAL a permis d'aboutir à des accords sous conditions pour 5 secteurs, accord entériné par courrier de M. le Préfet en date du 16 juillet 2019.

Le projet de PLUi a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 3 juin au 12 juillet 2019. L'enquête publique a permis de recueillir 254 contributions du public.

Le lundi 2 septembre 2019, la commission d'enquête, en présence de son Président M. Legrand et du commissaire M. GAURAN, a remis son rapport et ses conclusions. Après avoir exposé, notamment :

- Que la procédure ne s'est pas déroulée conformément à l'arrêté organisant l'enquête *« sur le plan de l'accessibilité du public au dossier »*
- Qu'au vu des nombreux avis des PPA, les modifications à apporter au dossier *« apparaissent comme une modification substantielle »*
- Que *« la disparité de traitement des parcelles dans le choix du zonage et l'attribution du statut d'OAP » « fait ressortir une iniquité envers les propriétaires »* et qu'*« une réserve de cette nature remettrait en cause l'équilibre général du projet »*
- Que *« les actions de concertation menées »* en amont, *« n'ont pas permis de désamorcer le fort mécontentement du public sur le zonage »* et que *« la critique du public porte sur l'absence d'équité »* et *« de sincérité des élus »*

Elle émet donc un avis défavorable.

La nécessité de couvrir les communes membres de la communauté de communes Grand-Sud Tarn et Garonne, telle qu'exposée dans la délibération n°2015-11-24-144 prescrivant l'élaboration du PLUi sur le territoire de la CCTGV, reste applicable et justifie que la procédure d'élaboration du PLUi se poursuive.

Au vu de cette situation, et après la commission aménagement élargie aux membres du bureau et au G12 réunie le 12/09/19, la conférence des Maires réunie le 23/09/19, et l'étude de différentes hypothèses avec l'analyse de notre Avocat,

Il a été proposé au conseil communautaire :

- De modifier le projet afin de tenir compte des avis des PPA,
- De compléter l'évaluation environnementale
- De tenir compte de l'examen des observations du public
- D'intégrer certains projets qui ont émergé depuis le 1er arrêt du projet.

Le projet d'aménagement et de développement durables intercommunal (PADDi) n'a pas été remis en cause.

Cette nouvelle procédure nécessitera également de rouvrir la concertation publique aux fins d'impliquer le public dans l'élaboration des modifications du projet à la suite des avis des PPA, de l'autorité environnementale, des projets urbains qui ont émergé depuis l'arrêt du projet de PLUi et enfin, des avis du public émis lors de l'enquête publique elle-même.

AR PREFECTURE
082-200066652-20191128-20191128_251-DE
Reçu le 05/12/2019

Des registres seront tenus à la disposition du public dans les mairies des communes membres de la communauté de communes pendant la durée de l'élaboration des modifications apportées au PLUi.

L'organisation d'une réunion publique permettra d'informer le public et de l'associer à la modification projetée du PLUi.
Les PPA devront être réunies aux fins de présenter les modifications apportées au dossier.
Le bilan de la concertation sera complété pour tenir compte de la concertation du public qui sera opérée sur les modifications à venir du projet.
Le projet de PLUi modifié fera l'objet d'un nouvel arrêt.
Une nouvelle consultation des PPA et de l'autorité environnementale, sur le nouveau dossier arrêté, sera lancée.
Une nouvelle enquête publique sera organisée afin de soumettre ce projet modifié au public.

Au vu de ces éléments, le Conseil Communautaire a décidé :

- Que le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV, arrêté par délibération du 7 février 2019 sera modifié aux fins :
    - de tenir compte des avis des PPA,
    - de tenir compte de l'examen des observations du public,
    - d'intégrer certains projets qui ont émergé depuis le 1er arrêt du projet,
    - de compléter son évaluation environnementale,

- D'adopter les modalités d'une concertation complémentaire avec le public, suivantes :
    - des registres seront tenus à la disposition du public dans les mairies des communes membres de Grand Sud Tarn et Garonne, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public, pendant toute la durée de l'élaboration des modifications à apporter au PLUi,
    - une réunion publique sera organisée aux fins de présenter au public les modifications apportées au nouveau dossier à arrêter.

33 voix POUR
0 voix CONTRE
0 ABSTENTION

Labastide Saint Pierre, le 02/12/2019
Pour copie conforme,
La Présidente,
Marie-Claude NEGRE



La Présidente certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :
De sa publication/ notification :
- 2 DEC. 2019
De sa transmission en Préfecture le :
- 5 DEC. 2019

AR PREFECTURE
082-200066652-20201022-20201022_180-DE
Reçu le 28/10/2020

GRAND SUD
Tarn & Garonne
Communauté de communes

www.grandsud82.fr

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 22 OCTOBRE 2020

- **Nombre de délégués titulaires : 56**
- **Présent : 41**
- **Votants : 48**

L'an deux mille vingt
Le **jeudi vingt-deux octobre** à dix-huit heures,
Le conseil communautaire de la communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire dans la salle des fêtes de la commune de Grisolles, sous la présidence de Madame Marie-Claude NEGRE

Date de la convocation : 16 octobre 2020

Étaient présents : : Mme ARAKELIAN Marie-Anne - Mr ASTOUL Jean - Mr AUTHESSERRE Willy - Mme BARBAT Brigitte - Mr BELLOC Alain - Mr BOCHU Jean-Luc - Mr BOUYER Jean-Marc - Mme BUFFAROT Monique - Mme CAMBROUSE Christelle - Mme CARDETTI Laëtitia - Mme COULON Marie-Christine - Mr DAIME Guy - Mr DOAT Bernard - Mr ESTANOVE Philippe - Mme ESTAVES Gaëlle - Mr FENIE Gérard - Mr GAUTIE Claude - Mme GRANDO Sylvie - Mme HENRIC Stéphanie - Mr IDRISSI Saïd - Mr IUS Frédéric - Mme JULIEN Dominique - Mme LAFORGUE Laëtitia - Mme LAVEDRINE Sophie - Mme LAVERON Isabelle - Mr MAGNIER Armand - Mr MARTY Alfred - Mr MOIGNARD Jacques - Mr MOURIAU Christian - Mme NEGRE Marie-Claude - Mme NIERENGARTEN Annie - Mme PROUET Bernadette - Mr RAYNAL Jean-Claude - Mr REY Denis - Mr REY Alain - Mme RIBES Huguette - Mr SOURSAC Jérôme - Mr SUBERVILLE Christophe - Mr TUYERES Stéphane - Mme UCAY Audrey - Mme VIGNEAU Karine.

Absents excusés : Mr ALBINET Alain - Mr ASTOUL Etienne - Mr BEQ Jérôme (Pouvoir à Mr BOCHU Jean-Luc) - Mr BIERGE Michel (Pouvoir à Mme JULIEN Dominique) - Mr BOUSQUET Christian (Pouvoir à Mr IUS Frédéric) - Mr CASTELLA Serge (pouvoir à Mme VIGNEAU Karine) - Mme FAVIER Monique - Mr FRAYSSE Éric (pouvoir à Mme GRANDO Sylvie) - Mme JEANGIN Mélanie - Mr LAGRANGE Éric - Mme LLAURENS Nathalie (pouvoir à Mr GAUTIE Claude) - Mr QUILLET Lionel (pouvoir à Mme CAMBROUSE Christelle) - Mr RASPIDE Jean-Marc - Mr VALETTE Jean-Michel - Mme VILLANUEVA Matilde.

Mr ASTOUL Jean a été nommé secrétaire de séance.

Délibération n° 2020.10.22 – 180 -

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des 12 communes de l'ex-communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier – Modification des modalités de concertation

AR PREFECTURE
082-200066652-20201022-20201022_180-DE
Reçu le 28/10/2020

Rapporteur : Stéphane TUYERES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme ;
Vu la délibération n° 2019.11.28 – 251 – du 28 novembre 2019, portant sur l'élaboration du PLUi12 et décidant de la suite à donner, suite à l'avis défavorable de la Commission d'enquête ;
Considérant les conditions particulières liées à l'évolution de la crise sanitaire de lutte contre le COVID 19, et les directives de la Préfecture de Tarn et Garonne,

Par délibération du 28 novembre 2019, la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne a décidé de modifier le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-Communauté de Communes Terroir Grisolles-Villebrumier, par cette délibération le Conseil Communautaire a défini les modalités de la concertation complémentaire, conformément à l'article L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Elles ont été définies comme suit :

- *Des registres seront tenus à la disposition du public dans les mairies des communes membres de Grand Sud Tarn et Garonne, aux heures habituelles d'ouverture au public, pendant toute la durée de l'élaboration des modifications à apporter au PLUi.*
- *Une réunion publique sera organisée aux fins de présenter au public les modifications apportées au nouveau dossier à arrêter. »*

Compte tenu du contexte sanitaire, les modalités de concertation précédemment définies ne pourront être tenues dans les conditions prévues, notamment dans le cadre des réunions publiques.

C'est pourquoi, pour la protection de tous, il est proposé de modifier les modalités de concertation en ajoutant :

« Une réunion publique sera organisée aux fins de présenter au public les modifications apportées au nouveau dossier à arrêter.
Selon l'évolution de la situation de crise sanitaire et des directives de la préfecture du Tarn et Garonne concernant les rassemblements autorisés, la communauté de communes se réserve le droit :

- ***D'organiser cette réunion de façon dématérialisée et de favoriser l'information du public à distance.***
- ***Et/ou d'établir une jauge maximale de participants au regard de la salle d'accueil dans le cas où cette réunion serait organisée en présentiel afin de respecter la distanciation sociale. »***

Au vu de ces éléments, le Conseil Communautaire a décidé à l'unanimité :

- De modifier la mise en œuvre des modalités de concertation et de la mettre en œuvre conformément à l'article L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, comme suit :
    - *Des registres seront tenus à la disposition du public dans les mairies des communes membres de Grand Sud Tarn et Garonne, aux heures habituelles d'ouverture au public, pendant toute la durée de l'élaboration des modifications à apporter au PLUi.*
    - *Une réunion publique sera organisée aux fins de présenter au public les modifications apportées au nouveau dossier à arrêter.*

AR PREFECTURE
082-200066652-20201022-20201022_180-DE
Reçu le 28/10/2020

Selon l'évolution de la situation de crise sanitaire et des directives de la préfecture du Tarn et Garonne concernant les rassemblements autorisés, la communauté de communes se réserve le droit :

- ***D'organiser cette réunion de façon dématérialisée et de favoriser l'information du public à distance.***
- ***Et/ou d'établir une jauge maximale de participants au regard de la salle d'accueil dans le cas où cette réunion serait organisée en présentiel afin de respecter la distanciation sociale. »***

Il a été précisé que conformément à l'article R153-20 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la CCGSTG et dans les Mairies des 12 communes concernées. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et la délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales,

•48 voix POUR
•00 voix CONTRE
•00 ABSTENTION

La Présidente certifie sous la responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :

De sa publication/notification :
23 OCT. 2020

De sa transmission en Préfecture le :
28 OCT. 2020

Labastide Saint Pierre, le 23 Octobre 2020

La Présidente

Marie-Claude NEGRE

Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne

AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_156-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

GRAND SUD
Tarn & Garonne
Communauté de communes

www.grandsud82.fr

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 1er JUILLET 2021

- **Nombre de délégués titulaires : 56**
- **Présents : 45**
- **Votants : 51**

L'an deux mille vingt et un
Le **jeudi premier juillet** à dix-huit heures,
Le conseil communautaire de la communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes de Grisolles, sous la présidence de Madame Marie-Claude NEGRE

Date de la convocation : 25 Juin 2021

Étaient présents : Mr ALBINET Alain -Mr ASTOUL Jean - Mr ASTOUL Etienne -Mme BARBAT Brigitte - Mr BELLOC Alain -Mr BIERGE Michel - Mr BOCHU Jean-Luc - Mme BOREL Sylvie - Mr BOUYER Jean-Marc -Mme CARDETTI Laëtitia - Mr CASTELLA Serge - Mme COULON Marie-Christine - Mr DAIME Guy - Mr DOAT Bernard - Mr ESTANOVE Philippe - Mme ESTAVES Gaëlle - Mme FAVIER Monique -Mr GAUTIE Claude - Mme HENRIC Stéphanie - Mr IDRISSI Saïd - Mr IUS Frédéric - Mme JENNI Laura - Mme LAFORGUE Laëtitia - Mr LAGRANGE Éric - Mme LAVEDRINE Sophie - Mme LAVERON Isabelle - Mme LLAURENS Nathalie - Mr MAGNIER Armand - Mr MARTY Alfred - Mr MOIGNARD Jacques - Mr MOURIAU Christian - Mme NEGRE Marie-Claude - Mme NIERENGARTEN Annie - Mme PROUET Bernadette - Mr QUILLET Lionel - Mr RASPIDE Jean-Marc - Mr RAYNAL Jean-Claude - Mr REY Denis -Mme RIBES Huguette - Mr SOURSAC Jérôme - Mr SUBERVILLE Christophe - Mr TUYERES Stéphane - Mme UCAY Audrey- Mme VIGNEAU Karine - Mme VILLANUEVA Matilde.

Absents excusés : Mme ARAKELIAN Marie-Anne (Pouvoir à Mme LLAURENS Nathalie) - Mr AUTHESSERRE Willy (pouvoir à Mme ESTAVES Gaëlle) - Mr BEQ Jérôme (Pouvoir à Mr BOCHU Jean-Luc) - Mr BOUSQUET Christian (Pouvoir à Mr IUS Frédéric) - Mme BUFFAROT Monique - Mme CAMBROUSE Christelle (Pouvoir à Mr QUILLET Lionel) - Mr FENIE Gérard - Mr FRAYSSE Éric - Mme GRANDO Sylvie (Pouvoir à Mr FRAYSSE Éric) - Mme JULIEN Dominique (Pouvoir à Mr BIERGE Michel) - Mr VALETTE Jean-Michel.

Mme CARDETTI Laëtitia est nommée secrétaire de séance.

Délibération n° 2021.07.01 – 156 -

Élaboration du PLUi 12 – arrêt du bilan de concertation publique dans la cadre de la mise en œuvre du PLUi 12

Rapporteur : Stéphane TUYERES

AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_156-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme ;
Vu la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 24 novembre 2015 ;
Vu l'adoption *de l'application de la modernisation du contenu du PLU dans l'élaboration du PLUI par* délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 7 avril 2016 ;
Vu la délibération du 20 décembre 2016 de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier portant réduction du territoire concerné l'élaboration du PLUi suite au nouveau schéma départemental de coopération intercommunal et portant modification du périmètre de la procédure d'élaboration du PLUi ;
Vu l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016 portant création de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne, avec plus particulièrement les compétences liées à l'aménagement de l'espace ;
Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn Garonne en date du 30 mars 2017 formalisant le débat tenu sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn Garonne du 29 juin 2017 (n°2017-06-29-179bis) fixant l'évolution de la politique d'urbanisme de la communauté de communes, actant la poursuite du PLUi ;
Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn Garonne du 29 juin 2017 (n°2017-06-29-180) adaptant à la nouvelle configuration intercommunale, les modalités de collaboration entre communes et communauté ;
Vu le projet d'élaboration du PLUi et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, les règlements écrit et graphique, et ses annexes ; dossier complet annexé à la présente délibération ;
Vu la délibération en date du 7 février 2019 (2019-02-07) arrêtant une première fois le projet de PLUi12 ;
Vu la délibération en date du 28 novembre 2019 (2019-11-28-) décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique ;
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, prise préalablement à la présente, arrêtant le bilan de la concertation publique mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi12 ;
Vu la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 24 novembre 2015,
Vu l'adoption *de l'application de la modernisation du contenu du PLU dans l'élaboration du PLUI par* délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 7 avril 2016 ;
Vu la délibération du 20 décembre 2016 de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier portant réduction du territoire concerné l'élaboration du PLUi suite au nouveau schéma départemental de coopération intercommunal et portant modification du périmètre de la procédure d'élaboration du PLUi ;
Vu l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016 portant création de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne, avec plus particulièrement les compétences liées à l'aménagement de l'espace ;

AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_156-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn Garonne en date du 30 mars 2017 formalisant le débat tenu sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn Garonne du 29 juin 2017 (n°2017-06-29-179bis) fixant l'évolution de la politique d'urbanisme de la communauté de communes, actant la poursuite du PLUi ;
Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn Garonne du 29 juin 2017 (n°2017-06-29-180) adaptant à la nouvelle configuration intercommunale, les modalités de collaboration entre communes et communauté ;
Vu le projet d'élaboration du PLUi et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, les règlements écrit et graphique, et ses annexes ; dossier complet annexé à la présente délibération ;
Vu la délibération en date du 7 février 2019 (2019-02-07) arrêtant une première fois le projet de PLUi12 ;
Vu la délibération en date du 28 novembre 2019 (2019-11-28-) décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique ;
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, prise préalablement à la présente, arrêtant le bilan de la concertation publique mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi12 ;

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du terroir de Grisolles et Villebrumier (PLUI 12) a été prescrite le 24 novembre 2015 par délibération du conseil communautaire de l'ex-CCTGV. Cette délibération fixait également les modalités de concertation auprès du public et a ouvert la concertation. L'élaboration de ce document concerne les 12 communes de Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Fabas, Grisolles, Labastide Saint Pierre, Nohic, Orgueil, Pompignan, Varennes et Villebrumier.

Après la fusion des communautés de communes Pays de Garonne et Gascogne, Garonne et Canal et du Terroir de Grisolles et Villebrumier, pour former la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, le Conseil Communautaire a décidé, par délibération en date du 29 juin 2017, de poursuivre l'élaboration du PLUI 12 engagée par l'ex- CCTGV.

Le projet de PLUi, arrêté le 7 février 2019, a été communiqué aux personnes publiques et soumis à l'enquête publique du 3 juin au 12 juillet 2019. Suite à l'avis défavorable de la Commission d'Enquête, le Conseil Communautaire a décidé, par délibération du 28 novembre 2019, de modifier le projet de PLUI arrêté et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation du public.

Aujourd'hui, au terme de cinq années d'études et d'une nouvelle phase de concertation, il convient de tirer un bilan de toute cette concertation avant de procéder à un nouvel d'arrêt du PLui12. Le bilan fait état de la bonne tenue, du bon déroulement et du respect de l'ensemble des modalités définies et de la prise en compte des apports de la concertation dans le projet de PLUi. La population a pu ainsi de manière continue, suivre l'évolution du dossier, prendre connaissance des éléments du projet et s'exprimer conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Ce bilan est joint en annexe à la présente délibération.

I. Rappel des modalités de la concertation

Les modalités de la concertation du PLui12 ont été définies par 3 délibérations successives :

AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_156-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

- La délibération du 24 novembre 2015 prescrivant le PLUi par l'ex-CCTGV.
- La délibération du 28 novembre 2019 par laquelle le conseil communautaire a décidé d'ouvrir une nouvelle phase de concertation
- La délibération du conseil communautaire en date 22 octobre 2020 qui adapte ces modalités pour se conformer aux mesures édictées par l'État d'urgence sanitaire.

Conformément aux objectifs poursuivis et aux modalités fixées dans les délibérations, la première phase de concertation a été ouverte dès la prescription.

a) L'information du Public

L'ouverture de la concertation et la démarche d'élaboration du PLUi ont été présentées par un article publié sur le site internet de l'ex CCTGV. Une plaquette d'information a été diffusée au printemps 2018 par la Poste dans les boîtes aux lettres des 12 communes pour présenter les objectifs du PLUi, et informer des réunions publiques de mars et juin 2018. Ce document a été mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes.

- Le public a été informé tout au long de la procédure de l'état d'avancement du PLUi, du calendrier des événements et des dates de réunions publiques par le site internet de la CCTGV dans un premier temps et ensuite par le site internet de COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE.
- Aux différentes phases de la procédure, le dossier d'élaboration du PLUi a été mis à disposition du public *sous* forme de lien de téléchargement des documents de travail sur les sites internet de la CCTGV et ensuite de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE.

- Un exemplaire papier du dossier d'élaboration était consultable au siège de la CCTGV devenu le siège de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE. Enfin Un dossier synthétique du PLUi a été mis à disposition dans chaque mairie concernée.

- Pour compléter l'information du public, une exposition évolutive présentait dans chacune des 12 communes de façon synthétique et pédagogique les points essentiels du projet de territoire intercommunal, et venait en complément des documents mis à disposition dans ces mêmes lieux.

Ce dispositif d'information du public a été renouvelé après l'ouverture d'une seconde phase de concertation décidée par la délibération du conseil communautaire du 28 novembre 2019.

b) **Echanger et débattre avec le public**

Afin de permettre les échanges et le débat en conformité aux délibérations, différents outils ont été mis en place :

- Des registres de concertation ont étés mis à disposition et ouverts le 18 décembre 2015 dans chacune des mairies des 12 communes du Pluie du Terroir de Grisolles-VILLEBRUMIER, ainsi qu'au siège de la communauté de communes à LABASTIDE-SAINT-PIERRE.

- Des permanences publiques d'information ont été organisées dans chaque commune en juillet et septembre 2018, ainsi que deux permanences complémentaires au siège de la communauté de communes (24 octobre 2018 et vendredi 16 novembre 2018)

- Une adresse mail a été ouverte afin que le public puisse déposer ses observations :

AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_156-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

plui@grandsud82.fr

- Le public avait la possibilité d'envoyer des courriers à l'attention de la Présidente de la communauté de communes. Un courrier personnalisé a été envoyé à chacune des personnes ayant formulé une demande pour accuser réception de leur demande et les inviter à se tenir informés sur le site internet de la communauté de communes.

- Cinq réunions publiques d'information et de concertation ont été organisées au cours de la première phase de concertation :

.la co-construction du diagnostic territorial : 2 novembre 2016 salle des fêtes de Campsas
. Le PADDi : 6 juillet 2017 foyer rural de Labastide-Saint-Pierre
. Les nouveaux espaces de vie des communes : 27 mars 2018 salle des fêtes Grisolles
. Le projet de zonage urbain : 26 juin 2018 salle des fêtes de Dieupentale
. Le projet de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation : 12 décembre 2018 salle des fêtes de Grisolles

Ce dispositif d'échanges et de débat avec le public a été renouvelé et adapté au cours la seconde phase de concertation pour prendre en compte des contraintes liées à l'état d'urgence sanitaire :

- Six permanences sur rendez-vous ont été organisées au mois de mars 2021 : le 1er mars après midi à la mairie d'Orgueil, le matin du 11 mars à la Mairie de Bessens, les 15, 16, 22 et 23 mars matin ou après-midi au siège de la communauté de communes.

- La réunion de présentation des évolutions du projet s'est tenue 11 mars 2021 en visioconférence en raison de l'état d'urgence sanitaire.

Le dispositif particulier de concertation mis en œuvre pendant l'état d'urgence sanitaire a fait l'objet d'un affichage préalable dans chacune des communes et a été publié sur le site internet de la communauté de communes.

II. Analyse des observations et propositions du public

Phase 1 : concertation décembre 2015 à janvier 2019

Les registres de concertation ont étés mis à disposition et ouverts le 18 décembre 2015 dans chacune des mairies des 12 communes du PLUi du Terroir de Grisolles-Villebrumier, ainsi qu'au siège de la communauté de communes à Labastide-Saint-Pierre. Ces registres de concertation ont recueilli plus de 170 observations et demandes de la part des habitants du territoire, ou concernés par le territoire. Les courriers envoyés à la Présidente de la communauté de communes par voie postale ainsi que les courriers électroniques ont également été versés aux registres de concertation.

Phase 2 : concertation décembre 2019 à juin 2021

Les registres de concertation ont été mis à disposition et ouverts le 26 décembre 2019 dans les 25 mairies du territoire, ainsi qu'au siège de la communauté de communes à Labastide-Saint-Pierre. Ces registres de concertation ont recueilli près de 110 observations et demandes de la part des habitants du territoire, ou concernés par le territoire.

43 personnes se sont présentées lors des 6 permanences sur rendez-vous, organisées au mois de mars 2021.

AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_156-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

Les courriers envoyés, durant cette seconde période, à la Madame la Présidente de la communauté de communes par voie postale ainsi que les courriers électroniques, été versés aux registres de concertation.

L'analyse des registres et observations du public – 1er arrêt –

Les remarques analysées ont été regroupées selon 8 thèmes.

Les zones agricoles ou naturelles	*74 demandes*	*43,5%*
Les zones U3	*39 demandes*	*22.9%*
Les zones urbaines U1-U2	*19 demandes*	*11.2%*
Les zones à urbaniser AU	*14 demandes*	*8.2%*
Les remarques générales sur le PLUi	*11 demandes*	*6.5%*
Espaces boisés classés	*5 demandes*	*2.9%*
Les STECAL	*4 demandes.*	*2.4%*
Les emplacements réservés	*4 demandes.*	*2.4%*
Total	***170 demandes***	

Une réponse par thème est apportée à chaque demande enregistrée dans l'annexe jointe.

L'analyse des registres et observations du public - 2eme arrêt –

Les remarques analysées ont été regroupées selon 8 thèmes.

Les zones agricoles ou naturelles	*57 demandes*	*53,3%*
Les zones U3	*31 demandes*	*29,0%*
Les zones urbaines U1-U2	*8 demandes*	*7,5%*
Les zones à urbaniser AU	*9 demandes*	*8.4%*
Les remarques générales sur le PLUi	*0 demande*	*0,0%*
Les STECAL	*2 demandes.*	*1,9%*
Les emplacements réservés	*0 demande*	*0,0%*
Espaces boisés classés	*0 demande*	*0,0%*
Total	***107 demandes***	

Une réponse par thème est apportée à chaque demande enregistrée dans l'annexe jointe.

Conformément aux articles L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi 12, dès décembre 2015 jusqu'au premier arrêt et du 26 décembre 2019 à ce jour préalablement à un deuxième arrêt.

Au vu de la participation du public aux réunions publiques et dans les registres, les modalités de la concertation, et les moyens mis en œuvre en lien avec les communes, ont permis une bonne information de la population pendant toute la durée des études.
Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.
L'implication des habitants à travers les réunions publiques a permis de recueillir de nombreux avis et remarques. Les avis exprimés mettent en exergue le souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie.
Les observations et propositions ont été enregistrées de manière à être conservées par la communauté de communes.
L'ensemble de ces remarques a été pris en compte au fur et à mesure par les élus référents en urbanisme, suite aux groupes de travail et ateliers d'élus où des représentants des communes

AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_156-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

concernés étaient conviés. Les réponses sont aujourd'hui intégrées au projet de PLUi à arrêter. Ainsi, le projet de PLUi a été finalisé en tenant compte de l'expression des habitants du territoire. La commission aménagement a préparé le bilan de la concertation le 22 juin 2021.

Aussi au regard des moyens de concertation mis en œuvre, des contributions recueillies et des réponses apportées, Il est proposé au Conseil Communautaire d'arrêter le bilan de la concertation de la procédure d'élaboration du PLUi-12 tel que présenté et complété par le bilan annexé à la présente délibération.

Vu le bilan de cette concertation annexé à la présente délibération ;

Considérant que les modalités de la concertation, et les moyens mis en œuvre, ont permis une bonne information de la population pendant toute la durée des études, et sont conformes aux délibérations du 24 novembre 2015, du 28 novembre 2019 et du 22 octobre 2020,

Considérant la nécessité de tirer le bilan de la concertation,

Après avis favorable sur le projet du bilan de la concertation publique par la commission aménagement le 22 juin 2021,

Au vu de ces éléments, le Conseil Communautaire a décidé :

- De clore ladite concertation ;
- D'arrêter le bilan de la concertation publique mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLU Intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- De dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne et dans chaque commune concernée pendant UN mois. Il est en outre publié au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
- De dire que le bilan de la concertation est tenu à la disposition du public sur le site internet et au siège de la communauté de communes.

•51 voix POUR
•00 voix CONTRE
•00 ABSTENTION

Labastide Saint Pierre, le 2 juillet 2021
La Présidente
Marie-Claude NEGRE

La Présidente certifie sous la responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :
De sa publication/notification :
...02/07/2021.....
De sa transmission en Préfecture le :
.....7 JUIL. 2021.....



AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_157-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

GRAND SUD Tarn & Garonne
Communauté de communes

www.grandsud82.fr

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 1er JUILLET 2021

- **Nombre de délégués titulaires : 56**
- **Présents : 45**
- **Votants : 51**

L'an deux mille vingt et un
Le **jeudi premier juillet** à dix-huit heures,
Le conseil communautaire de la communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes de Grisolles, sous la présidence de Madame Marie-Claude NEGRE

Date de la convocation : 25 Juin 2021

Étaient présents : Mr ALBINET Alain -Mr ASTOUL Jean - Mr ASTOUL Etienne -Mme BARBAT Brigitte - Mr BELLOC Alain -Mr BIERGE Michel - Mr BOCHU Jean-Luc - Mme BOREL Sylvie - Mr BOUYER Jean-Marc -Mme CARDETTI Laëtitia - Mr CASTELLA Serge - Mme COULON Marie-Christine - Mr DAIME Guy - Mr DOAT Bernard - Mr ESTANOVE Philippe - Mme ESTAVES Gaëlle - Mme FAVIER Monique -Mr GAUTIE Claude - Mme HENRIC Stéphanie - Mr IDRISSI Saïd - Mr IUS Frédéric - Mme JENNI Laura - Mme LAFORGUE Laëtitia - Mr LAGRANGE Éric - Mme LAVEDRINE Sophie - Mme LAVERON Isabelle - Mme LLAURENS Nathalie - Mr MAGNIER Armand - Mr MARTY Alfred - Mr MOIGNARD Jacques - Mr MOURIAU Christian - Mme NEGRE Marie-Claude - Mme NIERENGARTEN Annie - Mme PROUET Bernadette - Mr QUILLET Lionel - Mr RASPIDE Jean-Marc - Mr RAYNAL Jean-Claude - Mr REY Denis -Mme RIBES Huguette - Mr SOURSAC Jérôme - Mr SUBERVILLE Christophe - Mr TUYERES Stéphane - Mme UCAY Audrey- Mme VIGNEAU Karine - Mme VILLANUEVA Matilde.

Absents excusés : Mme ARAKELIAN Marie-Anne (Pouvoir à Mme LLAURENS Nathalie) - Mr AUTHESSERRE Willy (pouvoir à Mme ESTAVES Gaëlle) - Mr BEQ Jérôme (Pouvoir à Mr BOCHU Jean-Luc) - Mr BOUSQUET Christian (Pouvoir à Mr IUS Frédéric) - Mme BUFFAROT Monique - Mme CAMBROUSE Christelle (Pouvoir à Mr QUILLET Lionel) - Mr FENIE Gérard - Mr FRAYSSE Éric - Mme GRANDO Sylvie (Pouvoir à Mr FRAYSSE Éric) - Mme JULIEN Dominique (Pouvoir à Mr BIERGE Michel) - Mr VALETTE Jean-Michel.

Mme CARDETTI Laëtitia est nommée secrétaire de séance.

Délibération n° 2021.07.01 – 157 -

Élaboration du PLUi 12 - 2ème arrêt du projet d'élaboration du PLUi des 12 communes de l'ex-Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier

Rapporteur : Stéphane TUYERES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme ;

AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_157-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

Vu la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 24 novembre 2015 ;
Vu l'adoption *de l'application de la modernisation du contenu du PLU dans l'élaboration du PLUI par* délibération de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 7 avril 2016 ;
Vu la délibération du 20 décembre 2016 de la communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier portant réduction du territoire concerné l'élaboration du PLUi suite au nouveau schéma départemental de coopération intercommunal et portant modification du périmètre de la procédure d'élaboration du PLUi ;
Vu l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016 portant création de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne, avec plus particulièrement les compétences liées à l'aménagement de l'espace ;
Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn Garonne en date du 30 mars 2017 formalisant le débat tenu sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn Garonne du 29 juin 2017 (n°2017-06-29-179bis) fixant l'évolution de la politique d'urbanisme de la communauté de communes, actant la poursuite du PLUi ;
Vu la délibération de la communauté de communes Grand Sud Tarn Garonne du 29 juin 2017 (n°2017-06-29-180) adaptant à la nouvelle configuration intercommunale, les modalités de collaboration entre communes et communauté ;
Vu le projet d'élaboration du PLUi et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, les règlements écrit et graphique, et ses annexes ; dossier complet annexé à la présente délibération ;
Vu la délibération en date du 7 février 2019 (2019-02-07) arrêtant une première fois le projet de PLUi12 ;
Vu la délibération en date du 28 novembre 2019 (2019-11-28-) décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique ;
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, prise préalablement à la présente, arrêtant le bilan de la concertation publique mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi12 ;

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du terroir de Grisolles et Villebrumier (PLUI 12) a été prescrite le 24 novembre 2015 par délibération du conseil communautaire de l'ex-CCTGV. Cette délibération a fixé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation auprès du public. L'élaboration de ce document concerne les 12 communes de Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Fabas, Grisolles, Labastide Saint Pierre, Nohic, Orgueil, Pompignan, Varennes et Villebrumier.

Après la fusion des communautés de communes Pays de Garonne et Gascogne, Garonne et Canal et du Terroir de Grisolles et Villebrumier, pour former la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, le Conseil Communautaire a décidé, par délibération en date du 29 juin 2017, de poursuivre l'élaboration du PLUi 12 engagée par l'ex- CCTGV.

Le projet de PLUi, arrêté le 7 février 2019, a été communiqué aux personnes publiques et soumis à l'enquête publique du 3 juin au 12 juillet 2019. Suite à l'avis défavorable de la Commission d'Enquête, le Conseil Communautaire a décidé, par délibération du 28 novembre 2019, de modifier le projet de PLUI arrêté et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation du public.

AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_157-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

Aujourd'hui, après une première phase d'arrêt et l'ouverture d'une seconde phase de concertation, dont bilan vient d'être présenté dans une délibération spécifique, les travaux d'élaboration du projet de PLUi 12 arrivent à leur terme. Il s'agit, maintenant, de procéder à un nouvel arrêt du PLUi 12 qui sera ensuite communiqué aux personnes publiques associées et soumis à enquête publique,

La présente délibération d'arrêt du projet retrace dans une première partie le processus de collaboration mis en œuvre avec les 12 Communes concernées par le dossier, mais aussi avec les Personnes Publiques Associées et Consultées à l'élaboration du projet. Dans une deuxième partie, la délibération présente le projet soumis à nouvel arrêt : elle rappelle les objectifs du projet d'Aménagement et Développement Durables intercommunal (PADDi), elle détaille le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que du règlement écrit et graphique et, enfin en dernière partie elle énonce les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace.

I - La Collaboration avec l'ensemble des Communes membres et le travail avec les Personnes Publiques Associées et Consultées.

Conformément à la délibération de prescription, le PLUi-12 a été élaboré en étroite collaboration avec l'ensemble des élus et des techniciens des 12 Communes concernées et adaptées en 2017 à la nouvelle configuration communale. Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été associées à l'élaboration des documents tout le long de la procédure ainsi que les Personnes Publiques Consultées qui en ont fait la demande, lors de la prescription.

Depuis le lancement de la procédure, ce sont près de 180 séances de travail qui ont été organisées sous différentes formes avec les communes et/ou les services extérieurs (assemblées plénières, atelier d'élus, groupes techniques...). L'approche environnementale de l'urbanisme (AEU²) mise en œuvre est retracée dans le carnet de bord AEU² annexé au projet à arrêter. Cette approche articule étroitement la collaboration entre élus, avec l'association des personnes publiques et la concertation publique.

Les personnes publiques associées ont été invitées aux six étapes clef de l'élaboration du projet de PLUi.

Les différentes étapes d'élaboration de ce projet ont été présentées pour validation au bureau communautaire en octobre 2016 (diagnostic) et février 2017 (PADD), puis les 26 mars 2018 (OAP), 11 juin 2018 (zonage), 22 octobre 2018 (règlement), 10 décembre 2018 (dossier avant arrêt) et 24 juin 2021 (avant nouvel arrêt).

II- Présentation du dossier de PLUi-12 soumis à nouvel arrêt

Comme rappelé en préambule le projet de PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 avait fait l'objet d'une part, d'observations de la mission régionale de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées et d'autre part d'un avis défavorable émis la commission d'enquête. Aussi le contenu du projet soumis à ce nouvel arrêt prend en compte les remarques qui portaient sur :

- la délimitation de certaines zones en extension du tissu urbain existant,
- la constructibilité de la zone U3,
- des modifications ou explicitations à apporter au règlement littéral,
- le renforcement nécessaire de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale du document,
- la mise à jour de certains documents à mettre en annexe du PLUi

AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_157-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

Le contenu du nouveau de projet PLUi prend aussi en compte certains projets qui ont émergé depuis le premier l'arrêt du projet.

a) Rappel des orientations du PADDI

Les orientations du projet de PADDi fixent les objectifs suivants :
- Une croissance démographique maîtrisée de 1,75% par an, soit environ 4300 habitants supplémentaires d'ici 2032.
- Passer d'une consommation moyenne de 1230 m² par logement à 850 m² par logement.
-Un objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de l'ordre de 25% *(268 hectares consommés toutes zones confondues entre 2010 et 2020)*
- Un objectif de lutte contre l'étalement urbain de l'ordre de 15% *(environ 1823 hectares de zones constructibles dans les documents d'urbanisme actuels)* et de 50 % par rapport à la consommation des espaces en extension de l'enveloppe urbaine.
- Accueillir différemment les entreprises, de préférence en renforcement des centres-bourgs, avec une réduction de près de 45 hectares de l'offre foncière à vocation économique par rapport aux documents d'urbanisme actuels.
- Prévoir le développement d'équipements au service du public.

b) La traduction du PADDI dans les orientations d'aménagement et de programmation

Plusieurs types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont déclinés dans le PLUI 12 :

-L'OAP transversale :
Elle concerne la totalité des zones du PLUi 12, à l'exception de la ZAC GSL, qui dispose de sa propre charte, et décline des principes d'aménagement à respecter ou vers lesquels tendre en lien avec le PADDi.
- L'OAP « commerces » :
Elle est obligatoire compte tenu de l'absence de SCoT sur le territoire. Elle exprime les choix du PADDi en matière de commerces et de renforcement des centres-bourgs. L'objectif principal de cette OAP est de lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-bourgs et de maîtriser la consommation d'espaces dédiés à l'accueil d'activités.
Les OAP des zones AUECO :
Elles portent sur trois secteurs majeurs de développement économique pour le territoire : la zone de Saint-Jean à Grisolles, l'extension de la ZAE des Palanques à Bessens et l'extension de l'entreprise Liebherr à Campsas. Ces secteurs répondent à un besoin spécifique d'accueil de nouvelles entreprises, au sein de zones d'activités dédiées, ou d'extension d'entreprises déjà existantes, et ce en complémentarité de l'offre foncière spécifique proposée par Grand Sud Logistique.
L'OAP « GSL» :
Située sur les communes de Campsas et de Labastide-Saint-Pierre, elle est inhérente au dossier de réalisation de la ZAC Grand Sud Logistique dont elle décline les grands principes d'aménagement.

Les OAP U1, U2 et AU :
Ces OAP concernent des vides urbains, le plus souvent insérés au cœur des zones urbanisées et plus rarement des secteurs en extension urbaine, qui vont permettre par leur urbanisation le développement démographique souhaité du territoire.

AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_157-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

Ces OAP sont au nombre de 42. Elles couvrent une superficie totale de 78,9 hectares et permettent la réalisation minimale d'environ 1060 logements, soit une surface maximale moyenne de 745 m² par nouveau logement pour une densité de 13,4 logements à l'hectare.
Un échéancier à l'urbanisation a été défini pour l'ensemble de ces OAP, à l'échelle de chaque commune, afin de permettre un développement cohérent et « sans à-coups » du territoire.
Les OAP des secteurs U3 :
Elles déclinent l'axe III du PADDi « Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable » et en particulier le point 3 « Limiter le développement des quartiers disjoints » en permettant une « densification maîtrisée de ces quartiers selon des critères objectifs de cohérence urbaine et de desserte par les réseaux ».
Elles vont permettre une densification raisonnée des secteurs retenus en définissant un nombre de logements attendus pour chacun d'entre eux. Cette densification n'est pas obligatoire mais l'implantation des premières constructions ne devra pas compromettre l'objectif de densification défini par l'OAP.
Les OAP des secteurs U3 sont au nombre de 135, et permettent la réalisation potentielle de 257 logements (nombre de logements attendus à terme).

c) La traduction du PADDi dans les règlements écrit et graphique

-Le règlement écrit :
Le règlement écrit défini pour chaque zone les conditions d'utilisation des sols la sous forme de tableau par destinations et sous-destinations et rubriques des formulaires d'autorisations d'urbanisme pour les aménagements.
Chaque STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) est réglementé individuellement, en raison de ses spécificités et selon les dispositions du code de l'urbanisme.
Les zones U1, U2, et U3 sont règlementées sur la base de la forme urbaine qu'il est souhaitable de conserver, retrouver ou rectifier. Des prescriptions environnementales sont contenues dans le corps de la règle (implantation, emprise au sol, présence des énergies renouvelables, stationnements...) répondant aux orientations du PADDi.

-Le règlement graphique :
Le zonage fait apparaître en complément des contours et dénominations des zones : les limites communales, les zones non aedificandi, les espaces boisés classés, les protections au titre des articles du code de l'urbanisme (les éléments de paysage et le bâti à préserver, les zones humides et les points de vue remarquables), les emplacements réservés, les linéaires de mixité fonctionnelle, les changements de destination.

III - La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Modération de la consommation d'espaces en matière d'habitat :
Le projet zonage du PLUi 12 compte 157 hectares de zones constructibles disponibles avec une vocation principale d'habitat pour un potentiel d'environ 1850 logements, soit une moyenne de 850 m² par nouveau logement. La réduction de la consommation d'espaces pour les dix années à venir s'élève ainsi à un peu plus de 30 hectares par rapport à la décennie précédente, tout en permettant la réalisation d'un nombre supérieur de logements.

Lutte contre l'étalement urbain en matière d'habitat :
Les zones urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme communaux en vigueur couvrent une superficie de 1551,5 hectares (zones urbaines et à urbaniser confondues).

AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_157-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

Le projet zonage du PLUi ramène ces surfaces à 1354.4 hectares (zones urbaines et à urbaniser confondues), soit une réduction de 197,1 hectares. Le resserrement des zones constructibles prévu par le PADDi génère donc une diminution de l'étalement urbain potentiel de près de 200 hectares, soit une baisse de 13%.

Modération de la consommation d'espaces en matière économique
La surface totale consommée ces dix dernières années pour des constructions à vocation économique s'élève à près de 26,5 hectares, dont 18 hectares en extension urbaine hors GSL. Les surfaces consommées sur la ZAC GSL n'ont pas été intégrées à la définition de l'objectif de modération de consommation d'espaces car elles répondent à l'axe « Soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire » du PADDi, dans son orientation « Poursuivre le développement de Grand Sud Logistique (GSL)». Le PLUi prévoit un potentiel constructible de 25ha, soit une consommation foncière potentielle à l'horizon 2032 quasiment équivalente à ces dix dernières années. La consommation des espaces naturelles, agricoles et forestiers s'élève à 37.7 hectares, soit une modération de l'ordre de 35%.

Lutte contre l'étalement urbain en matière économique
Les documents d'urbanisme communaux en vigueur avant le PLUi du Terroir de Grisolles et de Villebrumier regroupaient 196,3 hectares de zonage à vocation économique (hors GSL). Le PLUi prévoit de réduire ces zones pour ventiler l'accueil économique différemment, et ramène la surface des zones économiques (hors GSL) à 161,7hectares. Le resserrement des zones constructibles à vocation économique génère ainsi une diminution de l'étalement urbain de l'ordre de 18 %.

Modération de la consommation d'espaces en matière d'équipements
Entre 2010 et 2020, 4,1 hectares ont été consommés pour la réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif. Le projet PLUi prévoit un potentiel constructible de 17 hectares, la consommation prévue pour les dix prochaines années est donc supérieure à celle connue lors de la période précédente. Ce potentiel est destiné à assurer la qualité des services à sa population.

Lutte contre l'étalement urbain en matière d'équipements
Les documents d'urbanisme communaux en vigueur avant le PLUi du Terroir de Grisolles et de Villebrumier regroupaient 75.7 ha de zonage à vocation d'équipements publics. Le PLUi prévoit 78.1 ha, augmentation minime qui reste cohérente avec les besoins du territoire.

Incidences du Plui 12 sur l'environnement

Le territoire de l'ex CCTGV est concerné par des sites Natura 2000, le PLUi 12 est donc soumis à évaluation environnementale. Si certains points de vigilance sont relevés dans l'évaluation des incidences sur l'environnement il apparait, en conclusion de cette étude, que le projet de PLUi de l'ex terroir de Grisolles et de Villebrumier n'a pas d'incidence négative sur la préservation des sites Natura 2000. Il tend même à préserver voire renforcer des milieux favorables aux enjeux écologiques déterminés sur ces sites.

Avec la précédente délibération, le Conseil Communautaire vient d'arrêter le bilan de la concertation publique mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi, qui a permis une bonne information de la population.
Un important travail de collaboration entre les communes et la communauté communes, et d'association des partenaires extérieurs, a permis de définir le projet de PLUi 12:

-les enjeux issus du diagnostic du territoire ont reçu un accueil très favorable.

AR Prefecture
082-200066652-20210701-20210701_157-DE
Reçu le 07/07/2021
Publié le 07/07/2021

-les orientations du PADDi ont été largement partagées et acceptées.
-les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions ont été élaborées avec les communes.

Le projet de PLUi (1) ainsi construit peut être proposé pour nouvel arrêt au conseil communautaire.

Cependant il est rappelé que le territoire du PLUi 12 est situé hors SCOT, la dérogation préfectorale au titre de l'urbanisation limitée sera donc sollicitée sur ce projet, conformément aux articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme. La CDPENAF examinera également ce projet de PLUi au titre de l'urbanisation limitée, ainsi que les STECAL et le règlement des extensions et annexes en zone agricoles et naturelles,

Vu le projet de PLU Intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV et ses annexes ;

Au vu de ces éléments, le Conseil Communautaire a décidé :

- D'arrêter le projet de PLU Intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- De dire que la présente délibération et le projet de PLUi arrêté seront transmis au préfet du département du Tarn et Garonne, aux communes membres concernées et aux personnes publiques associées, ainsi qu'à ceux qui ont demandé à être consultés (articles L.153-16, L.153-17 et R.153-6 du code de l'urbanisme) ;
- De dire que la dérogation préfectorale au titre de l'urbanisation limitée hors SCOT (articles L142-4 et L142-5) sera sollicitée, ainsi que l'avis de la CDPENAF au titre des articles L153-16 alinea2 (territoire hors SCOT), L151-12 (extensions et annexes) et L 151-13 (STECAL) ;
- De dire que les communes membres concernées disposent de 3 mois à compter de ce jour pour émettre un avis sur le projet de PLUi arrêté, et qu'en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable, (articles L.153-15 et R153-5 du code l'urbanisme) ;
- De dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne et dans chaque commune membre concernée pendant UN mois (article R.153-3 du code de l'urbanisme) ;
- De dire que le dossier sera à disposition du public au siège de la communauté de communes et sur le site internet de la communauté de communes.

•51 voix POUR
•00 voix CONTRE
•00 ABSTENTION

La Présidente certifie sous la responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :
De sa publication/notification :
...02/07/2021.....
De sa transmission en Préfecture le :
.....7 JUIL. 2021.....

Labastide Saint Pierre, le 2 juillet 2021
La Présidente
Marie-Claude NEGRE

Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne

PRÉFET
DE TARN-ET-GARONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

DDT 82
Service aménagement territorial
Bureau aménagement de Montauban
Affaire suivie par Stéphane Schneider – Gabriel Latour
Tél : 05 63 22 25 80
Mél : stephane.schneider@tarn-et-garonne.gouv.fr

Montauban, le - 5 OCT. 2021

Madame la présidente,

Par délibération du 2 juillet 2021, votre conseil communautaire a procédé à un deuxième arrêt de son projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) concernant les 12 communes de l'ex-communauté de communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier (dit « PLUi-12 »). Conformément à la procédure, la délibération accompagnée du dossier de projet de PLUi arrêté a été transmise à la préfecture de Tarn-et-Garonne et réceptionnée le 7 juillet 2021.

Votre communauté de communes s'est fixée pour l'élaboration du PLUi-12, dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les objectifs suivants :
- organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages,
- organiser le niveau de service à la population actuellement résidente et à venir, au service de tous,
- se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable,
- soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire.

Après consultation des services de l'État associés à son élaboration, j'ai l'honneur de vous transmettre la synthèse des avis recueillis.

Je tiens, avant tout, à souligner les efforts fournis par la communauté de communes pour intégrer les évolutions législatives récentes et notamment dans les objectifs de modération de la consommation d'espace, ainsi que pour la plupart des enjeux identifiés dans la note d'enjeux des services de l'État. Pour ces raisons, j'émets un avis favorable sur votre PLUi arrêté.

J'appelle toutefois votre attention sur les points suivants :

- la réalisation d'un schéma directeur d'eau potable à l'échelle de la communauté de communes reste nécessaire pour établir un bilan besoins-ressources en adéquation avec les documents de planification urbaine ;
- le système d'assainissement de la commune de Labastide Saint-Pierre a été déclaré non conforme aux objectifs de la directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines. De

nouveaux secteurs ne pourront ainsi être ouverts à l'urbanisation qu'après mise en conformité des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées ;

- la commune de Grisolles est entrée depuis le 1er janvier 2021 dans le dispositif « article 55 de la loi SRU », nécessitant un taux de logements locatifs sociaux de 20 %. Les moyens d'atteindre cet objectif devront être explorés et mis en œuvre dans le futur PLU intercommunal valant programme local de l'habitat sur l'ensemble de votre territoire (« PLUi-H 25 ») qui succédera au présent PLUi sur 12 communes. Il conviendra notamment de re-travailler plus finement les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Je souligne enfin que le présent PLUi-12 prévoit, pour les 10 prochaines années, une réduction de 16 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à celle des 10 dernières années. Cela met ainsi une partie de votre territoire sur une bonne trajectoire pour limiter l'artificialisation des sols. La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience du 22 août 2021, dite « loi climat et résilience », ne s'applique pas au présent document, qui a été arrêté avant la promulgation de la loi. Dans le cadre des travaux du prochain PLUi-H 25, et en l'absence de schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et de schéma de cohérence territoriale (SCoT) intégrant et territorialisant les objectifs de réduction de consommation d'espace, les efforts devront être amplifiés pour diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030.

Vous trouverez en annexe une synthèse des avis transmis par les services de l'État, qui contient notamment un certain nombre de recommandations et de prescriptions réglementaires que je vous invite à intégrer dans votre document avant son approbation.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

La préfète

Chantal MAUCHET

Madame Marie-Claude NEGRE
présidente de la Communauté de Communes
Grand Sud Tarn-et-Garonne
120, avenue Jean Jaurès
82370 Labastide-Saint-Pierre

ANNEXE

Sommaire

1. Evolution de l'urbanisation

2. Enjeux agricoles

3. Enjeux liés à l'habitat

4. Enjeux liés à la gestion des eaux

5. Enjeux liés à l'environnement et à la biodiversité

6. Enjeux liés aux risques majeurs

1. Evolution de l'urbanisation

Projection démographique

Le PLUi, établi pour la période 2022-2032, ne fait logiquement pas référence au plan départemental de l'habitat (PDH) 2017-2022. Celui-ci peut cependant servir de repère, en prenant en compte les évolutions observées depuis son élaboration.

L'hypothèse de croissance démographique du PDH est de 2,3 % par an pour la communauté de communes Grand Sud de Tarn-et-Garonne (CCGSTG), soit le maintien du rythme 2008-2013. Le projet de PLUi se base sur une hypothèse de croissance moindre, de 1,75 % à l'horizon 2030. Cela est cohérent avec les évolutions démographiques constatées par l'INSEE sur les 10 dernières années recensées (2008-2018), même si on constate un ralentissement du solde migratoire sur les dernières années.

Le rapport de présentation (la justification publique des choix)

Le rapport de présentation ne cherche pas à démontrer une démarche collective tendant à un urbanisme dépassant le simple report additionnel d'urbanismes communaux. La réelle qualité du travail de la communauté des communes ne transparaît pas, notamment auprès des citoyens. Au regard de l'article 7 de la charte constitutionnelle qui énonce que « toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement », le PLUi aurait gagné à intégrer une démarche de co-construction dans le cadre de la concertation. D'autant que des démarches parallèles de co-construction, notamment sur le PCAET, les démarches « Bourgs-Centres Occitanie » de la Région ou encore « village-citoyen » de Tarn-et-Garonne Habitat peuvent légitimement être rattachées au PLUi, via le rapport de présentation.

2. Enjeux agricoles

Dans le cadre des mesures de compensation collective agricole liées à l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Grand Sud Logistique (GSL), la CCGSTG a prévu d'engager un projet alimentaire territorial (PAT). Ce PAT s'inscrit dans les objectifs du PADD (« Mettre en place une vraie politique économique à destination de toutes les entreprises, y compris agricoles, au-delà de la simple offre foncière »). Il peut être mis en place même s'il existe un projet de PAT au niveau du PETR Garonne Quercy Gascogne.

Irrigation sous pression

- ***Recommandations***

Compte tenu de la plus-value que représente l'accès à l'irrigation, les terres desservies devraient conserver leur vocation agricole :

- sur la commune de Labastide-Saint-Pierre : prendre en compte le réseau collectif d'irrigation de l'Asai du Brascou (Mairie, 82370 Orgueil)
- sur les communes d'Orgueil et Nohic : prendre en compte le réseau collectif d'irrigation de l'Asai des Terrasses du Tarn (2216 route du Frontonnais – 82370 Nohic)

3. Enjeux liés à l'habitat

Production de logements

Le PDH propose un scénario de 578 m² de terrain par logement soit une diminution de 40 % par rapport aux 953 m² de la période 2009-2013. L'objectif du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de 850 m² par logement ne constitue pas un progrès réel. Un objectif plus ambitieux serait manifestement atteignable dans la mesure où une partie des nouveaux logements devraient être des petits logements, ou des logements sortis de vacance.

- ***Recommandations***

La reconquête des logements vacants est une réponse à privilégier par rapport à la solution de la construction neuve. Elle favorise la revitalisation des centres-bourg et l'économie d'espace. Elle contribue également à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES). En effet, 70 % des GES émis par une construction le sont lors de la construction elle-même, et une construction neuve nécessite 40 fois plus de matière qu'une réhabilitation.

Selon l'INSEE, 523 logements vacants sont relevés en 2018, soit 6 % des logements. Les logements vacants depuis plus d'un an, (3,6 % soit 311 logements en 2017 – *données Filocom*) sont peu nombreux sur ce territoire. Ils peuvent cependant constituer un potentiel de logements à réhabiliter, entraînant une diminution de la consommation d'espace.

Sont plus particulièrement concernées par le besoin de traitement de la vacance les communes de Grisolles (7,09% de logements vacants) et de Campsas (7,7 % de logements vacants), ainsi que Labastide Saint-Pierre et Dieupentale.

Le PLUi prévoit que les remises sur le marché de logements vacants ou les changements de destination contribuent à hauteur de 100 logements sur la période, soit 5,3 % à la production des 1 900 nouvelles résidences principales attendues. Cette perspective est conforme au PDH 2017-2022 (contribution de 5 % sur la CCGSTG). **Elle est extrêmement ambitieuse et nécessitera la mise en œuvre volontariste d'outils fonciers sur le territoire.**

Les nouveaux logements

Les fondamentaux du renouvellement urbain sont repris dans les objectifs du PADD : augmenter la diversité de l'habitat, adapter la densité à son environnement et aux fonctions urbaines visées, favoriser la mixité fonctionnelle, renforcer la mobilité des habitants, contribuer à la transition écologique. Les réponses apportées ne semblent pas à la hauteur de ces ambitions.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur des quartiers ou des secteurs constituent le principal outil d'aménagement du PLUi, permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document. Les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

- ***Recommandations***

Les OAP des zones à urbaniser représentent plus de la moitié (1 042) des 1 900 nouveaux logements à produire dans les 10 ans du PLUi. Ces OAP sont un levier d'action puissant pour **modérer la consommation d'espace en les optimisant davantage, notamment par d'attrayants logements collectifs. Elles sont aussi un levier d'action puissant pour produire de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.**

Cependant, sans tenir compte des faiblesses répertoriées dans le rapport de présentation en matière de typologie de l'habitat, les OAP des zones à urbaniser ont été revues par rapport à celles du précédent PLUi par la suppression des habitats collectifs, notamment sur la commune de Bessens, et leur diminution sur les communes de Campsas, Dieupentale, Grisolles, Labastide Saint Pierre et

Nohic. Les nouvelles OAP ainsi proposées ne pourront pas répondre aux besoins de diversification de l'habitat exprimés dans le rapport de présentation et le PADD.

En effet, sur un potentiel de 1 825 nouveaux logements prévus dans les OAP, toutes zones confondues, 15 % sont prévus en habitat collectif (277), 25 % en habitat dense (452) et 60 % en habitat individuel (1096).

La production des logements sociaux, dont un rattrapage SRU à faire

Le PLUi s'oriente essentiellement vers de l'habitation individuelle sur de grandes parcelles. Mais le besoin de logements sociaux sur l'ex-communauté de communes du Terroir Grisolles Villebrumier est avéré, avec un taux de pression (nombre de demandes/nombre d'attributions) assez élevé de 3,82 %, qui est encore plus marqué sur la commune de Grisolles.

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel. Les communes qui ne disposent pas d'assez de logements sociaux doivent rattraper leur retard.

- ***Recommandations***

La commune de Grisolles doit plus particulièrement tenir compte de son **entrée dans le dispositif SRU depuis le 1er janvier 2021**, avec un taux de logements locatifs sociaux attendu de 20 %, alors qu'il est actuellement de 6 %. L'objectif de rattrapage réglementaire sera de l'ordre de 180 nouveaux logements sociaux sur la période 2022-2032.

La commune de Grisolles ne mobilise pas de manière optimale le PLUi pour permettre le rattrapage SRU.

La production de logements à loyer maîtrisé, outre l'objectif de mixité sociale, permet d'accueillir aussi bien des jeunes, des familles et des personnes âgées, en favorisant leur parcours résidentiel.

En effet, en application de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement et 109 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, il est possible de réserver des logements conventionnés existants ou à venir aux « personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap » et aux « jeunes de moins de trente ans ».

La production de logements sociaux peut aussi contribuer à rééquilibrer la taille des logements proposés en faveur des petits logements, en précisant les typologies envisagées sur l'ensemble des OAP du PLUi. Elle permet aussi d'économiser l'espace, en privilégiant du logement collectif et des formes plus compactes. Elle permet enfin de pérenniser les équipements et les services des pôles de vie, participant ainsi à l'équilibre et à la qualité de vie sur le territoire.

Ce levier, tant en ce qui concerne la mixité sociale, la taille des logements, la diversification de l'offre ou la mixité générationnelle, devra être exploité davantage dans le cadre des travaux du PLUi-H 25. Il importe que ce point constitue un élément fort de ce futur dossier de planification pour l'ensemble des communes de la CCGSTG.

Une mixité sociale à améliorer sur le long terme

Les 180 logements sociaux prévus dans les OAP représentent 9 % des nouvelles résidences principales.

Pour se rapprocher des objectifs du PDH 2017-2022 fixés à 15 %, correspondant à un réel besoin, il conviendra que le futur PLUi-H 25 intègre une politique ambitieuse en matière de production de logements locatifs sociaux, en lien avec les bailleurs sociaux et avec une attention particulière pour la commune de Grisolles, désormais soumise à une obligation de production.

4. Enjeux liés à la gestion des eaux

Eau potable

La plupart des communes du périmètre (sauf Villebrumier et Varennes) ont transféré la compétence eau potable au SIAEP de la région de Grisolles. Ce syndicat prélève de l'eau en Garonne et en nappe alluviale de la Garonne. L'autorisation actuelle de prélèvement de ce syndicat comprend une obligation de réaliser d'ici la fin 2022 un bilan besoin / ressource et des essais de pompage de longue durée sur la nappe. De plus, un réservoir de stockage doit être réalisé. Ces attendus en terme d'études, qui peuvent prendre la forme d'un schéma directeur d'adduction d'eau potable, ont bien été intégrés dans la notice AEP du PLUi. Ces éléments seront nécessaires dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H 25.

Assainissement

Pour protéger l'environnement de la détérioration due aux rejets des eaux usées, la directive relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (ERU) n°91/271/CEE du 21 mai 1991 encadre l'assainissement en Europe. Elle impose aux États membres des normes pour la collecte, le traitement et le rejet des eaux résiduaires urbaines ainsi que le traitement et le rejet des eaux usées provenant de certains secteurs industriels.

Conformité ERU 2021 sur les données 2020

Station d'épuration	Conformité ERU	Capacité nominale en EH	CBPO	taux de saturation
Campsas	conforme	800	346	43 %
Fabas	conforme	300	84	28 %
Campsas GSL Sud	conforme	100	155 (charge théorique)	155 %
Labastide saint Pierre	non conforme	2200	3 300	150 %
Nohic	conforme	800	493	62 %
Orgueil	conforme	1200	396	33 %
Varennes	conforme	180		
Villebrumier	conforme	990	610	62 %

- ***Prescriptions réglementaires***

Les ERU de la ZAC GSL à Campsas

Un taux de saturation de 150 % a été mis en évidence en 2020. Cette station a été conçue pour être agrandie. La CCGSTG doit procéder à cette extension. Le règlement du PLUi la permet.

Les ERU de Labastide-Saint-Pierre

Le système d'assainissement de la commune de Labastide Saint-Pierre a été déclaré non conforme aux objectifs de la directive européenne ERU. Cette station connaît depuis 2016 des problèmes de surcharge organique ainsi qu'une surcharge hydraulique permanente. Elle a également un impact sur la masse d'eau du Rieutort.

Madame la préfète a demandé à Monsieur le maire de Labastide Saint-Pierre, par courrier en date du 06/05/2021, de mettre en place des restrictions d'urbanisme pour cause d'assainissement défaillant. De nouveaux secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après mise en conformité des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. Aucun nouveau branchement ne sera autorisé

tant que le système d'assainissement n'aura pas retrouvé sa conformité (art R.111-2 du code de l'urbanisme).
Cependant, afin de ne pas contrarier les orientations prioritaires du contrat bourg-centre signé avec la région Occitanie, les projets de réhabilitations de logements au sein du périmètre concerné seront analysés au cas par cas. Selon la nature du projet et son impact sur le milieu récepteur, un avis sera donné avec des prescriptions spécifiques en cas d'avis favorable. Il en sera de même pour ce qui concerne le traitement des friches urbaines.

L'OAP Chemin du Saoula sur la commune de Labastide-Saint-Pierre se situe en continuité de l'agglomération d'assainissement existante. Elle doit donc être raccordée au réseau d'assainissement collectif au titre de l'article L2224-10 du CGCT. **Son urbanisation ne sera autorisée qu'après la mise en conformité du système d'assainissement.**

Le règlement du PLUi n'est pas très explicite sur les branchements aux réseaux d'eaux usées. Les OAP précisent les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. **Elles doivent aussi définir la desserte des terrains ou pas par les réseaux** (article R-151-8 du code de l'urbanisme).

Le système de traitement de la commune d'Orgueil a été déplacé. **Il convient par conséquent de mettre à jour le plan d'assainissement communal et de modifier éventuellement le zonage d'assainissement.** Ci-dessous les coordonnées Lambert 93 pour une meilleure localisation du système de traitement et du point de rejet des effluents traités.

	Lambert 93 (RGF 93)	Lambert II étendu
Station d'épuration *(au centre de la 1ère lagune)*	X = 571 960 Y = 6 313 723	X = 525 161 Y = 1 879 274
Point de rejet au milieu naturel	X = 571 946 Y = 6 313 782	X = 525 153 Y = 1 879 318

Le taux de conformité des assainissements non collectifs évalué par la régie locale est de 51,2 %. Sa relative faiblesse devrait réduire encore le développement de ces secteurs d'urbanisme, insuffisamment maîtrisés au regard des conséquences environnementales. Il vous faut justifier du contraire dans le rapport de présentation pour poursuivre une urbanisation des secteurs en ANC.

Eaux pluviales

Certaines communes dotées d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales ont mis en place un zonage pluvial ainsi que des prescriptions réglementaires concernant la gestion des eaux pluviales. Le règlement écrit du PLUi fait désormais référence aux prescriptions réglementaires de ces schémas.

- ***Recommandations***

L'axe 1 du PADD : **« Organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages », indique au point 9 : « *gérer l'hydraulique pluvial au-delà des seules zones urbanisées, en restaurant les continuités des cours d'eau et des fossés* ».**
Ce point est abordé au travers de la trame verte et bleue, mais le règlement graphique ne repère pas l'ensemble du réseau hydraulique pluvial alors qu'une règle d'implantation, par rapport à ces cours d'eau et fossés mères, est inscrite dans le règlement écrit. Une identification graphique du réseau hydraulique pluvial (fossé et cours d'eau) permettrait une meilleure prise en compte de cette règle.

Servitudes d'utilité publique (SUP)

Servitude A4

- ***Prescriptions réglementaires***

Pour les cours d'eau non domaniaux les articles L151-37-1 et R152-29 du code rural et de la pêche maritime s'appliquent.

- ***Recommandations***

Dans le cadre de la gestion de l'eau, des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI), la CCGSTG assume l'entretien des cours d'eau et fossés sur son territoire.

Aussi, afin de pouvoir favoriser les interventions d'entretien, il est fortement préconisé de mettre en place une servitude de passage de 4 mètres pour l'accès des engins d'entretien. Ces servitudes, pour être appliquées, doivent apparaître dans le document d'urbanisme. Après passage à l'enquête publique elles deviennent ainsi opposables aux tiers.

Servitude EL3

- ***Prescriptions réglementaires***

Conformément à l'article L2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques, les propriétés riveraines du Tarn et de la Garonne (cours d'eau domaniaux) sont grevées sur chaque rive d'une servitude de 3,25 mètres, dite servitude de marchepied.
Cette servitude n'est pas représentée le long de la Garonne sur la carte des servitudes en annexe (6.1.1. sur les SUP).

5. Enjeux liés à l'environnement et à la biodiversité

Biodiversité

- ***Prescriptions réglementaires***

La destruction d'espèces protégées est interdite.

Une demande de modification du règlement graphique avait été proposée afin de sécuriser plusieurs stations de plantes protégées (Sérapias en cœur). Ces parcelles sont bien devenues des zones Nre.

Dans le cadre de l'autorisation de la ZAC GSL, les zones de compensation et d'évitement mériteraient d'être sanctuarisées dans le règlement graphique.

Zones humides

- ***Prescriptions réglementaires***

Toutes les zones humides répertoriées sur le site du conseil départemental sont classées en zone N ou A du règlement graphique du PLU, à l'exception de deux zones humides classées en AU_{GSLB} et situées à proximité du château de Sépat sur la commune de Campsas (parcelle A1279).

Un reclassement en zone N est demandé.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux SAGE Garonne est opposable. Il contient une règle sur les zones humides en vue de leur préservation. Le PLUi arrêté doit être compatible avec le SAGE Garonne.

6. Enjeux liés aux risques majeurs

Il s'agit des risques suivants : inondations par débordement de cours d'eau, mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles, technologique (industriel pour ND LOGISTICS à Grisolles), sismique, exposition liée au potentiel radon, transports de matière dangereuses (TMD) et feux de forêt.

Risque inondation
À propos du risque d'inondation, l'état initial de l'environnement (EIE) mentionne des dates erronées et incomplètes pour les deux PPRI approuvés sur le territoire d'étude, les bonnes références sont les suivantes :
- PPRI du bassin du Tarn approuvé par arrêté préfectoral le 22/12/1999, révisé en 2005 et 2009, modifié en 2014 et dernière révision du 16/11/2020,
- PPRI du bassin de la Garonne amont approuvé par arrêté préfectoral le 19/07/1999, révisé en 2000 et 2002, modifié le 27/08/2014.

Recommandation n°1 : il convient de modifier les informations erronées concernant l'historique des deux PPRI dont les données corrigées figurent ci-dessus.

Le règlement graphique ne fait pas apparaître l'emprise des zones inondables.

Recommandation n°2 : sur les différentes planches du règlement graphique, afin d'alerter sur les SUP, il est préconisé de mentionner : « Se reporter aux annexes du PLUi pour consulter les servitudes d'utilité publique opposables. »

STECAL NPOMP1
Un secteur N-STECAL sur la commune de Pompignan (NPOMP1) est destiné à accueillir une activité de loisirs dont une partie est située en zone rouge du PPRI Garonne amont. Les destinations et les conditions d'emprise au sol autorisées par le règlement du PLUi sont :
« *Tout aménagement et installation liés au projet de reprise de l'activité de loisirs (conteneurs pour accueil, bureau, cuisine, stockage de matériel, des sanitaires, des chalets pour l'hébergement du personnel, terrasse en bois, cheminements, stationnements, etc).* »
Cette partie de la plaine de la Garonne est située dans le lit majeur du fleuve et était historiquement à vocation agricole. Plus largement que la zone NPOMP1 qui nous intéresse, le secteur fût exploité pour l'extraction de matériaux alluvionnaires dans les dernières décennies. La remise en état du site a laissé en place un lac important, de l'ordre de 130 hectares. Cette situation n'existait pas au moment de l'approbation du PPRI Garonne amont en 1999. La conséquence étant qu'aujourd'hui, avec l'existence de cette dépression anthropique, la majeure partie du site est inondable et il n'en demeure qu'une petite partie qui ne l'est pas. Il en découle aussi que le zonage du PPRI n'est pas à jour tant la topographie du lieu a évolué.
Il en résulte donc que les destinations suivantes : cuisine, chalets pour l'hébergement du personnel, terrasse en bois avec superstructure (sur-élevée) ne pourront pas être acceptées en zone inondable.
Ainsi, à partir de cette analyse et afin de lever toute ambiguïté concernant le zonage et les possibilités spécifiques de cette activité de loisirs, il sera nécessaire que le règlement écrit vise les règles autorisées dans la zone rouge du PPRI.

Prescription n°1 : Pour tout aménagement, installation et construction, il sera nécessaire de prendre l'attache du gestionnaire du PPRI Garonne amont (DDT pour la SUP-PM1), en vue de déterminer les limites de la zone inondable. De plus, le règlement écrit du PLUI devra stipuler et renvoyer explicitement au règlement du PPRI en vigueur qui cite, par exception, les aménagements, les occupations, les destinations et les clôtures autorisées.

Risque feu de forêt
Le rapport de présentation n'aborde pas le risque des feux de forêt. Même si ce risque est limité sur ce territoire, certaines communes comportent des masses boisées. Avec le changement climatique, les incendies devraient être plus intenses et plus rapides compte tenu des sécheresses accrues.
Dans le plan de protection des massifs forestiers de Tarn-et-Garonne de 2006 les communes du PLUI sont identifiées avec un aléa faible, pour lequel, il n'y a pas d'obligation légale de débroussaillement (arrêté préfectoral n°AP 82-2019-07-09-005 du 09/07/2019).

Recommandation n°3 : il serait souhaitable d'ajouter cette information concernant les risques de feux de forêt parmi le recensement des risques.

Liste des servitudes
La liste des SUP mentionne dans la colonne «INTITULÉ » les codes servitudes PM1 et PM3.

Recommandation n°4 : afin de faciliter la compréhension des SUP présentes sur le territoire du PLUI, il est préconisé de compléter la colonne «INTITULÉ », à la ligne PM1 en identifiant les 3 PPRN opposables suivants:
- PPRN mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles,
- PPR Inondation du bassin de la Garonne amont,
- PPR Inondation du bassin du Tarn.

L'annexe 6.2.1 comporte uniquement les règlements des PPRN dont celui du PPR inondation Tarn qui est caduc. Or, les annexes du PLUI doivent comprendre les SUP en vigueur (articles L151-43 et R151-51 du code de l'urbanisme). Les annexes présentées sont incomplètes, il manque les pièces essentielles des 3 PPRN (arrêtés préfectoraux, règlement, notes de présentation, zonages).
Il manque également au titre de la SUP – PM3, le PPR technologiques ND LOGISTICS à Grisolles.

Prescription n°2 : les 3 PPRN complets préalablement mentionnés et le PPRT ND LOGISTICS devront être ajoutés aux annexes du PLUI. Le bureau prévention des risques de la DDT mettra les dossiers complets à disposition sur simple demande.

¤¤¤

PRÉFET
DE TARN-ET-GARONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

DDT
Service aménagement territorial
Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Gabriel LATOUR
Tél : 05 63 22 24 97 – 06 24 00 14 79
Mèl : gabriel.latour@tarn-et-garonne.gouv.fr

Montauban, le 9 septembre 2021

La présidente de la CDPENAF

à

Madame la présidente
de la communauté de communes
Grand Sud de Tarn-et-Garonne
120, avenue Jean Jaurès
82370 Labastide Saint Pierre

Objet : élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur le territoire de Grisolles et Villebrumier

Vous avez présenté à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), lors de sa séance du 2 septembre 2021, le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Grand Sud de Tarn-et-Garonne (CCGSTG) concernant 12 communes du territoire de Grisolles et Villebrumier, prescrit le 24 novembre 2015 et arrêté en conseil communautaire du 1er juillet 2021.

Les membres de la commission sont consultés sur la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et les dispositions réglementaires concernant les extensions et les annexes des habitations existantes en zones A et N.

1) Hors schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé sur la réduction des espaces NAF (article L153-16 du code de l'urbanisme) pour un avis simple

Globalement (habitat + activités économiques + équipements) la consommation d'espaces pour la période 2010/2020 est estimée à 268 ha. Le potentiel constructible total du projet de PLUi est de 224 ha, **soit une diminution de 44 ha, environ 16 %.**

Considérant que le projet d'élaboration du PLUi-12 présente une certaine modération de la consommation d'espaces NAF, les membres de la commission émettent un **avis favorable au titre de la réduction des espaces NAF**, sauf cas particuliers examinés au titre des STECAL et des dérogations au principe de l'urbanisation limitée.

2) Délimitation de STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme) pour un avis simple

La commission émet un avis sur l'opportunité de la création des STECAL proposés dans le règlement du PLUi, au regard de l'objectif de préservation des espaces NAF.
La commission examine le règlement sur les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions (rapport entre la superficie bâtie et la superficie totale du STECAL).

Les membres de la commission rappellent que **le règlement du PLUi ne peut pas autoriser les installations dans un STECAL**, seules les constructions sont permises dans l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

18 STECAL ont été créés en zone A et 5 STECAL en zone N, représentant une superficie totale de 22,1 hectares, soit 0,15% du territoire du PLUi.

Abes1 : 2 900 m²
Terrains, appartenant à la commune, destinés à accueillir des constructions nécessaires au fonctionnement de l'association de chasse (abri de chasse, chambre froide) **pour une emprise au sol maximum de 130 m²** et des aménagements (stationnements).

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL.

Abes2 : 1,34 ha
Création d'hébergements touristiques et d'activités en lien avec le lac de Lapeyrière.
Construction d'une salle commune (100 m² d'emprise au sol maximum), de 10 chalets (60 m² d'emprise au sol maximum pour chaque construction), d'une piscine naturelle (100 m² d'emprise au sol maximum), d'un logement de fonction (50 m² d'emprise au sol maximum) et enfin des locaux d'accueil et de stockage de matériel (20 m² d'emprise au sol maximum).
Soit une emprise au sol maximum de 870 m².

Après délibération, la commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL **sous réserve** de rectifier l'inversion des règlements entre les secteurs Abes2 et Nbes1, d'assurer la cohérence entre le projet et le règlement du PLUi en définissant clairement les destinations et sous-destinations interdites et autorisées et de conserver un maximum d'arbres présents sur le secteur.

Nbes1 : 7 900 m²
Création d'un espace de loisirs et pédagogique sur un terrain appartenant à la commune correspondant à l'aménagement du lac de Lapeyrière pour des activités de pêche et de loisirs.
Accueil d'une activité de restauration de type guinguette (150 m² avec la terrasse), un local de stockage pour du matériel de location (30 m²) ainsi qu'une aire de stationnement.
Soit une emprise au sol maximum de 180 m².

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL **sous réserve** de rectifier l'inversion des règlements entre les secteurs Abes2 et Nbes1.

Acam1 : 1,66 ha
Secteur accueillant des familles issues de la communauté des gens du voyage et sédentarisées au lieu-dit Beillou.
Pas d'implantation de nouvelle famille.
Terrains destinés à recevoir au global 1300 m² d'emprise au sol maximum (protocole de 2015).

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL **sous réserve** de limiter l'emprise au sol des annexes aux habitations.

Acam2 : 4,49 ha
Toutes constructions et installations liées et nécessaires au maintien et développement de l'activité de camping existante (HLL, constructions à usage de restauration, de cheminements, stationnements, etc.) dans la limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL **sous réserve** de ne pas autoriser les installations, d'imposer une implantation des constructions à 10 m minimum des limites du STECAL et d'en réduire la superficie en excluant la partie sud de la parcelle D794 conformément à la représentation ci-contre.



Partie de la parcelle D794 à déduire : **1,24 ha**

Acan1 : 1,62 ha
Secteur accueillant une chasse privée avec restauration et location de salles au lieu-dit le Périgal.
Permettre l'aménagement des bâtiments existants pour réaliser des logements pour les propriétaires occupants, ainsi que des aménagements liés à l'activité exercée. Aucune construction nouvelle n'est autorisée.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL.

Acan2 : 8 900 m²
Ancien restaurant situé le long de la RD820 au lieu-dit Bouchonnes.
Permettre la réouverture du restaurant avec les aménagements inhérents.
Constructions destinées à la restauration. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique. Emprise au sol de l'existant plus 600 m² supplémentaires pour les sous-destinations concernées et les aménagements accessoires (piscines, spa, etc.).

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL.

Ngri1 : 1,29 ha
A proximité de la RD820, ce secteur correspond au camping présent sur la commune de Grisolles, situé dans un environnement boisé.
Toutes constructions liées et nécessaires au maintien et développement de l'activité de camping existante (HLL, constructions à usage de restauration, de cheminements, stationnements, etc.) dans la limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL.

Alab1 : 8 084 m²
Lieu-dit Barrière.
Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes (au sens de l'article R111-47 du code de l'urbanisme), de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme) pour les seules familles visées par la procédure de RHI et pendant la durée de réalisation du STECAL définitif.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL temporaire lié à une procédure RHI.

Alab2 : 8 112 m²
Lieu-dit Barrière.
Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home.
Maximum de 8 logements autorisés. Une caravane ou un mobil-home par logement maximum.
Annexes aux habitations autorisées pour une emprise au sol totale maximale de 240 m².

Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher maximale de 10 m².

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL définitif.

Alab3 : 1,77 ha
Lieu-dit Lacaze.
Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes (au sens de l'article R111-47 du code de l'urbanisme), de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme) pour les seules familles visées par la procédure de RHI et pendant la durée de réalisation du STECAL définitif.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL temporaire lié à une procédure RHI.

Alab4 : 5 943 m²
Lieu-dit Lacaze.
Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home.
Maximum de 6 logements autorisés. Une caravane ou un mobil-home par logement maximum.
Annexes aux habitations autorisées pour une emprise au sol totale maximale de 180 m².
Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher maximale de 10m².
Maximum de deux constructions collectives autorisées pour une emprise au sol maximale de 50 m² par construction.
Hauteur : 4 mètres maximum à l'égout du toit.
Implantation des constructions à 3 m minimum des limites du STECAL.
60 % de la superficie du site en espaces de pleine terre, plantés, jardinés ou cultivés.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL définitif.

Alab5 : 6 629 m²
Lieu-dit Bousquet.
Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home.
Maximum de 14 logements autorisés. Une caravane ou un mobil-home par logement maximum.
Annexes aux habitations autorisées pour une emprise au sol totale maximale de 240 m².
Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher maximale de 10m².
Maximum de deux constructions collectives autorisées pour une emprise au sol maximale de 50 m² par construction.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL définitif.

Alab6 : 1 133 m²
Lieu-dit Gaillardis.
Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes (au sens de l'article R111-47 du code de l'urbanisme), de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme) pour les seules familles visées par la procédure de RHI et pendant la durée de réalisation du STECAL définitif.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL temporaire lié à une procédure RHI.

Alab7 : 2 781 m²
Lieu-dit Gaillardis.
Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home.
Maximum de 5 logements autorisés. Une caravane ou un mobil-home par logement maximum.
Annexes aux habitations autorisées pour une emprise au sol totale maximale de 60 m².
Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher maximale de 10m².

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL définitif.

Anoh1 : 3 317 m²
Secteur accueillant sept caravanes de forains en période de repos, une auto-construction et les manèges au lieu-dit chemin des Brugues.

Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes, de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, de manèges de forains.
Emprise au sol maximale des constructions, hors annexes, de 60 m².

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL **sous réserve** de fixer un nombre maximum de résidences démontables autorisées et l'emprise au sol maximale des annexes.

Aorg1 : 3 830 m²
Secteur accueillant des familles sédentarisées au lieu-dit les Granges.
Terrains destinés à recevoir l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, d'un chalet en bois d'une emprise au sol maximale de 30 m² et deux mobil-homes d'emprise au sol maximale de 20 m² chacun.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL **sous réserve** de fixer un nombre maximum de résidences démontables autorisées et l'emprise au sol maximale des annexes.

Aorg2 : 1 586 m²
Secteur accueillant des familles issues du voyage et sédentarisées au lieu-dit route du Stade.
Terrain destiné à recevoir l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, d'un mobil-home d'emprise au sol maximum de 26 m² et un chalet d'emprise au sol maximum de 57 m².
Emprise au sol maximale utilisable : 368m².

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL **sous réserve** de fixer un nombre maximum de résidences démontables autorisées et l'emprise au sol maximale des annexes.

Aorg3 : 2 352 m²
Secteur accueillant trois caravanes de forains en période hivernale, au lieu-dit la Nauzette.
Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL **sous réserve** de fixer un nombre maximum de caravanes autorisées.

Norg1 : 3 637 m²
Château Peyrot au lieu-dit le Roudié.
Piscine pour une emprise au sol maximum de 120 m².
Constructions pour un spa, un hammam et une salle de sport et de massage de 100 m² d'emprise au sol maximum.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL.

Norg2 : 2 560 m²
Château Peyrot au lieu-dit le Roudié.
Construction d'une orangerie salle de réception pour une emprise au sol maximum de 250 m².

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL.

Npomp1 : 1,59 ha
Lac d'une ancienne gravière au lieu-dit Camps-Grands.
Tout aménagement et installation liés au projet de reprise de l'activité de loisirs (conteneurs pour accueil, bureau, cuisine, stockage de matériel, des sanitaires, des chalets pour l'hébergement du personnel, terrasse en bois, cheminements, stationnements, etc.) pour une emprise au sol maximum de 250 m².
Les destinations suivantes : cuisine, chalets pour l'hébergement du personnel, terrasse en bois avec superstructure (sur-élevée) ne pourront pas être acceptées en zone inondable.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL **sous réserve** de ne pas autoriser d'installation et de limiter la liste des constructions autorisées en fonction du règlement du plan de prévention des risques inondation (PPRI) applicable.

Avar1 : 1,39 ha
Secteur correspondant à un camping en activité au lieu-dit Tournié.
Toutes constructions et installations liées et nécessaires au maintien et développement de l'activité de camping existante (HLL, constructions à usage de restauration, de cheminements, stationnements, etc.) dans la limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum.
La création d'une haie vive est obligatoire en limite de STECAL avec la zone agricole.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL **sous réserve** de ne pas autoriser les installations et d'imposer une implantation des constructions à 10 m minimum des limites du STECAL

3) Dispositions du règlement du PLU autorisant les extensions et les annexes aux habitations existantes en zones A et N (article L151-12 du code de l'urbanisme)

La commission examine le règlement autour des 4 critères définis à l'article 151-12 : zone d'implantation, conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux habitations existantes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

En zone A et N, pour les bâtiments existants à usage d'habitation :

- **une seule annexe et une seule piscine** sont autorisées par unité foncière à la date d'approbation du PLUi, avec une **emprise au sol maximale de 40 m² pour les annexes et 80 m² pour les piscines**. Une **distance maximum de 15 mètres est fixée entre le bâtiment principal et l'annexe**. La hauteur maximale des annexes est de 3,5 mètres. Les annexes doivent être situées à 10 mètres minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères. Aucune création de logement n'est autorisée.

- **une seule extension** est autorisée par unité foncière à la date d'approbation du PLUi, avec une **emprise au sol maximum de 50 m²**. L'emprise au sol maximale du **bâtiment principal et de l'extension est fixée à 250m²**. L'extension doit être située à 10 mètres minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères. Aucune création de logement n'est autorisée.

Les annexes et extensions des bâtiments existants à usage d'habitation ne sont pas autorisées dans les autres secteurs des zones A et N (hors STECAL).

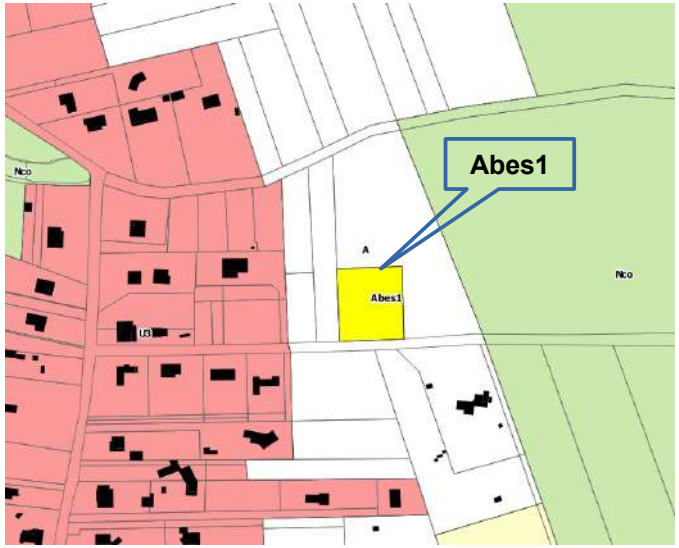
Après délibération, la commission émet un **avis favorable** pour ces dispositions réglementaires.

La présidente

Nathalie CENCIC

ANNEXE I – SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Commune de : BESSENS RNU vers PLUi

Document actuel RNU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

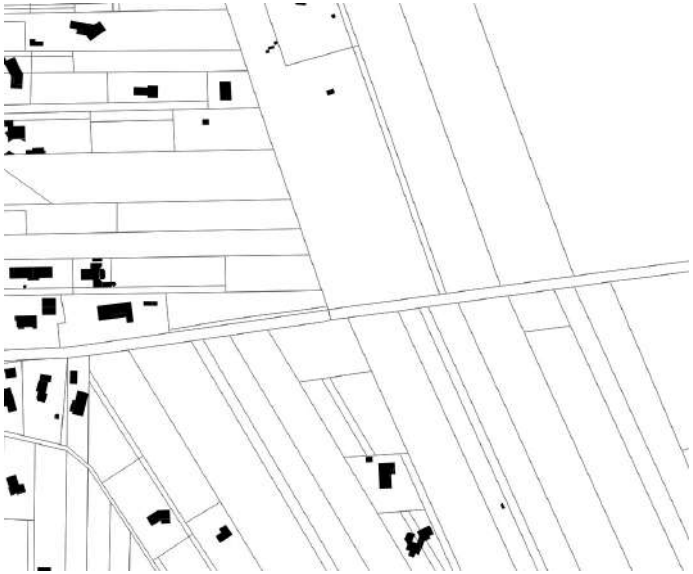
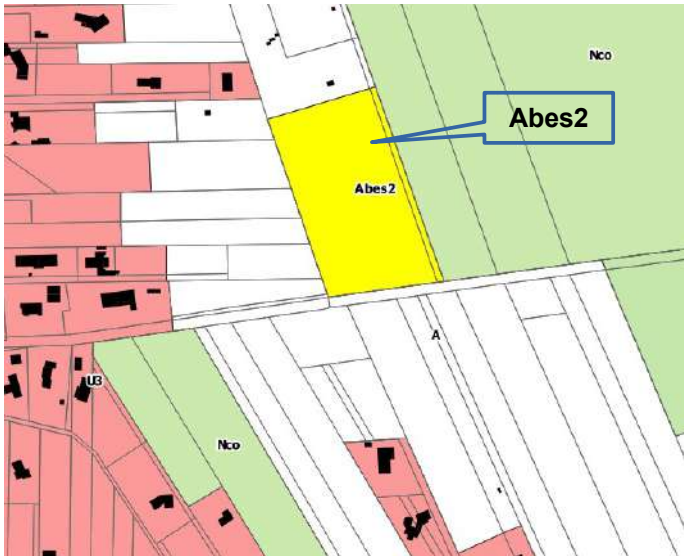
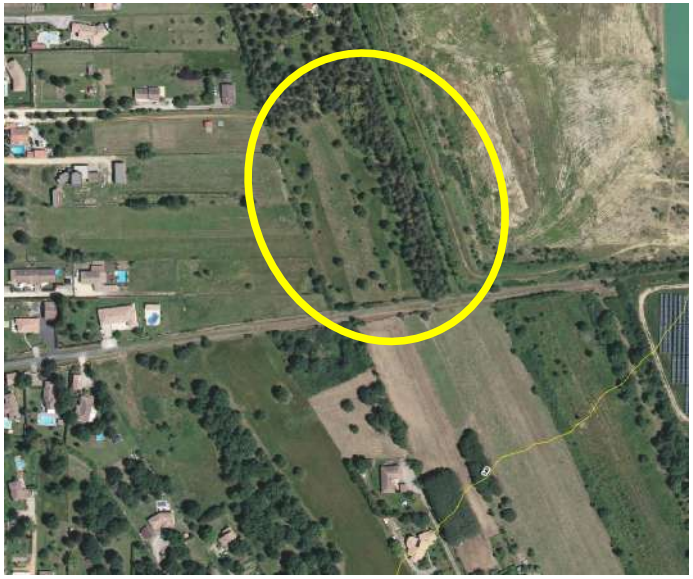
Abes1 : 2 900 m²
Terrains, appartenant à la commune, destinés à accueillir des constructions nécessaires au fonctionnement de l'association de chasse (abri de chasse, chambre froide) **pour une emprise au sol maximum de 130 m²** et des aménagements (stationnements).

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : BESSENS RNU vers PLUi

Document actuel RNU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

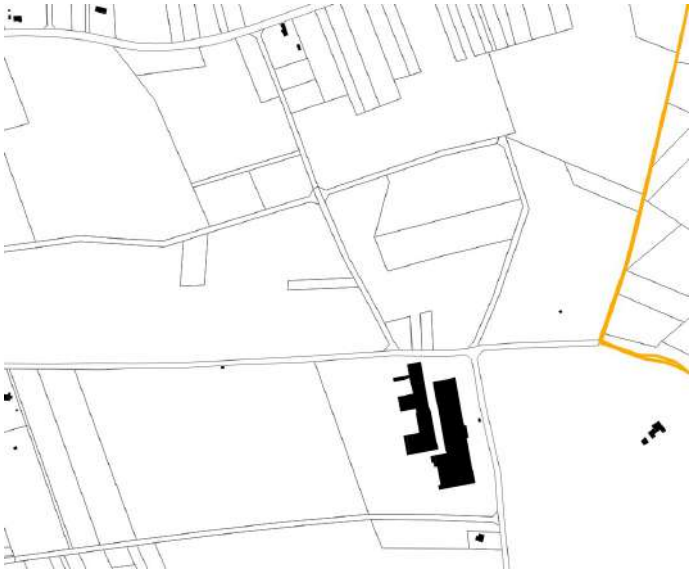
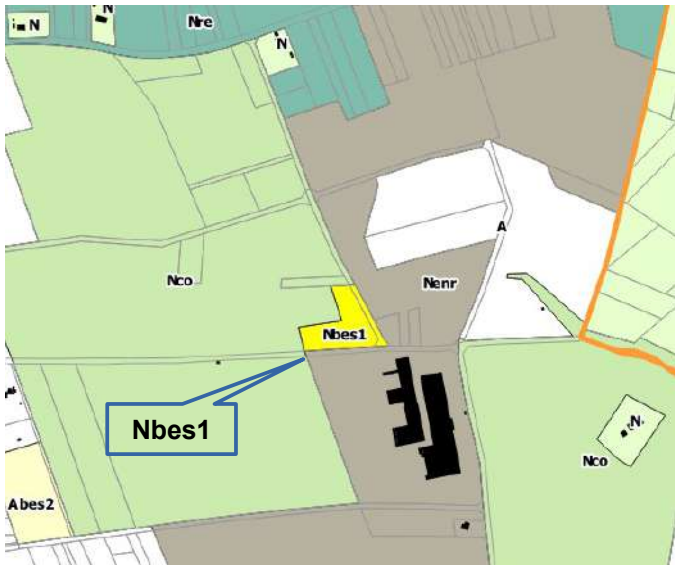
Abes2 : 1,34 ha
Création d'hébergements touristiques et d'activités en lien avec le lac de Lapeyrière.
Construction d'une salle commune (100 m² d'emprise au sol maximum), de 10 chalets (60 m² d'emprise au sol maximum pour chaque construction), d'une piscine naturelle (100 m² d'emprise au sol maximum), d'un logement de fonction (50 m² d'emprise au sol maximum) et enfin des locaux d'accueil et de stockage de matériel (20 m² d'emprise au sol maximum).
Soit une emprise au sol maximum de 870 m².

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL avec 10 voix pour, une voix contre et une abstention et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée **sous réserve** de rectifier l'inversion des règlements entre les secteurs Abes2 et Nbes1, d'assurer la cohérence entre le projet et le règlement du PLUi en définissant clairement les destinations et sous-destinations interdites et autorisées et de conserver un maximum d'arbres présents sur le secteur.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : BESSENS RNU vers PLUi

Document actuel RNU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

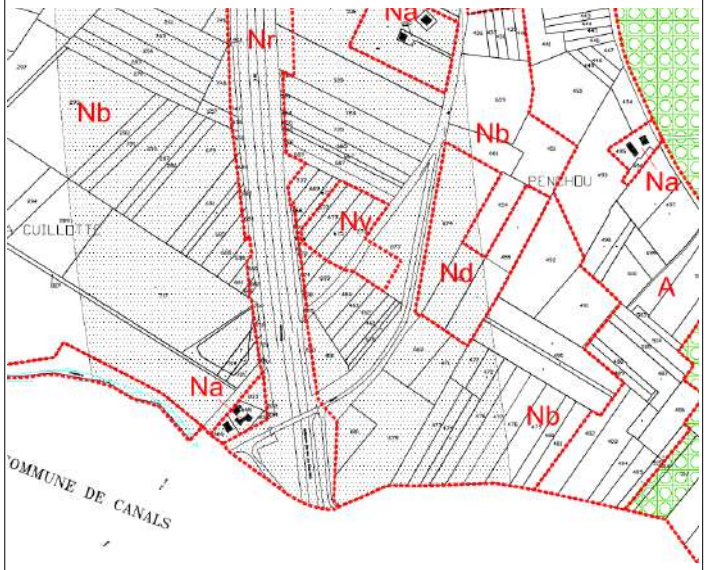
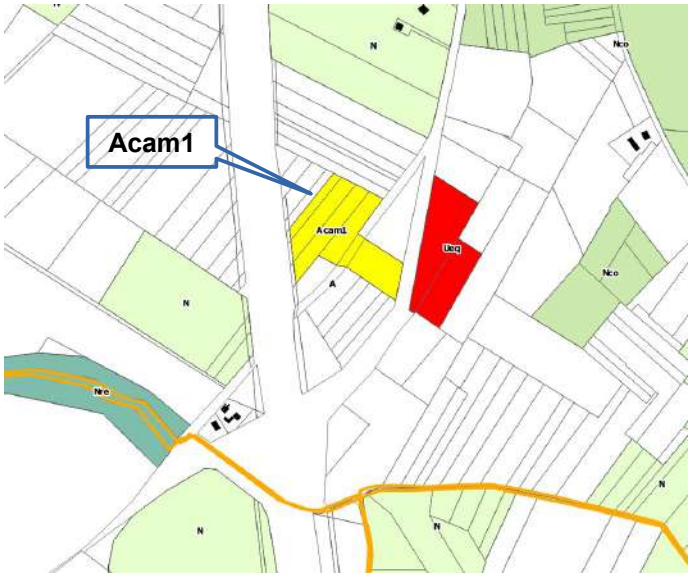
Nbes1 : 7 900 m²
Création d'un espace de loisirs et pédagogique sur un terrain appartenant à la commune correspondant à l'aménagement du lac de Lapeyrière examiné lors de la CDPENAF de mars 2021.
Accueil d'une activité de restauration de type guinguette (150 m² avec la terrasse), un local de stockage pour du matériel de location (30 m²) ainsi qu'une aire de stationnement.
Soit une emprise au sol maximum de 180 m².

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL avec 11 voix pour et une voix contre et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée **sous réserve** de rectifier l'inversion des règlements entre les secteurs Abes2 et Nbes1.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : CAMPSAS PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Acam1 : 1,66 ha
Secteur accueillant des familles issues de la communauté des gens du voyage et sédentarisées au lieu-dit Beillou.
Pas d'implantation de nouvelle famille.
Terrains destinés à recevoir au global 1300 m² d'emprise au sol maximum.
Deux emplacements de caravanes, 14 chalets, 2 bungalows/mobil home, 7 abris de jardin, 3 WC.
Annexes aux habitations autorisées à moins de 3 m de l'habitation : un auvent, un garage, une aire de stationnement pour caravane non couverte par logement maximum.
Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher de 10 m² supplémentaire maximum.
Hauteur : 4 mètres maximum au faîtage hors cheminée ou élément technique.
Implantation des constructions en limite ou à 3 m minimum des limites du STECAL.
Constructions interdites dans une bande de cent mètres à partir de l'axe de l'autoroute A62.

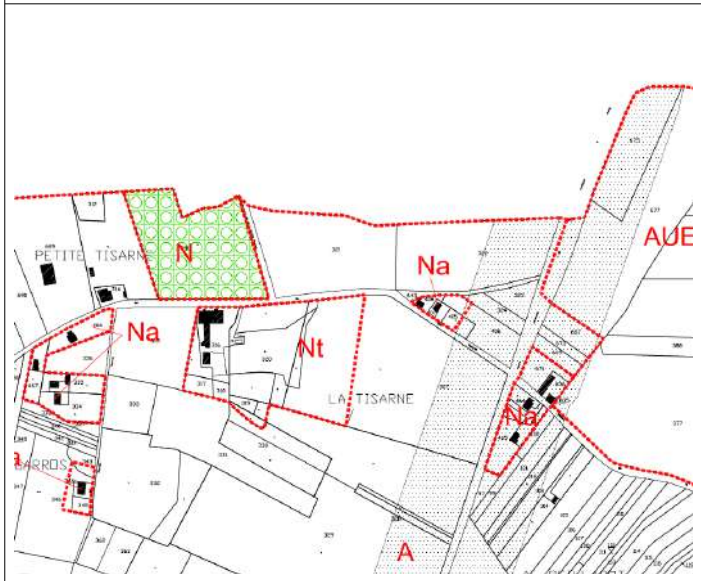
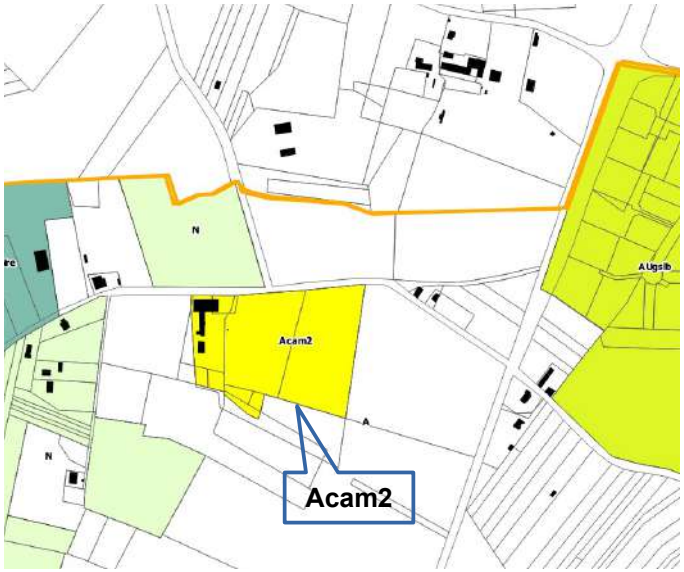
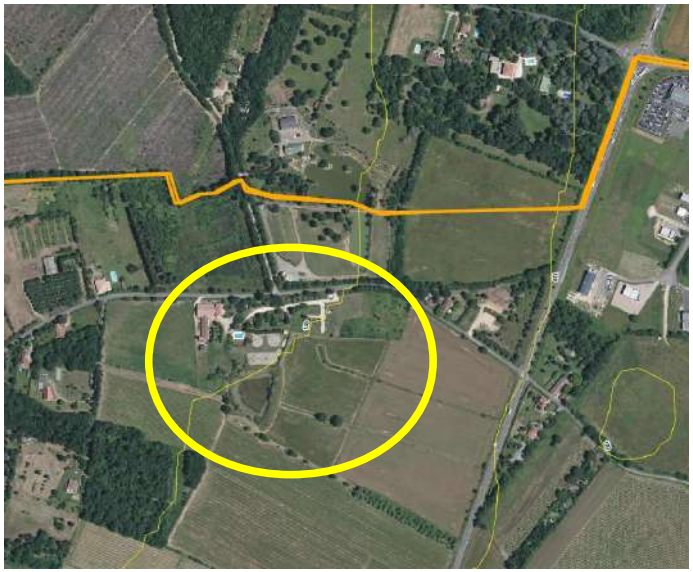
La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de limiter l'emprise au sol des annexes aux habitations.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : CAMPSAS

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Acam2 : 4,49 ha

Camping au lieu-dit La Tisarne

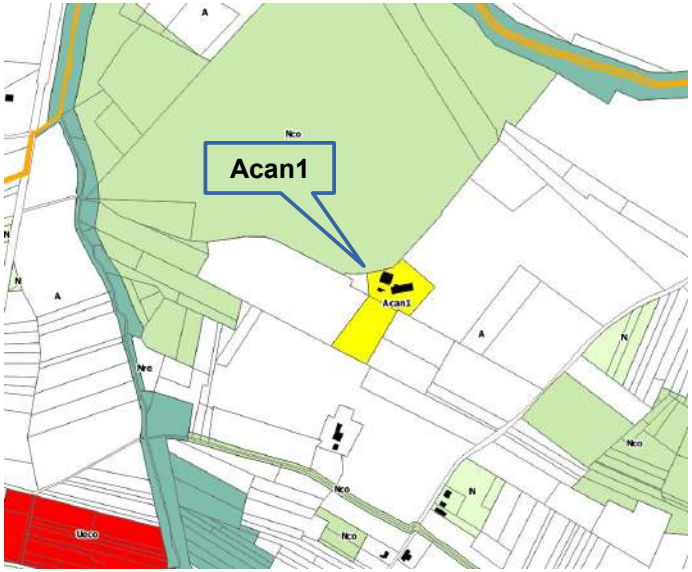
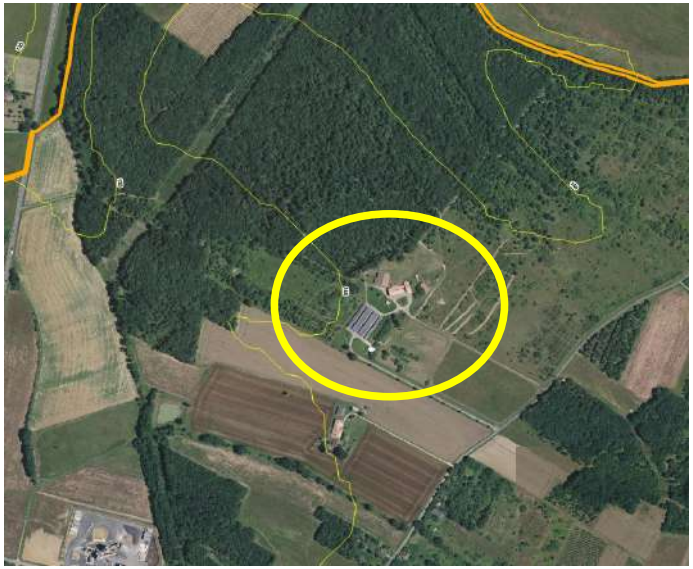
Toutes constructions et installations liées et nécessaires au maintien et développement de l'activité de camping existante (HLL, constructions à usage de restauration, de cheminements, stationnements, etc.) dans la limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire.

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de ne pas autoriser les installations, d'imposer une implantation des constructions à 10 m minimum des limites du STECAL et d'en réduire la superficie en excluant la partie sud de la parcelle D794 conformément à la représentation ci-contre.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : CANALS PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Acan1 : 1,62 ha
Secteur accueillant une chasse privée avec restauration et location de salles au lieu-dit le Périgal.
Permettre l'aménagement des bâtiments existants pour réaliser des logements pour les propriétaires occupants, ainsi que des aménagements liés à l'activité exercée. Aucune construction nouvelle n'est autorisée.

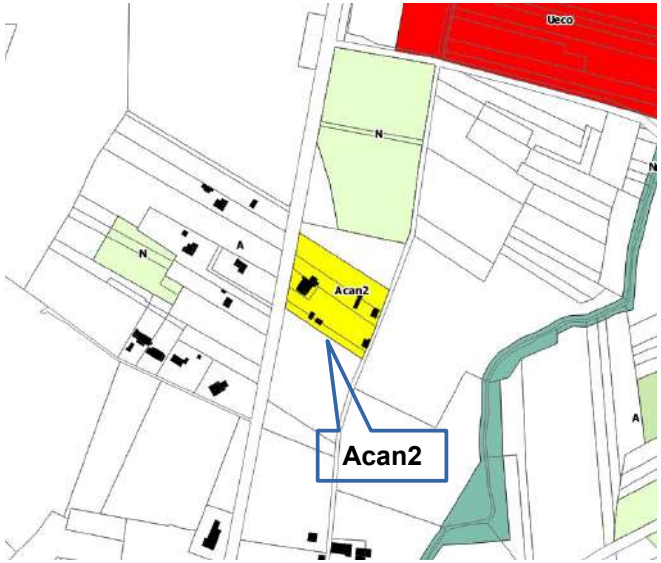
La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : CANALS

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

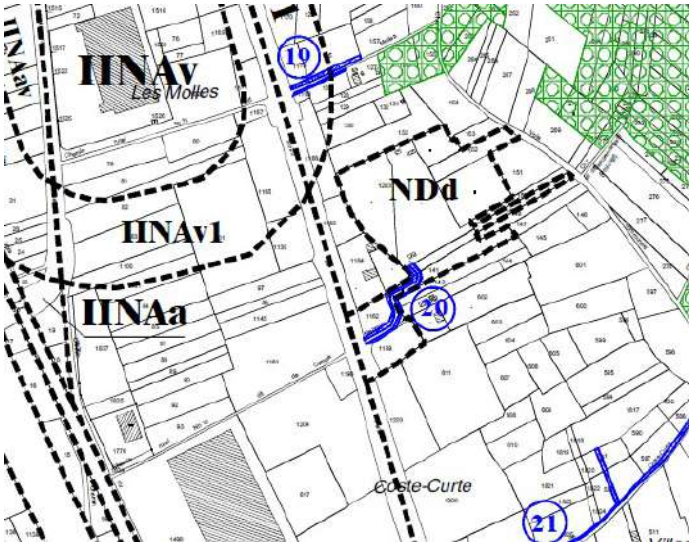
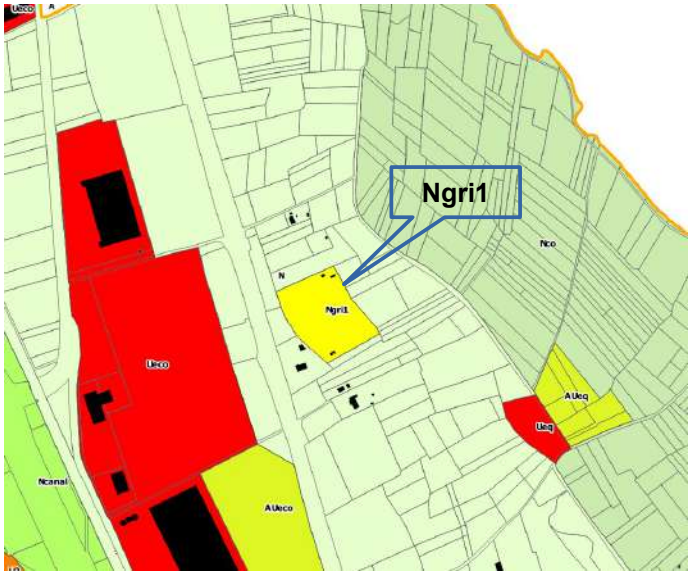
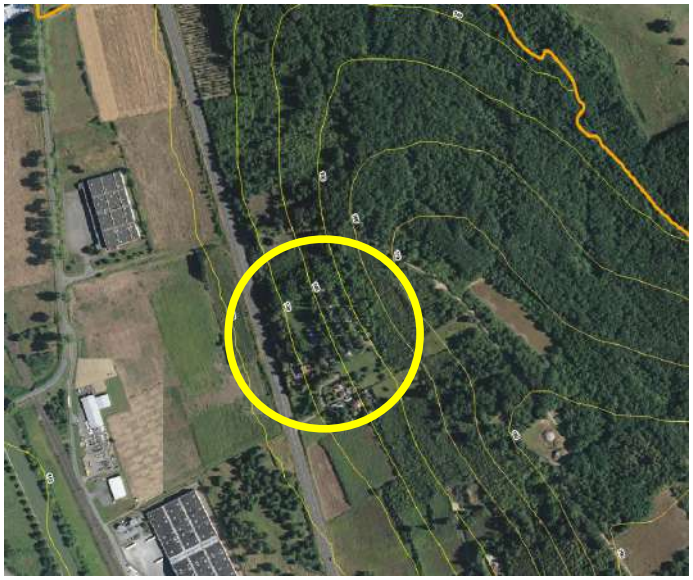
Acan2 : 8 900 m²
Ancien restaurant situé le long de la RD820 au lieu-dit Bouchonnes.
Permettre la réouverture du restaurant avec les aménagements inhérents.
Constructions destinées à la restauration. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique. Emprise au sol de l'existant plus 600 m² supplémentaires pour les sous-destinations concernées et les aménagements accessoires (piscines, spa, etc.).

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : GRISOLLES POS vers PLUi

Document actuel POS	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Ngri1 : 1,29 ha

A proximité de la RD820, ce secteur correspond au camping présent sur la commune de Grisolles, situé dans un environnement boisé.

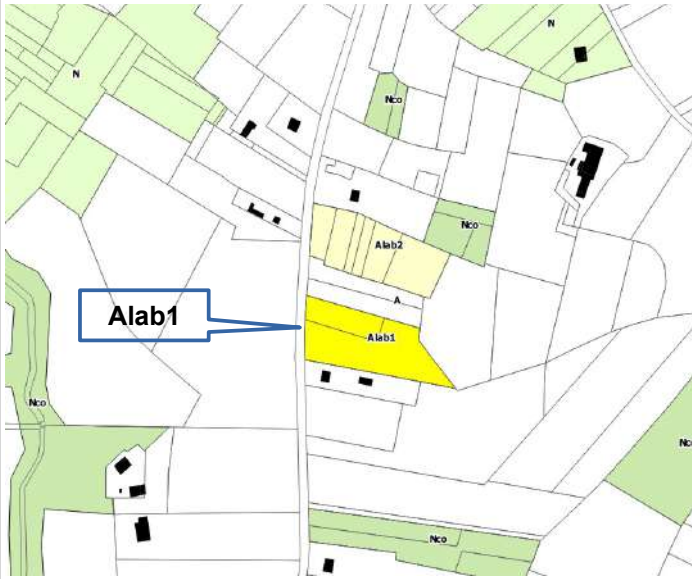
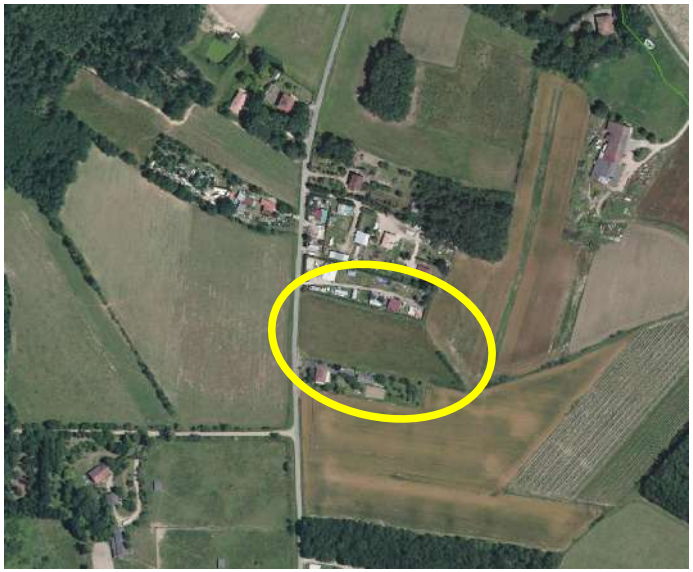
Toutes constructions liées et nécessaires au maintien et développement de l'activité de camping existante (HLL, constructions à usage de restauration, de cheminements, stationnements, etc.) dans la limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

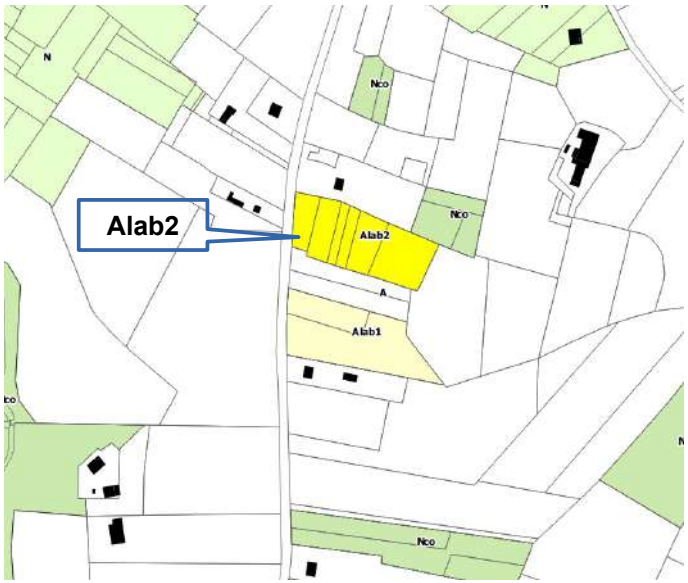
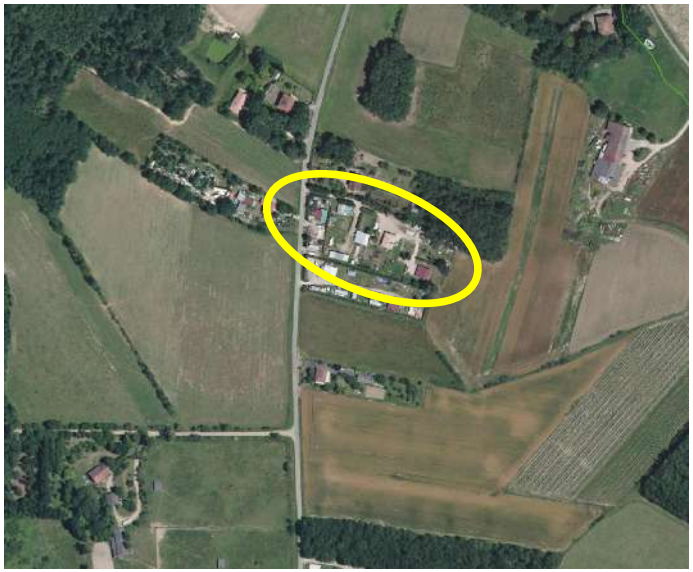
Alab1 : 8 084 m²
Lieu-dit Barrière.
Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes (au sens de l'article R111-47 du code de l'urbanisme), de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme) pour les seules familles visées par la procédure de RHI et pendant la durée de réalisation du STECAL définitif.
Hauteur : 3 mètres maximum.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL temporaire lié à une procédure RHI et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

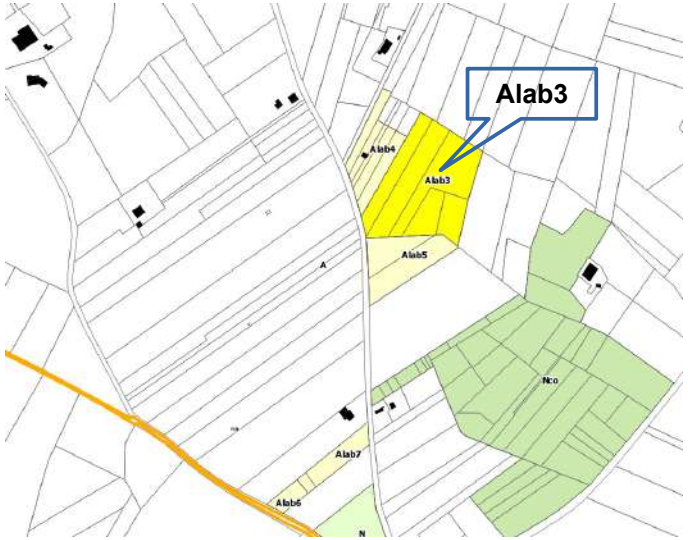
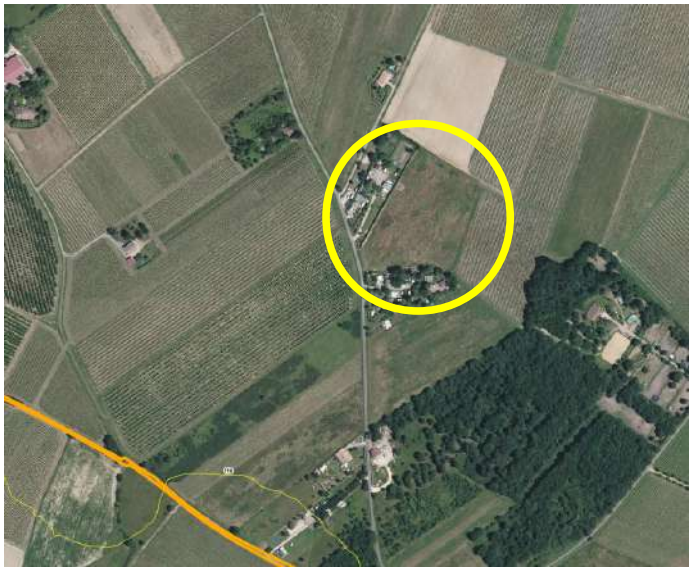
Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Alab2 : 8 112 m²
Lieu-dit Barrière.
Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home.
Maximum de 8 logements autorisés. Une caravane ou un mobil-home par logement maximum.
Annexes aux habitations autorisées pour une emprise au sol totale maximale de 240 m².
Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher maximale de 10 m².

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL définitif et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.



Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

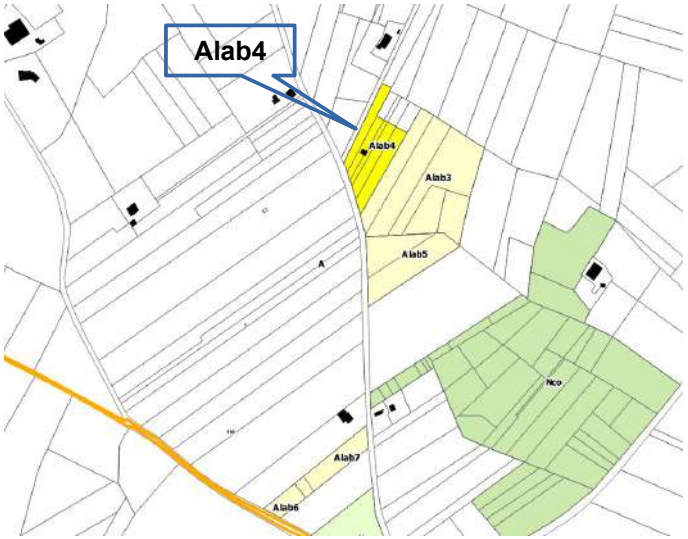
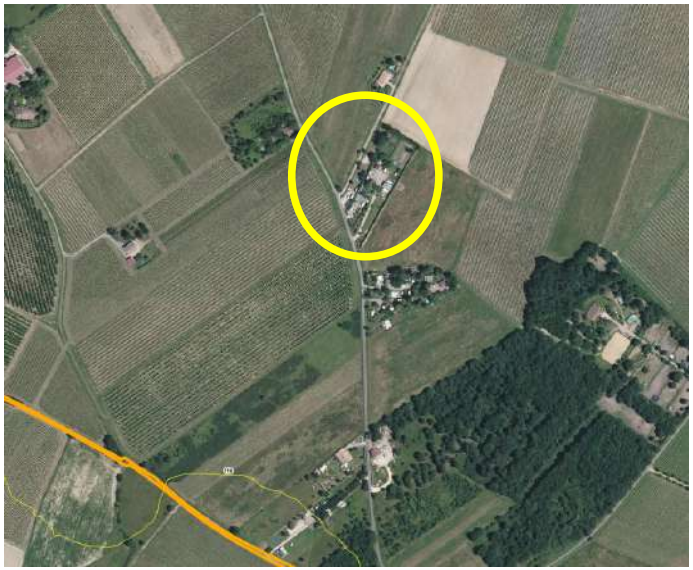
Alab3 : 1,77 ha
Lieu-dit Lacaze.
Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes (au sens de l'article R111-47 du code de l'urbanisme), de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme) pour les seules familles visées par la procédure de RHI et pendant la durée de réalisation du STECAL définitif.
Hauteur : 3 mètres maximum.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL temporaire
lié à une procédure RHI et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

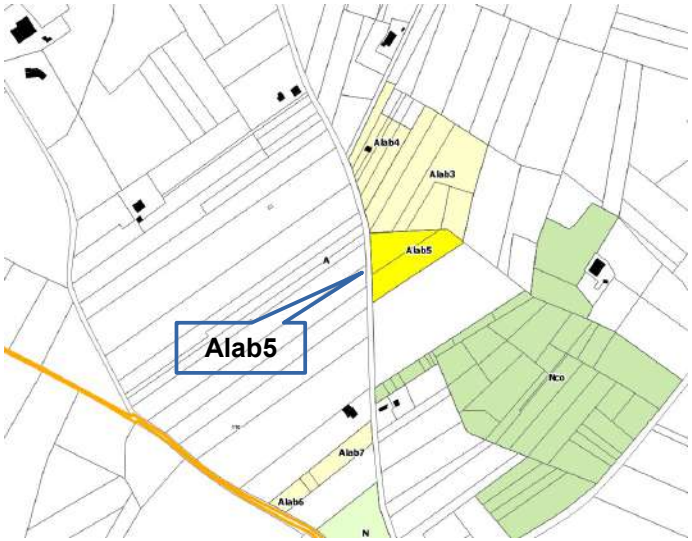
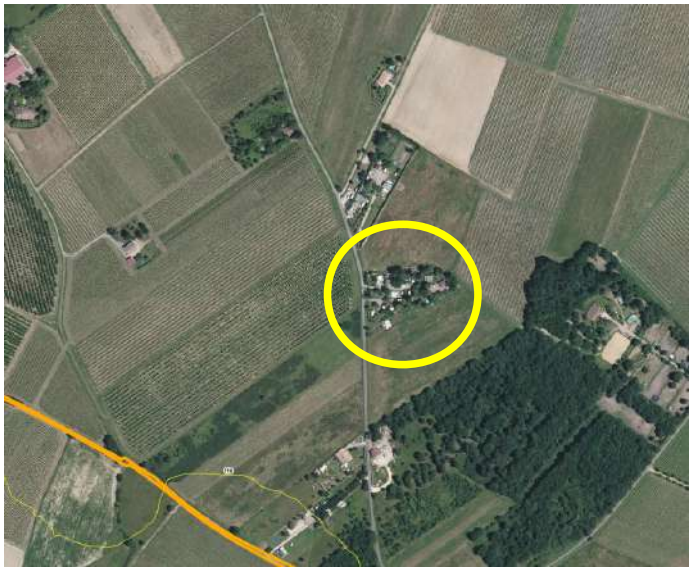
Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Alab4 : 5 943 m²
Lieu-dit Lacaze.
Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home.
Maximum de 6 logements autorisés. Une caravane ou un mobil-home par logement maximum.
Annexes aux habitations autorisées pour une emprise au sol totale maximale de 180 m².
Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher maximale de 10m².
Maximum de deux constructions collectives autorisées pour une emprise au sol maximale de 50 m² par construction.
Hauteur : 4 mètres maximum à l'égout du toit.
Implantation des constructions à 3 m minimum des limites du STECAL.
60 % de la superficie du site en espaces de pleine terre, plantés, jardinés ou cultivés.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL définitif et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.

Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

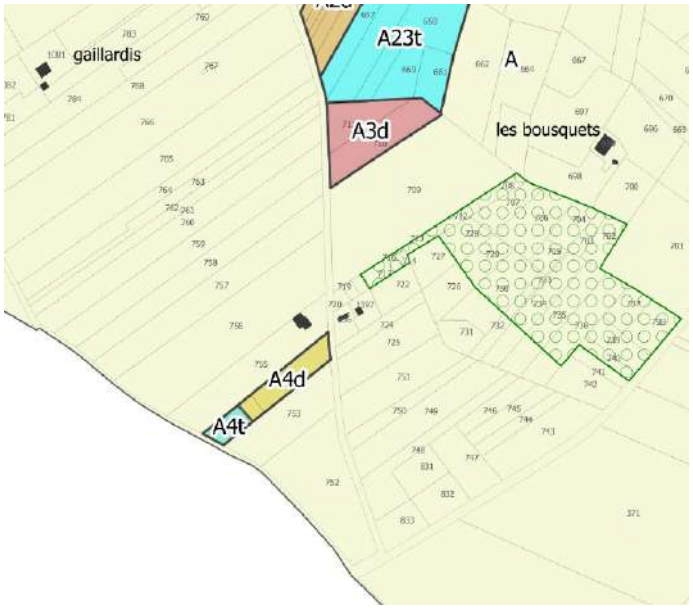
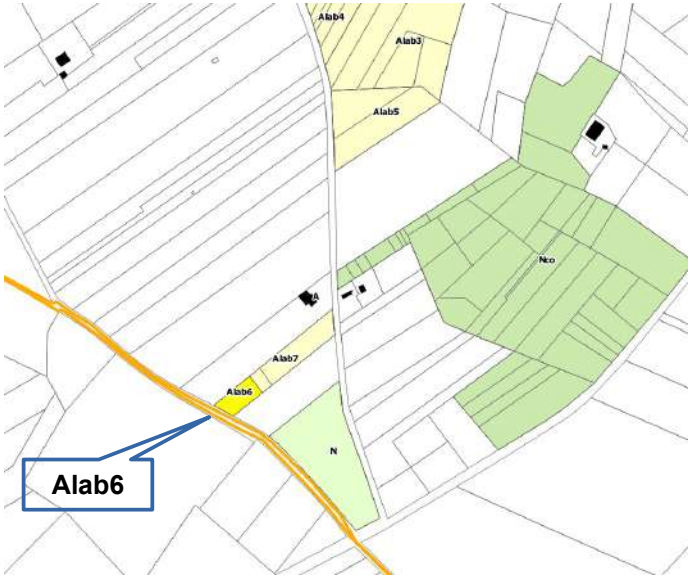
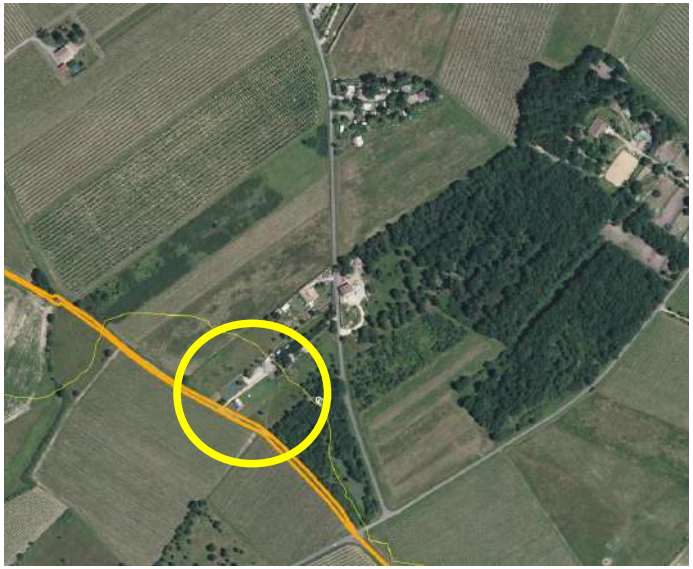
Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Alab5 : 6 629 m²
Lieu-dit Bousquet.
Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home.
Maximum de 14 logements autorisés. Une caravane ou un mobil-home par logement maximum.
Annexes aux habitations autorisées pour une emprise au sol totale maximale de 240 m².
Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher maximale de 10m².
Maximum de deux constructions collectives autorisées pour une emprise au sol maximale de 50 m² par construction.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL définitif et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

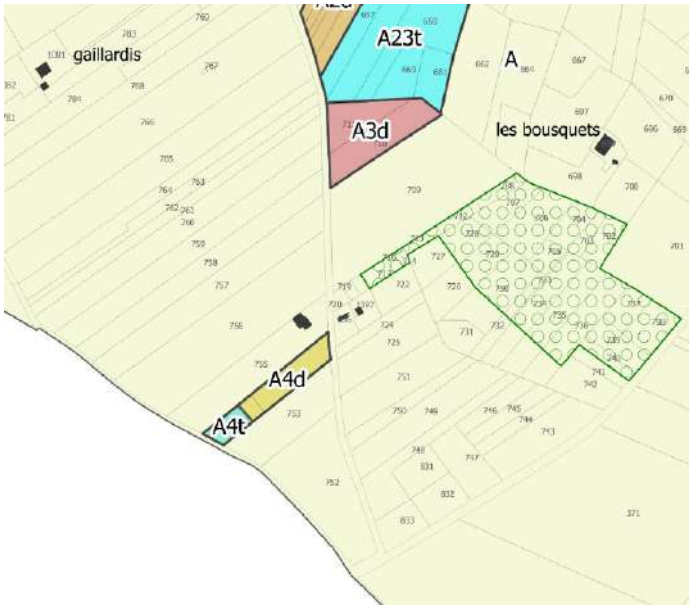
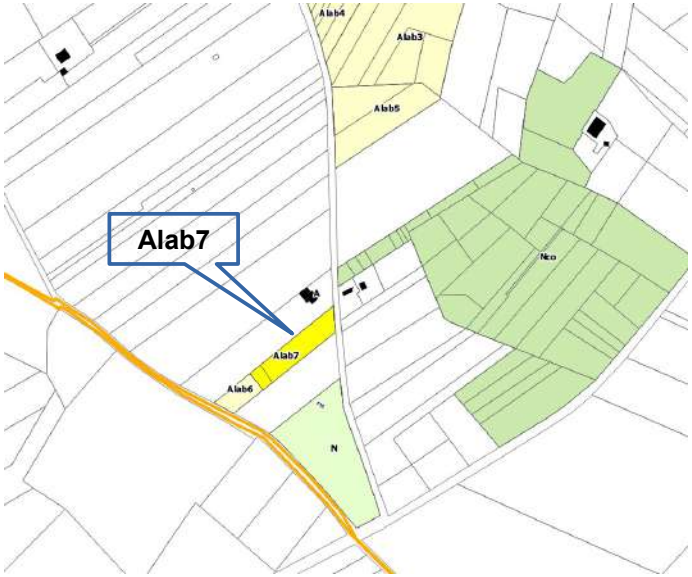
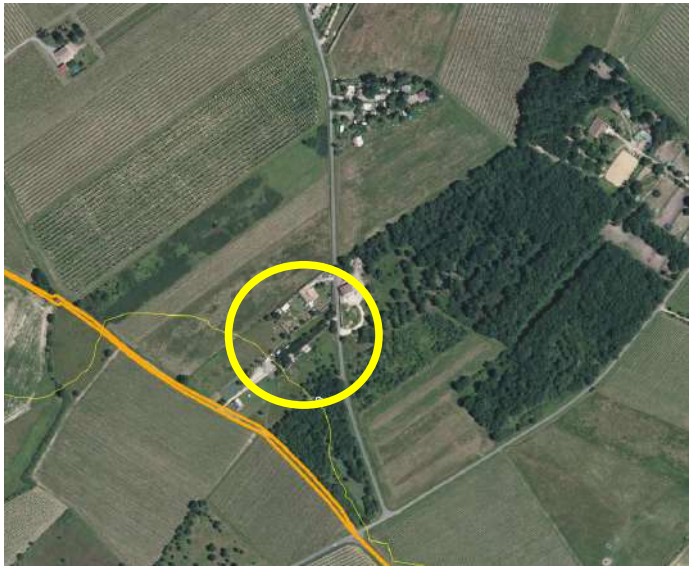
Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Alab6 : 1 133 m²
Lieu-dit Gaillardis.
Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes (au sens de l'article R111-47 du code de l'urbanisme), de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme) pour les seules familles visées par la procédure de RHI et pendant la durée de réalisation du STECAL définitif.
Hauteur : 3 mètres maximum.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL temporaire lié à une procédure RHI et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.

Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

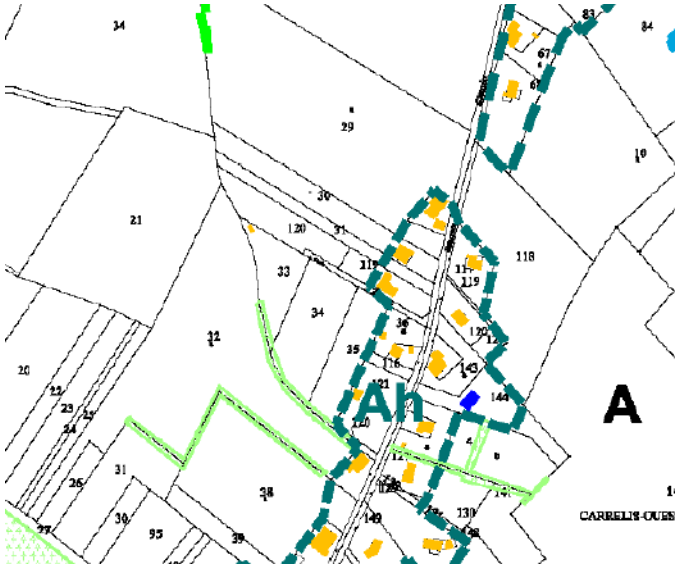
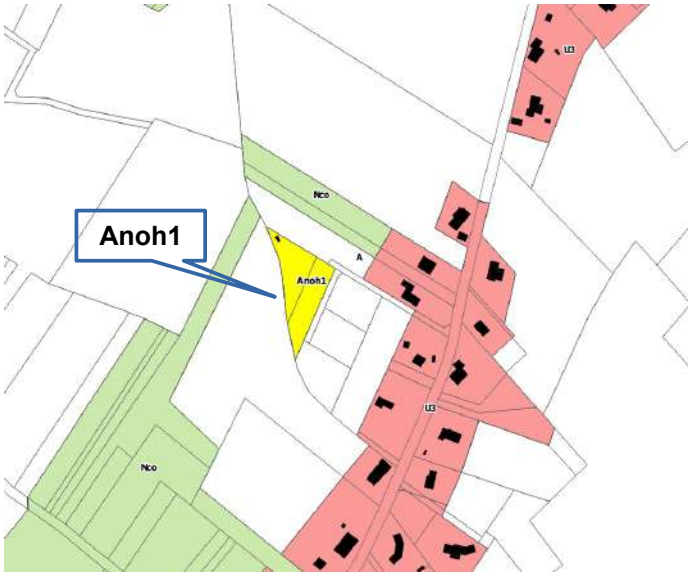
Alab7 : 2 781 m²
Lieu-dit Gaillardis.
Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home.
Maximum de 5 logements autorisés. Une caravane ou un mobil-home par logement maximum.
Annexes aux habitations autorisées pour une emprise au sol totale maximale de 60 m².
Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher maximale de 10m².

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL définitif et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.ation limitée.

Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : NOHIC

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

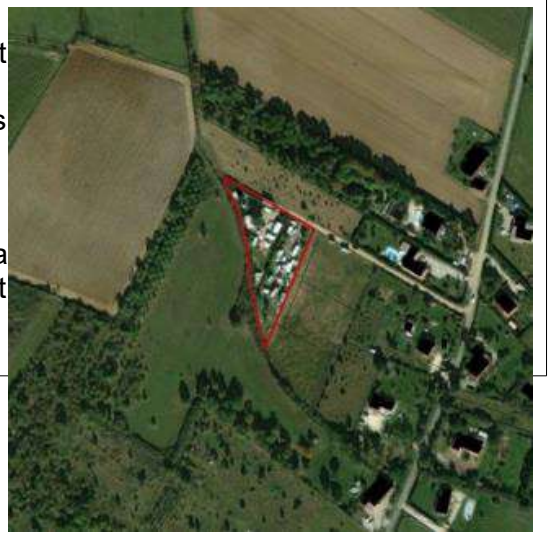
Anoh1 : 3 317 m²

Secteur accueillant sept caravanes de forains en période de repos, une auto-construction et les manèges au lieu-dit chemin des Brugues.

Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes, de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, de manèges de forains.

Emprise au sol maximale des constructions, hors annexes, de 60 m².

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de fixer un nombre maximum de résidences démontables autorisées et l'emprise au sol maximale des annexes.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : ORGUEIL

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Aorg1 : 3 830 m²

Secteur accueillant des familles sédentarisées au lieu-dit les Granges.

Terrains destinés à recevoir l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, d'un chalet en bois d'une emprise au sol maximale de 30 m² et deux mobil-homes d'emprise au sol maximale de 20 m² chacun.

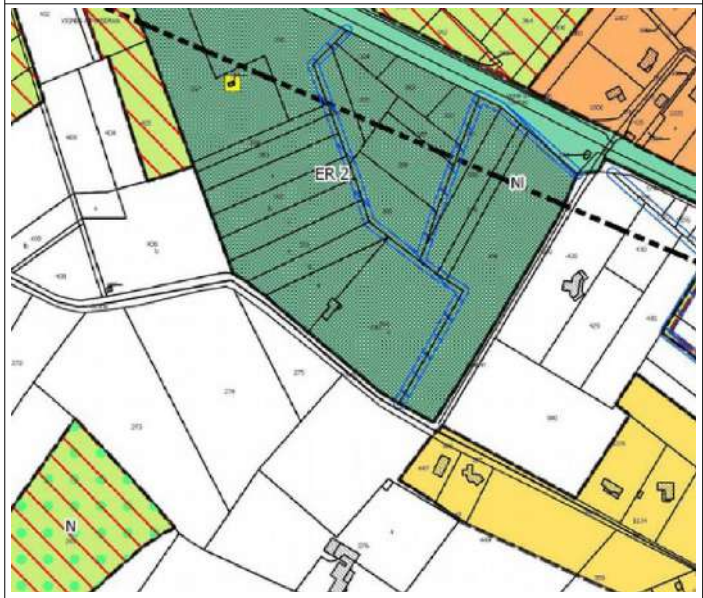
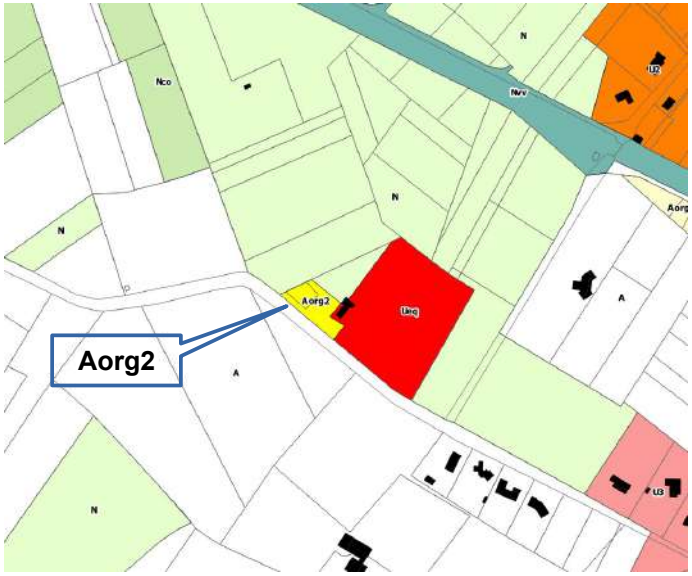
La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de fixer un nombre maximum de résidences démontables autorisées et l'emprise au sol maximale des annexes.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : ORGUEIL

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Aorg2 : 1 586 m²
Secteur accueillant des familles issues du voyage et sédentarisées au lieu-dit route du Stade.
Terrain destiné à recevoir l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, d'un mobil-home d'emprise au sol maximum de 26 m² et un chalet d'emprise au sol maximum de 57 m².
Emprise au sol maximale utilisable : 368m².

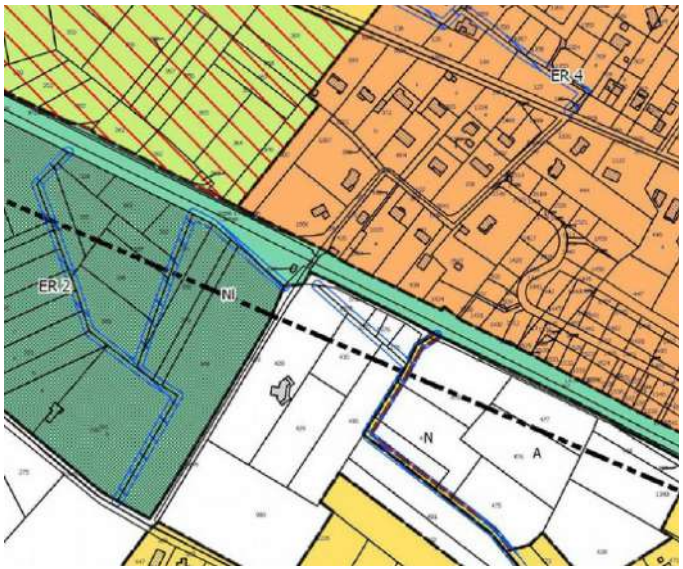
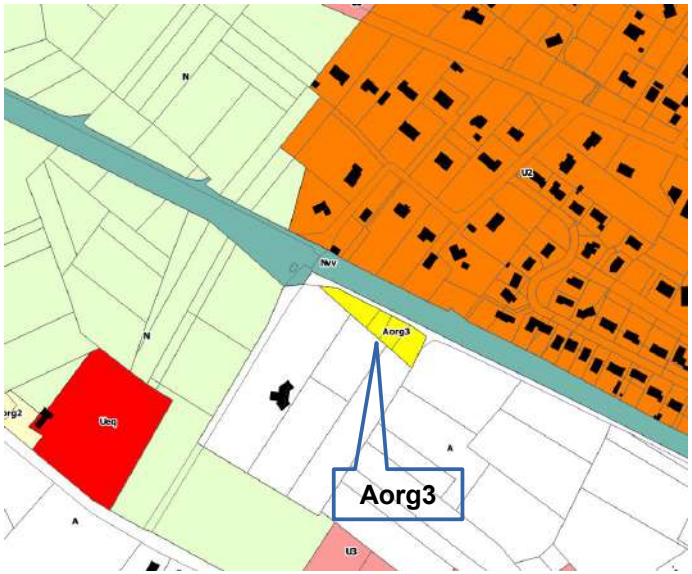
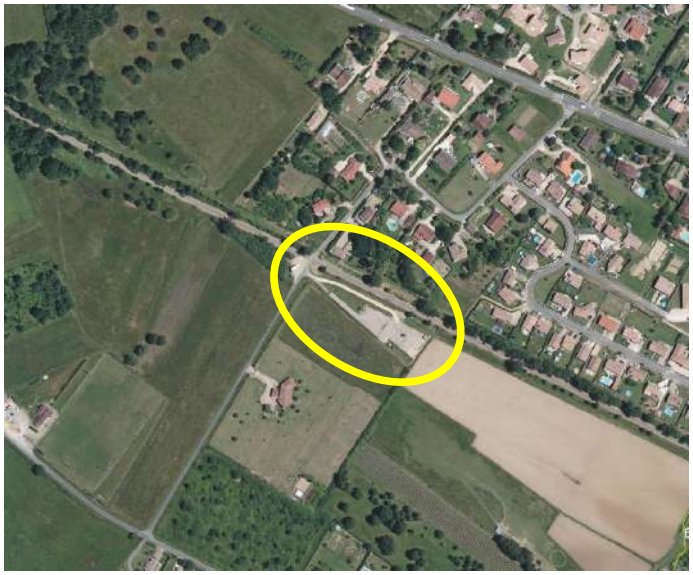
La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de fixer un nombre maximum de résidences démontables autorisées et l'emprise au sol maximale des annexes.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : ORGUEIL

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Aorg3 : 2 352 m²
Secteur accueillant trois caravanes de forains en période hivernale, au lieu-dit la Nauzette.
Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes.

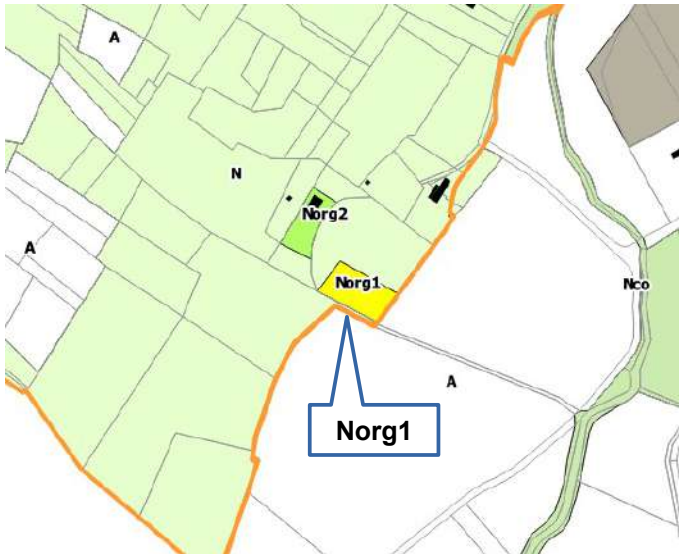
La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de fixer un nombre maximum de caravanes autorisées.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : ORGUEIL

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

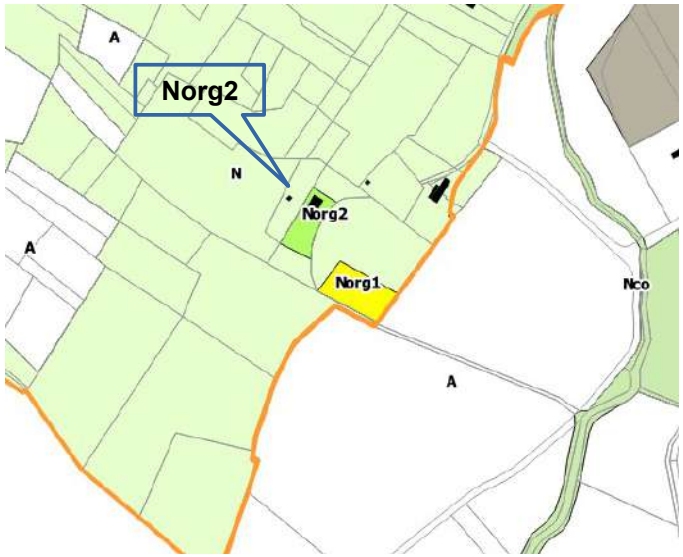
Norg1 : 3 637 m²
Château Peyrot au lieu-dit le Roudié.
Piscine pour une emprise au sol maximum de 120 m².
Constructions pour un spa, un hammam et une salle de sport et de massage de 100 m² d'emprise au sol maximum.

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : ORGUEIL PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

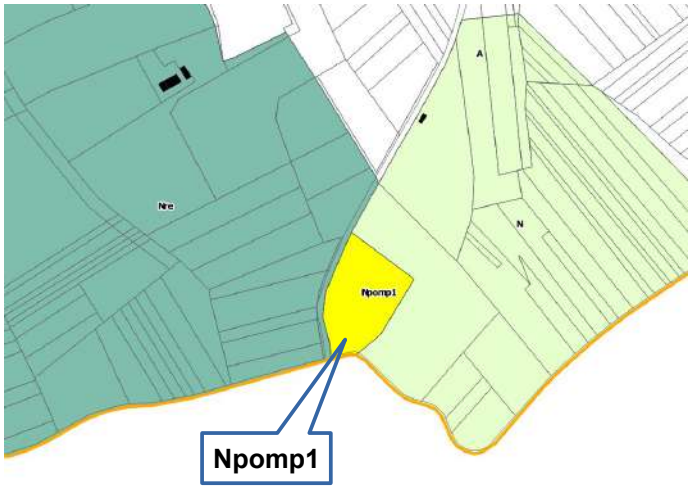
Norg2 : 2 560 m²
Château Peyrot au lieu-dit le Roudié.
Construction d'une orangerie salle de réception pour une emprise au sol maximum de 250 m².

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : POMPIGNAN PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Npomp1 : 1,59 ha
Lac d'une ancienne gravière au lieu-dit Camps-Grands.
Tout aménagement et installation liés au projet de reprise de l'activité de loisirs (conteneurs pour accueil, bureau, cuisine, stockage de matériel, des sanitaires, des chalets pour l'hébergement du personnel, terrasse en bois, cheminements, stationnements, etc.) pour une emprise au sol maximum de 250 m².
Les destinations suivantes : cuisine, chalets pour l'hébergement du personnel, terrasse en bois avec superstructure (sur-élevée) ne pourront pas être acceptées en zone inondable.

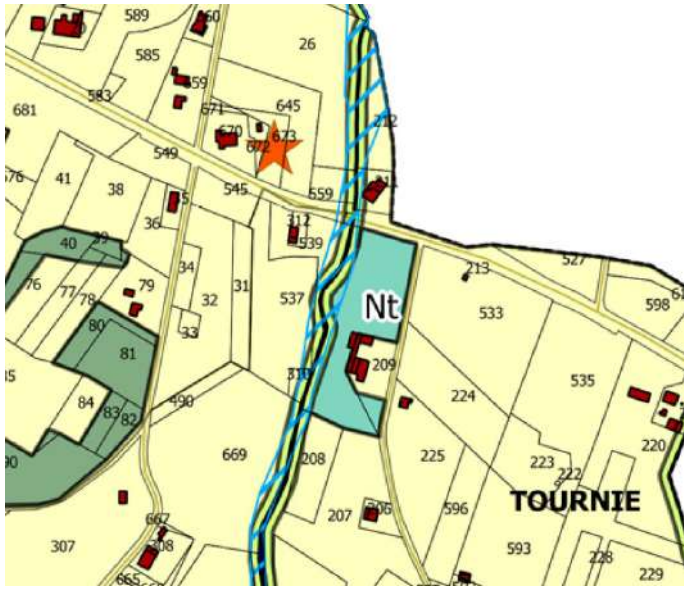
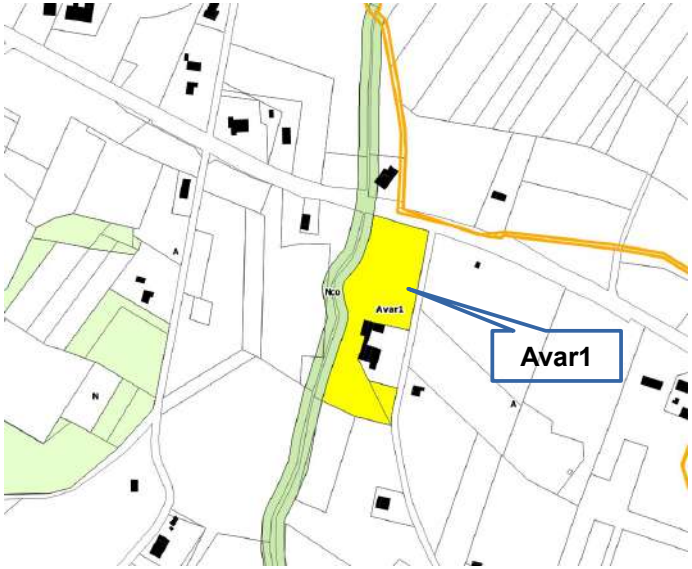
La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de ne pas autoriser d'installation et de limiter la liste des constructions autorisées en fonction du règlement du plan de prévention des risques inondation (PPRI) applicable.



Analyse des STECAL et dérogation au principe de l'urbanisation limitée
Articles L142-4, L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

Commune de : VARENNES

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

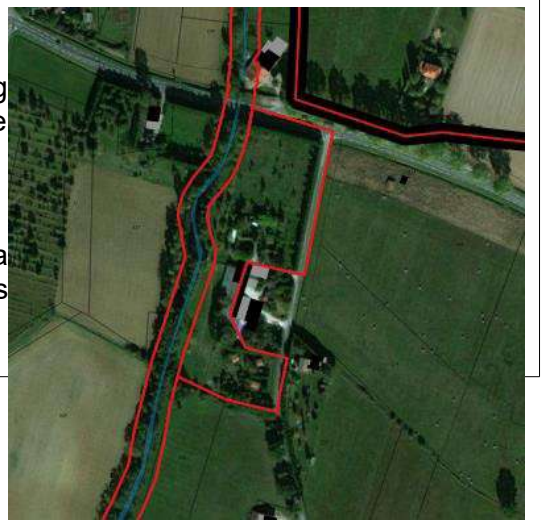
Avar1 : 1,39 ha

Secteur correspondant à un camping en activité au lieu-dit Tournié.

Toutes constructions et installations liées et nécessaires au maintien et développement de l'activité de camping existante (HLL, constructions à usage de restauration, de cheminements, stationnements, etc.) dans la limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum.

La création d'une haie vive est obligatoire en limite de STECAL avec la zone agricole.

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de ne pas autoriser les installations et d'imposer une implantation des constructions à 10 m minimum des limites du STECAL.



ANNEXE III - ÉCONOMIE - ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Commune de : BESSENS RNU vers PLUi

Document actuel RNU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Zone d'activités des Palanques

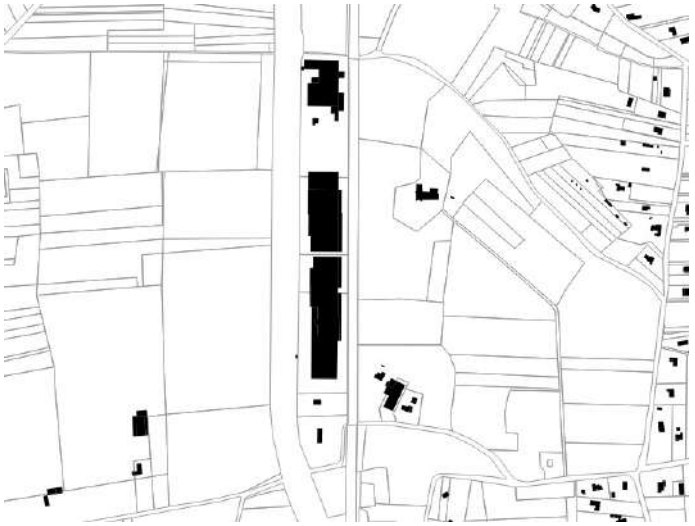
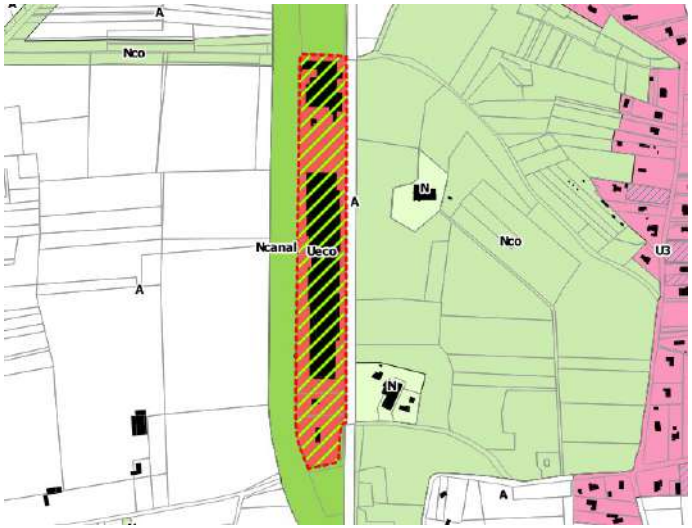
Extension de la zone d'activités de Bessens sur des espaces agricoles d'une superficie d'environ 1,20 ha par la création d'une zone AUeco. La zone d'activités Ueco dispose de 4 lots non construits en 2019, mais réputés vendus.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de cette zone AUeco.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : BESSENS RNU vers PLUi

Document actuel RNU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

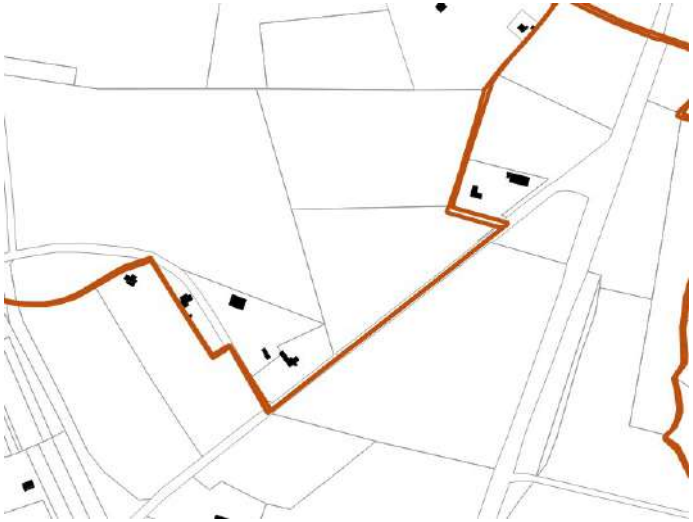
NOVACOOP

Création d'une zone Ueco d'une superficie de 5,87 ha correspondant à l'implantation de la société coopérative agricole NOVACOOP.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de cette zone Ueco correspondant à une activité existante.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : BESSENS RNU vers PLUi

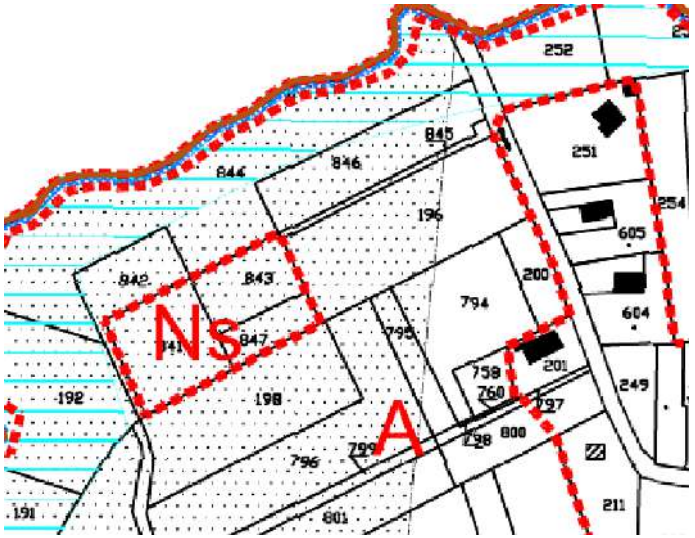
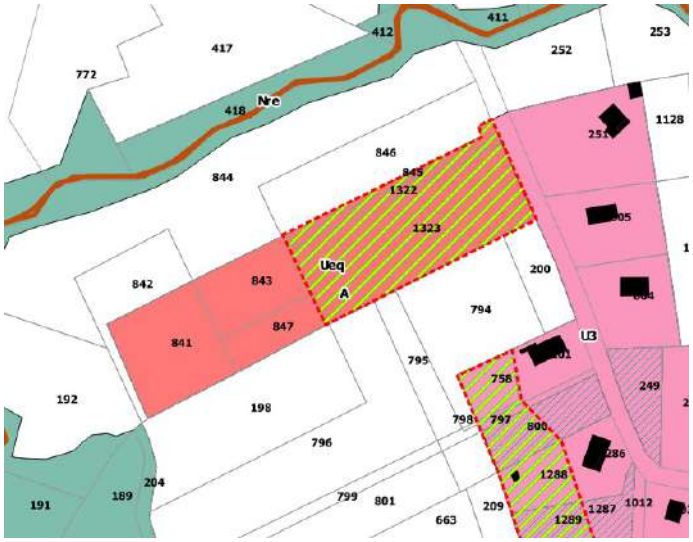
Document actuel RNU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit La Lande
Création d'une zone Ueco d'une superficie d'environ 8,00 ha correspondant à l'implantation de la société FLORES TP.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de cette zone Ueco correspondant à une activité existante.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CAMPSAS PLU vers PLUi

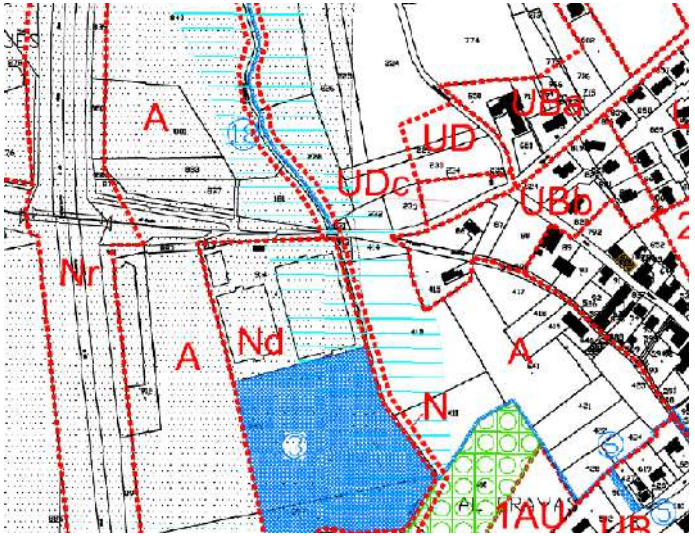
Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Borde-Neuve
Extension d'une zone Ueq pour des équipements collectifs : extension de la station d'épuration de la commune.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension d'un équipement public sur un espace naturel.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CAMPSAS PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

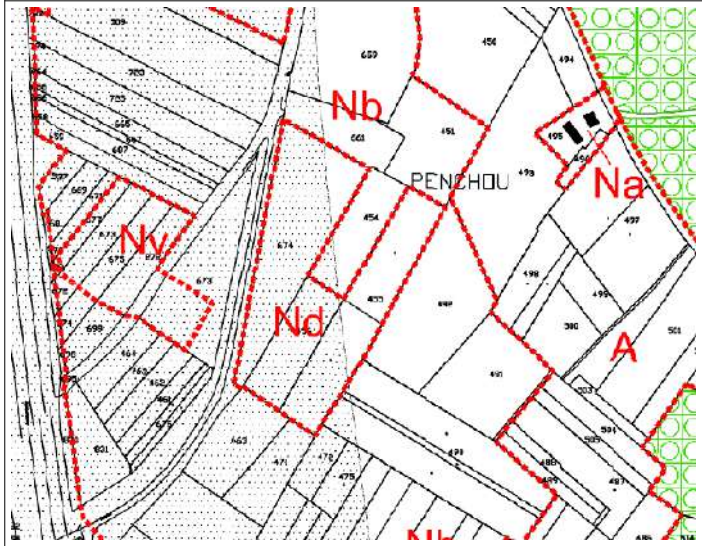
Village

Classement de la zone Nd du PLU en zone Ueq du PLUI-12 correspondant aux terrains de sport de la commune sur une superficie d'environ 2 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement d'un équipement public en zone Ueq.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CAMPSAS PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

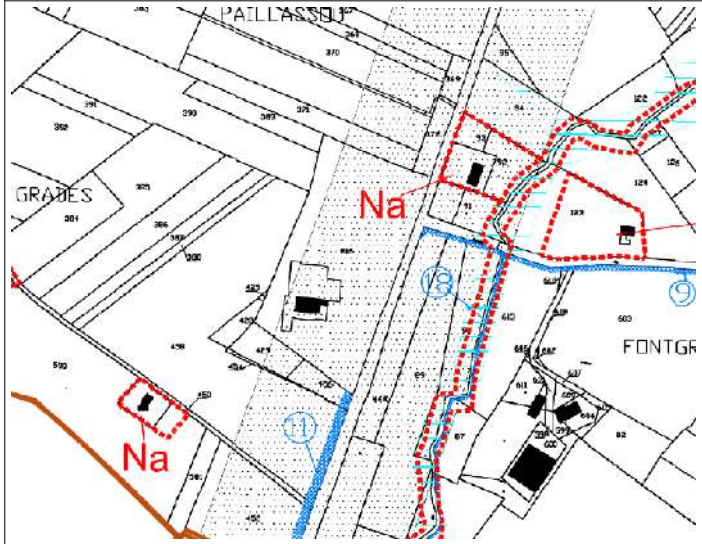
Lieu-dit Penchou

Classement de la zone Nd du PLU en zone Ueq du PLUI-12 correspondant au terrain de sports motorisés de la commune sur une superficie d'environ 1,40 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement d'un équipement public en zone Ueq.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CAMPSAS PLU vers PLUi

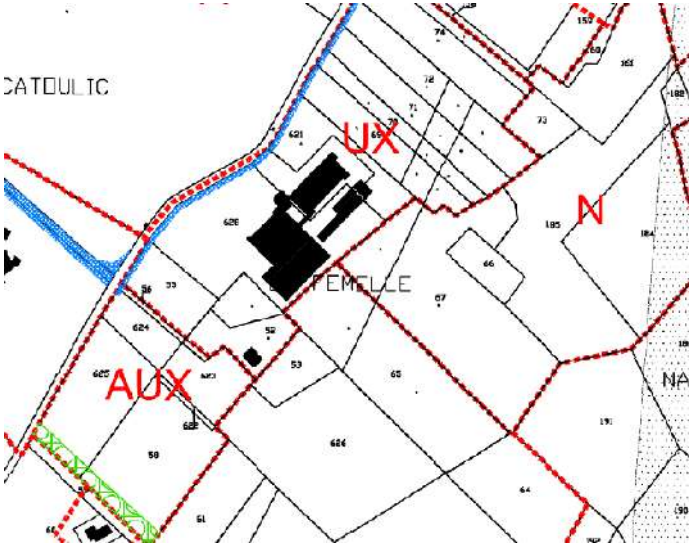
Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Paillassou
Classement en zone Ueco du PLUI-12 de la cave vinicole Nicolas actuellement en zone A du PLU sur une superficie d'environ 3 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueco d'une activité économique existante.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CAMPSAS PLU vers PLUi

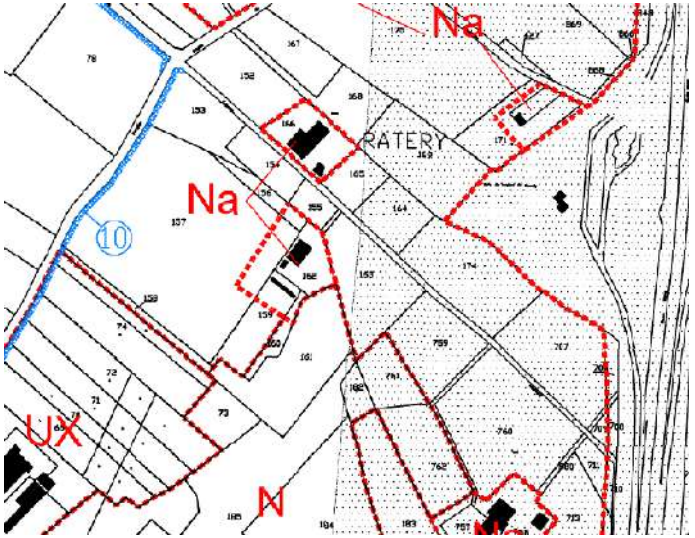
Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit La Femelle
Extension de la zone Ueco du PLUI-12 correspondant à une extension de l'entreprise Liebherr en zone N du PLU sur une superficie 2 620 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueco d'une extension d'une activité économique existante.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CAMPSAS PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Ratery
Classement en zone Ueco du PLUI-12 de l'entreprise Lauer TP actuellement en zone A du PLU sur une superficie de 1 900 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueco d'une activité économique existante.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CANALS PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

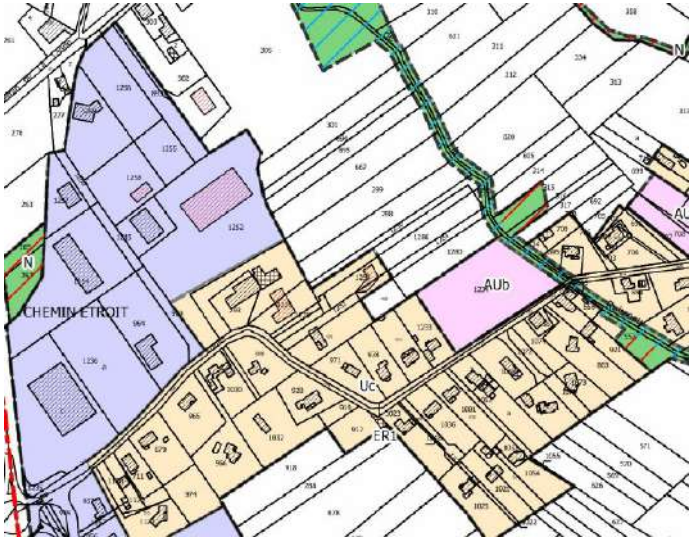
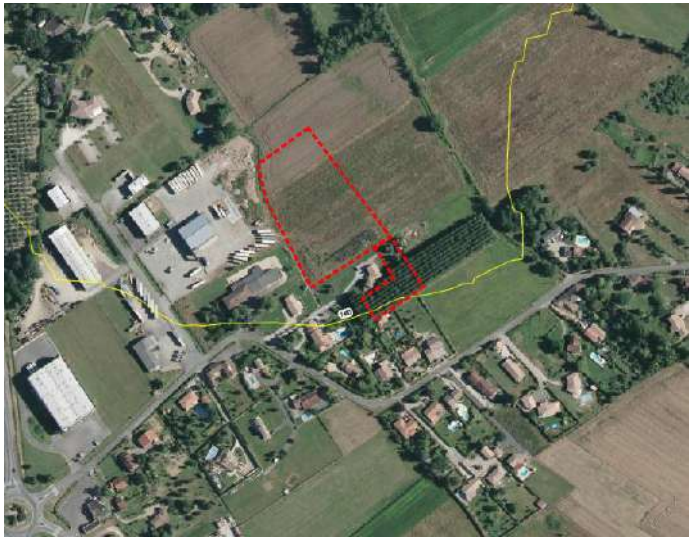
Lieu-dit La Lèbre
Classement en zone Ueco du PLUI-12 d'une extension de l'entreprise Eiffage en zone A du PLU ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme sur une superficie de 1,20 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueco d'une activité économique existante.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CANALS

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

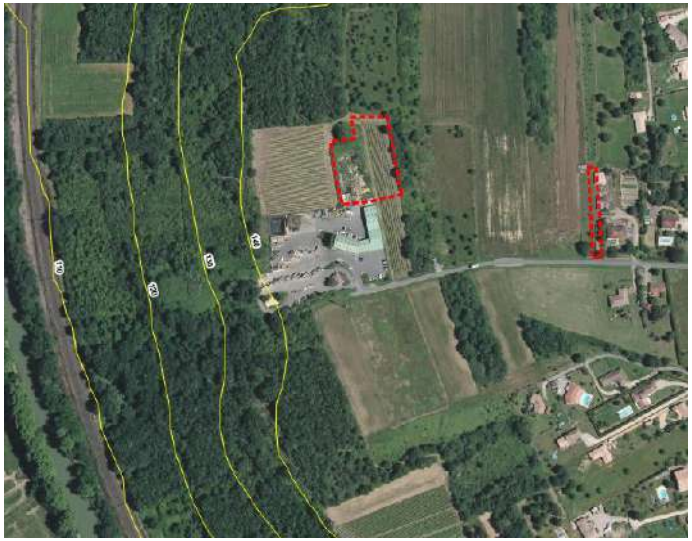
Zone artisanale Le Parc

Classement en zone Ueco du PLUI-12 d'une extension de l'entreprise FB Trucks de carrosserie industrielle sur des espaces agricoles cultivés (grands cultures) sur une superficie d'environ 1,10 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueco permettant le développement d'une activité économique existante.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : DIEUPENTALE PLU vers PLUi

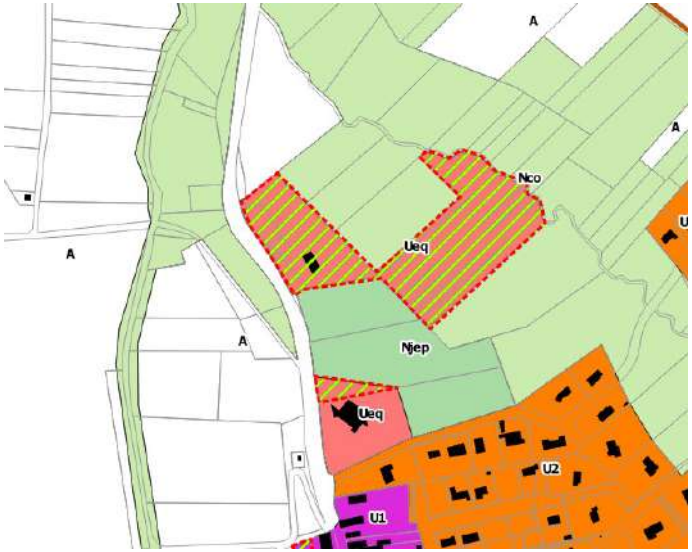
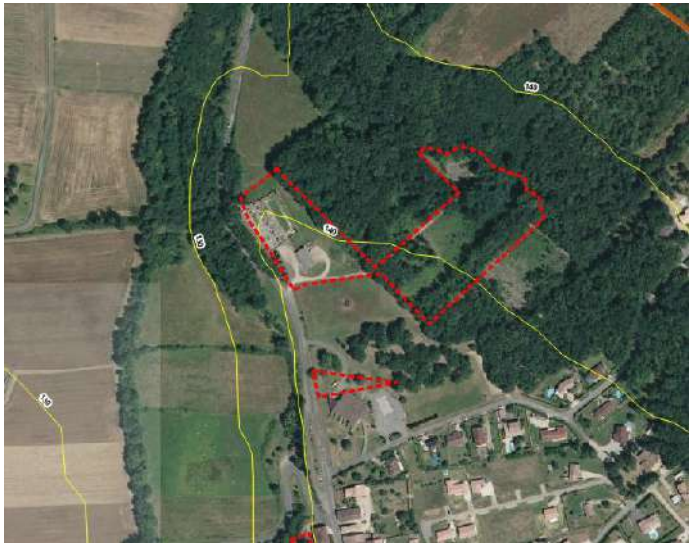
Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit La Fraysse
Extension de la zone Ueq du PLUI-12 correspondant à l'équipement public ordures ménagères et déchetterie sur une superficie d'environ 4 620 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone Ueq.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : FABAS PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

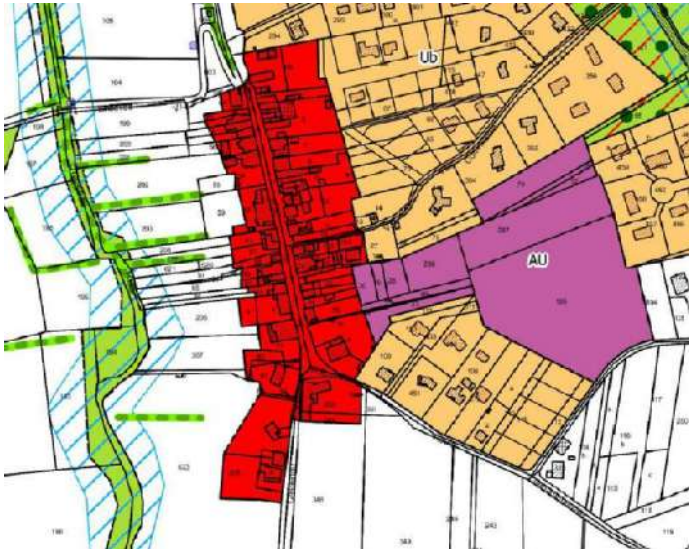
Lieu-dit La Garenne
Classement en zone Ueq des ateliers municipaux et le cimetière en zone A du PLU actuel et de la station d'épuration en zone N du PLU pour une superficie totale d'environ 2,20 ha sur les emprises effectivement utilisées ou les agrandissements prévus.
Extension de la zone Ueq sur l'emprise de la mairie pour une superficie de 1 063 m².

Les membres de la commission proposent des **avis favorables et des dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces classements en zone Ueq.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : FABAS

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Centre-bourg

Extension de la zone Ueq de l'école communale pour une aire de stationnement d'une superficie de 3 118 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone Ueq de l'école communale sur la parcelle B348 en partie.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : FABAS

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

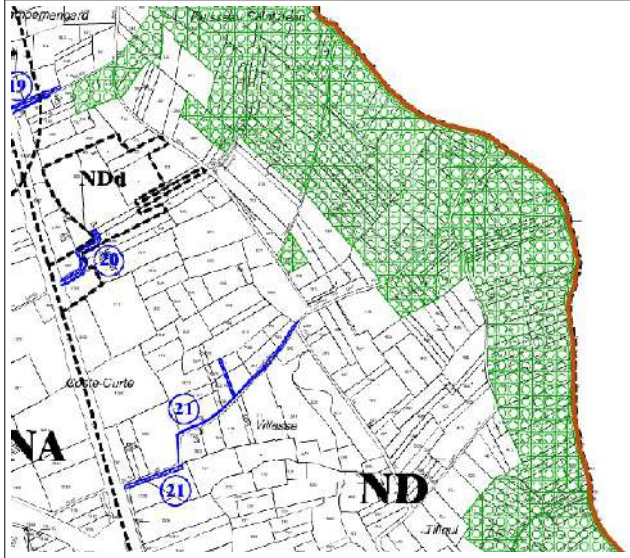
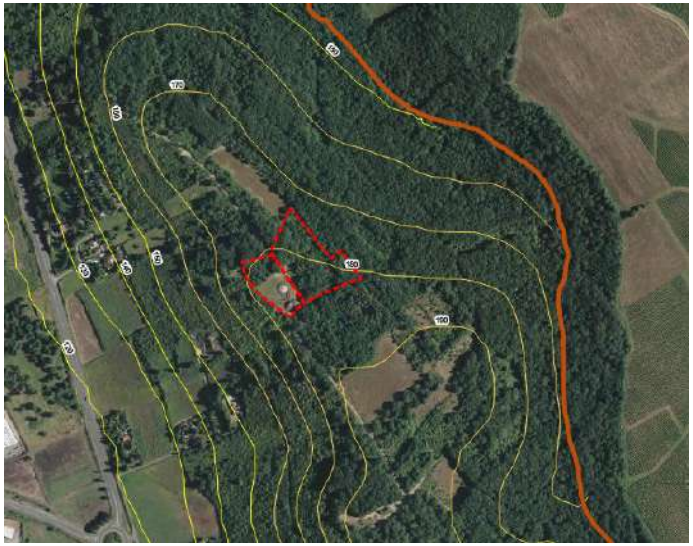
Lieu-dit Braguillou

Classement en zone Ueco de l'activité économique de POMECA (mécanique générale) en zone A du PLU actuel pour une superficie de 3 665 m² sur les emprises effectivement utilisées.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de cette zone Ueco correspondant à une activité existante.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : GRISOLLES POS vers PLUi

Document actuel POS	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Villasse

Classement en zone Ueq et AUeq d'une superficie de 5 514 m² et d'environ 1,10 ha des emprises actuelle et future des réservoirs d'eau potable du syndicat des eaux. Ces secteurs sont actuellement en zone ND du POS et en espace boisé classé.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ces zones Ueq et AUeq.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : GRISOLLES POS vers PLUi

Document actuel POS	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Station AEP de Rabanel

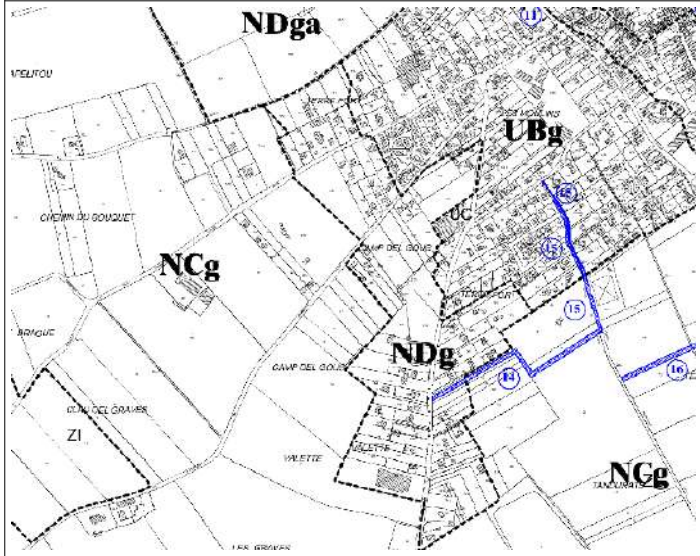
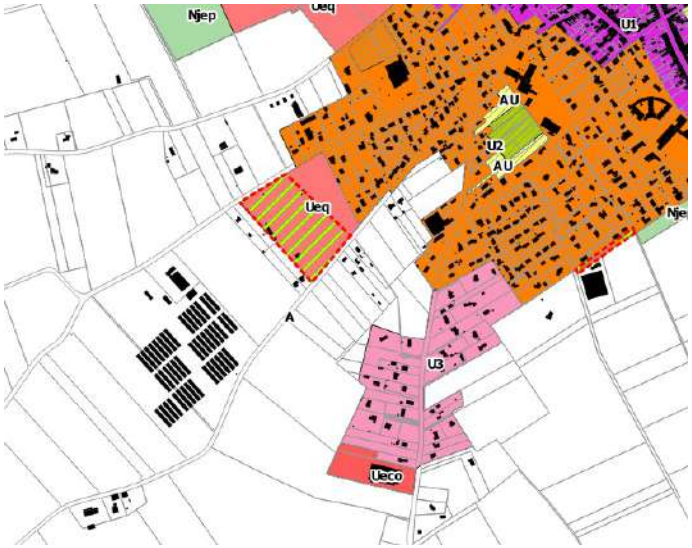
Création d'une zone Ueq d'une superficie d'environ 2,00 ha correspondant à la station de pompage et de traitement du Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) de la région de Grisolles.

Création d'une zone AUeq en prévision de l'extension de l'usine de traitement du SIAEP pour une superficie d'environ 2,80 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la délimitation de ces zones Ueq et AUeq.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : GRISOLLES POS vers PLUi

Document actuel POS	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

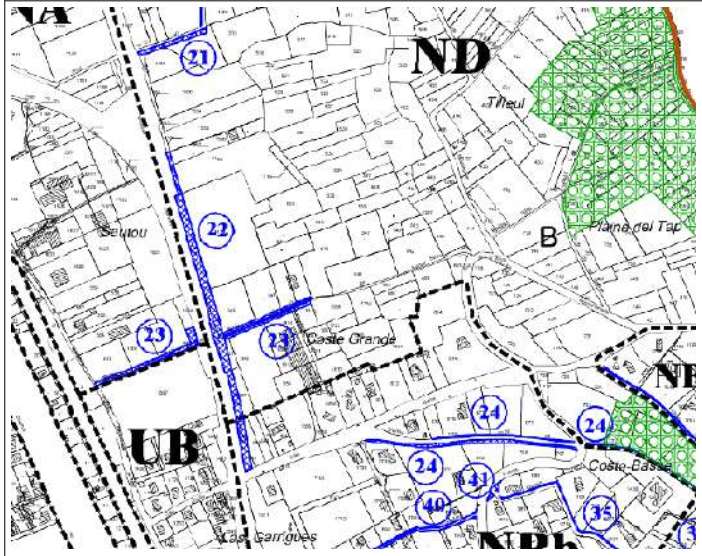
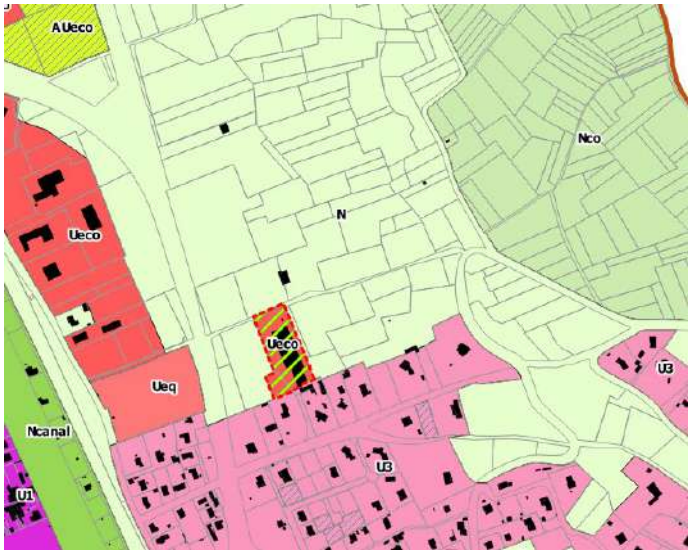
Lieu-dit Laqué

Extension de la zone Ueq correspondant au complexe sportif de la commune : terrains de sport, tribunes, aire de stationnement pour une superficie d'environ 3,30 ha, classés en NCg du POS et en zone rouge du PPRI.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'extension de la zone Ueq.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : GRISOLLES POS vers PLUi

Document actuel POS	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

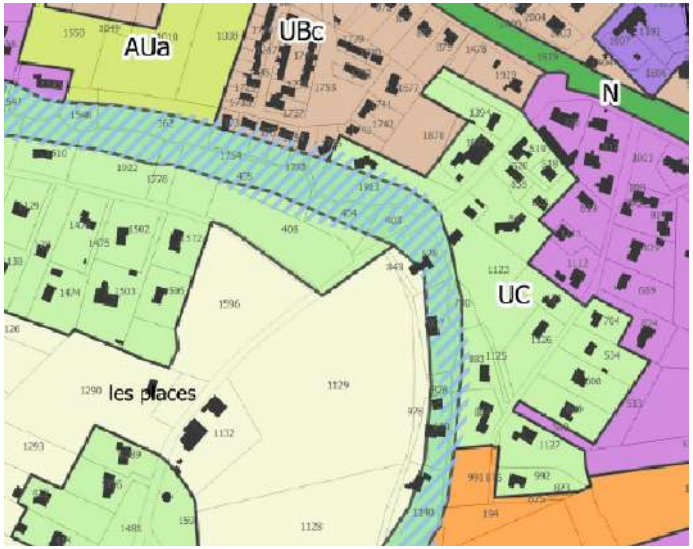
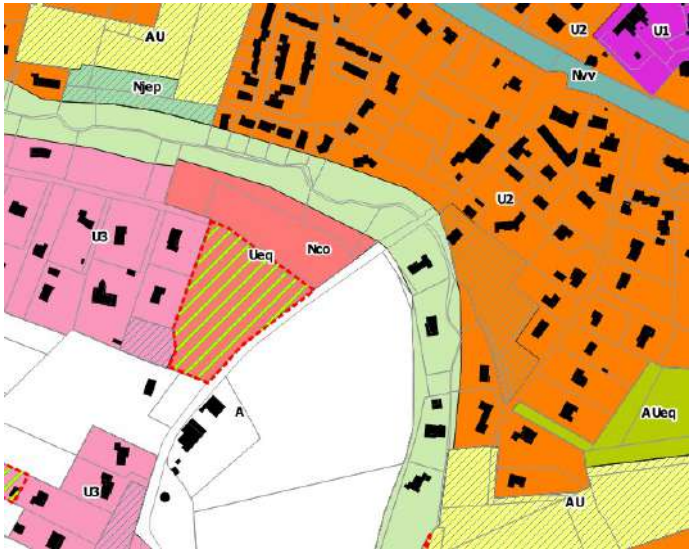
Lieu-dit Coste Grande

Création d'une zone Uéco actuellement en zone ND du POS pour une superficie d'environ 6 300 m² sur une activité existante en prolongement d'une zone U3. Société CGR CRISTIN de mécanique de précision (Électro-érosion par fil et par enfonçage, fabrication additive, fraisage, tournage et perçage, rectification et ajustage, découpe de feuilles métalliques et nid d'abeille, contrôle tridimensionnel et par analyse d'image).

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de cette zone Ueco correspondant à une activité existante.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Les Places

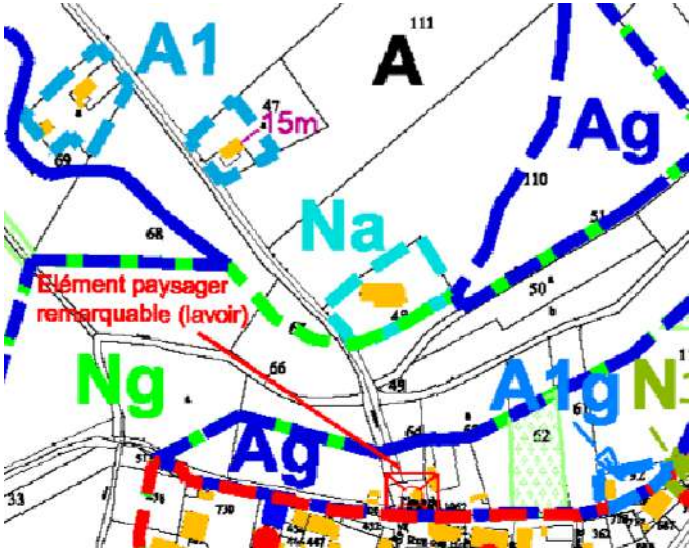
Extension de la zone Ueq du cimetière sur la zone A du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 1,00 ha sur une parcelle actuellement en vigne.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone Ueq.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : NOHIC

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Église et cimetière

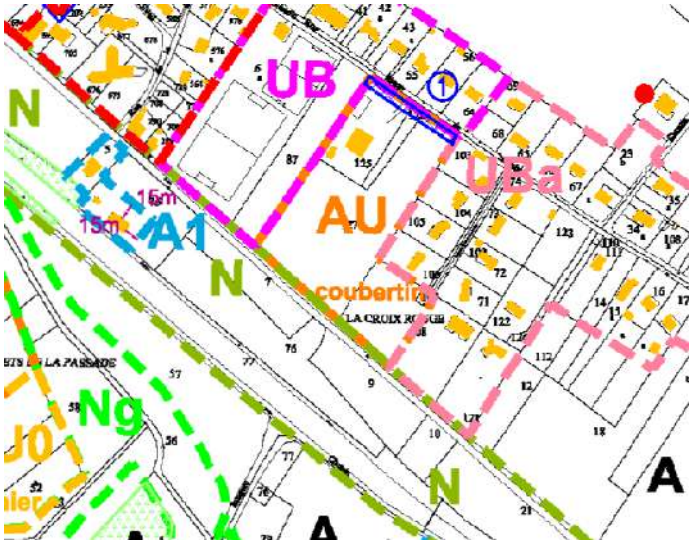
Classement en zone Ueq du boulodrome et du cimetière existants et classés en Ag, Na et Ng du PLU en vigueur pour une superficie totale de 6 400 m².

Classement en zone AUeq pour l'extension du cimetière sur des parcelles classées en A et Ag du PLU en vigueur pour une superficie de 8 848 m².

Les membres de la commission proposent des **avis favorables et des dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour la délimitation de ces zones Ueq et AUeq.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : NOHIC PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

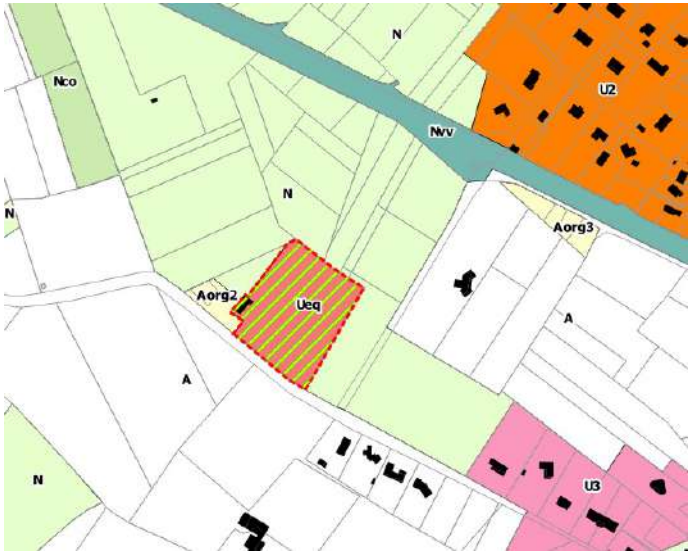
Lieu-dit La Croix Rouge
Création d'une zone Ueq autour de l'ancienne gare classée en zones A1 et N dans le PLU en vigueur pour un projet d'équipement public : salle des fêtes, des associations sur une superficie de 6 853 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de cette zone Ueq sur la parcelle ZL75.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : ORGUEIL

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Vignes à Passeran

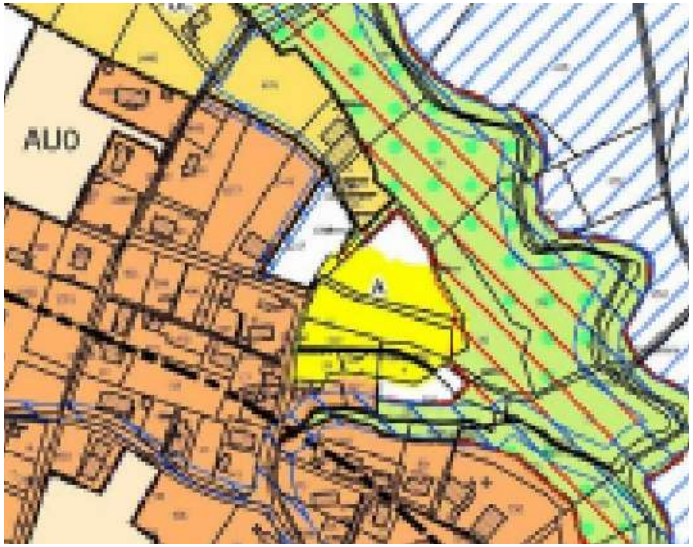
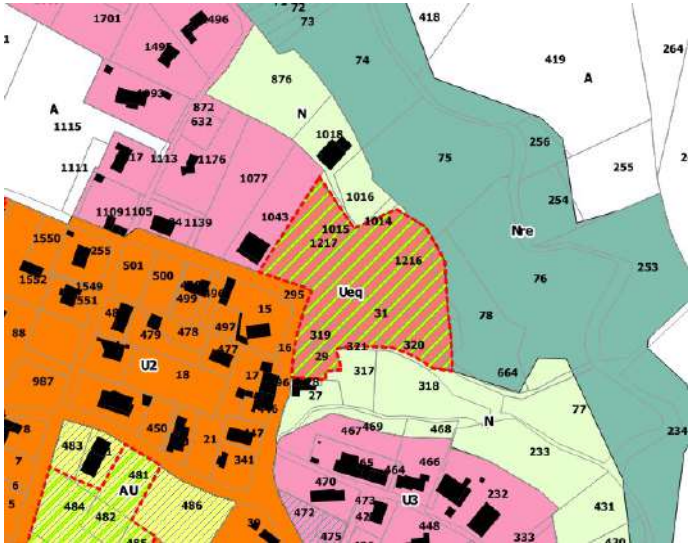
Classement en zone Ueq du stade de la commune classé en Nl dans le PLU en vigueur sur une superficie d'environ 1,20 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueq sur la parcelle A1737 en partie.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : ORGUEIL

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Le cimetière

Création d'une zone Ueq correspondant au cimetière classé en zone A dans le PLU en vigueur sur une superficie d'environ 1,00 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueq du cimetière de la commune.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : POMPIGNAN PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

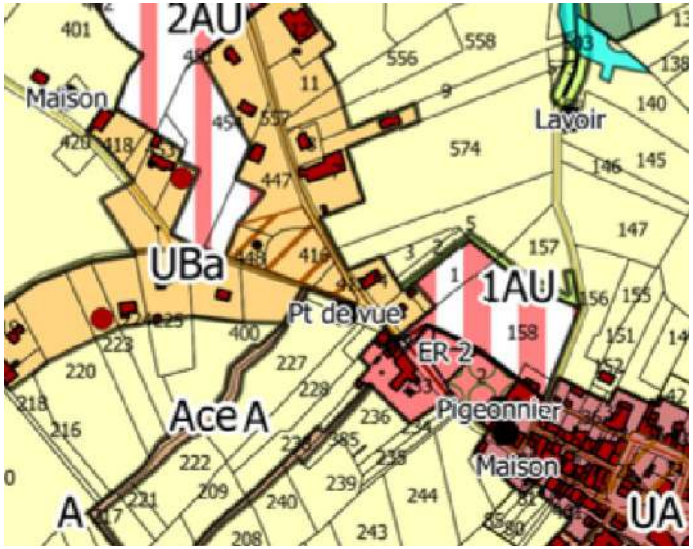
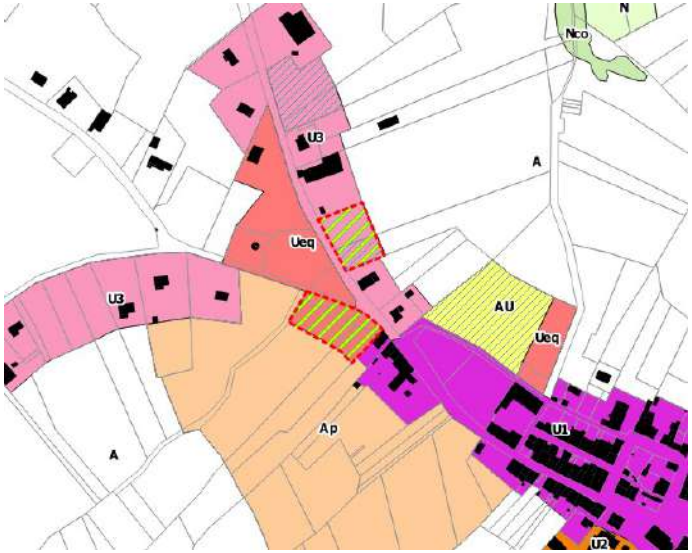
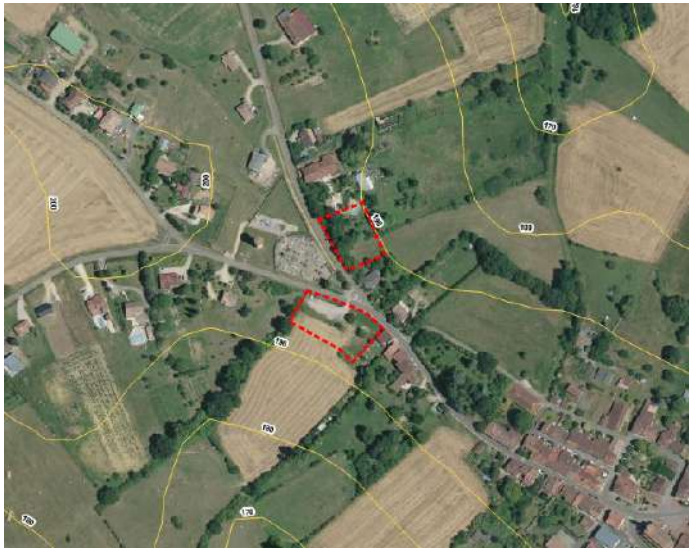
Lieu-dit Fonsalse Nord
Extension de la zone Ueq en zone Ap du PLU en vigueur sur une superficie de 2 642 m² correspondant à une extension du site d'Emmaüs.
Extension de la zone Ueco en zone Ap du PLU en vigueur sur une superficie de 335 m² pour permettre l'extension éventuelle d'une activité économique existante.

Les membres de la commission proposent des **avis favorables et des dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour le développement d'équipements d'intérêt collectif et d'activités économiques.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VARENNES

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Route de Puylauron

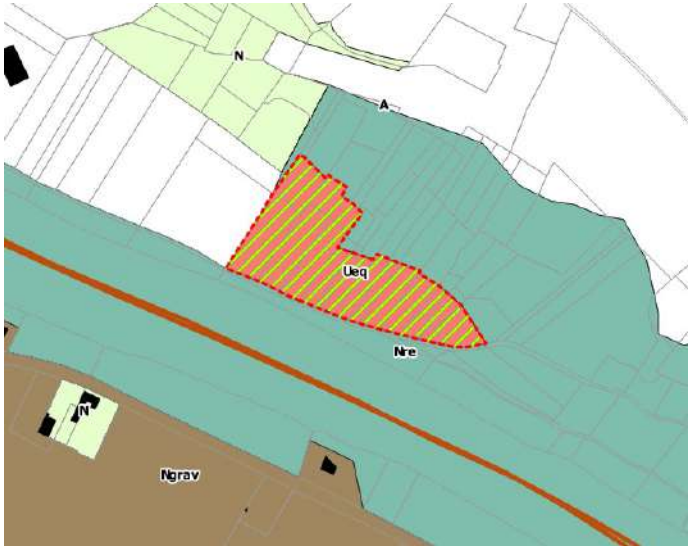
Extension de la zone Ueq en zone A du PLU en vigueur sur une superficie de 2 834 m² correspondant à une extension de l'aire de stationnement du cimetière.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone Ueq.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VILLEBRUMIER

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Station d'épuration

Création d'une zone Ueq en zone N du PLU en vigueur sur l'emplacement de la station de traitement des eaux résiduaires de la commune sur l'emprise effectivement utilisée et l'agrandissement prévu avec emplacement réservé pour une superficie d'environ 2,00 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueq de la station d'épuration.

ANNEXE II – HABITAT

Commune de : BESSENS RNU vers PLUi

Document actuel RNU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

OAP chemin des Palanques

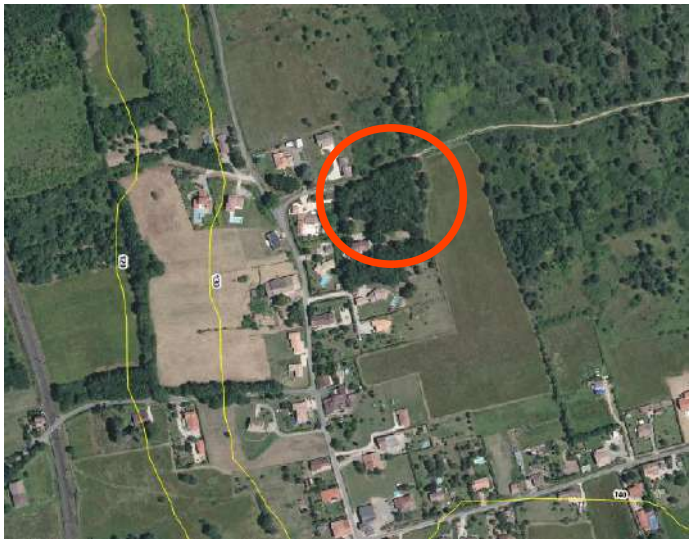
Création d'une zone à urbaniser AU d'une superficie de 3,50 ha sur des espaces agricoles, en continuité du bourg de Bessens. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de cette zone prévoient de l'habitat individuel de type pavillonnaire avec un minimum de 35 logements pour une surface foncière d'environ 31 000 m², soit une densité nette moyenne de 886 m² par logement, alors que le plan départemental de l'habitat préconise pour la CCGSTG une densité nette moyenne de 578 m² par logement ce qui correspondrait à un minimum de 54 logements.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de la zone AU couverte par l'OAP chemin des Palanques **sous réserve** de fixer à 50 le nombre minimum de logements à réaliser dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation. L'absence de prise en compte de la réserve équivaudrait à un avis défavorable.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : BESSENS

RNU vers PLUi

Document actuel RNU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Lapeyrière, parcelle ZH3 de 4 050 m², OAP BES05 : 1 980 m²
Extension de la zone U3 sur une parcelle boisée pour la construction de deux logements.
Cette parcelle doit être considérée comme un espace naturel à protéger de toute construction.
Cette zone U3, entourée d'espaces naturels, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

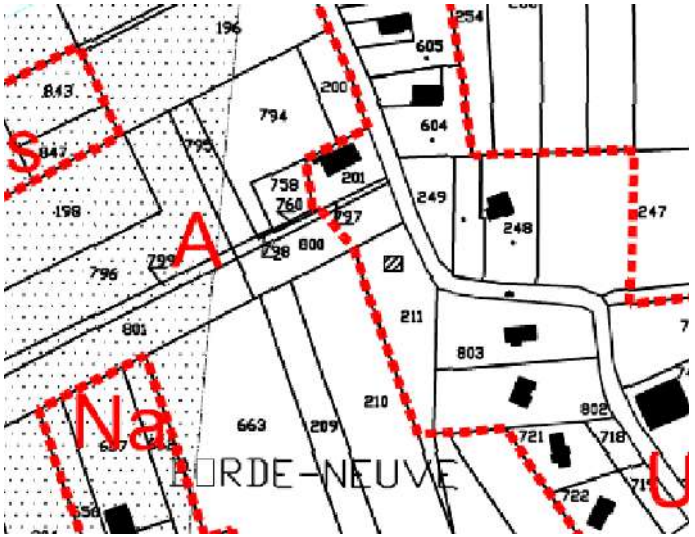
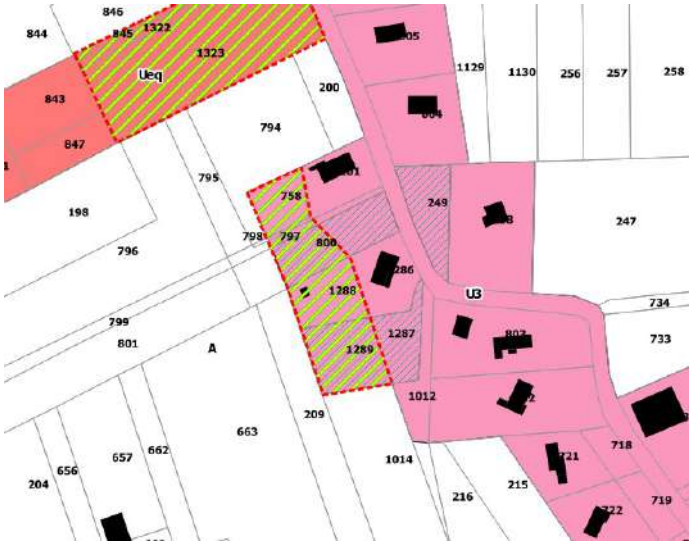
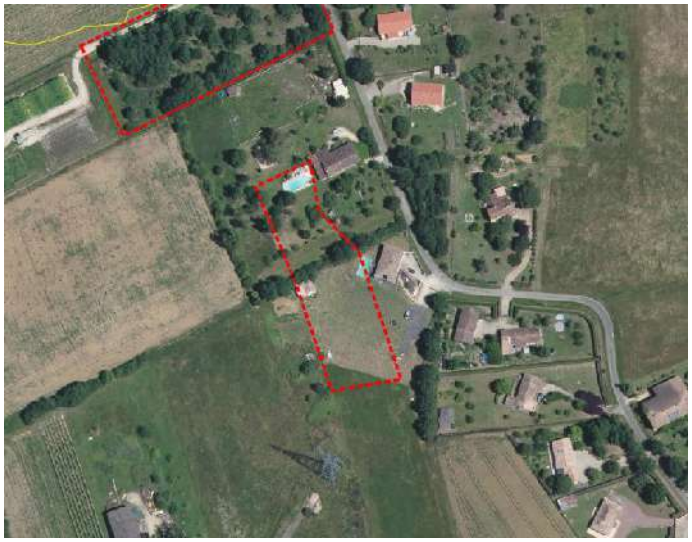
Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle ZH3 afin de protéger cet espace naturel boisé de toute artificialisation.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CAMPSAS

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Borde-Neuve

Extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles limitrophes d'espaces agricoles cultivés avec deux OAP :

CAM01, 1 620 m², parcelle A800 en partie. OAP pour 1 logement supplémentaire.

CAM03, 2 340 m², parcelles A1287 et A 1289. Fonds de parcelle rendu constructible pour 2 logements supplémentaires.

Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction.

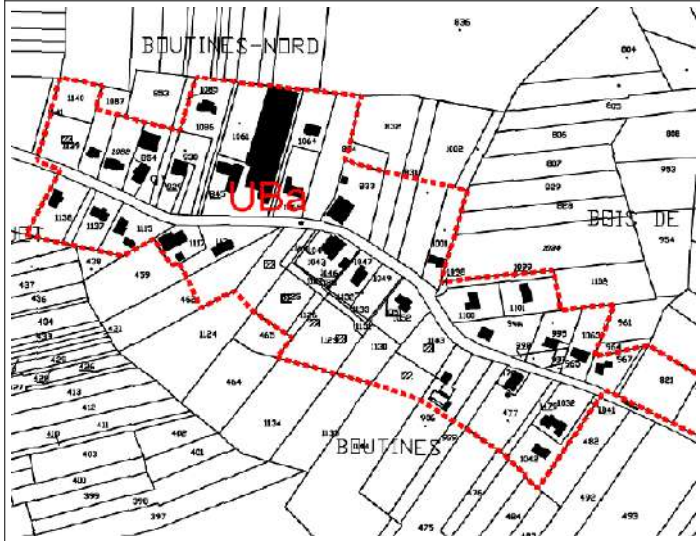
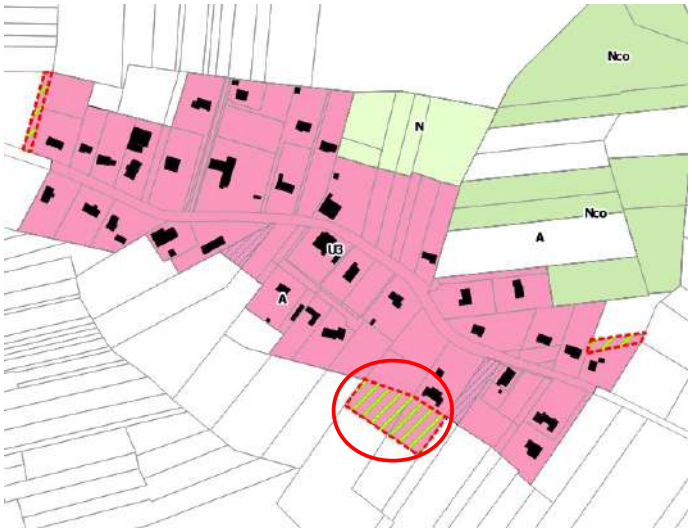
Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles A758, A797, A798, A800, A1288, A1289 correspondant à des espaces naturels limitrophes d'espaces agricoles et en raison d'une consommation excessive de l'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CAMPSAS PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Boutines
Une extension de la zone U3 sur un chemin d'accès pour une superficie de 613 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur cette extension de la zone U3 sur la parcelle B1141.

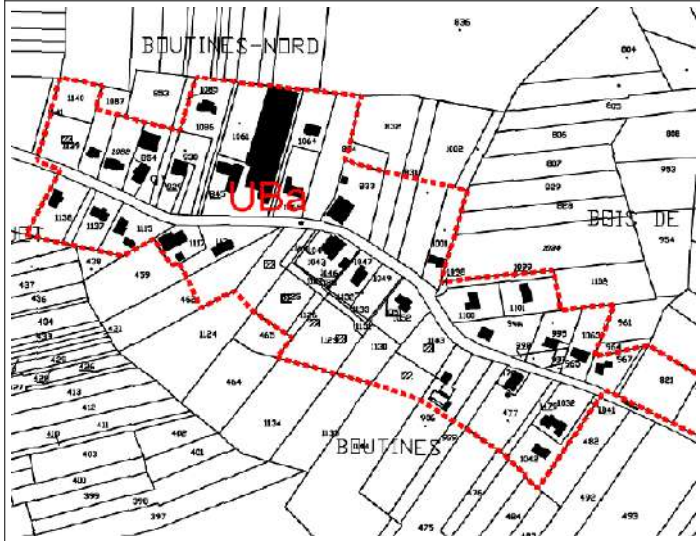
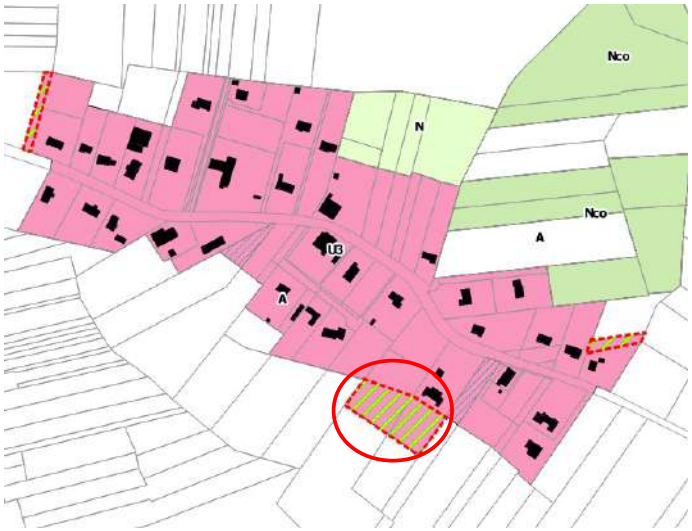
Une extension de la zone U3 sur une parcelle arborée pour une superficie de 589 m². Cette parcelle doit être considérée comme un espace naturel à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle B964 afin de protéger cet espace naturel arboré de toute artificialisation.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CAMPSAS PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Boutines

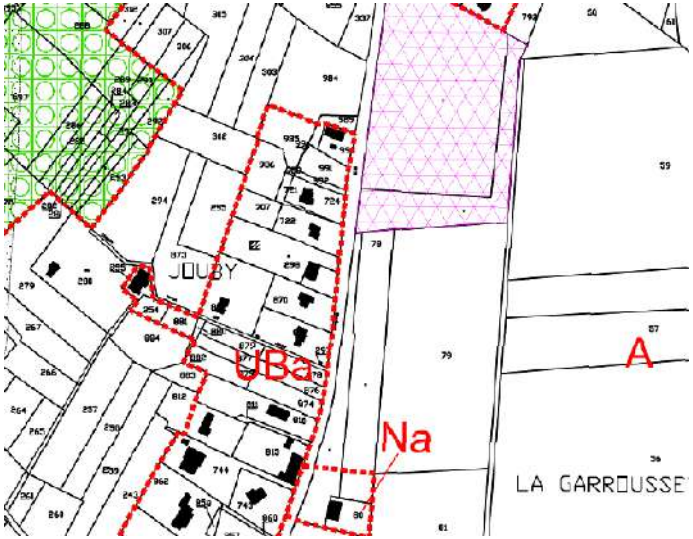
Une extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles pour une superficie de 3 820 m², correspondant à la construction d'une piscine en zone agricole du PLU en vigueur et un espace arboré.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles B1144 et B906 afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CAMPSAS PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

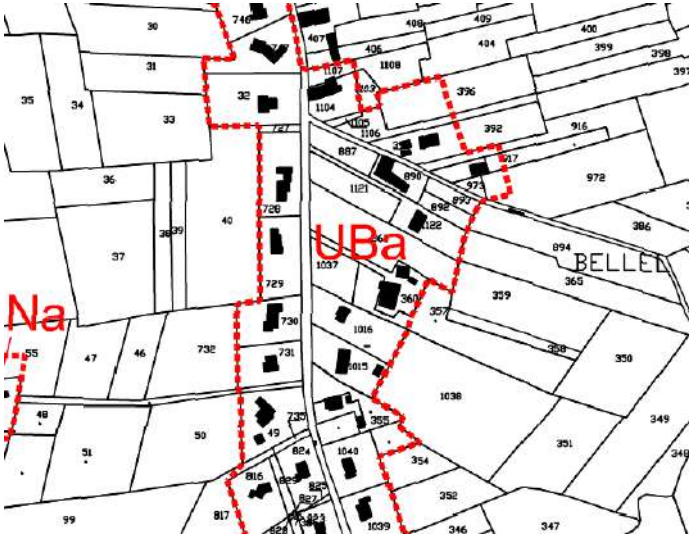
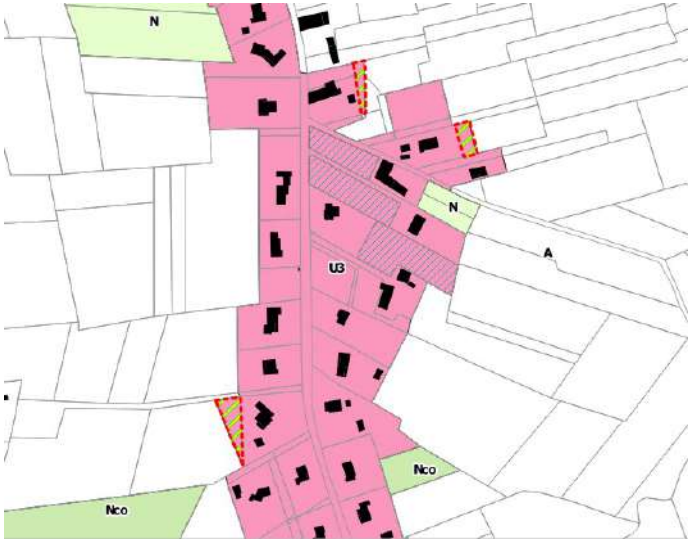
Lieu-dit Jouby

Extensions de la zone U3 sur des fonds de jardin pour une superficie totale de 1 300 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. La zone U3 doit être délimitée au plus proche des constructions existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles C812 et C989 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CAMPSAS PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

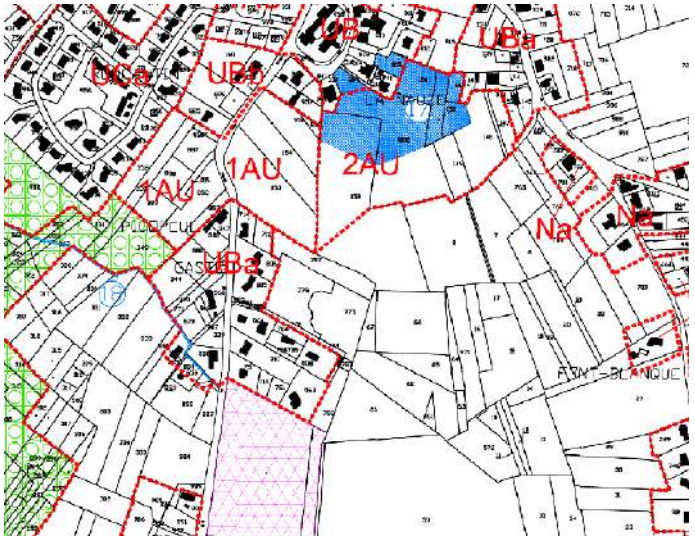
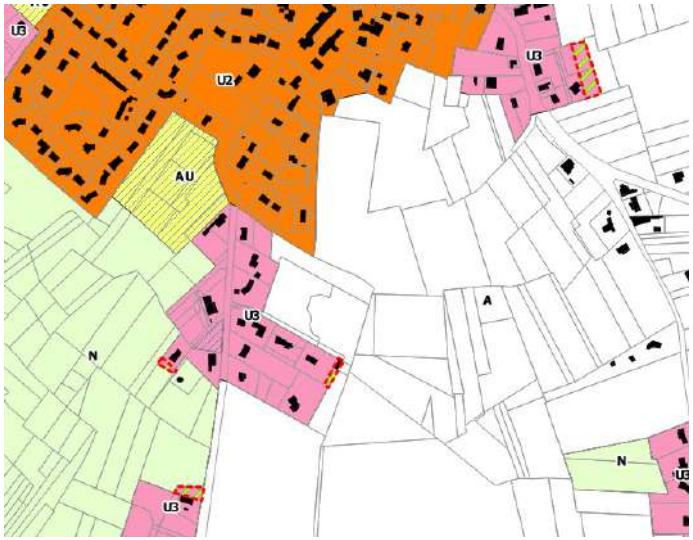
Lieu-dit Belleil

Trois extensions de la zone U3 sur des fonds de jardin pour une superficie totale de 1 300 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés, notamment en vignes, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles B392, B1145, B1147, C50 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CAMPSAS PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Sud du village

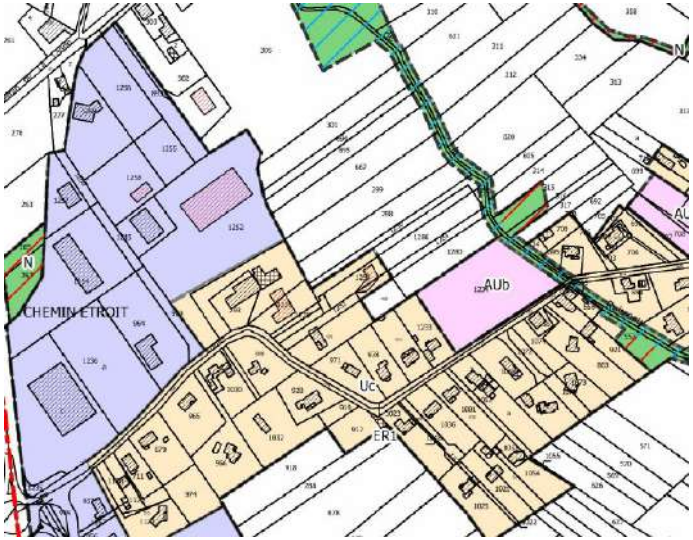
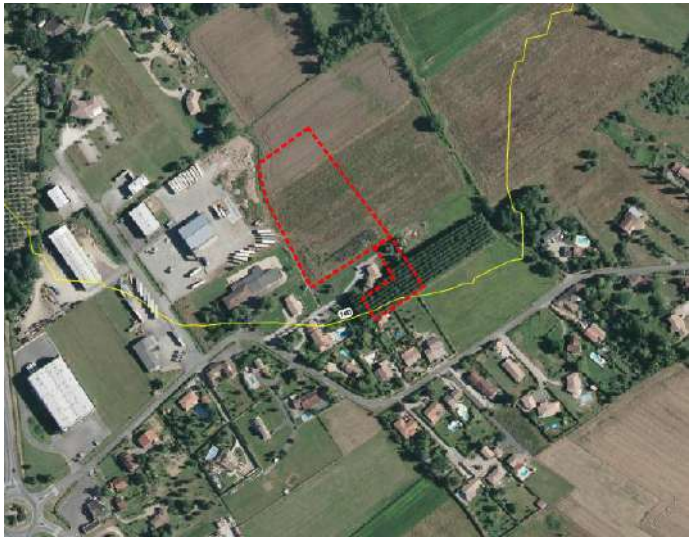
Deux extensions de la zone U3 sur des fonds de jardin pour une superficie totale de 528 m². Une extension de la zone U3 sur deux fonds de jardin pour une superficie de 1 600 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Ces zones U3, limitrophes d'espaces agricoles cultivés, notamment en vignes, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles B1218, B1219, C565, C808 en partie, C989 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CANALS

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Les Prés

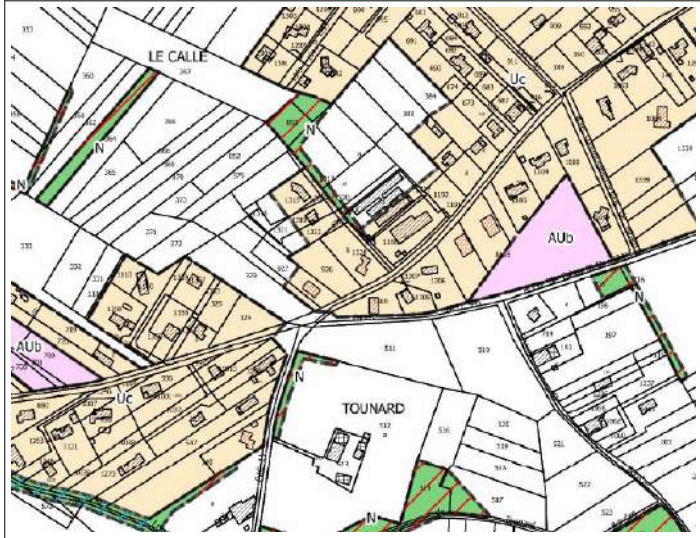
Une extension de la zone U2 sur des parcelles en verger pour une superficie d'environ 2 150 m². Cet espace agricole doit être préservé.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée à cette extension de la zone U2 sur les parcelles B1279, B1280, B1283, B1286 afin de préserver cet espace agricole et en raison d'une consommation excessive d'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : CANALS PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Belleil

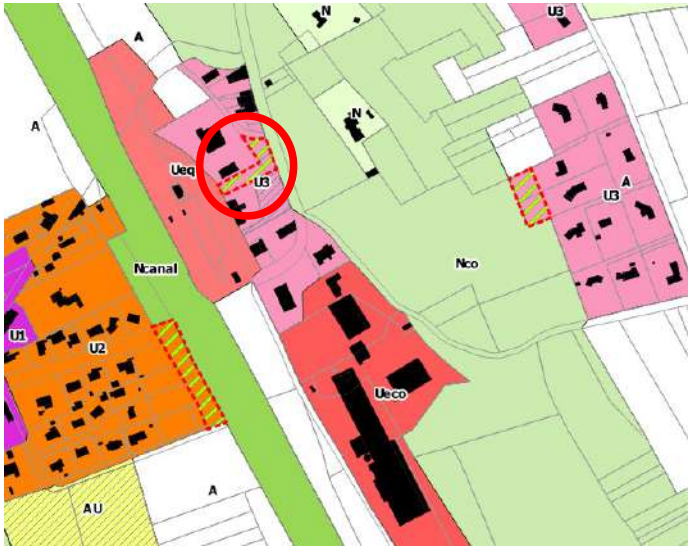
Deux extensions de la zone U3 sur des fonds de jardin pour une superficie totale de 950 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles B1315, B1318, B1319, B1322, B1365 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : DIEUPENTALE

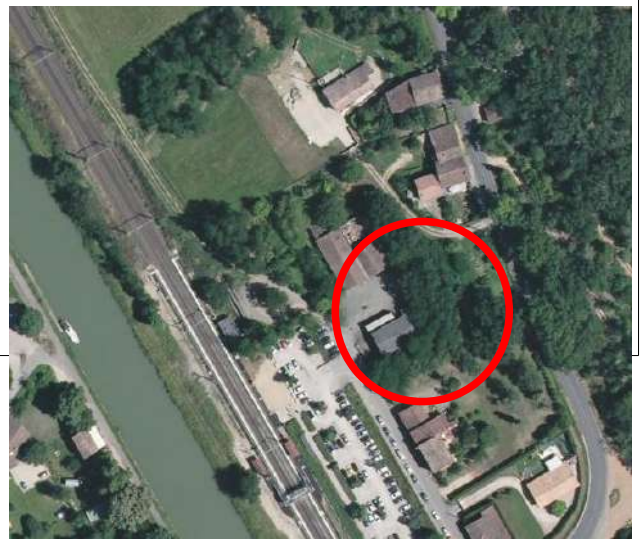
PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Entrée de ville : gare SNCF

Une extension de la zone U3 sur un espace boisé en zone N du PLU actuel pour une superficie de 1 335 m². Ces parcelles doivent être considérées comme des espaces naturels à protéger de toute construction.

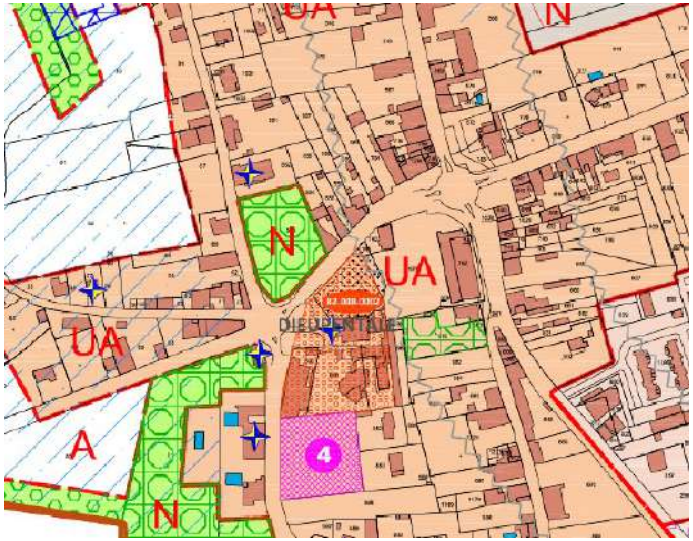
Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles B6, B7 et B8 afin de protéger un espace naturel arboré et en raison d'une consommation excessive d'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : DIEUPENTALE

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Centre bourg

Classement en zone U1 d'un parc classé en zone N et en espace boisé classé (EBC) dans le PLU actuel. Ce parc demeure en EBC dans le PLUI-12

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en zone U1 de la parcelle boisée A553 demeurant protégée au titre d'un EBC.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : DIEUPENTALE

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Entrée de ville : canal

Une extension de la zone U2 sur des fonds de jardin arborés en bordure du canal en zone N du PLU actuel pour une superficie totale d'environ 2 470 m². Ces parcelles ont vocation à demeurer inconstructibles.

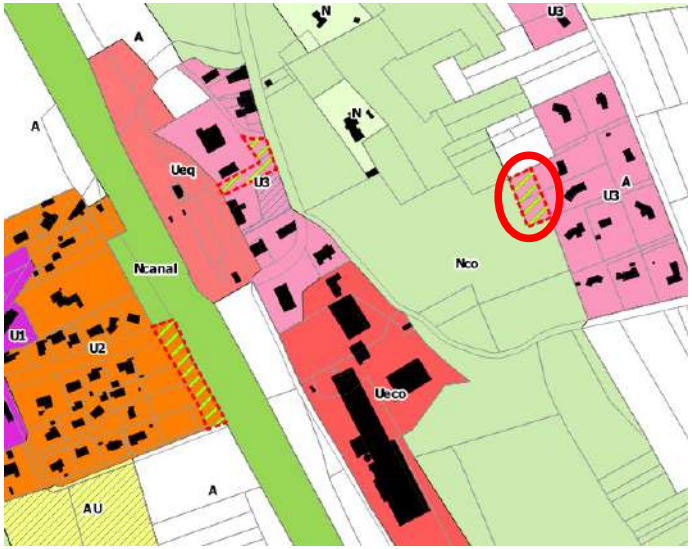
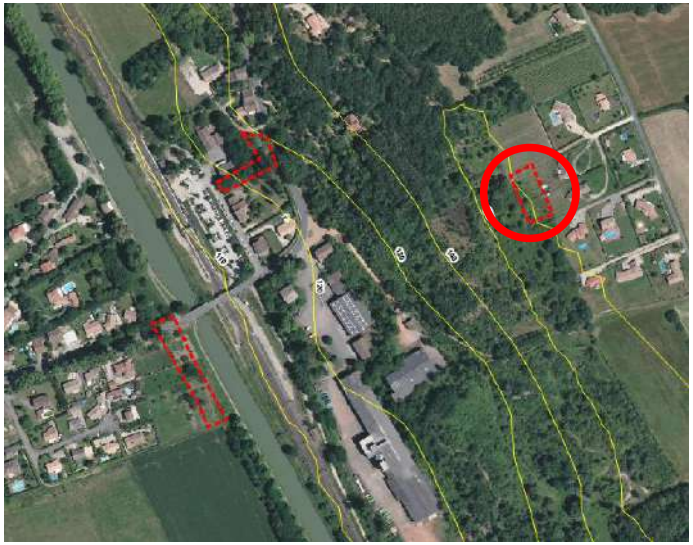
Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles C509, C597, C598, C600 afin de protéger des espaces naturels arborés qui ont vocation à être jardinés et en raison d'une consommation excessive d'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : DIEUPENTALE

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Plaine de Couderdis

Une extension de la zone U3 sur des espaces naturels en zone A du PLU actuel pour une superficie totale de 1 484 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

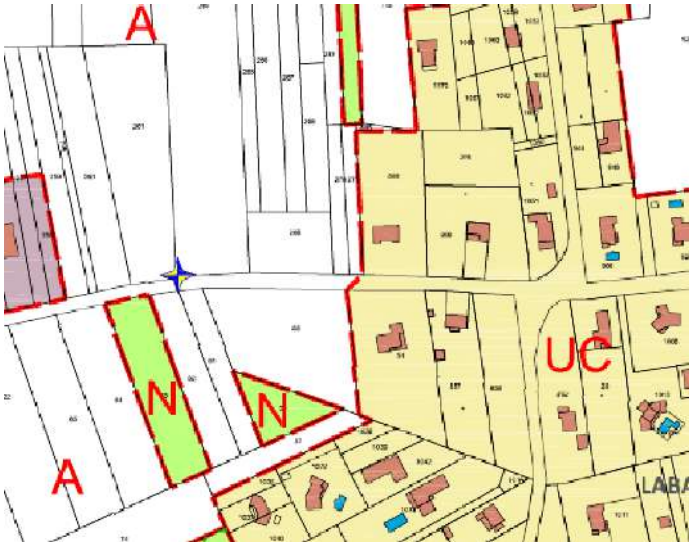
Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles B577 et B578 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : DIEUPENTALE

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Monsagnas

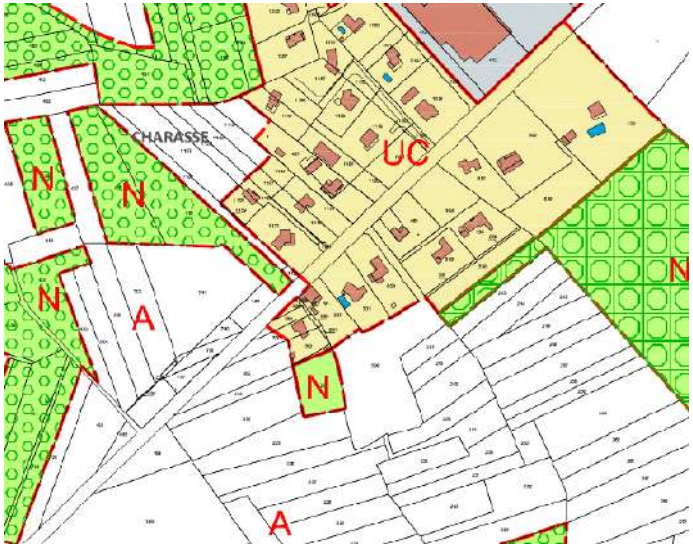
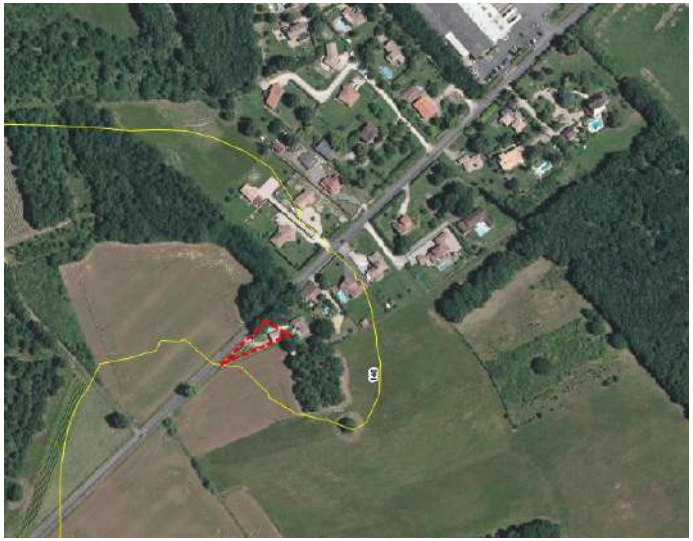
Extension de la zone U3 sur des fonds de jardin pour une superficie d'environ 780 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur les parcelles A1283 et A1284 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : DIEUPENTALE

PLU vers PLUi

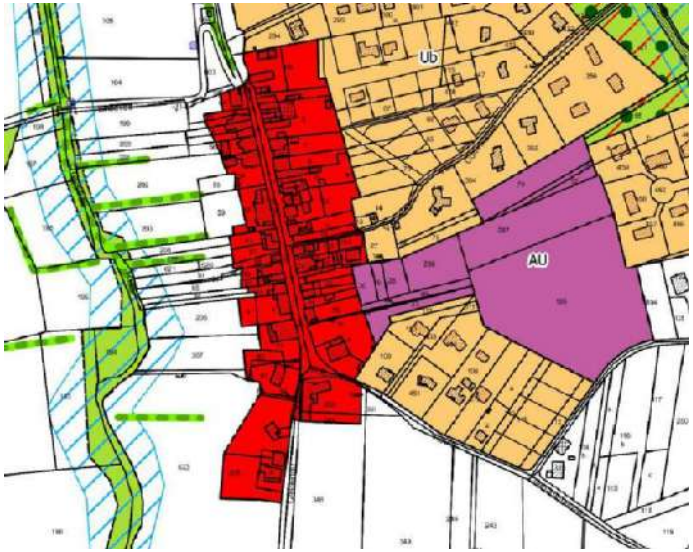
Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Charasse
Extension de la zone U3 sur une parcelle en partie bâtie pour une superficie d'environ 630 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur les parcelles B588 et B590.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : FABAS PLU vers PLUi

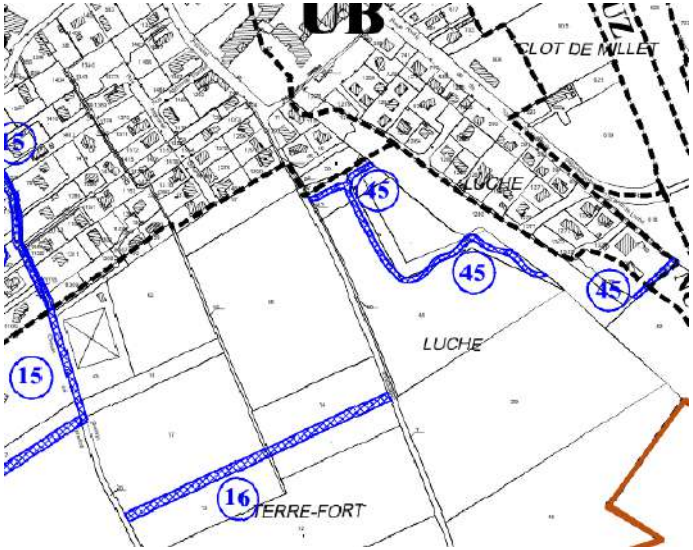
Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Centre-bourg
Trois extensions de la zone U1 sur des fonds de jardin pour une superficie totale de 784 m².
Extension de la zone U3 sur une parcelle en partie bâtie au sud du bourg pour une superficie d'environ 1 800 m².

Les membres de la commission proposent des **avis favorables et des dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U1 sur les parcelles C207 en partie, C857 en partie, D45 en partie, D46 en partie, D60 en partie.
Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur les parcelles C874, C875 et C876 en raison d'une consommation excessive d'espace.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : GRISOLLES POS vers PLUi

Document actuel POS	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

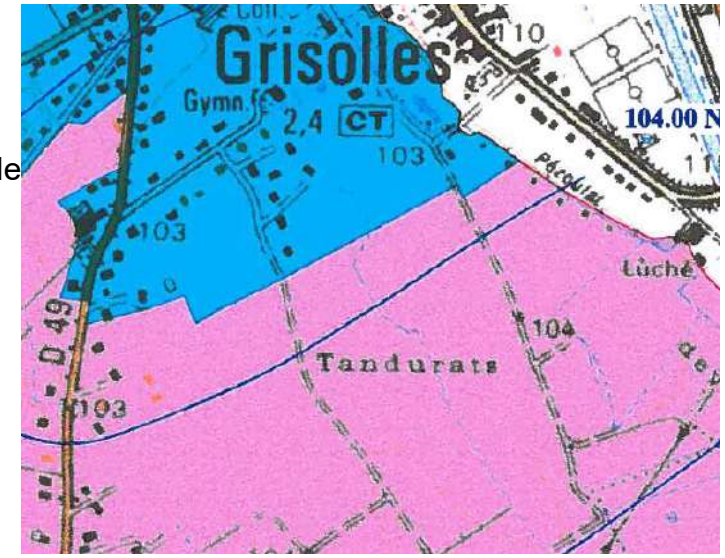
Lieu-dit Luché

Extensions de la zone U2 sur de la voirie et des fonds de jardins classés en NCg du POS en vigueur pour une superficie de 2 030 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U2.

Extension de la zone U2 sur des fonds de parcelles classées en NCg du POS en vigueur pour une superficie totale d'environ 3 080 m² en zone rouge du plan de prévention des risques inondation (PPRI) Garonne amont. Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle AB63 afin de préserver ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.



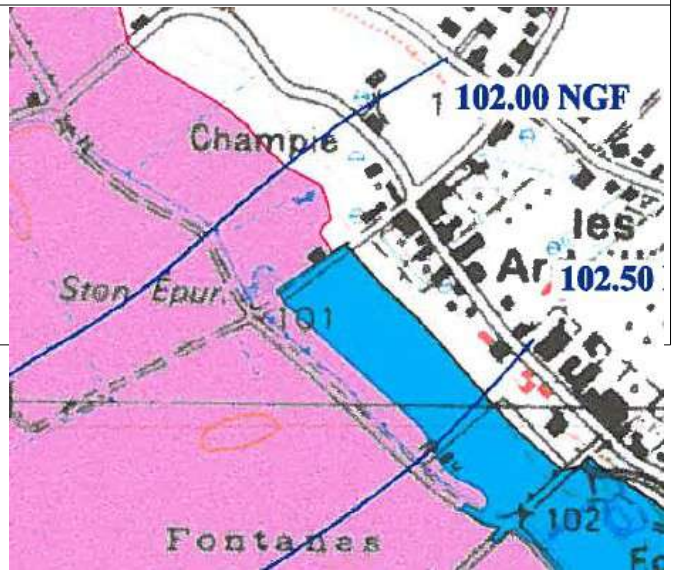
Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : GRISOLLES POS vers PLUi

Document actuel POS	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

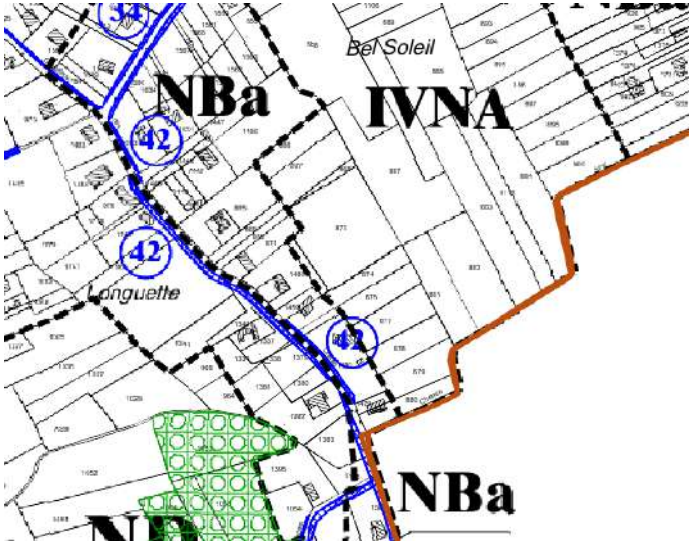
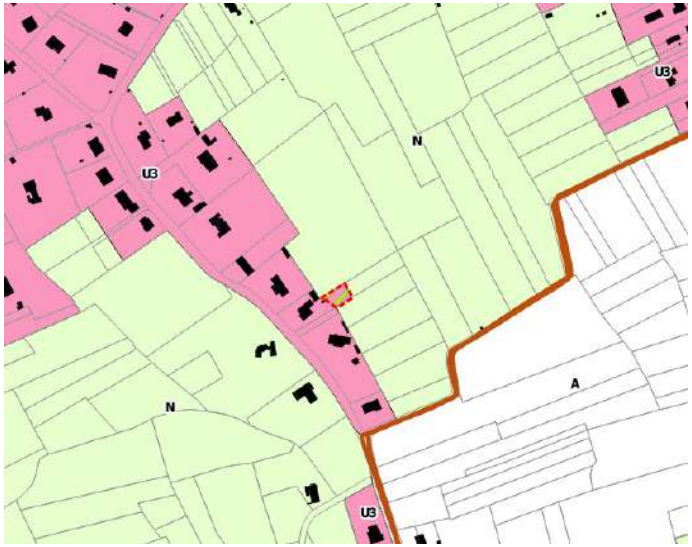
Lieu-dit Champié
Extension de la zone U2 sur un fonds de jardin avec piscine classé en NCg du POS en vigueur pour une superficie de 710 m² et situé en zone rouge du PPRI.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U2
sur la parcelle AI5 limitrophe d'espaces agricoles cultivés et en raison d'une consommation excessive d'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : GRISOLLES POS vers PLUi

Document actuel POS	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

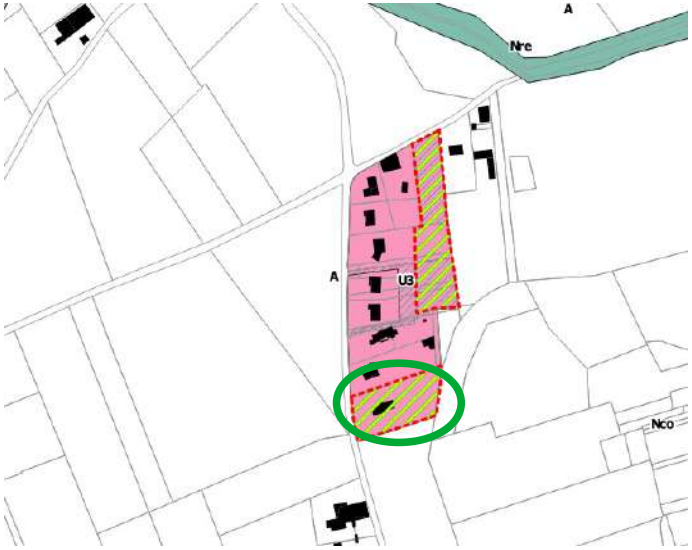
Lieu-dit Longuette
Extension de la zone U3 sur un fonds de parcelle avec piscine classé en IVNA du POS en vigueur pour une superficie de 383 m². Construction de la piscine en zones naturelles du PLU(N_{TVB}) annulé et du POS en vigueur. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur la parcelle AP44 afin de pré d'une consommation excessive d'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Coste del Pesquié

Extensions de la zone U3 sur les OAP LAB01 de 2 060 m² et LAB02 de 3 040 m² classées en zone A du PLU en vigueur pour la construction de 4 habitations sur des espaces naturels. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver des espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace sur les parcelles E713, E888, E896, E1078, E1082, E1085, E1091, E1092.

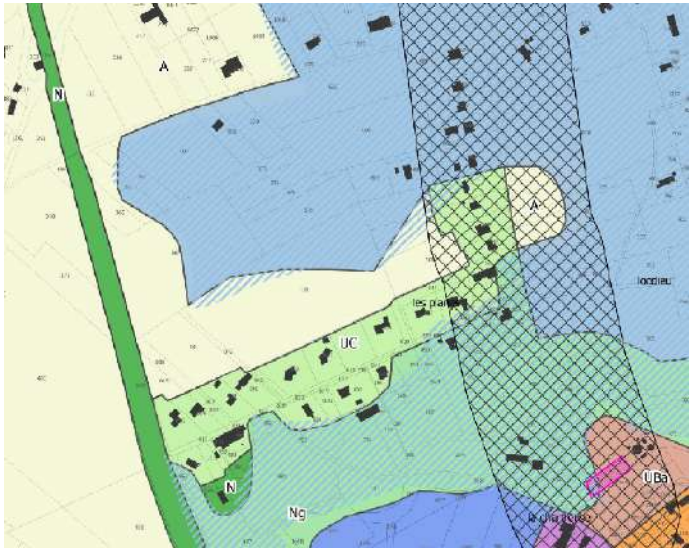
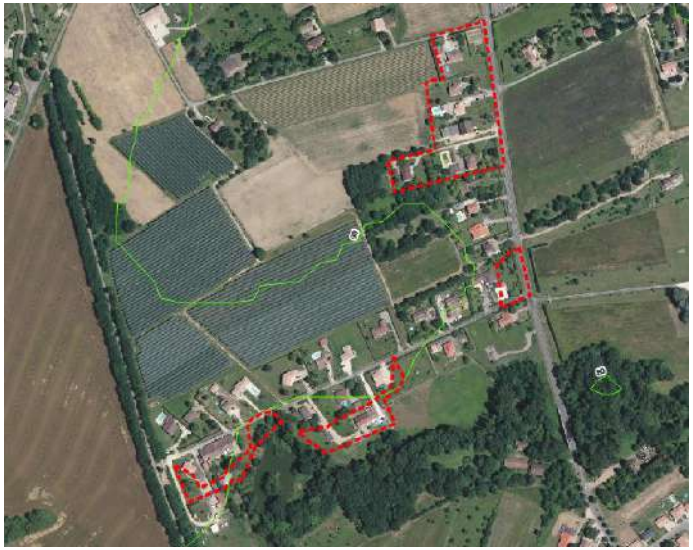
Extension de la zone U3 sur une parcelle bâtie en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 3 550 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée avec 10 voix pour, une voix contre et une abstention sur la parcelle E212.



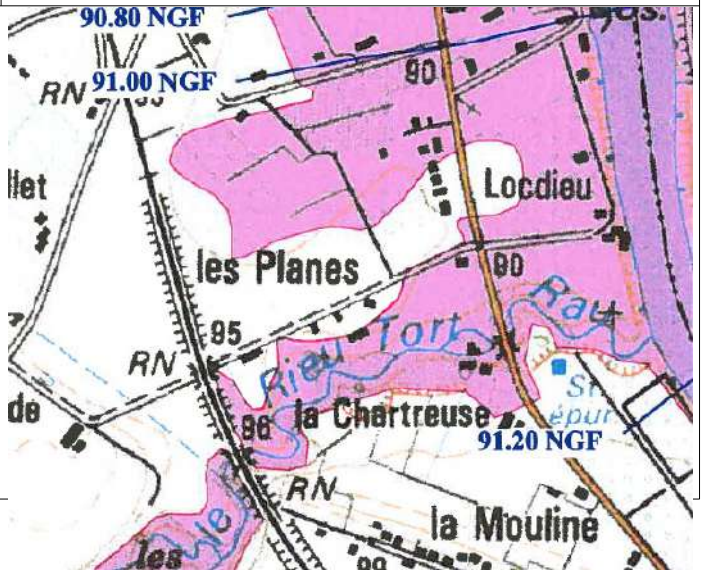
Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Les Planes

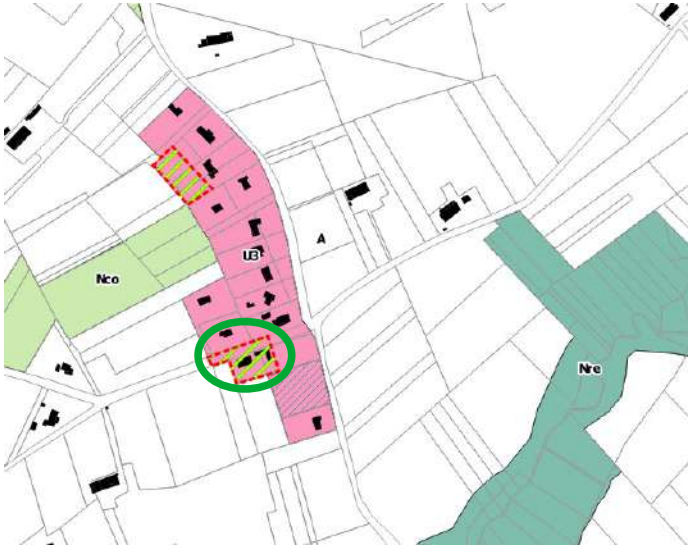
Au nord, extension de la zone U3 sur des parcelles bâties classées en zone A du PLU en vigueur et situées en zone rouge du PPRI pour une superficie d'environ 1,50 ha.
Au sud et à l'est, extensions de la zone U3 sur des parcelles bâties et des fonds de jardins classés en zones N et Ng du PLU et situés en zone rouge du PPRI pour une superficie totale de 8 445 m². Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.



Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive d'espace sur les parcelles AA11, AA12, AA13, AA14, AA15, AA17, AA18, AA35, AA50, AA52, AA54, AA57, AA62 en conservant les limites de la zone UC du PLU en vigueur.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Campayrac

Des extensions de la zone U3 sur des parcelles bâties en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 570 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles bâties G1174 et G1176.

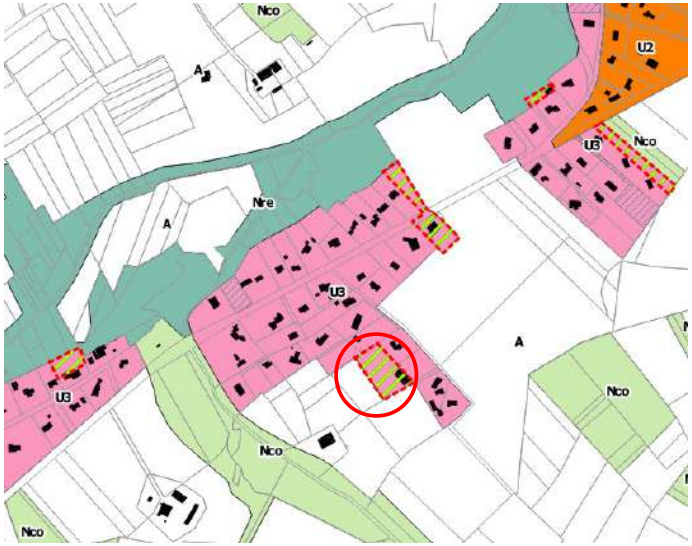
Des extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en partie arborés en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 226 m². Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver des espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace sur les parcelles G1086, G1087, G1088.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieux-dits Lespinet, Rhodié, Naudéry
Quatre extensions de la zone U3 sur des parcelles bâties et des fonds de jardins en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale d'environ 8 420 m².

Les membres de la commission proposent des **avis favorables et des dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour l'ensemble de ces extensions de la zone U3 sur les parcelles AL56, AL76, AL86 en partie, AL92, C575 en partie.

Une extension de la zone U3 d'une superficie de 4 000 m² sur une parcelle en partie bâtie en zone agricole du PLU en vigueur. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés, notamment en vignes, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle C1324 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive d'espace en conservant les limites de la zone UC du PLU en vigueur.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieux-dits Seguin et Coupiac

Deux extensions de la zone U3 sur des parcelles bâties et une extension sur des fonds de jardins en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale d'environ 1,30 ha. Les espaces non bâtis sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis favorables** et des **dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles bâties F940, F941, F943, F963 et F990 en partie.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'extension de la zone U3 sur la parcelle F828 afin de protéger cet espace naturel et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

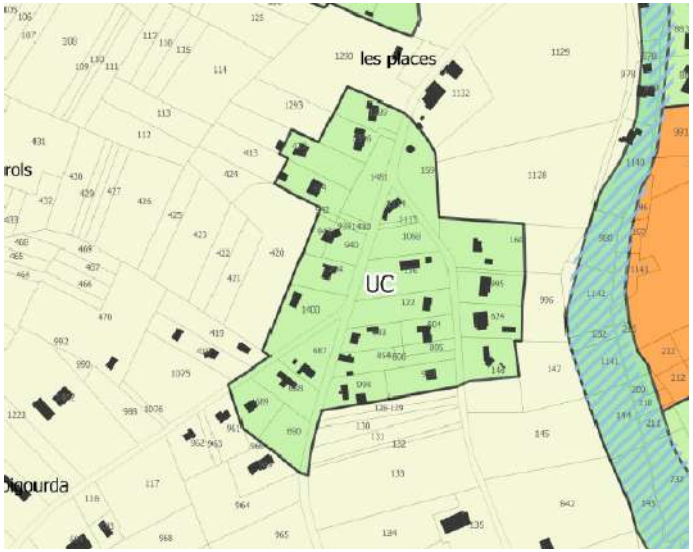
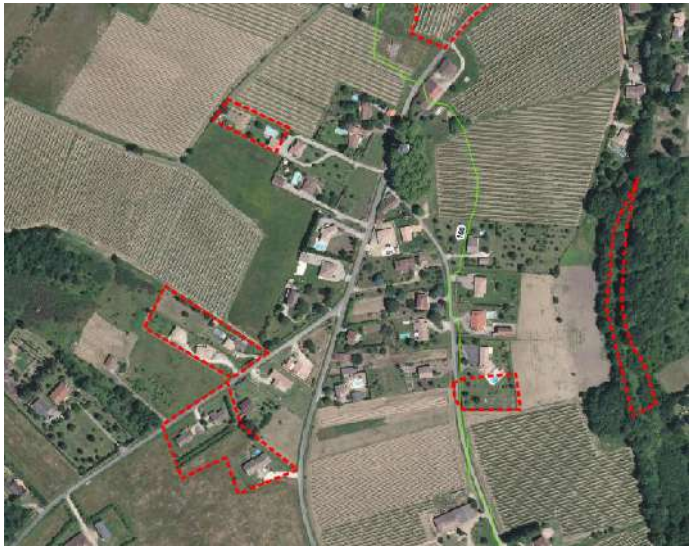
Lieu-dit Callory

Deux extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale d'environ 600 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés et notamment de vignes, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles F375 et F677 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Les Places

Des extensions de la zone U3 sur des parcelles bâties et des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale d'environ 1,70 ha. Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés et notamment de vignes, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

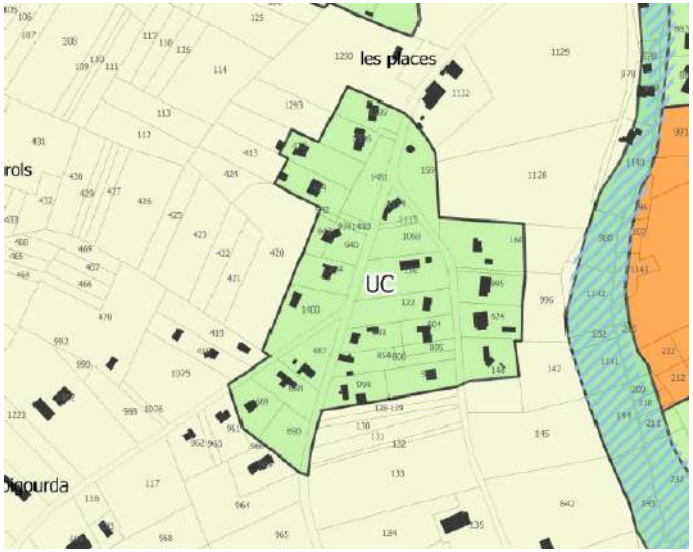
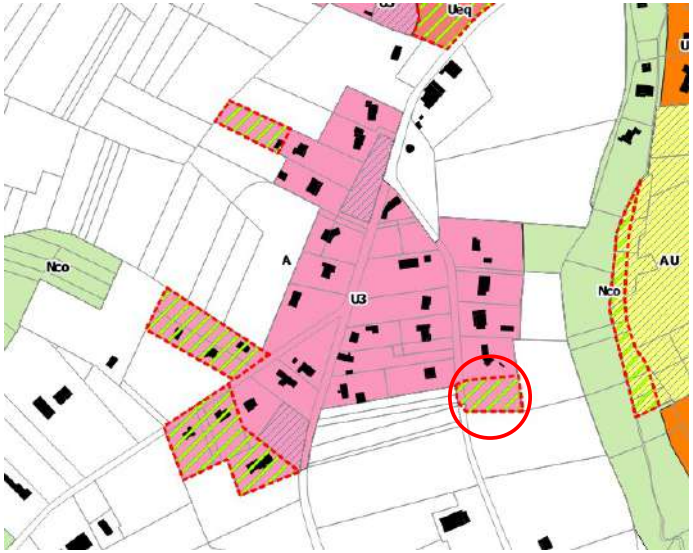
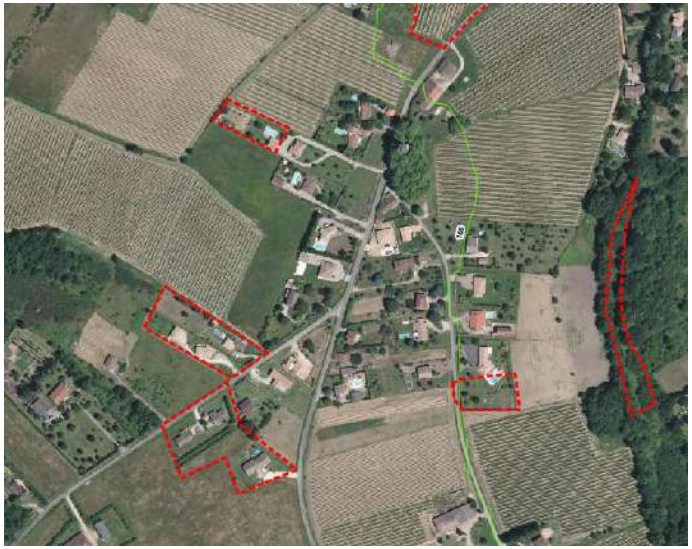
Les membres de la commission proposent des **avis favorables et des dérogations** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles B961, B962, B963, B966, B967, C418, AK 193 et C419 pour les parties bâties.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour les extensions de la zone U3 sur les parcelles AK193 et C419 pour les parties non bâties (voir ci-contre) afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Les Places

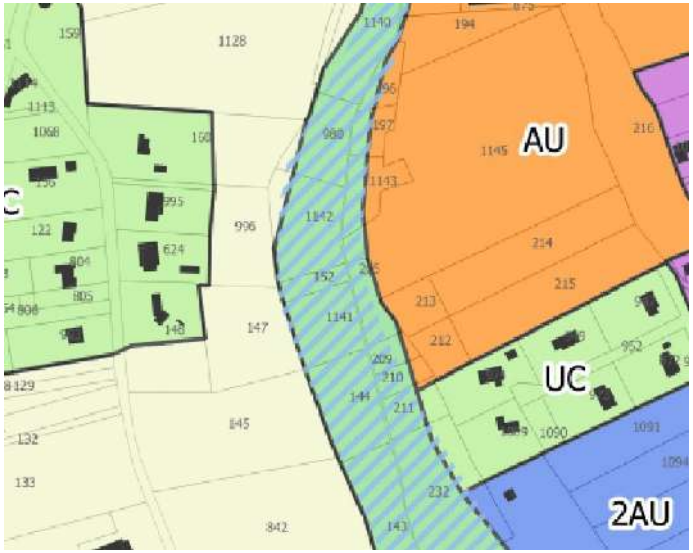
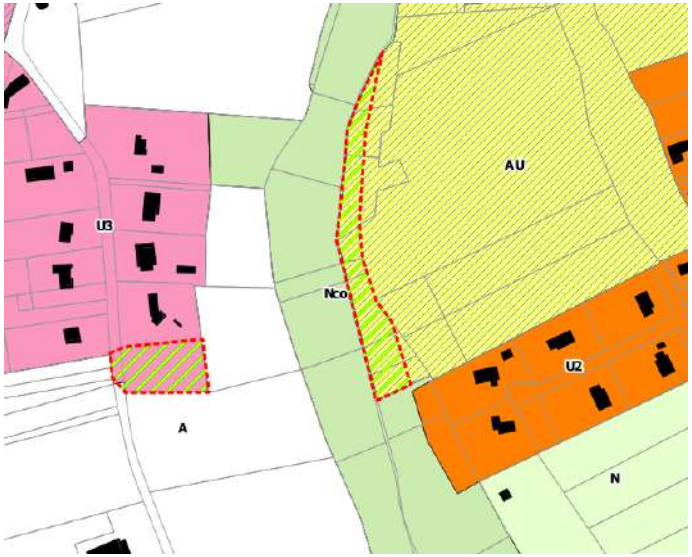
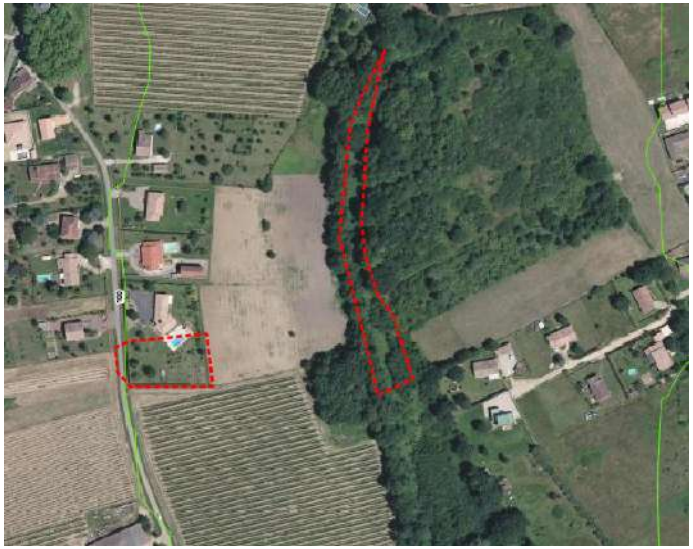
Une extension de la zone U3 sur un fonds de parcelle en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 266 m². Cette extension est réalisée au détriment d'espaces naturels non artificialisés limitrophes d'espaces agricoles en vignes. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés et notamment de vignes, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive d'espace sur la parcelle AI178 en conservant les limites de la zone UC du PLU en vigueur.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

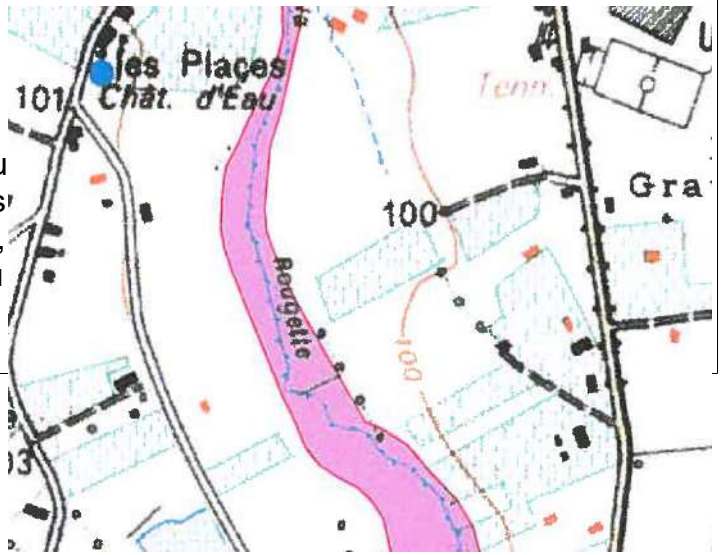
Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

OAP La Rougette

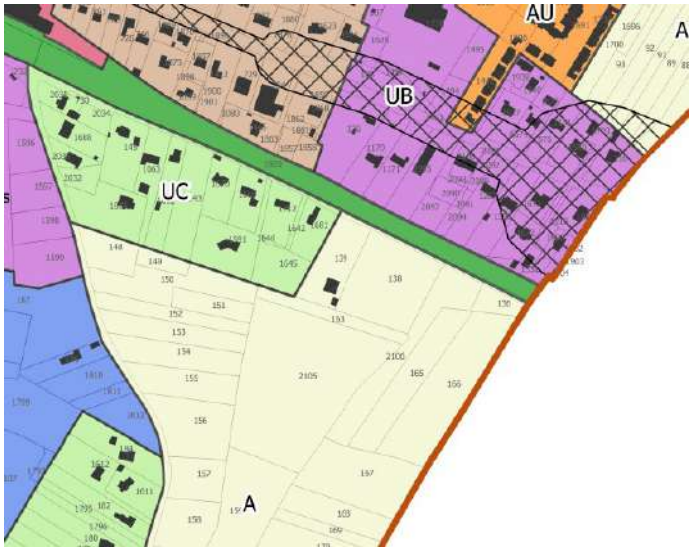
Extension de la zone AU sur une zone Ng du PLU en vigueur en zone rouge du PPRI et en corridor écologique pour une superficie de 3 851 m².

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques et en raison d'une consommation excessive d'espace sur les parcelles AI158, AI161, AI162, AI163, AI164, AI165, AI166 en conservant les limites entre les zones Ng et AU du PLU en vigueur.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

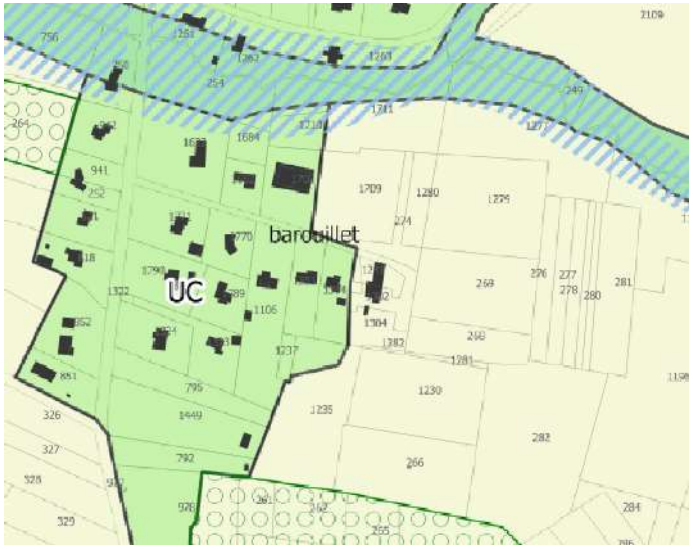
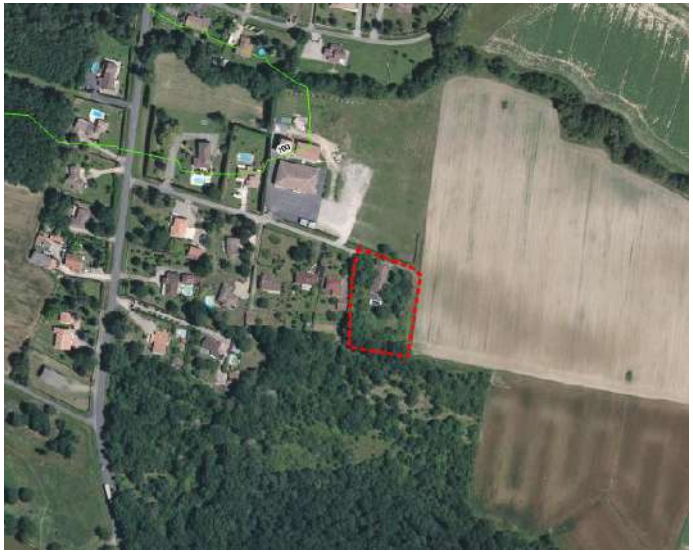
Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Les Gravettes
Extension de la zone U3 sur une parcelle bâtie en zone A du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 4 500 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur la parcelle bâtie AE90.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

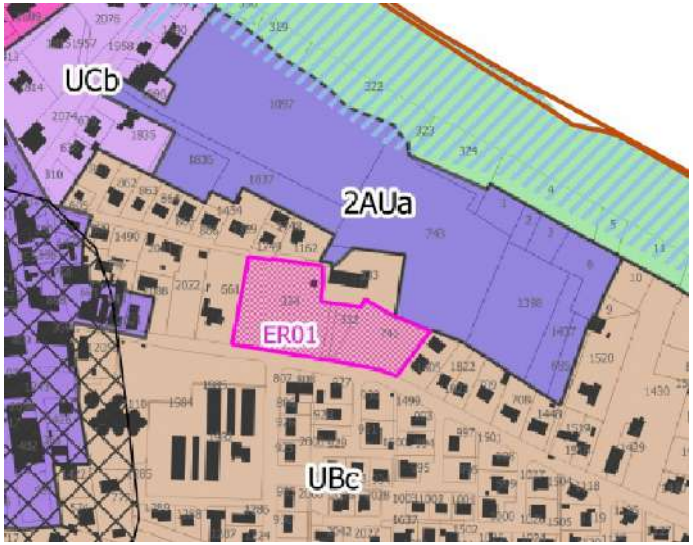
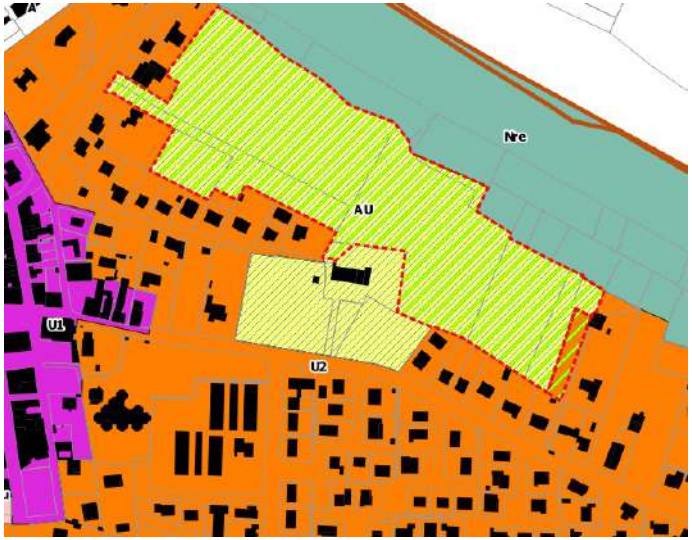
Lieu-dit Barouillet

Extension de la zone U3 sur des parcelles bâties en zone A du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 4 180 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur les parcelles bâties A1231, A1233, A1282, A1302, A1304, A1305.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

OAP Bord du Tarn – Rue du Bac

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU fermée du PLU en vigueur d'une superficie d'environ 3,80 ha. Ce secteur est situé dans le zonage d'assainissement collectif de la commune. Depuis 2016, l'agglomération d'assainissement de Labastide Saint Pierre est déclarée non conforme à la directive européenne eaux résiduaires urbaines (ERU). Par courrier du 06/05/2021, madame la préfète a indiqué à la commune et à la CCGSTG : « D*e nouveaux secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après mise en conformité des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées à la directive européenne ERU.* »



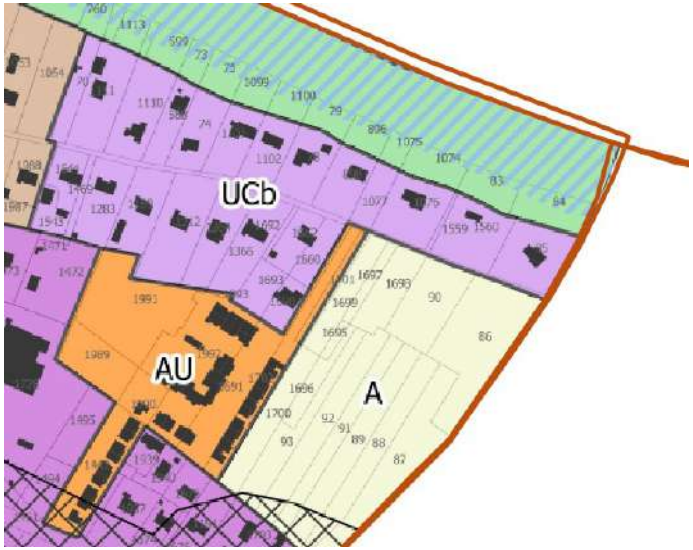
Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la délimitation de la zone AU couverte par l'OAP Bord du Tarn – Rue du Bac **sous réserve** de ne pas accorder d'autorisation d'urbanisme tant que le système d'assainissement collectif n'est pas conforme.

Extension de la zone U2 sur une parcelle de la zone 2AU du PLU en vigueur correspondant à un parc arboré de 880m². Cet espace naturel devrait être protégé.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée à l'extension de la zone U2 sur la parcelle arborée C73 afin de protéger cet espace naturel et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : LABASTIDE SAINT PIERRE PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

OAP Vicdelfau

Classement en zone AU de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 3 086 m². Ce secteur est situé dans le zonage d'assainissement collectif de la commune. Depuis 2016, l'agglomération d'assainissement de Labastide Saint Pierre est déclarée non conforme à la directive européenne eaux résiduaires urbaines (ERU). Par courrier du 06/05/2021, madame la préfète a indiqué à la commune et à la CCGSTG :

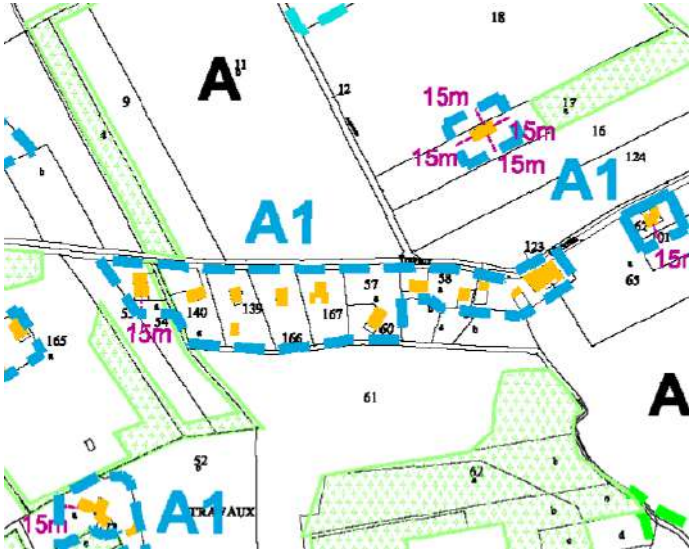
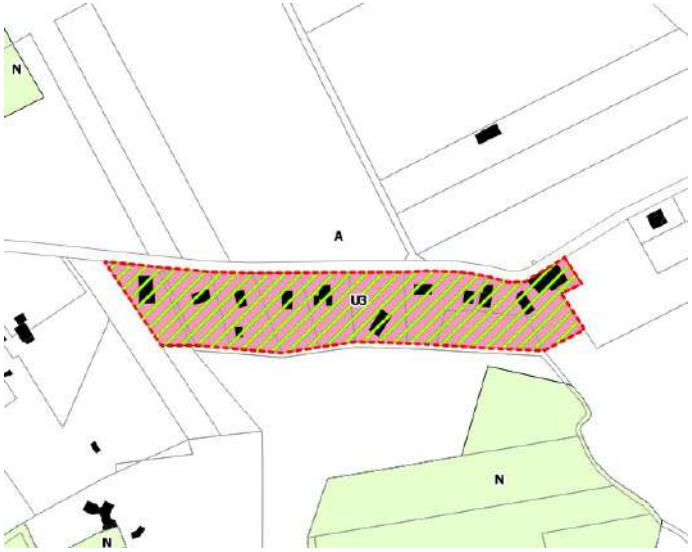
« De *nouveaux secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après mise en conformité des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées à la directive européenne ERU.* »

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la délimitation de la zone AU couverte par l'OAP Vicdelfau **sous réserve** de ne pas accorder d'autorisation d'urbanisme tant que le système d'assainissement collectif n'est pas conforme.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : NOHIC

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Travaux

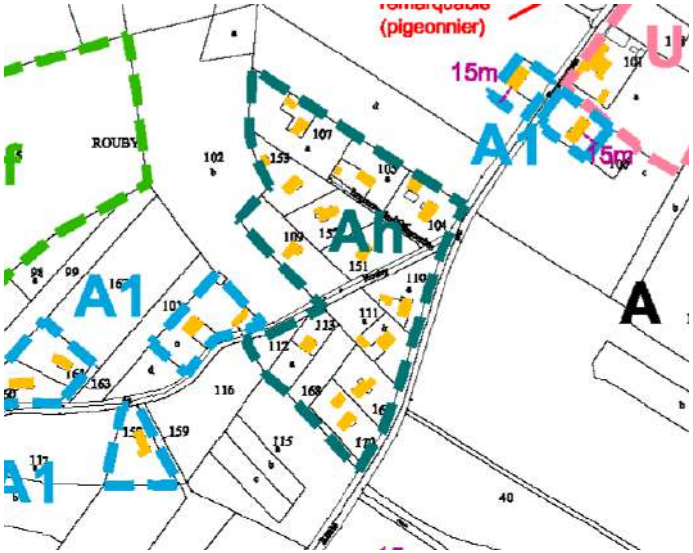
Classement en zone U3 de zones A1 (agricole constructible) et A du PLU en vigueur sur des parcelles entièrement bâties et des fonds de jardin boisés pour une superficie d'environ 2,30 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'ensemble de cette zone U3.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : NOHIC

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Rouby

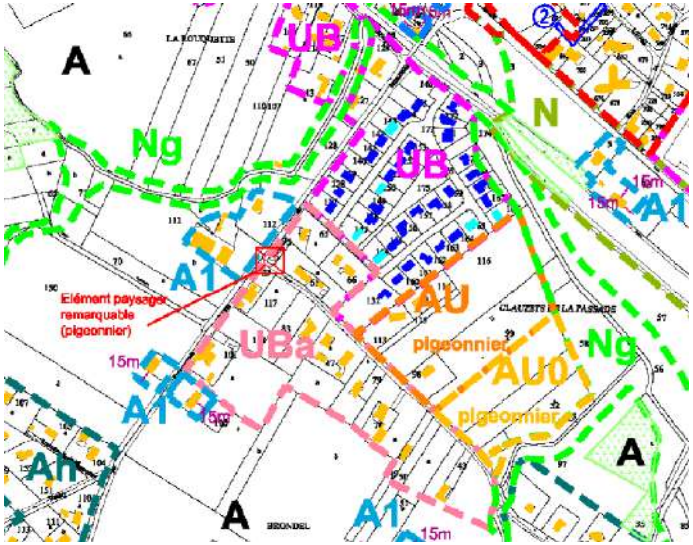
Classement en zone U3 d'un secteur Ah (agricole constructible) du PLU en vigueur sur des parcelles entièrement bâties et des fonds de jardin pour une superficie d'environ 3,30 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'ensemble de cette zone U3.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : NOHIC

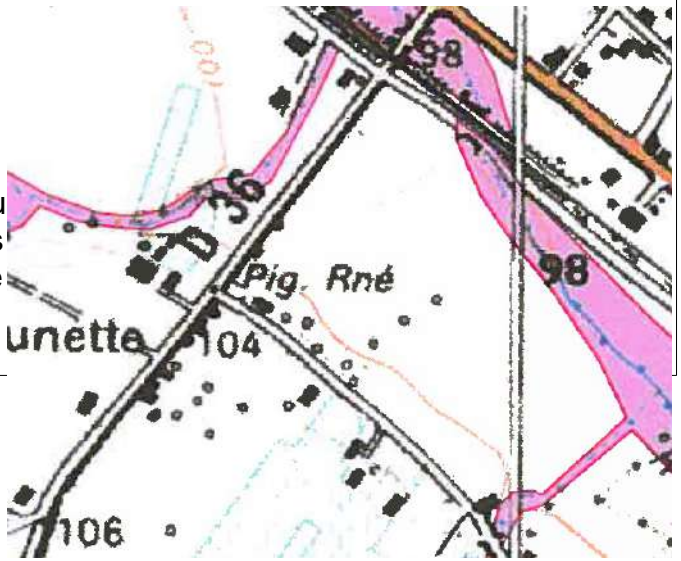
PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit La Mounette

Deux extensions des zones U2 et U3 sur des espaces naturels (ripisylves) classés en Ng dans le PLU en vigueur d'une superficie totale d'environ 4 740 m². Secteurs classés en zone rouge du PPRI.

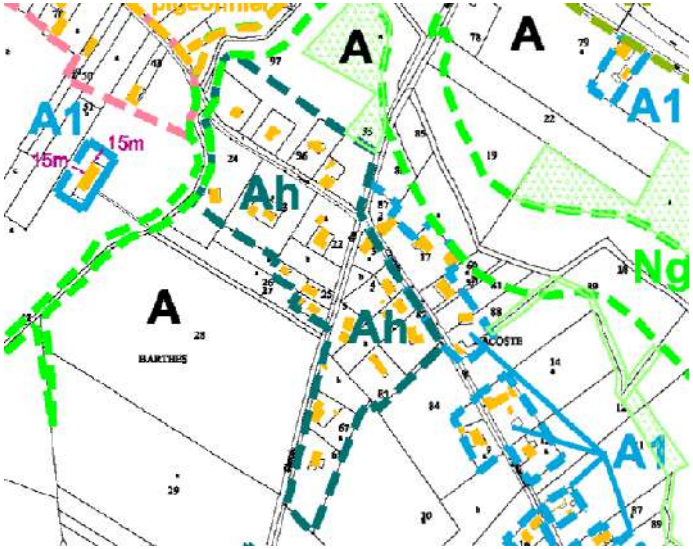
Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques sur les parties de parcelles classées en Ng dans le PLU en vigueur et en zone rouge du PPRI qui doivent être classées en Nco.
Cette zone Nco devrait correspondre au minimum à la zone rouge du PPRI.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : NOHIC

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieux-dits Barthes - Lacoste

Classement en zone U3 de fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale de 1 944 m². Cette extension est réalisée au détriment d'espaces naturels non artificialisés limitrophes d'espaces agricoles. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

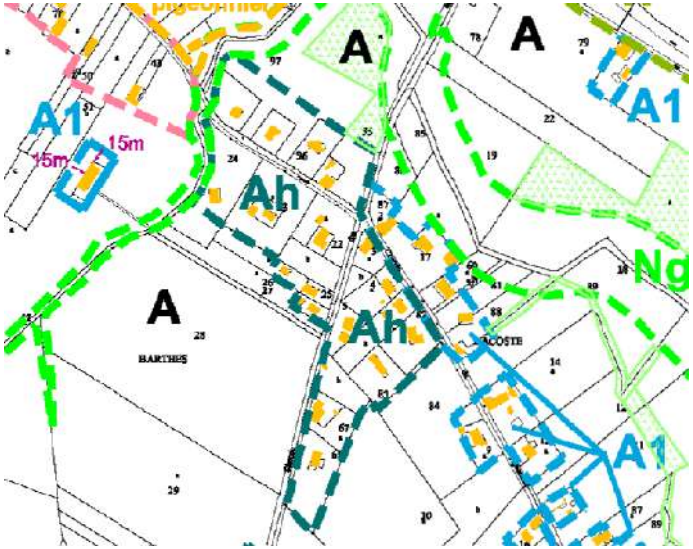
Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée à l'extension de la zone U3 sur les fonds des parcelles ZL43, ZL49, ZL50, ZL51 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : NOHIC

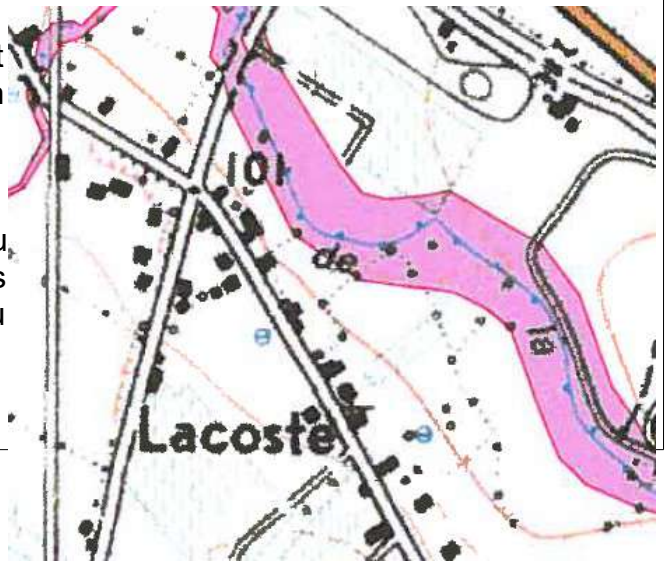
PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieux-dits Barthes - Lacoste

Classement en zone U3 de zones A, A1, Ah et Ng du PLU en vigueur sur des parcelles entièrement bâties et sur des fonds de parcelles en zone rouge du PPRI pour une superficie totale d'environ 6,65 ha.

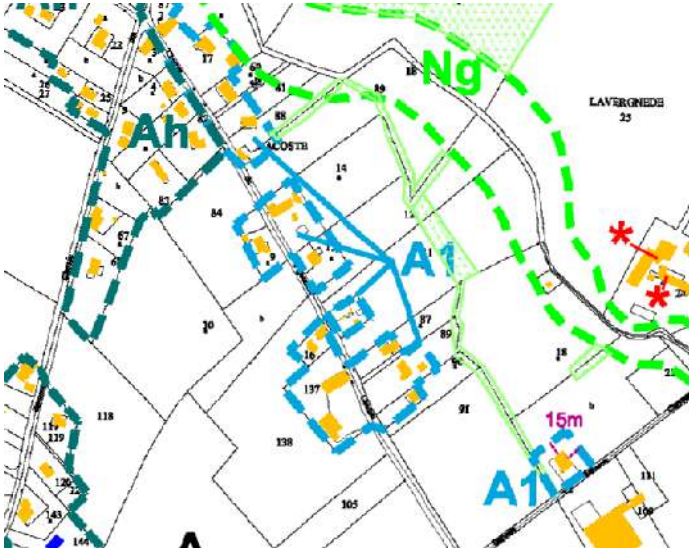
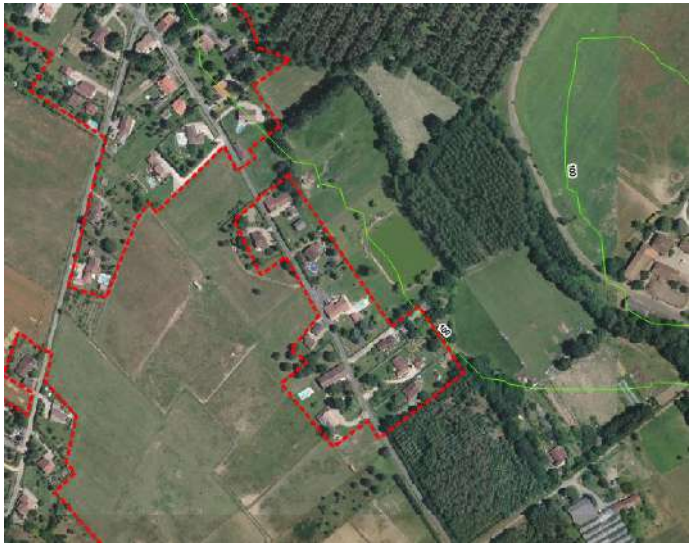
Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques sur les parties de parcelles classées en Ng dans le PLU en vigueur et en zone rouge du PPRI qui doivent être classées en Nco.
La zone Nco devrait correspondre au minimum à la zone inondable.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : NOHIC

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Lacoste

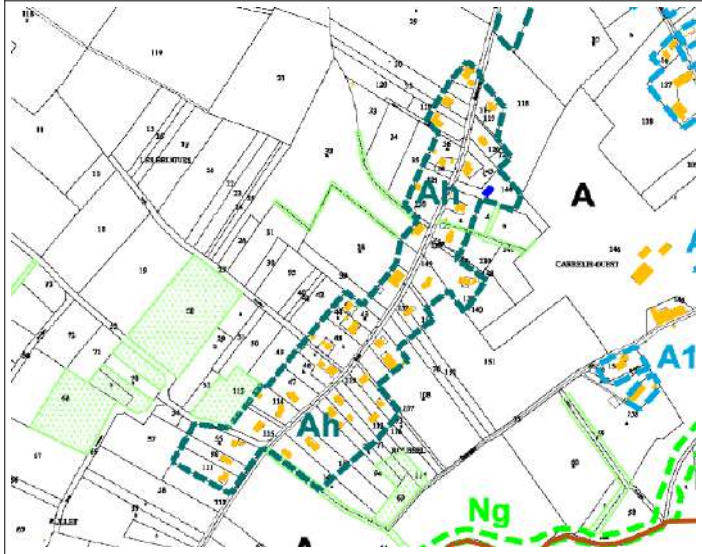
Classement en zone U3 de zones A et A1 (agricole constructible) du PLU en vigueur sur des parcelles entièrement bâties et des fonds de jardin pour une superficie d'environ 2,70 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'ensemble de cette zone U3.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : NOHIC

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Carrelle-Ouest

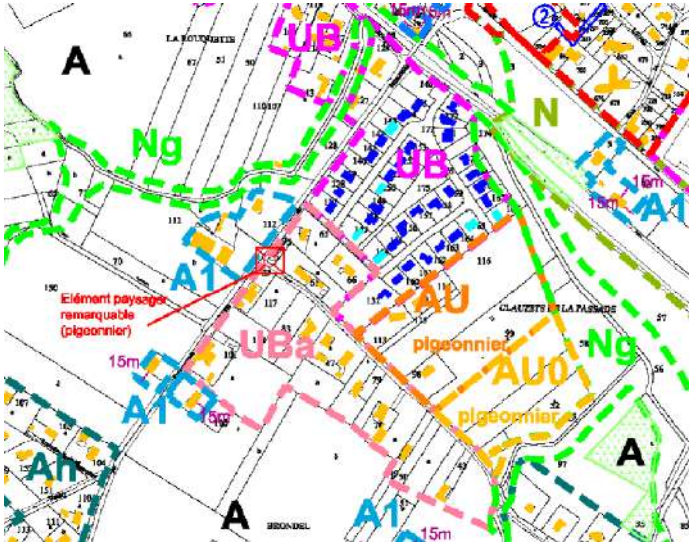
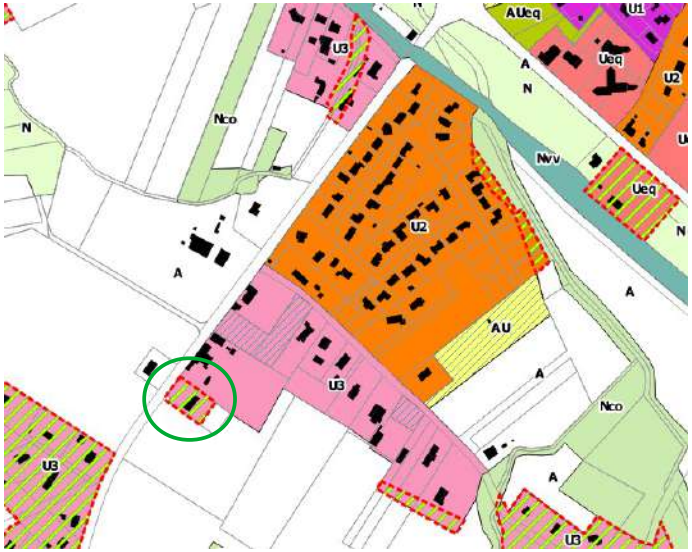
Classement en zone U3 de zones A et Ah (agricole constructible) du PLU en vigueur sur des parcelles entièrement bâties et des fonds de jardin pour une superficie d'environ 9,30 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'ensemble de cette zone U3.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : NOHIC

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit La Mounette

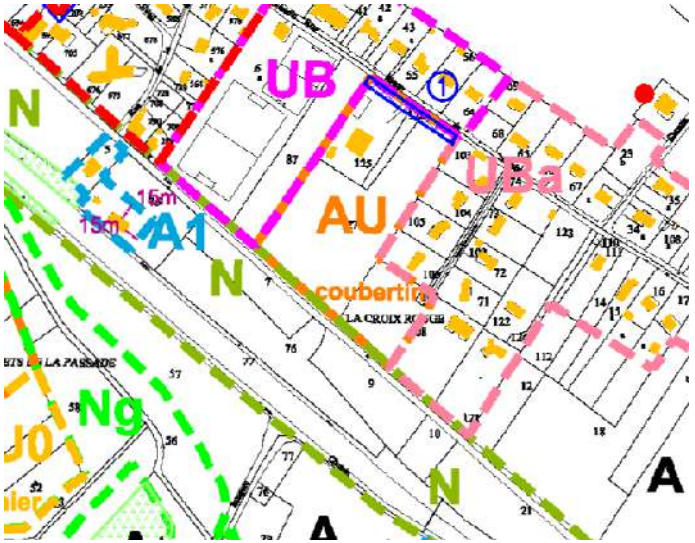
Au sud, une extension de la zone U3 sur une parcelle bâtie classée en A1 dans le PLU d'une superficie de 1 853 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle ZL100 en partie.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : NOHIC

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit La Croix Rouge

Extension de la zone U2 sur une parcelle bâtie classée en A dans le PLU en vigueur, d'une superficie de 1 814 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'extension de la zone U2 sur la parcelle bâtie ZL112.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : ORGUEIL

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Le Rodoul

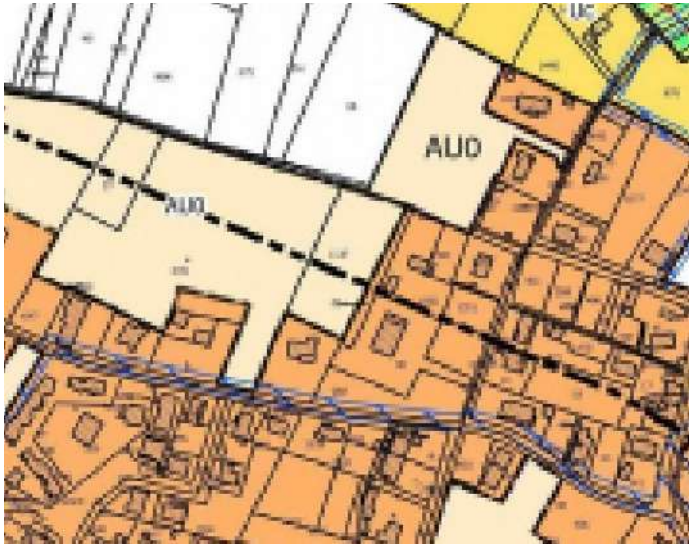
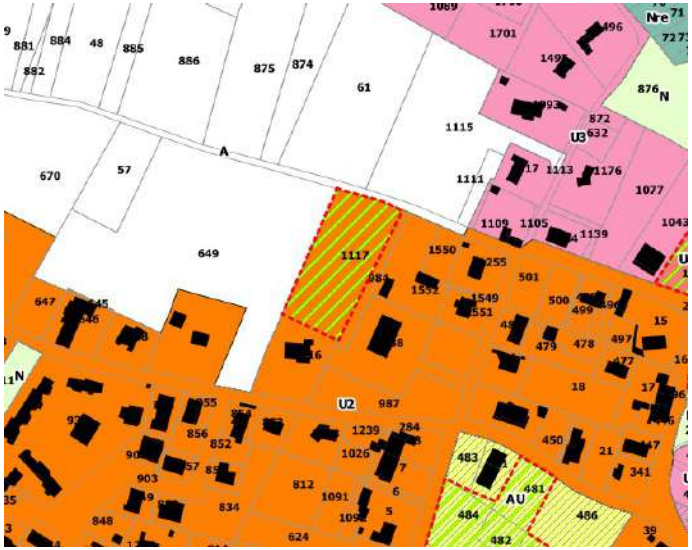
Extension d'une zone U3 sur une parcelle bâtie en zone agricole du PLU en vigueur pour une superficie de 2 346 m². Une construction non autorisable dans le cadre du PLU en vigueur sur un espace agricole à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés en bordure du Tarn, doit rester strictement délimitée.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée à l'extension de la zone U3 sur la parcelle A1675 afin de protéger cet espace agricole et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : ORGUEIL

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit La Patole

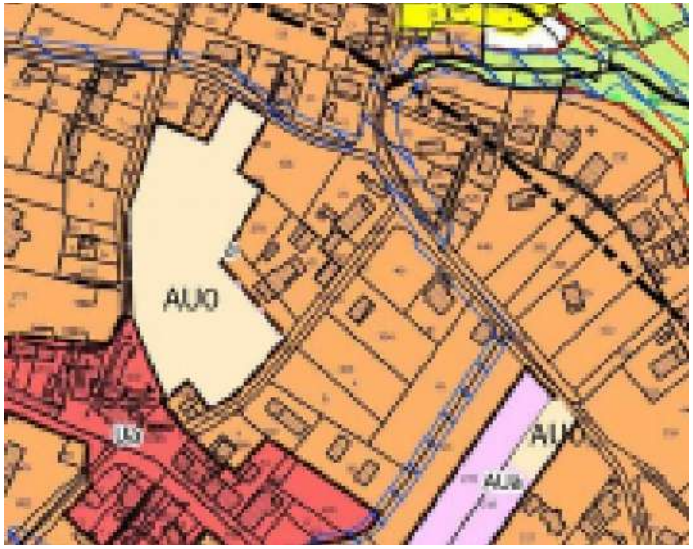
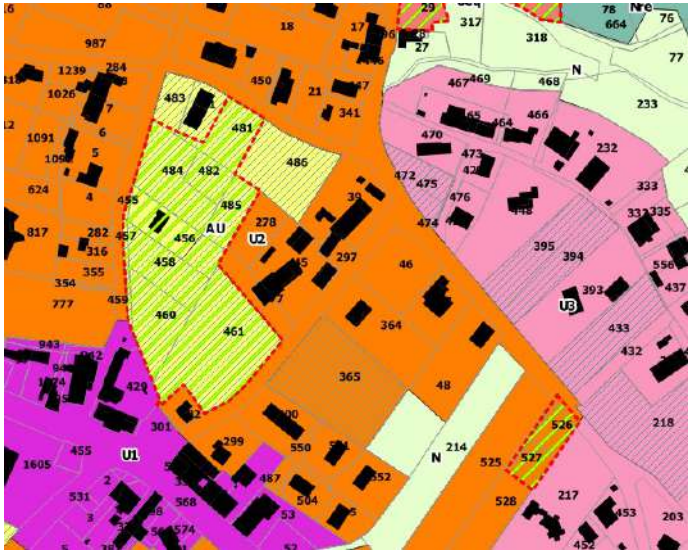
Extension de la zone U2 sur une parcelle classée en zone AU0 fermée à l'urbanisation du PLU en vigueur pour une superficie de 4 014 m² sur des espaces naturels et agricoles. Cette extension est réalisée au détriment d'espaces naturels non artificialisés limitrophes d'espaces agricoles.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : ORGUEIL

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Les Communaux

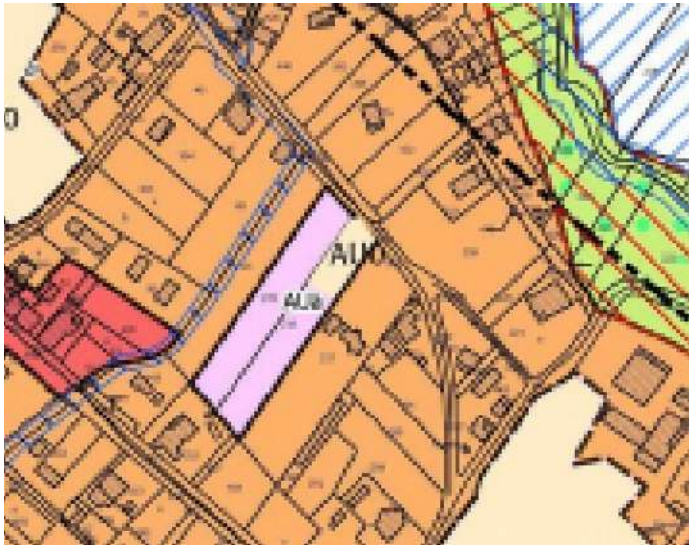
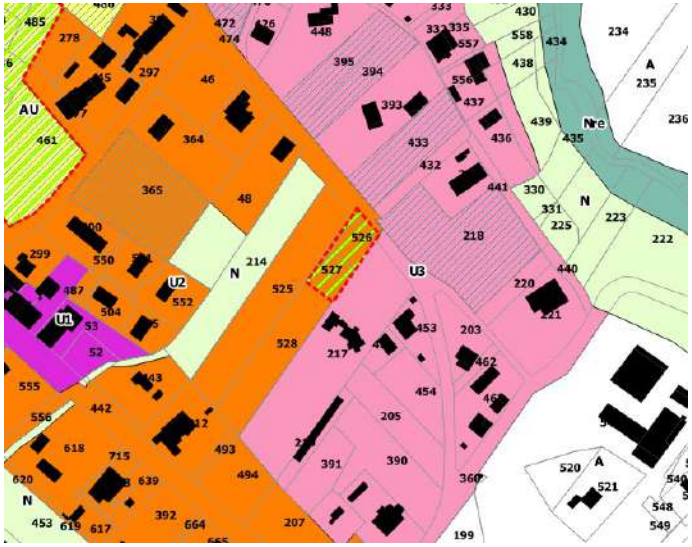
Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0 fermée du PLU en vigueur avec classement en zone AU et définition d'une OAP sur une superficie de 1,34 ha. Ce secteur se situe en continuité de la zone U1 du centre bourg.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette ouverture d'une zone à urbaniser.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : ORGUEIL

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

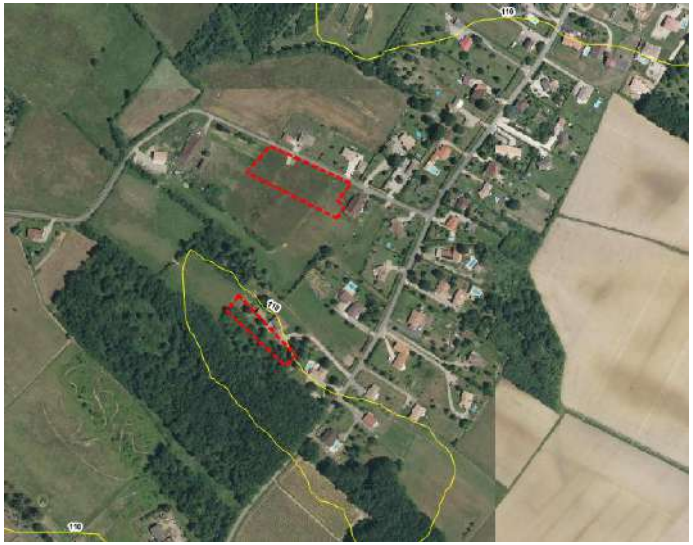
Route des Aiguillons

Classement en zone U2 d'une zone AU0 fermée du PLU en vigueur sur une superficie de 1 227 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en zone U2 des parcelles B526, B527.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : ORGUEIL PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit La Thommaze

Au nord, extension de la zone U3 sur des parcelles classées en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 4 408 m² sur des espaces naturels et agricoles. Ce classement en zone U3 ne respecte pas les critères retenus pour le choix des secteurs d'OAP : largeur de plus de 70 m, parcelles en extension urbaine.

Au sud, une extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles boisés classés en N dans le PLU en vigueur, d'une superficie d'environ 1 800 m².

Ces extensions sont réalisées au détriment d'espaces naturels non artificialisés et d'espaces boisés limitrophes d'espaces naturels et agricoles. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

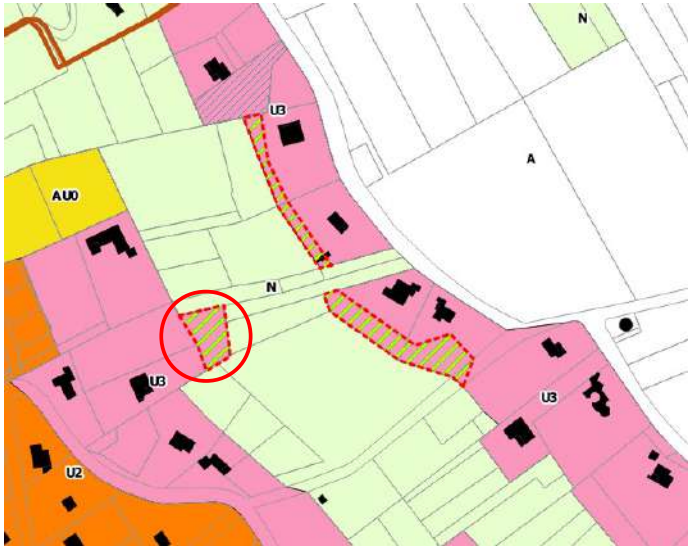
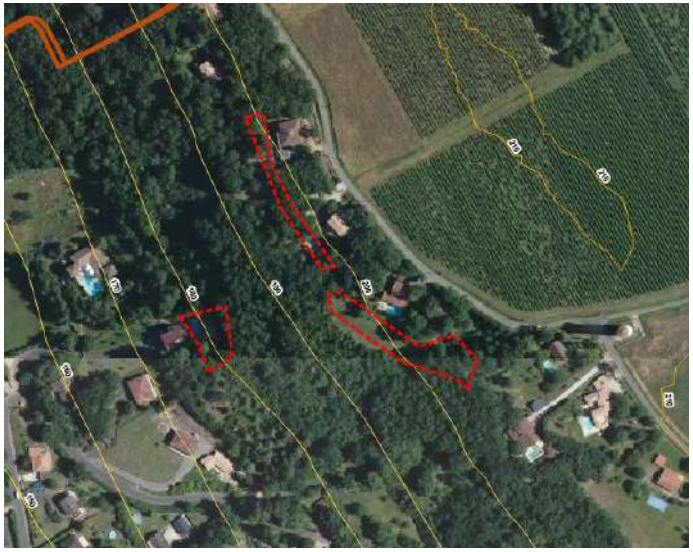
Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles D820, D822, D823, D837, D838, D840, D861 au nord et sur la parcelle D700 afin de préserver les espaces naturels et boisés et en raison d'une consommation excessive de l'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : POMPIGNAN

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Carrière

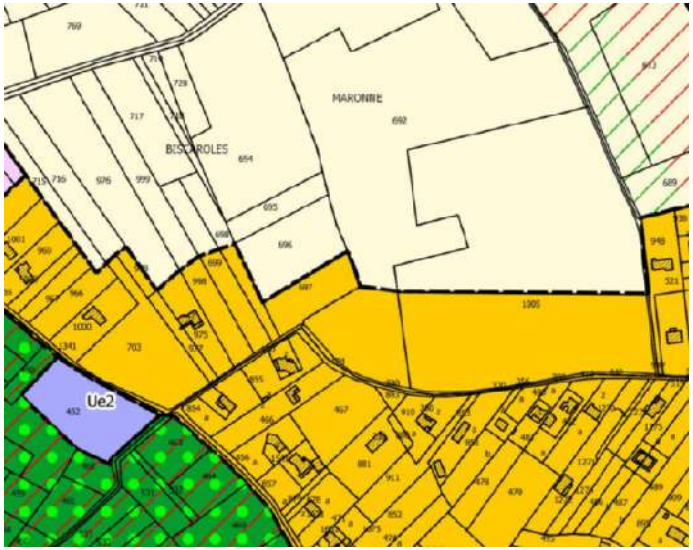
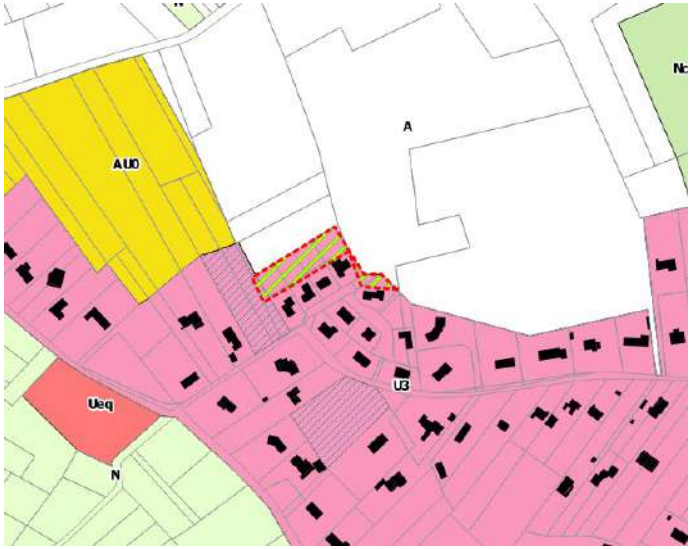
Trois extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles boisés en zone N du PLU en vigueur pour une superficie totale de 3 738 m². Sur les parcelles D139 et D1057, les piscines ont été construites en zone N du PLU, sur un espace boisé classé. Ces extensions sont réalisées au détriment d'espaces boisés. Ces zones U3, entourées d'espaces boisés doivent rester délimitées au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur ces extensions de la zone U3 sur les parcelles D139, D1056, D1057, D1276, D1277 afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive de l'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : POMPIGNAN PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Chemin du Chêne

Extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale de 2 687 m². Lors de la réalisation d'un lotissement de 12 logements chemin du Chêne, 4 lots ont été constitués pour moitié en zone agricole, en anticipant leur classement ultérieur en zone U. Le lotissement aurait dû être constitué dans les limites de la zone UC du PLU en vigueur.

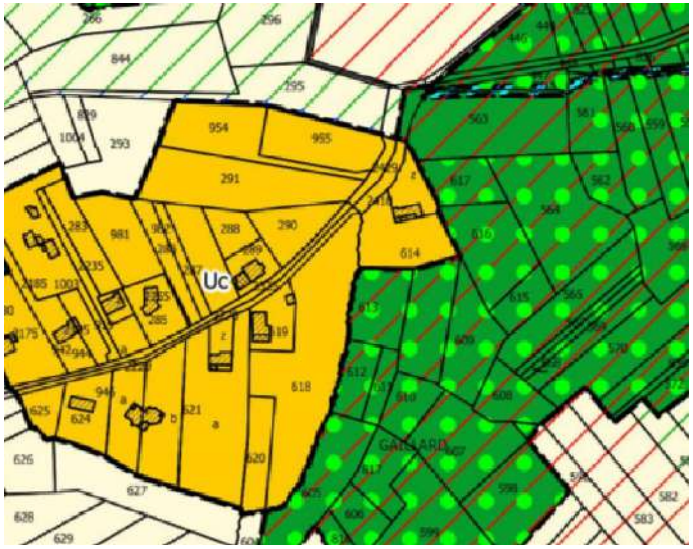
Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur ces extensions de la zone U3 sur les parcelles B1034, B1036, B1049, B1050, B1051, B1052 afin de préserver les espaces agricoles et en raison d'une consommation excessive de l'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : POMPIGNAN

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Gaillard

Extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone N du PLU en vigueur et espace boisé classé pour une superficie de 566 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

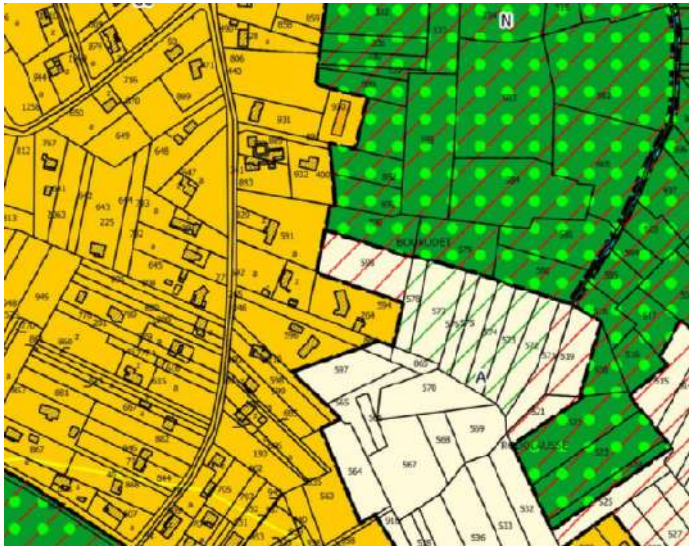
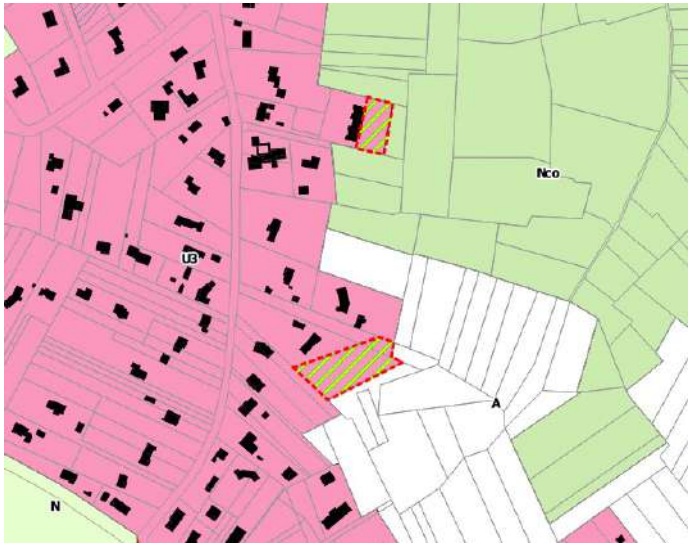
Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur la parcelle B1032 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : POMPIGNAN

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Chemin de Figarol

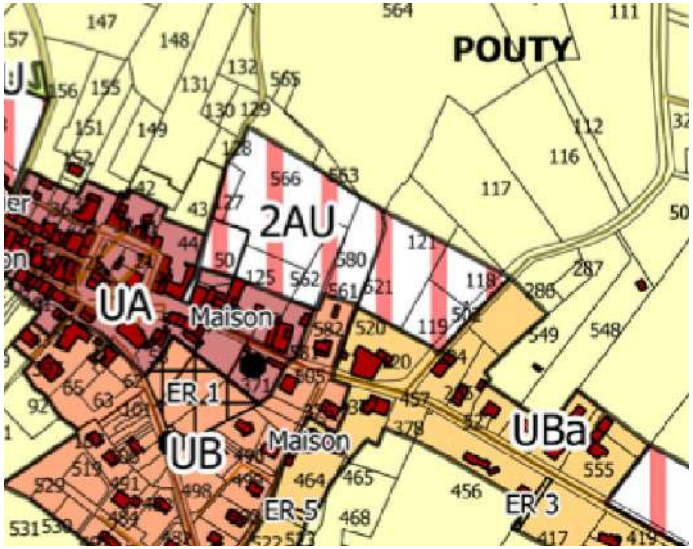
Extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone N du PLU en vigueur et espace boisé classé pour une superficie de 1 235 m² et sur une parcelle boisée en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 872 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles C597, C864 et C930 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VARENNES

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Village

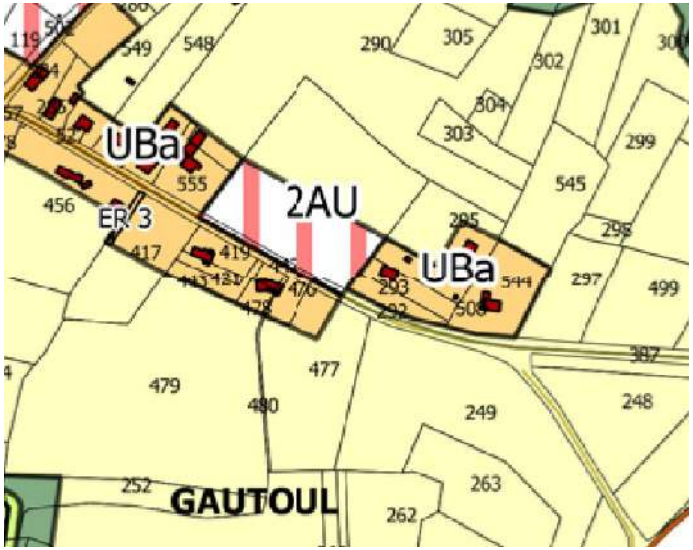
Extension de la zone U2 sur des fonds de parcelles en zone 2AU du PLU en vigueur pour une superficie de 4 561 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en zone U2 des parcelles E561, E562 et E580, en extension du bourg de Varennes, **sous réserve de définir une OAP sur ce secteur.**

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VARENNES

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Route de Bordeneuve

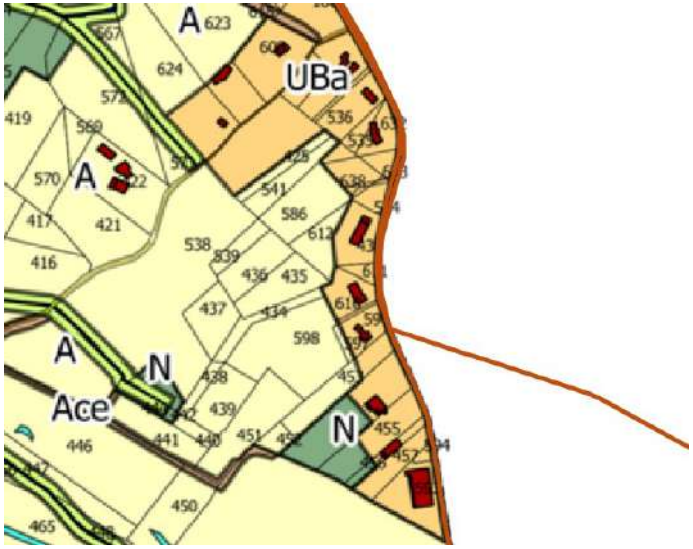
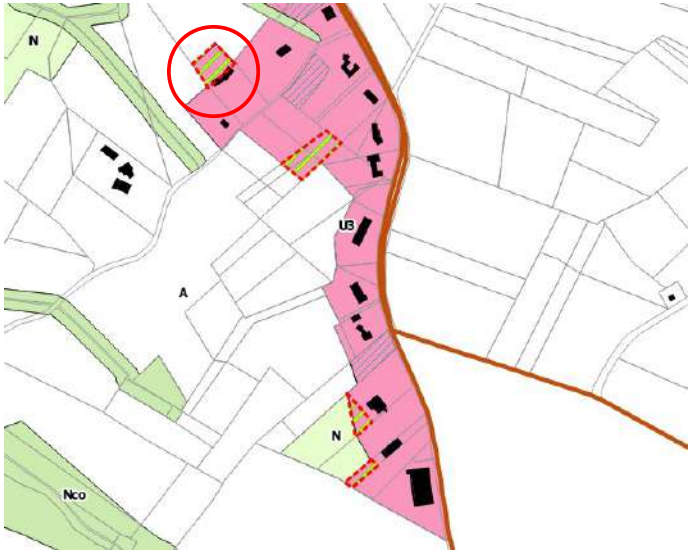
Extension de la zone U3 sur des parcelles bâties en zone A du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 4 200 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VARENNES

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Bel-Air

Extension de la zone U3 d'une superficie d'environ 1 100 m² pour la régularisation de la construction d'une piscine en zone A du PLU en vigueur. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

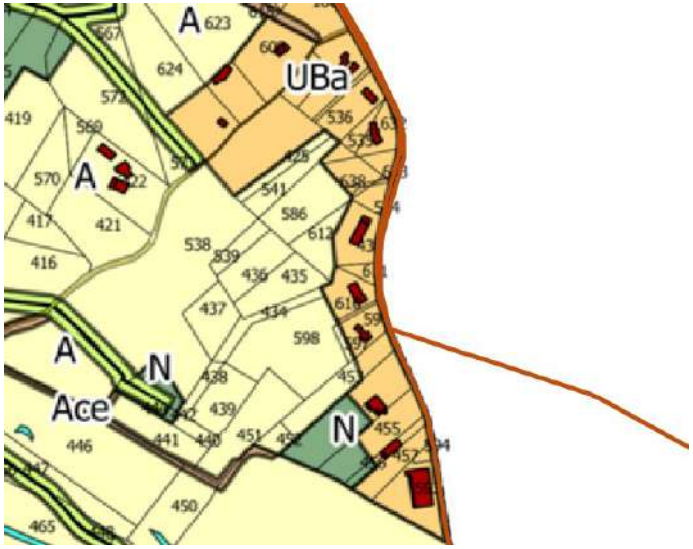
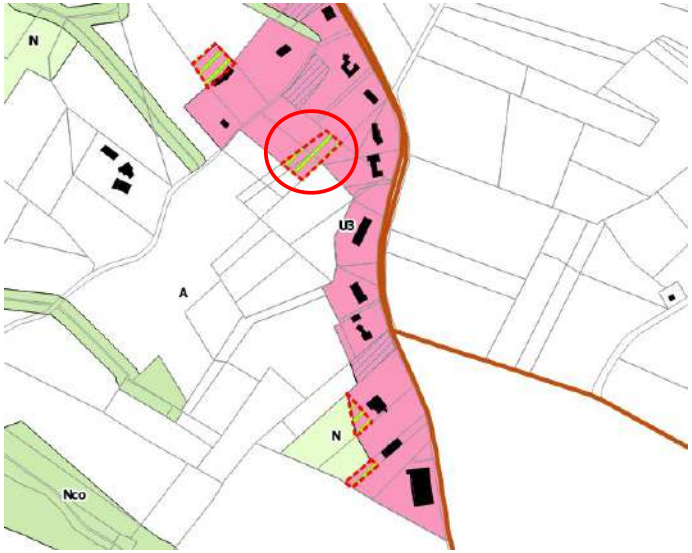
Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur cette extension de la zone U3 sur la parcelle E623 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive de l'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VARENNES

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Bel-Air

Au nord, extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 1 435 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

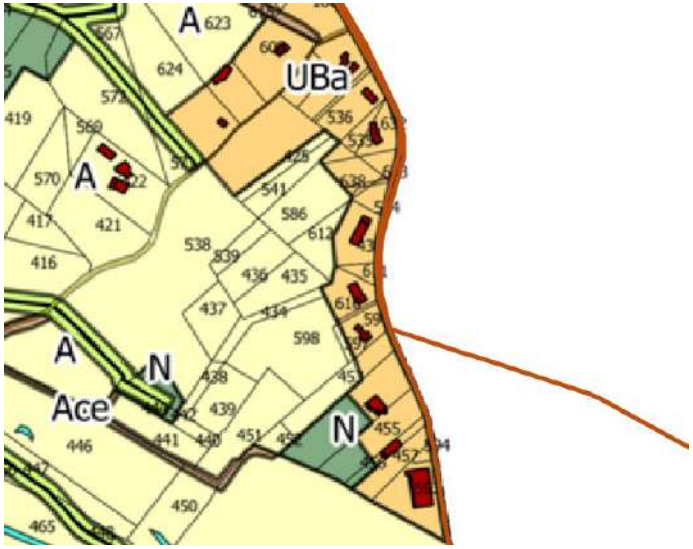
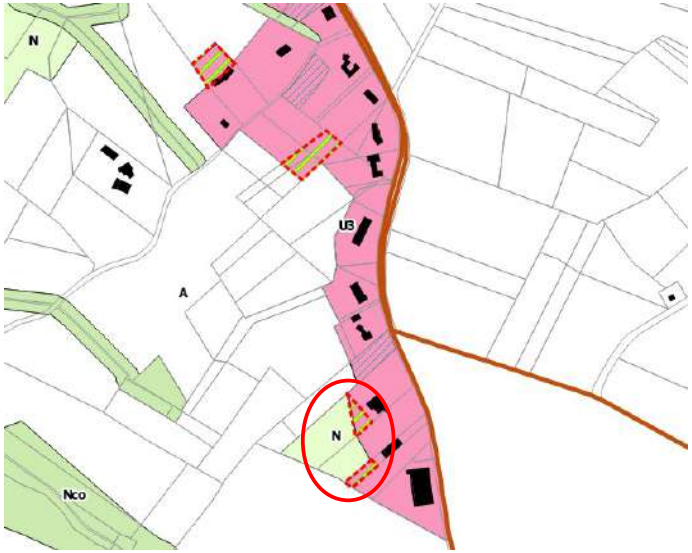
Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3
sur les parcelles E661, E662, E669, E670 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VARENNES

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Bel-Air

Extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles boisés en zone N du PLU en vigueur pour une superficie totale de 860 m². Ces espaces boisés sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

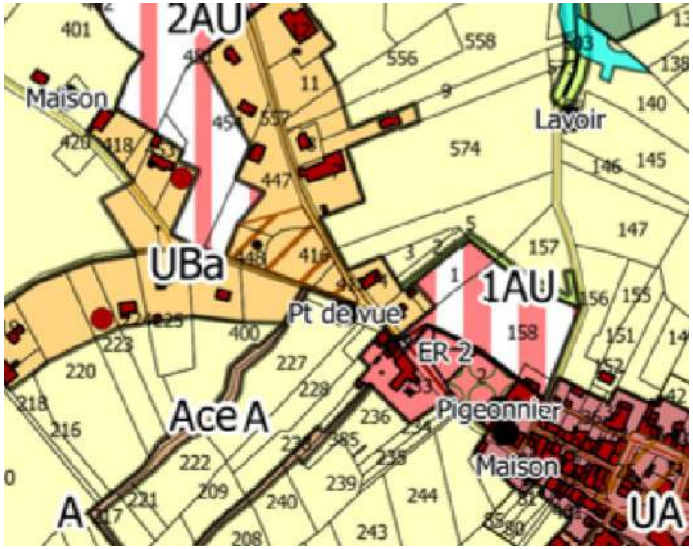
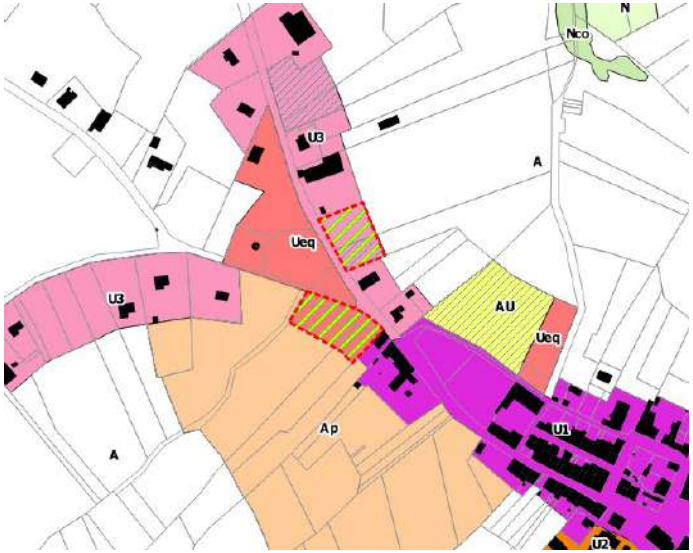
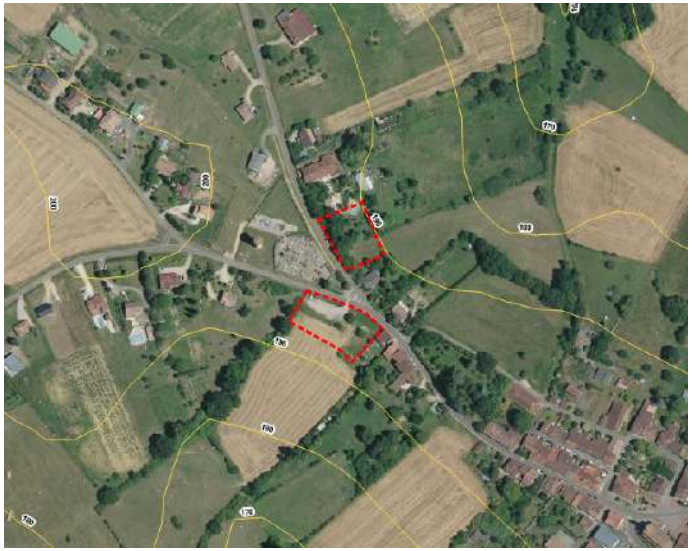
Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur ces extensions de la zone U3 sur les parcelles E454 et E456 afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive de l'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VARENNES

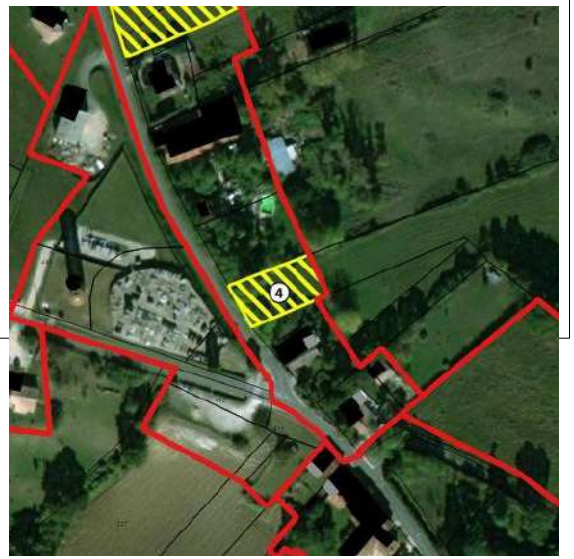
PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Route de Puylauron

OAP VAR04 de 840 m² pour une construction.
Extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 136 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur les parcelles E5 en partie et E574 en partie.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VILLEBRUMIER

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Les Balmes

Extension de la zone U3 sur des parcelles entièrement bâties en zone Nb du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 1,15 ha, en continuité d'une zone U3 de Varennes.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VILLEBRUMIER

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Clotody

Extension de la zone U3 sur un fond de parcelle en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 023 m². Cet espace est considéré comme un espace naturel à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur cette extension de la zone U3 sur la parcelle A504 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive de l'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VILLEBRUMIER

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Clotody

Classement en zone U3 d'un secteur en zone 3AU fermée à l'urbanisation du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 1,70 ha. Une OAP est prévue sur la parcelle A1283 de 6 320 m² pour la construction de 6 logements. Les lots voisins mesurent 3 500 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur les parcelles A1283, A1314, A1315, A1317, A1318, A1331, A1332.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VILLEBRUMIER

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Clotody

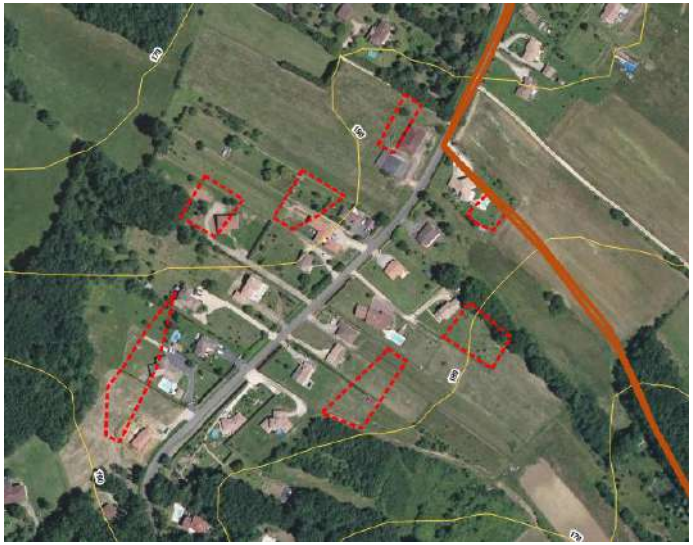
Trois extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone N du PLU en vigueur pour une superficie totale de 1 336 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles A1303, A1334 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VILLEBRUMIER PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Las Planes

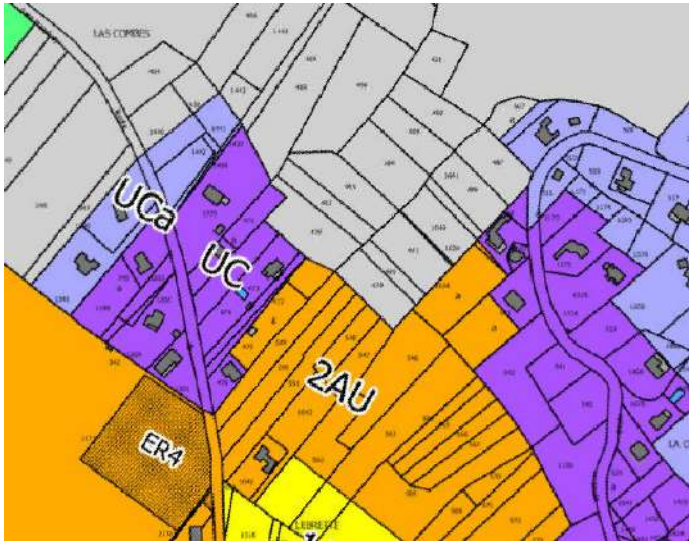
Sept extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale d'environ 8 930 m².

Ces extensions se situent sur des espaces naturels et potentiellement agricoles à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur ces extensions de la zone U3 sur les parcelles A1086, A1090, A1091, A1092, A1093, A1097, A1098, A1104, A1392, A1395, A1397, B11, B12, B356, B852, B931, B932 B933 et B981 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

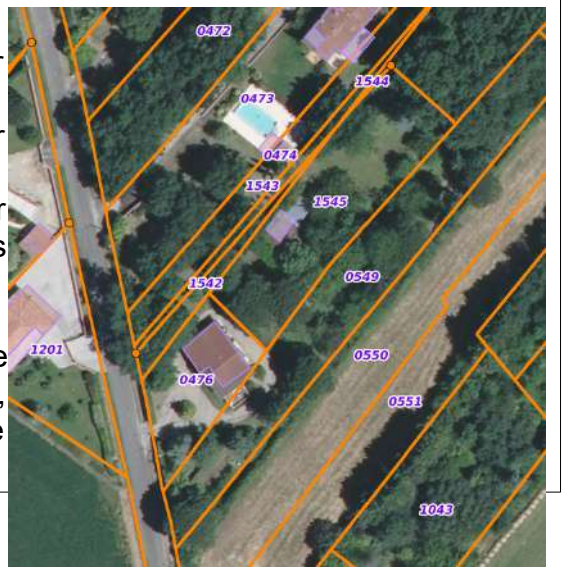
Commune de : VILLEBRUMIER PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Lieu-dit Lebrette

A l'est, 2 extensions de la zone U3 sur des fonds de jardins en zone 2AU fermée du PLU en vigueur pour une superficie totale de 1 378 m².
Au nord-ouest, une extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 187 m². Ces parcelles sont limitrophes d'espaces agricoles cultivés.
Au sud, extension de la zone U3 sur des parcelles boisées en zone 2AU fermée du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 3 200 m². Cette extension de la zone U3 se réalise au détriment d'espaces naturels.

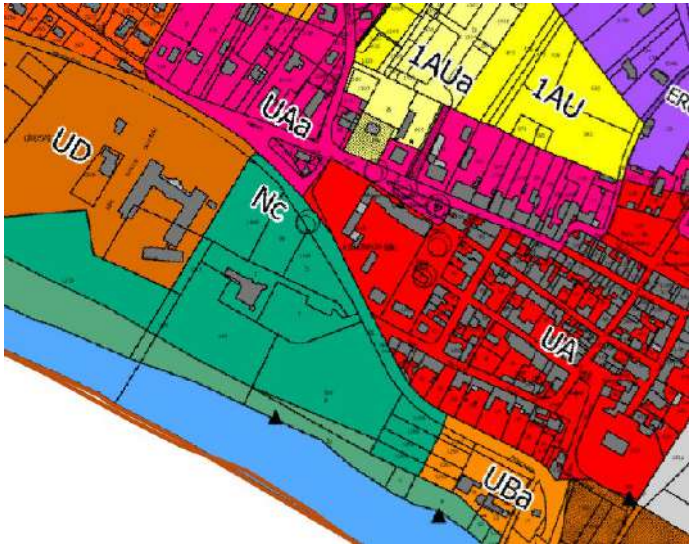
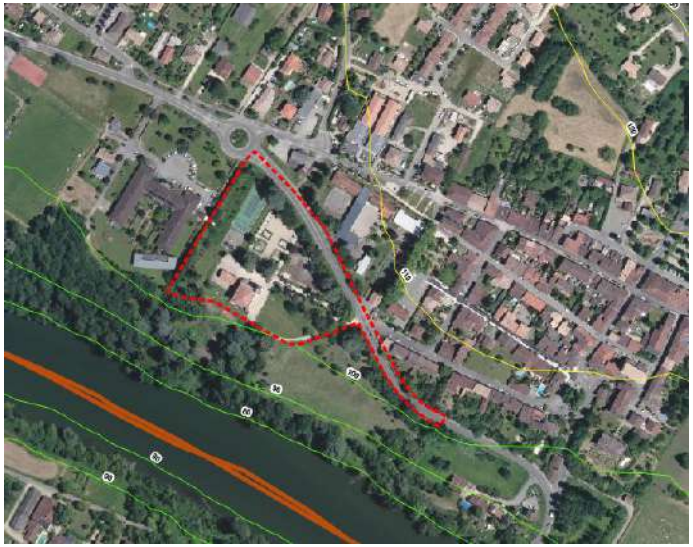
Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur ces extensions de la zone U3 sur les parcelles C543, C549, C1104, C1437, C1440 et C1545 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive de l'espace.



Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VILLEBRUMIER

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Centre bourg

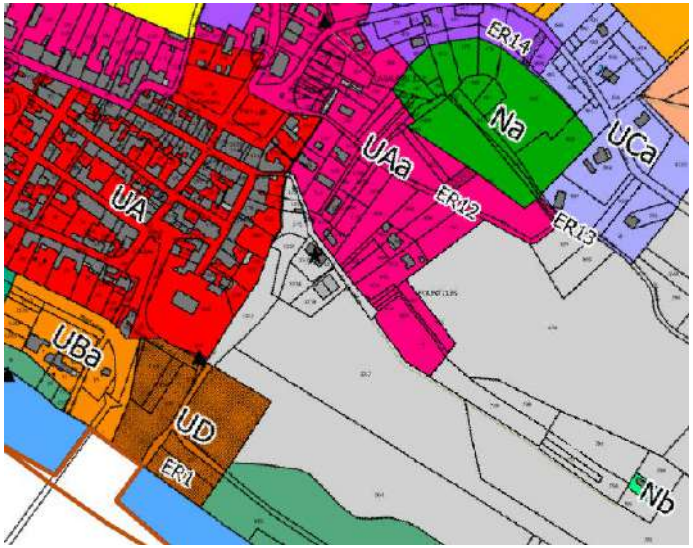
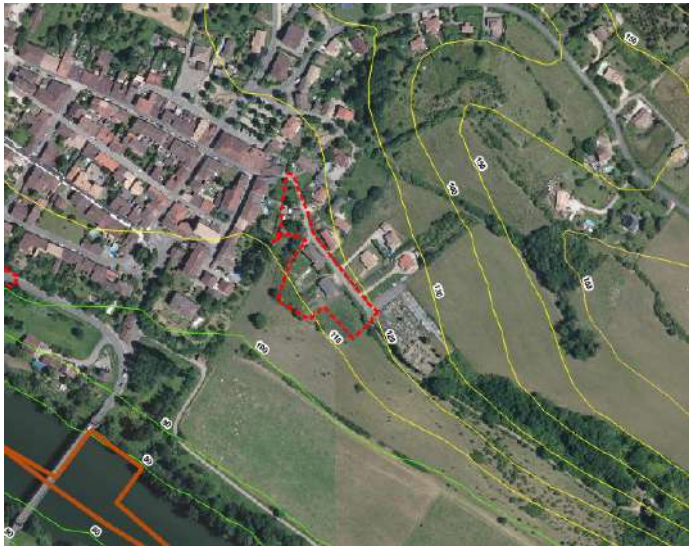
Extension de la zone U2 du château et d'une partie de son parc en zone Nc dans le PLU en vigueur sur une superficie d'environ 2,20 ha pour permettre le développement du tourisme d'affaire à proximité de tous les commerces et services du centre ville.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée cette extension de la zone U2.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Commune de : VILLEBRUMIER

PLU vers PLUi

Document actuel PLU	Projet de PLUi arrêté	ORTHO PHOTO 2019
		

Centre bourg

Extension de la zone U2 sur des parcelles bâties en zone A dans le PLU en vigueur sur une superficie d'environ 4 850 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles bâties B1015, B1016, B1018, B1019, B1020, C171, C172, C173.

Extension de la zone U2 sur une parcelle agricole en zone A dans le PLU en vigueur sur une superficie d'environ 1 370 m².

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle B1017 en prairie permanente, en raison d'une consommation excessive de l'espace notamment agricole.



PRÉFET
DE TARN-ET-GARONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

DDT
Service aménagement territorial
Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Gabriel LATOUR
Tél : 05 63 22 24 97 – 06 24 00 14 79
Mèl : gabriel.latour@tarn-et-garonne.gouv.fr

Montauban, le

15 OCT. 2021

La préfète de Tarn-et-Garonne

à

Madame la présidente
de la communauté de communes
Grand Sud Tarn-et-Garonne
120, avenue Jean Jaurès
82370 Labastide Saint Pierre

Objet : demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée pour l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Grand Sud de Tarn-et-Garonne (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Réf. : let_20211007_pref82-ccgstg_derogation-urbanisation-limitee-plui-12.odt

Par courrier du 9 juillet 2021, vous sollicitez une dérogation au principe de l'urbanisation limitée dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du territoire de Grisolles et Villebrumier sur 12 communes de votre communauté de communes.

Lors de la séance du 2 septembre 2021, la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a examiné cette demande sur les trois premiers critères de l'article L142-5 :
Critère 1 : la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
Critère 2 : la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
Critère 3 : la consommation excessive de l'espace.

En complément, il incombe aux services de l'État de vérifier que l'urbanisation envisagée ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Les représentations graphiques des secteurs examinés sont regroupées dans les annexes.

1) Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (Annexe 1)

Commune de Bessens
Abes1 : 2 900 m² (annexe 1 – page 1/23)
Terrains, appartenant à la commune, destinés à accueillir des constructions nécessaires au fonctionnement de l'association de chasse (abri de chasse, chambre froide) **pour une emprise au sol maximum de 130 m²** et des aménagements (stationnements).

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Abes1.

Abes2 : 1,34 ha (annexe 1 – page 2/23)
Création d'hébergements touristiques et d'activités en lien avec le lac de Lapeyrière.
Construction d'une salle commune (100 m² d'emprise au sol maximum), de 10 chalets (60 m² d'emprise au sol maximum pour chaque construction), d'une piscine naturelle (100 m² d'emprise au sol maximum), d'un logement de fonction (50 m² d'emprise au sol maximum) et enfin des locaux d'accueil et de stockage de matériel (20 m² d'emprise au sol maximum).
Soit une emprise au sol maximum de 870 m².

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée **sous réserve** d'assurer la cohérence entre le projet et le règlement du PLUi en définissant clairement les destinations et sous-destinations interdites et autorisées et de conserver un maximum d'arbres présents sur le secteur.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Abes2 **sous réserve** d'assurer la cohérence entre le projet et le règlement du PLUi en définissant clairement les destinations et sous-destinations interdites et autorisées et de conserver un maximum d'arbres présents sur le secteur.

Nbes1 : 7 900 m² (annexe 1 – page 3/23)
Création d'un espace de loisirs et pédagogique sur un terrain appartenant à la commune correspondant à l'aménagement du lac de Lapeyrière examiné lors de la CDPENAF de mars 2021.
Accueil d'une activité de restauration de type guinguette (150 m² avec la terrasse), un local de stockage pour du matériel de location (30 m²) ainsi qu'une aire de stationnement.
Soit une emprise au sol maximum de 180 m².

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Nbes1.

Commune de Campsas
Acam1 : 1,66 ha (annexe 1 – page 4/23)
Secteur accueillant des familles issues de la communauté des gens du voyage et sédentarisées au lieu-dit Beillou. Pas d'implantation de nouvelle famille.
Terrains destinés à recevoir au global **1300 m² d'emprise au sol maximum** (protocole de 2015).

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de limiter l'emprise au sol des annexes aux habitations.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Acam1 **sous réserve** de limiter l'emprise au sol des annexes aux habitations.

Acam2 : 4,49 ha (annexe 1 – page 5/23)
Toutes constructions et installations liées et nécessaires au maintien et développement de l'activité de camping existante (HLL, constructions à usage de restauration, de cheminements, stationnements, etc.) dans la limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire.

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de ne pas autoriser les installations, d'imposer une implantation des constructions à 10 m minimum des limites du STECAL et d'en réduire la superficie en excluant la partie sud de la parcelle D794 conformément à la représentation ci-contre.



Partie de la parcelle D794 à déduire : 1,24 ha

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Acam2 **sous réserve** de ne pas autoriser les installations, d'imposer une implantation des constructions à 10 m minimum des limites du STECAL et d'en réduire la superficie en excluant la partie sud de la parcelle D794 conformément à la représentation ci-dessus.

Commune de Canals (annexe 1 – page 7/23)
Acan2 : 8 900 m²
Ancien restaurant situé le long de la RD820 au lieu-dit Bouchonnes.
Permettre la réouverture du restaurant avec les aménagements inhérents.
Constructions destinées à la restauration. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique. Emprise au sol de l'existant plus 600 m² supplémentaires pour les sous-destinations concernées et les aménagements accessoires (piscines, spa, etc.).

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Acan2.

Commune de Grisolles
Ngri1 : 1,29 ha (annexe 1 – page 8/23)
A proximité de la RD820, ce secteur correspond au camping présent sur la commune de Grisolles, situé dans un environnement boisé.
Toutes constructions liées et nécessaires au maintien et développement de l'activité de camping existante (HLL, constructions à usage de restauration, de cheminements, stationnements, etc.) dans la limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Ngri1.

Commune de Labastide Saint Pierre
Alab1 (8 084 m²), Alab3 (1,77 ha), Alab6 (1 133 m²) (annexe 1 – pages 9, 11 et 14/23)
Lieux-dit Barrière, Lacaze, Gaillardis.
Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes (au sens de l'article R111-47 du code de l'urbanisme), de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme) pour les seules familles visées par la procédure de RHI et pendant la durée de réalisation du STECAL définitif.

La commission émet des **avis favorables** pour la création de ces STECAL temporaires liés à une procédure RHI et propose des **dérogations** au principe de l'urbanisation limitée.

Par conséquent, **j'accorde des dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation des STECAL Alab1, Alab3 et Alab6.

Alab2 : 8 112 m² (annexe 1 – page 10/23)
Lieu-dit Barrière.
Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL définitif et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Alab2.

Alab4 : 5 943 m² (annexe 1 – page 12/23)
Lieu-dit Lacaze.
Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL définitif et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Alab4.

Alab5 : 6 629 m² (annexe 1 – page 13/23)
Lieu-dit Bousquet.
Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL définitif et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Alab5.

Alab7 : 2 781 m² (annexe 1 – page 15/23)
Lieu-dit Gaillardis.
Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home.

La commission émet un **avis favorable** pour la création de ce STECAL définitif et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Alab7.

Commune de Nohic
Anoh1 : 3 317 m² (annexe 1 – page 16/23)
Secteur accueillant sept caravanes de forains en période de repos, une auto-construction et les manèges au lieu-dit chemin des Brugues.
Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes, de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, de manèges de forains.
Emprise au sol maximale des constructions, hors annexes, de 60 m².

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de fixer un nombre maximum de résidences démontables autorisées et l'emprise au sol maximale des annexes.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Anoh1 **sous réserve** de fixer un nombre maximum de résidences démontables autorisées et l'emprise au sol maximale des annexes.

Commune d'Orgueil
Aorg1 : 3 830 m² (annexe 1 – page 17/23)
Secteur accueillant des familles sédentarisées au lieu-dit les Granges.
Terrains destinés à recevoir l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, d'un chalet en bois d'une emprise au sol maximale de 30 m² et deux mobil-homes d'emprise au sol maximale de 20 m² chacun.

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de fixer un nombre maximum de résidences démontables autorisées et l'emprise au sol maximale des annexes.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Aorg1 **sous réserve** de fixer un nombre maximum de résidences démontables autorisées et l'emprise au sol maximale des annexes.

Aorg2 : 1 586 m² (annexe 1 – page 18/23)
Secteur accueillant des familles issues du voyage et sédentarisées au lieu-dit route du Stade.
Terrain destiné à recevoir l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, d'un mobil-home d'emprise au sol maximum de 26 m² et un chalet d'emprise au sol maximum de 57 m².
Emprise au sol maximale utilisable : 368m².

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de fixer un nombre maximum de résidences démontables autorisées et l'emprise au sol maximale des annexes.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Aorg2 **sous réserve** de fixer un nombre maximum de résidences démontables autorisées et l'emprise au sol maximale des annexes.

Aorg3 : 2 352 m² (annexe 1 – page 19/23)
Secteur accueillant trois caravanes de forains en période hivernale, au lieu-dit la Nauzette.
Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes.

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de fixer un nombre maximum de caravanes autorisées.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Aorg3 **sous réserve** de fixer un nombre maximum de caravanes autorisées.

Norg1 : 3 637 m² (annexe 1 – page 20/23)
Château Peyrot au lieu-dit le Roudié.
Piscine pour une emprise au sol maximum de 120 m².
Constructions pour un spa, un hammam et une salle de sport et de massage de 100 m² d'emprise au sol maximum.

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Norg1.

Norg2 : 2 560 m² (annexe 1 – page 21/23)
Château Peyrot au lieu-dit le Roudié.
Construction d'une orangerie salle de réception pour une emprise au sol maximum de 250 m².

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Norg2.

Commune de Pompignan
Npomp1 : 1,59 ha (annexe 1 – page 22/23)
Lac d'une ancienne gravière au lieu-dit Camps-Grands.
Tout aménagement et installation liés au projet de reprise de l'activité de loisirs (conteneurs pour accueil, bureau, cuisine, stockage de matériel, des sanitaires, des chalets pour l'hébergement du personnel, terrasse en bois, cheminements, stationnements, etc.) pour **une emprise au sol maximum de 250 m².**
Les destinations suivantes : cuisine, chalets pour l'hébergement du personnel, terrasse en bois avec superstructure (sur-élevée) ne pourront pas être acceptées en zone inondable.

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de ne pas autoriser d'installations et de limiter la liste des constructions autorisées en fonction du règlement du plan de prévention des risques inondation (PPRI) applicable.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Npomp1 **sous réserve** de ne pas autoriser d'installations et de limiter la liste des constructions autorisées en fonction du règlement du plan de prévention des risques inondation (PPRI) applicable.

Commune de Varennes
Avar1 : 1,39 ha (annexe 1 – page 22/23)
Secteur correspondant à un camping en activité au lieu-dit Tournié.
Toutes constructions et installations liées et nécessaires au maintien et développement de l'activité de camping existante (HLL, constructions à usage de restauration, de cheminements, stationnements, etc.) dans la limite de **300 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum.**
La création d'une haie vive est obligatoire en limite de STECAL avec la zone agricole.

La commission émet un **avis favorable** et propose une **dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ce STECAL **sous réserve** de ne pas autoriser les installations et d'imposer une implantation des constructions à 10 m minimum des limites du STECAL.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL Avar1 **sous réserve** de ne pas autoriser les installations et d'imposer une implantation des constructions à 10 m minimum des limites du STECAL.

2) Extensions des zones urbanisées (Annexe 2)

Commune de Bessens
OAP chemin des Palanques (annexe 2 – page 1/65)
Création d'une zone à urbaniser AU d'une superficie de 3,50 ha sur des espaces agricoles, en continuité du bourg de Bessens. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de cette zone prévoient de l'habitat individuel de type pavillonnaire avec un minimum de 35 logements pour une surface foncière d'environ 31 000 m², soit une densité nette moyenne de 886 m² par logement, alors que le plan départemental de l'habitat préconise pour la CCGSTG une densité nette moyenne de 578 m² par logement ce qui correspondrait à un minimum de 54 logements.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de la zone AU couverte par l'OAP chemin des Palanques **sous réserve** de fixer à 50 le nombre minimum de logements à réaliser dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation. L'absence de prise en compte de la réserve équivaudrait à un avis défavorable.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la création de la zone AU couverte par l'OAP chemin des Palanques **sous réserve** de fixer à 50 le nombre minimum de logements à réaliser dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation. L'absence de prise en compte de la réserve équivaudrait à un avis défavorable.

Lieu-dit Lapeyrière, parcelle ZH3 de 4 050 m², OAP BES05 : 1 980 m² (annexe 2 – page 2/65)
Extension de la zone U3 sur une parcelle boisée pour la construction de deux logements. Cette parcelle doit être considérée comme un espace naturel à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle ZH3 afin de protéger cet espace naturel boisé de toute artificialisation.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle ZH3 afin de protéger cet espace naturel boisé de toute artificialisation.

Commune de Campsas
Lieu-dit Borde-Neuve (annexe 2 – page 3/65)
Extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles limitrophes d'espaces agricoles cultivés avec deux OAP :
CAM01, 1 620 m², parcelle A800 en partie. OAP pour 1 logement supplémentaire.
CAM03, 2 340 m², parcelles A1287 et A 1289. Fonds de parcelle rendu constructible pour 2 logements supplémentaires.
Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction.
Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles A758, A797, A798, A800, A1288, A1289 correspondant à des espaces naturels limitrophes d'espaces agricoles et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles A758, A797, A798, A800, A1288, A1289 correspondant à des espaces naturels à protéger, limitrophes d'espaces agricoles à préserver et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Lieu-dit Boutines (annexe 2 – page 4/65)
Une extension de la zone U3 sur un chemin d'accès pour une superficie de 613 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur cette extension de la zone U3 sur la parcelle B1141.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur cette extension de la zone U3 sur la parcelle B1141.

Une extension de la zone U3 sur une parcelle arborée pour une superficie de 589 m². Cette parcelle doit être considérée comme un espace naturel à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle B964 afin de protéger cet espace naturel arboré de toute artificialisation.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle B964 afin de protéger cet espace naturel arboré de toute artificialisation.

Lieu-dit Boutines (annexe 2 – page 5/65)
Une extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles pour une superficie de 3 820 m², correspondant à la construction d'une piscine en zone agricole du PLU en vigueur et un espace arboré.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles B1144 et B906 afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles B1144 et B906 afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieu-dit Jouby (annexe 2 – page 6/65)
Extensions de la zone U3 sur des fonds de jardin pour une superficie totale de 1 300 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. La zone U3 doit être délimitée au plus proche des constructions existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles C812 et C989 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles C812 et C989 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieu-dit Belleil (annexe 2 – page 7/65)
Trois extensions de la zone U3 sur des fonds de jardin pour une superficie totale de 1 300 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés, notamment en vignes, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles B392, B1145, B1147, C50 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles B392, B1145, B1147, C50 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Sud du village (annexe 2 – page 8/65)
Deux extensions de la zone U3 sur des fonds de jardin pour une superficie totale de 528 m². Une extension de la zone U3 sur deux fonds de jardin pour une superficie de 1 600 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Ces zones U3, limitrophes d'espaces agricoles cultivés, notamment en vignes, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles B1218, B1219, C565, C808 en partie, C989 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles B1218, B1219, C565, C808 en partie, C989 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Commune de Canals
Lieu-dit Les Prés (annexe 2 – page 9/65)
Une extension de la zone U2 sur des parcelles en verger pour une superficie d'environ 2 150 m². Cet espace agricole doit être préservé.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée à cette extension de la zone U2 sur les parcelles B1279, B1280, B1283, B1286 afin de préserver cet espace agricole et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles B1279, B1280, B1283, B1286 afin de préserver cet espace agricole et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieu-dit Belleil (annexe 2 – page 10/65)
Deux extensions de la zone U3 sur des fonds de jardin pour une superficie totale de 950 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles B1315, B1318, B1319, B1322, B1365 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles B1315, B1318, B1319, B1322, B1365 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Commune de Dieupentale
Entrée de ville : gare SNCF (annexe 2 – page 11/65)
Une extension de la zone U3 sur un espace boisé en zone N du PLU actuel pour une superficie de 1 335 m². Ces parcelles doivent être considérées comme des espaces naturels à protéger de toute construction.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles B6, B7 et B8 afin de protéger un espace naturel arboré et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles B6, B7 et B8 afin de protéger un espace naturel arboré et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Centre bourg (annexe 2 – page 12/65)
Classement en zone U1 d'un parc classé en zone N et en espace boisé classé (EBC) dans le PLU actuel. Ce parc demeure en EBC dans le PLUI-12

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en zone U1 de la parcelle boisée A553 demeurant protégée au titre d'un EBC.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour ce classement en zone U1 de la parcelle boisée A553.

Entrée de ville : canal (annexe 2 – page 13/65)
Une extension de la zone U2 sur des fonds de jardin arborés en bordure du canal en zone N du PLU actuel pour une superficie totale d'environ 2 470 m². Ces parcelles ont vocation à demeurer inconstructibles.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles C509, C597, C598, C600 afin de protéger des espaces naturels arborés qui ont vocation à être jardinés et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles C509, C597, C598, C600 afin de protéger des espaces naturels arborés qui ont vocation à être jardinés et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Plaine de Couderdis (annexe 2 – page 14/65)
Une extension de la zone U3 sur des espaces naturels en zone A du PLU actuel pour une superficie totale de 1 484 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles B577 et B578 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles B577 et B578 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieu-dit Monsagnas (annexe 2 – page 15/65)
Extension de la zone U3 sur des fonds de jardin pour une superficie d'environ 780 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur les parcelles A1283 et A1284 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles A1283 et A1284 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieu-dit Charasse (annexe 2 – page 16/65)
Extension de la zone U3 sur une parcelle en partie bâtie pour une superficie d'environ 630 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur les parcelles B588 et B590.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles B588 et B590.

Commune de Fabas (annexe 2 – page 17/65)
Centre-bourg
Trois extensions de la zone U1 sur des fonds de jardin pour une superficie totale de 784 m².
Extension de la zone U3 sur une parcelle en partie bâtie au sud du bourg pour une superficie d'environ 1 800 m².

Les membres de la commission proposent des **avis favorables et des dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U1 sur les parcelles C207 en partie, C857 en partie, D45 en partie, D46 en partie, D60 en partie.

Par conséquent, **j'accorde des dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles C207 en partie, C857 en partie, D45 en partie, D46 en partie, D60 en partie.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur les parcelles C874, C875 et C876 en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles C874, C875 et C876 en raison d'une consommation excessive d'espace.

Commune de Grisolles
Lieu-dit Luché (annexe 2 – page 18/65)
Extensions de la zone U2 sur de la voirie et des fonds de jardins classés en NCg du POS en vigueur pour une superficie de 2 030 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U2.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour ces extensions de la zone U2.

Extension de la zone U2 sur des fonds de parcelles classées en NCg du POS en vigueur pour une superficie totale d'environ 3 080 m² en zone rouge du plan de prévention des risques inondation (PPRI) Garonne amont. Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle AB63 afin de préserver ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle AB63 afin de préserver ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieu-dit Champié (annexe 2 – page 19/65)
Extension de la zone U2 sur un fond de jardin avec piscine classé en NCg du POS en vigueur pour une superficie de 710 m² et situé en zone rouge du PPRI.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U2 sur la parcelle AI5 limitrophe d'espaces agricoles cultivés et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle AI5 limitrophe d'espaces agricoles cultivés et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieu-dit Longuette (annexe 2 – page 20/65)
Extension de la zone U3 sur un fonds de parcelle avec piscine classé en IVNA du POS en vigueur pour une superficie de 383 m². Construction de la piscine en zones naturelles du PLU(N_{TVB}) annulé et du POS en vigueur. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur la parcelle AP44 afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle AP44 afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Commune de Labastide Saint Pierre
Lieu-dit Coste del Pesquié (annexe 2 – page 21/65)
Extensions de la zone U3 sur les OAP LAB01 de 2 060 m² et LAB02 de 3 040 m² classées en zone A du PLU en vigueur pour la construction de 4 habitations sur des espaces naturels. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver des espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace sur les parcelles E713, E888, E896, E1078, E1082, E1085, E1091, E1092.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme afin de préserver des espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace sur les parcelles E713, E888, E896, E1078, E1082, E1085, E1091, E1092.

Extension de la zone U3 sur une parcelle bâtie en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 3 550 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle E212.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle E212.

Lieu-dit Les Planes (annexe 2 – page 22/65)
Au nord, extension de la zone U3 sur des parcelles bâties classées en zone A du PLU en vigueur et situées en zone rouge du PPRI pour une superficie d'environ 1,50 ha.
Au sud et à l'est, extensions de la zone U3 sur des parcelles bâties et des fonds de jardins classés en zones N et Ng du PLU et situés en zone rouge du PPRI pour une superficie totale de 8 445 m². Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive d'espace sur les parcelles AA11, AA12, AA13, AA14, AA15, AA17, AA18, AA35, AA50, AA52, AA54, AA57, AA62 en conservant les limites de la zone UC du PLU en vigueur.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive d'espace sur les parcelles AA11, AA12, AA13, AA14, AA15, AA17, AA18, AA35, AA50, AA52, AA54, AA57, AA62 en conservant les limites de la zone UC du PLU en vigueur.

Lieu-dit Campayrac (annexe 2 – page 23/65)
Des extensions de la zone U3 sur des parcelles bâties en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 570 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles bâties G1174 et G1176.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles bâties G1174 et G1176.

Des extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en partie arborés en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 226 m². Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver des espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace sur les parcelles G1086, G1087, G1088.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme afin de préserver des espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace sur les parcelles G1086, G1087, G1088.

Lieux-dits Lespinet, Rhodié, Naudéry (annexe 2 – page 24/65)
Quatre extensions de la zone U3 sur des parcelles bâties et des fonds de jardins en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale d'environ 8 420 m².

Les membres de la commission proposent des **avis favorables et des dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour l'ensemble de ces extensions de la zone U3 sur les parcelles AL56, AL76, AL86 en partie, AL92, C575 en partie.

Par conséquent, **j'accorde des dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles AL56, AL76, AL86 en partie, AL92 et C575 en partie.

Une extension de la zone U3 d'une superficie de 4 000 m² sur une parcelle en partie bâtie en zone agricole du PLU en vigueur. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés, notamment en vignes, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle C1324 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive d'espace en conservant les limites de la zone UC du PLU en vigueur.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle C1324 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieux-dits Seguin et Coupiac (annexe 2 – page 25/65)
Deux extensions de la zone U3 sur des parcelles bâties et une extension sur des fonds de jardins en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale d'environ 1,30 ha. Les espaces non bâtis sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis favorables** et des **dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles bâties F940, F941, F943, F963 et F990 en partie.

Par conséquent, **j'accorde des dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles bâties F940, F941, F943, F963 et F990 en partie.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'extension de la zone U3 sur la parcelle F828 afin de protéger cet espace naturel et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle F828 afin de protéger cet espace naturel et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieu-dit Callory (annexe 2 – page 26/65)
Deux extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale d'environ 600 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés et notamment de vignes, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles F375 et F677 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles F375 et F677 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieu-dit Les Places (annexe 2 – page 27/65)
Des extensions de la zone U3 sur des parcelles bâties et des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale d'environ 1,70 ha. Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés et notamment de vignes, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis favorables et des dérogations** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles B961, B962, B963, B966, B967, C418, AK 193 et C419 **pour les parties bâties.**

Par conséquent, **j'accorde des dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles B961, B962, B963, B966, B967, C418, AK 193 et C419 **pour les parties bâties.**

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour les extensions de la zone U3 sur les parcelles AK193 et C419 **pour les parties non bâties** afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles AK193 et C419 **pour les parties non bâties** afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieu-dit Les Places (annexe 2 – page 28/65)
Une extension de la zone U3 sur un fonds de parcelle en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 266 m². Cette extension est réalisée au détriment d'espaces naturels non artificialisés limitrophes d'espaces agricoles en vignes. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés et notamment de vignes, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive d'espace sur la parcelle AI178 en conservant les limites de la zone UC du PLU en vigueur.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive d'espace sur la parcelle AI178.

OAP La Rougette (annexe 2 – page 29/65)
Extension de la zone AU sur une zone Ng du PLU en vigueur en zone rouge du PPRI et en corridor écologique pour une superficie de 3 851 m².

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques et en raison d'une consommation excessive d'espace sur les parcelles AI158, AI161, AI162, AI163, AI164, AI165, AI166 en conservant les limites entre les zones Ng et AU du PLU en vigueur.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme afin de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques et en raison d'une consommation excessive d'espace sur les parcelles AI158, AI161, AI162, AI163, AI164, AI165, AI166.

Lieu-dit Les Gravettes (annexe 2 – page 30/65)
Extension de la zone U3 sur une parcelle bâtie en zone A du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 4 500 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur la parcelle bâtie AE90.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle bâtie AE90.

Lieu-dit Barouillet (annexe 2 – page 31/65)
Extension de la zone U3 sur des parcelles bâties en zone A du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 4 180 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur les parcelles bâties A1231, A1233, A1282, A1302, A1304, A1305.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles bâties A1231, A1233, A1282, A1302, A1304, A1305.

OAP Bord du Tarn – Rue du Bac (annexe 2 – page 32/65)
Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU fermée du PLU en vigueur d'une superficie d'environ 3,80 ha. Ce secteur est situé dans le zonage d'assainissement collectif de la commune. Depuis 2016, l'agglomération d'assainissement de Labastide Saint Pierre est déclarée non conforme à la directive européenne eaux résiduaires urbaines (ERU).

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la délimitation de la zone AU couverte par l'OAP Bord du Tarn – Rue du Bac **sous réserve** de ne pas accorder d'autorisation d'urbanisme tant que le système d'assainissement collectif n'est pas conforme.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation de la zone AU couverte par l'OAP Bord du Tarn – Rue du Bac **sous réserve** de ne pas accorder d'autorisation d'urbanisme tant que le système d'assainissement collectif n'est pas conforme.

Extension de la zone U2 sur une parcelle de la zone 2AU du PLU en vigueur correspondant à un parc arboré de 880m². Cet espace naturel devrait être protégé.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée à l'extension de la zone U2 sur la parcelle arborée C73 afin de protéger cet espace naturel et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle arborée C73 afin de protéger cet espace naturel et en raison d'une consommation excessive d'espace.

OAP Vicdelfau (annexe 2 – page 33/65)
Classement en zone AU de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 3 086 m². Ce secteur est situé dans le zonage d'assainissement collectif de la commune. Depuis 2016, l'agglomération d'assainissement de Labastide Saint Pierre est déclarée non conforme à la directive européenne eaux résiduaires urbaines (ERU).

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la délimitation de la zone AU couverte par l'OAP Vicdelfau **sous réserve** de ne pas accorder d'autorisation d'urbanisme tant que le système d'assainissement collectif n'est pas conforme.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation de la zone AU couverte par l'OAP Vicdelfau **sous réserve** de ne pas accorder d'autorisation d'urbanisme tant que le système d'assainissement collectif n'est pas conforme.

Commune de Nohic
Lieu-dit Travaux (annexe 2 – page 34/65)
Classement en zone U3 de zones A1 (agricole constructible) et A du PLU en vigueur sur des parcelles entièrement bâties et des fonds de jardin boisés pour une superficie d'environ 2,30 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'ensemble de cette zone U3.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour l'ensemble de cette zone U3.

Lieu-dit Rouby (annexe 2 – page 35/65)
Classement en zone U3 d'un secteur Ah (agricole constructible) du PLU en vigueur sur des parcelles entièrement bâties et des fonds de jardin pour une superficie d'environ 3,30 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'ensemble de cette zone U3.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour l'ensemble de cette zone U3.

Lieu-dit La Mounette (annexe 2 – page 36/65)
Deux extensions des zones U2 et U3 sur des espaces naturels (ripisylves) classés en Ng dans le PLU en vigueur d'une superficie totale d'environ 4 740 m². Secteurs classés en zone rouge du PPRI.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques sur les parties de parcelles classées en Ng dans le PLU en vigueur et en zone rouge du PPRI qui doivent être classées en Nco. Cette zone Nco devrait correspondre au minimum à la zone rouge du PPRI.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme afin de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques sur les parties de parcelles classées en Ng dans le PLU en vigueur et en zone rouge du PPRI qui doivent être classées en Nco.

Lieux-dits Barthes – Lacoste (annexe 2 – page 37/65)
Classement en zone U3 de fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale de 1 944 m². Cette extension est réalisée au détriment d'espaces naturels non artificialisés limitrophes d'espaces agricoles. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée à l'extension de la zone U3 sur les fonds des parcelles ZL43, ZL49, ZL50, ZL51 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les fonds des parcelles ZL43, ZL49, ZL50, ZL51 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieux-dits Barthes – Lacoste (annexe 2 – page 38/65)
Classement en zone U3 de zones A, A1, Ah et Ng du PLU en vigueur sur des parcelles entièrement bâties et sur des fonds de parcelles en zone rouge du PPRI pour une superficie totale d'environ 6,65 ha.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogations** au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques sur les parties de parcelles classées en Ng dans le PLU en vigueur et en zone rouge du PPRI qui doivent être classées en Nco. La zone Nco devrait correspondre au minimum à la zone inondable.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme afin de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques sur les parties de parcelles classées en Ng dans le PLU en vigueur et en zone rouge du PPRI qui doivent être classées en Nco.

Lieu-dit Lacoste (annexe 2 – page 39/65)
Classement en zone U3 de zones A et A1 (agricole constructible) du PLU en vigueur sur des parcelles entièrement bâties et des fonds de jardin pour une superficie d'environ 2,70 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'ensemble de cette zone U3.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour l'ensemble de cette zone U3.

Lieu-dit Carrelle-Ouest (annexe 2 – page 40/65)
Classement en zone U3 de zones A et Ah (agricole constructible) du PLU en vigueur sur des parcelles entièrement bâties et des fonds de jardin pour une superficie d'environ 9,30 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'ensemble de cette zone U3.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour l'ensemble de cette zone U3.

Lieu-dit La Mounette (annexe 2 – page 41/65)
Au sud, une extension de la zone U3 sur une parcelle bâtie classée en A1 dans le PLU d'une superficie de 1 853 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle ZL100 en partie.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle ZL100 en partie.

Lieu-dit La Croix Rouge (annexe 2 – page 42/65)
Extension de la zone U2 sur une parcelle bâtie classée en A dans le PLU en vigueur, d'une superficie de 1 814 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'extension de la zone U2 sur la parcelle bâtie ZL112.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle bâtie ZL112.

Commune d'Orgueil
Lieu-dit Le Rodoul (annexe 2 – page 43/65)
Extension d'une zone U3 sur une parcelle bâtie en zone agricole du PLU en vigueur pour une superficie de 2 346 m². Une construction non autorisable dans le cadre du PLU en vigueur sur un espace agricole à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces agricoles cultivés en bordure du Tarn, doit rester strictement délimitée.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée à l'extension de la zone U3 sur la parcelle A1675 afin de protéger cet espace agricole et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle A1675 afin de protéger cet espace agricole et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieu-dit La Patole (annexe 2 – page 44/65)
Extension de la zone U2 sur une parcelle classée en zone AU0 fermée à l'urbanisation du PLU en vigueur pour une superficie de 4 014 m² sur des espaces naturels et agricoles. Cette extension est réalisée au détriment d'espaces naturels non artificialisés limitrophes d'espaces agricoles.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle A1117 afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle A1117 afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

OAP Les Communaux (annexe 2 – page 45/65)
Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0 fermée du PLU en vigueur avec classement en zone AU et définition d'une OAP sur une superficie de 1,34 ha. Ce secteur se situe en continuité de la zone U1 du centre bourg.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la délimitation de la zone AU couverte par l'OAP Les Communaux.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation de la zone AU couverte par l'OAP Les Communaux.

Route des Aiguillons (annexe 2 – page 46/65)
Classement en zone U2 d'une zone AU0 fermée du PLU en vigueur sur une superficie de 1 227 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en zone U2 des parcelles B526, B527.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles B526 et B527.

Lieu-dit La Thommaze (annexe 2 – page 47/65)
Au nord, extension de la zone U3 sur des parcelles classées en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 4 408 m² sur des espaces naturels et agricoles. Ce classement en zone U3 ne respecte pas les critères retenus pour le choix des secteurs d'OAP : largeur de plus de 70 m, parcelles en extension urbaine.
Au sud, une extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles boisés classés en N dans le PLU en vigueur, d'une superficie d'environ 1 800 m².
Ces extensions sont réalisées au détriment d'espaces naturels non artificialisés et d'espaces boisés limitrophes d'espaces naturels et agricoles. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et agricoles cultivés doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur les parcelles D820, D822, D823, D837, D838, D840, D861 au nord et sur la parcelle D700 afin de préserver les espaces naturels et boisés et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles D820, D822, D823, D837, D838, D840, D861 au nord et sur la parcelle D700 afin de préserver les espaces naturels et boisés et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Commune de Pompignan
Lieu-dit Carrière (annexe 2 – page 48/65)
Trois extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles boisés en zone N du PLU en vigueur pour une superficie totale de 3 738 m². Sur les parcelles D139 et D1057, les piscines ont été construites en zone N du PLU, sur un espace boisé classé. Ces extensions sont réalisées au détriment d'espaces boisés. Ces zones U3, entourées d'espaces boisés doivent rester délimitées au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur ces extensions de la zone U3 sur les parcelles D139, D1056,

D1057, D1276, D1277 afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles D139, D1056, D1057, D1276, D1277 afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Chemin du Chêne (annexe 2 – page 49/65)
Extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale de 2 687 m². Lors de la réalisation d'un lotissement de 12 logements chemin du Chêne, 4 lots ont été constitués pour moitié en zone agricole, en anticipant leur classement ultérieur en zone U. Le lotissement aurait dû être constitué dans les limites de la zone UC du PLU en vigueur.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur ces extensions de la zone U3 sur les parcelles B1034, B1036, B1049, B1050, B1051, B1052 afin de préserver les espaces agricoles et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles B1034, B1036, B1049, B1050, B1051, B1052 afin de préserver les espaces agricoles et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Lieu-dit Gaillard (annexe 2 – page 50/65)
Extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone N du PLU en vigueur et espace boisé classé pour une superficie de 566 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable** et un **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur la parcelle B1032 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle B1032 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Chemin de Figarol (annexe 2 – page 51/65)
Extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone N du PLU en vigueur et espace boisé classé pour une superficie de 1 235 m² et sur une parcelle boisée en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 872 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles C597, C864 et C930 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles C597, C864 et C930 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Commune de Varennes
Village (annexe 2 – page 52/65)
Extension de la zone U2 sur des fonds de parcelles bâties en zone 2AU du PLU en vigueur pour une superficie de 4 561 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en zone U2 des parcelles E561, E562 et E580, en extension du bourg de Varennes, **sous réserve de définir une OAP sur ce secteur.**

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles E561, E562 et E580 **sous réserve de définir une OAP sur ce secteur.**

Route de Bordeneuve (annexe 2 – page 53/65)
Extension de la zone U3 sur des parcelles bâties en zone A du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 4 200 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour cette extension de la zone U3 sur des parcelles bâties.

Lieu-dit Bel-Air (annexe 2 – page 54/65)
Extension de la zone U3 d'une superficie d'environ 1 100 m² pour la régularisation de la construction d'une piscine en zone A du PLU en vigueur. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur cette extension de la zone U3 sur la parcelle E623 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle E623 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Lieu-dit Bel-Air (annexe 2 – page 55/65)
Au nord, extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 1 435 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles E661, E662, E669, E670 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles E661, E662, E669, E670 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieu-dit Bel-Air (annexe 2 – page 56/65)
Extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles boisés en zone N du PLU en vigueur pour une superficie totale de 860 m². Ces espaces boisés sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur ces extensions de la zone U3 sur les parcelles E454 et E456 afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles E454 et E456 afin de préserver les espaces naturels et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Route de Puylauron (annexe 2 – page 57/65)
OAP VAR04 de 840 m² pour une construction.
Extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 136 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur les parcelles E5 en partie et E574 en partie.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles E5 en partie et E574 en partie.

Commune de Villebrumier (annexe 2 – page 58/65)
Lieu-dit Les Balmes
Extension de la zone U3 sur des parcelles entièrement bâties en zone Nb du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 1,15 ha, en continuité d'une zone U3 de Varennes.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour cette extension de la zone U3.

Lieu-dit Clotody (annexe 2 – page 59/65)
Extension de la zone U3 sur un fonds de parcelle en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 023 m². Cet espace est considéré comme un espace naturel à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur cette extension de la zone U3 sur la parcelle A504 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle A504 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Lieu-dit Clotody (annexe 2 – page 60/65)
Classement en zone U3 d'un secteur en zone 3AU fermée à l'urbanisation du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 1,70 ha. Une OAP est prévue sur la parcelle A1283 de 6 320 m² pour la construction de 6 logements. Les lots voisins mesurent 3 500 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U3 sur les parcelles A1283, A1314, A1315, A1317, A1318, A1331, A1332.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles A1283, A1314, A1315, A1317, A1318, A1331, A1332.

Lieu-dit Clotody (annexe 2 – page 61/65)
Trois extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone N du PLU en vigueur pour une superficie totale de 1 336 m². Ces espaces sont considérés comme des espaces naturels à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles A1303, A1334 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles A1303, A1334 afin de protéger ces espaces naturels et en raison d'une consommation excessive d'espace.

Lieu-dit Las Planes (annexe 2 – page 62/65)
Sept extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale d'environ 8 930 m². Ces extensions se situent sur des espaces naturels et potentiellement agricoles à protéger de toute construction. Cette zone U3, entourée d'espaces naturels et d'espaces agricoles cultivés, doit rester délimitée au plus proche des habitations existantes.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables** et des **refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur ces extensions de la zone U3 sur les parcelles A1086, A1090, A1091, A1092, A1093, A1097, A1098, A1104, A1392, A1395, A1397, B11, B12, B356, B852, B931, B932 B933 et B981 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles A1086, A1090, A1091, A1092, A1093, A1097, A1098, A1104, A1392, A1395, A1397, B11, B12, B356, B852, B931, B932 B933 et B981 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Lieu-dit Lebrette (annexe 2 – page 63/65)
A l'est, 2 extensions de la zone U3 sur des fonds de jardins en zone 2AU fermée du PLU en vigueur pour une superficie totale de 1 378 m².
Au nord-ouest, une extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 187 m². Ces parcelles sont limitrophes d'espaces agricoles cultivés.
Au sud, extension de la zone U3 sur des parcelles boisées en zone 2AU fermée du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 3 200 m². Cette extension de la zone U3 se réalise au détriment d'espaces naturels.

Les membres de la commission proposent des **avis défavorables et des refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur ces extensions de la zone U3 sur les parcelles C543, C549, C1104, C1437, C1440 et C1545 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Par conséquent, **je refuse les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles C543, C549, C1104, C1437, C1440 et C1545 afin de préserver les espaces naturels et agricoles limitrophes et en raison d'une consommation excessive de l'espace.

Centre bourg (annexe 2 – page 64/65)
Extension de la zone U2 du château et d'une partie de son parc en zone Nc dans le PLU en vigueur sur une superficie d'environ 2,20 ha pour permettre le développement du tourisme d'affaire à proximité de tous les commerces et services du centre ville.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone U2.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour cette extension de la zone U2.

Centre bourg (annexe 2 – page 65/65)
Extension de la zone U2 sur des parcelles bâties en zone A dans le PLU en vigueur sur une superficie d'environ 4 850 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'extension de la zone U2 sur les parcelles bâties B1015, B1016, B1018, B1019, B1020, C171, C172, C173.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur les parcelles bâties B1015, B1016, B1018, B1019, B1020, C171, C172, C173.

Extension de la zone U2 sur une parcelle agricole en zone A dans le PLU en vigueur sur une superficie d'environ 1 370 m².

Les membres de la commission proposent un **avis défavorable et un refus de dérogation** au principe de l'urbanisation limitée sur la parcelle B1017 en prairie permanente, en raison d'une consommation excessive de l'espace notamment agricole.

Par conséquent, **je refuse la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme sur la parcelle B1017 en prairie permanente, en raison d'une consommation excessive de l'espace notamment agricole.

3) Activités économiques et équipements publics (Annexe 3)

Commune de Bessens
Zone d'activités des Palanques (annexe 3 - page 1/27)
Extension de la zone d'activités de Bessens sur des espaces agricoles d'une superficie d'environ 1,20 ha par la création d'une zone AUeco. La zone d'activités Ueco dispose de 4 lots non construits en 2019, mais réputés vendus.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de cette zone AUeco.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la création de cette zone AUeco.

NOVACOOP (annexe 3 - page 2/27)
Création d'une zone Ueco d'une superficie de 5,87 ha correspondant à l'implantation de la société coopérative agricole NOVACOOP.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de cette zone Ueco correspondant à une activité existante.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la création de cette zone Ueco.

Lieu-dit La Lande (annexe 3 - page 3/27)
Création d'une zone Ueco d'une superficie d'environ 8,00 ha correspondant à l'implantation de la société FLORES TP.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de cette zone Ueco correspondant à une activité existante.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la création de cette zone Ueco.

Commune de Campsas
Lieu-dit Borde-Neuve (annexe 3 - page 4/27)
Extension d'une zone Ueq pour des équipements collectifs : extension de la station d'épuration de la commune.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension d'un équipement public sur un espace naturel.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour cette extension de la zone Ueq de la station d'épuration.

Village (annexe 3 - page 5/27)
Classement de la zone Nd du PLU en zone Ueq du PLUI-12 correspondant aux terrains de sport de la commune sur une superficie d'environ 2 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement d'un équipement public en zone Ueq.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour le classement en zone Ueq des terrains de sport.

Lieu-dit Penchou (annexe 3 - page 6/27)
Classement de la zone Nd du PLU en zone Ueq du PLUI-12 correspondant au terrain de sports motorisés de la commune sur une superficie d'environ 1,40 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement d'un équipement public en zone Ueq.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour le classement en zone Ueq du terrain de sports motorisés.

Lieu-dit Paillassou (annexe 3 - page 7/27)
Classement en zone Ueco du PLUI-12 de la cave vinicole Nicolas actuellement en zone A du PLU sur une superficie d'environ 3 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueco d'une activité économique existante.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la création de cette zone Ueco.

Lieu-dit La Femelle (annexe 3 - page 8/27)
Extension de la zone Ueco du PLUI-12 correspondant à une extension de l'entreprise Liebherr en zone N du PLU sur une superficie 2 620 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueco d'une extension d'une activité économique existante.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour l'extension de cette zone Ueco.

Lieu-dit Ratery (annexe 3 - page 9/27)
Classement en zone Ueco du PLUI-12 de l'entreprise Lauer TP actuellement en zone A du PLU sur une superficie de 1 900 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueco d'une activité économique existante.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la création de cette zone Ueco.

Commune de Canals
Lieu-dit La Lèbre (annexe 3 - page 10/27)
Classement en zone Ueco du PLUI-12 d'une extension de l'entreprise Eiffage en zone A du PLU ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme sur une superficie de 1,20 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueco d'une activité économique existante.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour l'extension de cette zone Ueco.

Zone artisanale Le Parc (annexe 3 - page 11/27)
Classement en zone Ueco du PLUI-12 d'une extension de l'entreprise FB Trucks de carrosserie industrielle sur des espaces agricoles cultivés (grands cultures) sur une superficie d'environ 1,10 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueco permettant le développement d'une activité économique existante.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour l'extension de cette zone Ueco.

Commune de Dieupentale
Lieu-dit La Fraysse (annexe 3 - page 12/27)
Extension de la zone Ueq du PLUI-12 correspondant à l'équipement public ordures ménagères et déchetterie sur une superficie d'environ 4 620 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone Ueq.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour l'extension de cette zone Ueq.

Commune de Fabas
Lieu-dit La Garenne (annexe 3 - page 13/27)
Classement en zone Ueq des ateliers municipaux et le cimetière en zone A du PLU actuel et de la station d'épuration en zone N du PLU pour une superficie totale d'environ 2,20 ha sur les emprises effectivement utilisées ou les agrandissements prévus.
Extension de la zone Ueq sur l'emprise de la mairie pour une superficie de 1 063 m².

Les membres de la commission proposent des **avis favorables et des dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour ces classements en zone Ueq.

Par conséquent, **j'accorde les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour ces classements en zone Ueq.

Centre-bourg (annexe 3 - page 14/27)
Extension de la zone Ueq de l'école communale pour une aire de stationnement d'une superficie de 3 118 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone Ueq de l'école communale sur la parcelle B348 en partie.

Par conséquent, **j'accorde les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour cette extension de la zone Ueq de l'école communale sur la parcelle B348 en partie.

Lieu-dit Braguillou (annexe 3 - page 15/27)
Classement en zone Ueco de l'activité économique de POMECA (mécanique générale) en zone A du PLU actuel pour une superficie de 3 665 m² sur les emprises effectivement utilisées.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de cette zone Ueco correspondant à une activité existante.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la création de cette zone Ueco.

Commune de Grisolles
Lieu-dit Villasse (annexe 3 - page 16/27)
Classement en zone Ueq et AUeq d'une superficie de 5 514 m² et d'environ 1,10 ha des emprises actuelle et future des réservoirs d'eau potable du syndicat des eaux. Ces secteurs sont actuellement en zone ND du POS et en espace boisé classé.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de ces zones Ueq et AUeq.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la création de ces zones Ueq et AUeq.

Station AEP de Rabanel (annexe 3 - page 17/27)
Création d'une zone Ueq d'une superficie d'environ 2,00 ha correspondant à la station de pompage et de traitement du Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) de la région de Grisolles.
Création d'une zone AUeq en prévision de l'extension de l'usine de traitement du SIAEP pour une superficie d'environ 2,80 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la délimitation de ces zones Ueq et AUeq.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation de ces zones Ueq et AUeq.

Lieu-dit Laqué (annexe 3 - page 18/27)
Extension de la zone Ueq correspondant au complexe sportif de la commune : terrains de sport, tribunes, aire de stationnement pour une superficie d'environ 3,30 ha, classés en NCg du POS et en zone rouge du PPRI.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour l'extension de la zone Ueq.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour l'extension de la zone Ueq.

Lieu-dit Coste Grande (annexe 3 - page 19/27)
Création d'une zone Uéco actuellement en zone ND du POS pour une superficie d'environ 6 300 m² sur une activité existante en prolongement d'une zone U3. Société CGR CRISTIN de mécanique de précision (Électro-érosion par fil et par enfonçage, fabrication additive, fraisage, tournage et perçage, rectification et ajustage, découpe de feuilles métalliques et nid d'abeille, contrôle tridimensionnel et par analyse d'image).

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de cette zone Ueco correspondant à une activité existante.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la création de cette zone Ueco.

Commune de Labastide Saint Pierre
Lieu-dit Les Places (annexe 3 - page 20/27)
Extension de la zone Ueq du cimetière sur la zone A du PLU en vigueur pour une superficie d'environ 1,00 ha sur une parcelle actuellement en vigne.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone Ueq.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour l'extension de la zone Ueq.

Commune de Nohic
Église et cimetière (annexe 3 - page 21/27)
Classement en zone Ueq du boulodrome et du cimetière existants et classés en Ag, Na et Ng du PLU en vigueur pour une superficie totale de 6 400 m².
Classement en zone AUeq pour l'extension du cimetière sur des parcelles classées en A et Ag du PLU en vigueur pour une superficie de 8 848 m².

Les membres de la commission proposent des **avis favorables et des dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour la délimitation de ces zones Ueq et AUeq.

Par conséquent, **j'accorde les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la délimitation de ces zones Ueq et AUeq.

Lieu-dit La Croix Rouge (annexe 3 - page 22/27)
Création d'une zone Ueq autour de l'ancienne gare classée en zones A1 et N dans le PLU en vigueur pour un projet d'équipement public : salle des fêtes, des associations sur une superficie de 6 853 m².

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour la création de cette zone Ueq sur la parcelle ZL75.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la création de cette zone Ueq sur la parcelle ZL75.

Commune d'Orgueil
Lieu-dit Vignes à Passeran (annexe 3 - page 23/27)
Classement en zone Ueq du stade de la commune classé en Nl dans le PLU en vigueur sur une superficie d'environ 1,20 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueq de la parcelle A1737 en partie.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour ce classement en Ueq de la parcelle A1737 en partie.

Le cimetière (annexe 3 - page 24/27)
Création d'une zone Ueq correspondant au cimetière classé en zone A dans le PLU en vigueur sur une superficie d'environ 1,00 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueq du cimetière de la commune.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour ce classement en Ueq du cimetière de la commune.

Commune de Pompignan
Lieu-dit Fonsalse Nord (annexe 3 - page 25/27)
Extension de la zone Ueq en zone Ap du PLU en vigueur sur une superficie de 2 642 m² correspondant à une extension du site d'Emmaüs.
Extension de la zone Ueco en zone Ap du PLU en vigueur sur une superficie de 335 m² pour permettre l'extension éventuelle d'une activité économique existante.

Les membres de la commission proposent des **avis favorables et des dérogations** au principe de l'urbanisation limitée pour le développement d'équipements d'intérêt collectif et d'activités économiques.

Par conséquent, **j'accorde les dérogations au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour l'extension de la zone Ueq sur la parcelle D1428 en partie et l'extension de la zone Ueco sur la parcelle D1355 en partie.

Commune de Varennes
Route de Puylauron (annexe 3 - page 26/27)
Extension de la zone Ueq en zone A du PLU en vigueur sur une superficie de 2 834 m² correspondant à une extension de l'aire de stationnement du cimetière.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour cette extension de la zone Ueq.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour cette extension de la zone Ueq.

Commune de Villebrumier
Station d'épuration (annexe 3 - page 27/27)
Création d'une zone Ueq en zone N du PLU en vigueur sur l'emplacement de la station de traitement des eaux résiduaires de la commune sur l'emprise effectivement utilisée et l'agrandissement prévu avec emplacement réservé pour une superficie d'environ 2,00 ha.

Les membres de la commission proposent un **avis favorable et une dérogation** au principe de l'urbanisation limitée pour ce classement en Ueq de la station d'épuration.

Par conséquent, **j'accorde la dérogation au principe de l'urbanisation limitée** au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour ce classement en zone Ueq de la station d'épuration.

En synthèse, sur 124 décisions prononcées, 79 décisions accordent des dérogations à la règle de l'urbanisation limitée dont 14 avec réserve, la non levée de la réserve correspondant à un refus de dérogation. Ainsi 64 % des décisions correspondent à des accords.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de notification, à l'égard du pétitionnaire, ou de publication, à l'égard des tiers, devant le tribunal administratif de Toulouse, par courrier ou par l'application télérecours, accessible par le lien : http://www.telerecours.fr.

La préfète

Chantal MAUCHET

PRÉFET
DE TARN-ET-GARONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

DDT
Service Aménagement Territorial
Bureau Animation Planification
Affaire suivie par : Nelly PONS
Tél. : 05 63 22 24 31,
courriel : nelly.pons@tarn-et-garonne.gouv.fr

Montauban, le 16 décembre 22

La préfète de Tarn-et-Garonne

à

Madame la présidente de la communauté
de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne
120, avenue Jean Jaurès
82370 LABASTIDE SAINT PIERRE

Objet : réponse au recours gracieux suite à des refus de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée dans le cadre du PLU intercommunal des 12 communes – 2ème arrêt

Réf. : votre courrier du 15/11/21

Madame la présidente,

Par courrier en date du 15 novembre 2021, vous avez sollicité un nouvel examen des refus de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée, qui ont été notifiés le 15 octobre 2021.

Je prends note des éléments complémentaires apportés dans votre courrier, me permettant de faire évoluer ma position et **accorder une dérogation à l'urbanisation limitée sur les secteurs suivants** :

- **Sur la commune de Bessens, pour l'ouverture à l'urbanisation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) chemin de Palanques sous réserve d'un nombre minimum de 40 logements :** un avis favorable a été donné par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), sous réserve de fixer à 50 le nombre minimum de logements pour tendre vers un objectif de densité nette moyenne à 578 m², compatible avec le plan départemental de l'habitat. Votre projet initial de 35 logements portait la densité à 886 m². Votre contre-proposition portant à 40 logements abaisse la densité nette moyenne à 775 m². Un effort est donc consenti sur ces parcelles, en continuité du bourg de Bessens.

- **sur la commune de Campsas, au sud du village, pour le classement en zone U3 des parcelles B1218, B1219, C565, C808 en partie et C989**, celles-ci correspondant à des fonds de jardins de taille réduite. Elles pourraient permettre aux propriétaires de construire d'éventuelles annexes.

- **sur la commune de Pompignan, lieu dit Gaillard, pour le classement en zone U3 du fond de la parcelle B1032.**

- **sur la commune de Labastide Saint Pierre, lieu dit Campayrac, pour le classement en zone U3 de la parcelle G1088**, permettant la réalisation éventuelle d'annexes de la maison sur la parcelle attenante (A1195).

Sur la commune de Pompignan, chemin du chêne, sur les parcelles B1034, B1036, B1049, B1050, B1051 et B1052, le classement en zone U3 strictement limité aux habitations, empêche les propriétaires de construire des locaux annexes. **J'accorde ainsi une dérogation à l'urbanisation limitée**. J'appelle néanmoins votre attention sur le fait que cette situation découle vraisemblablement de la délivrance d'une autorisation de lotir à cheval sur une zone constructible et une zone agricole. Je vous invite à la vigilance dans l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme, en veillant notamment à ce que les périmètres de lotissement soient intégralement compris en zone constructible.

Sur la commune de Labastide Saint-Pierre, lieu dit Coste del Pesquié, j'accorde une dérogation à l'urbanisation limitée pour le classement en zone U3 de la parcelle E713. Il ne s'agit pas d'une dent creuse, mais bien d'une extension vers une maison liée à une exploitation agricole. Toutefois, la zone est déjà artificialisée, elle reste éloignée des cultures arboricoles. Le classement en zone constructible ne devrait ainsi pas avoir d'impact significatif sur l'activité agricole, ni contrainte supplémentaire sur des zones de non traitement de produits phytosanitaires.

Ces nouvelles dispositions ont pour conséquence que l'urbanisation proposée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques et ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace.
De plus, ces extensions de l'urbanisation ne génèrent pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Par conséquent, **j'accorde une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée**, pour les secteurs du PLUi évoqués ci-dessus, sous les réserves explicitées sur certains d'entre eux.

Considérant que leur ouverture à l'urbanisation pourrait nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques et conduire à une consommation excessive de l'espace, je **maintiens un refus de dérogation à l'urbanisation limitée** pour les secteurs suivants.

- **Commune de Bessens, lieu dit Lapeyrière – OAP U3 6 BES05, parcelle ZH3** : il ne s'agit pas d'une dent creuse mais d'une extension sur un massif boisé, méritant d'être intégralement préservé.

- **Commune de Campsas, lieu dit Bordeneuve- OAP U3 – CAM01 et CAM03, parcelles A758, A 797, A798, A800, A1288, A1289** : il s'agit d'une extension à l'urbanisation (3 constructions envisagées) sur l'espace naturel limitrophe d'espace agricole, ce qui conduit à une consommation excessive d'espaces.

- **Commune d'Orgueil, lieu dit La Patole , parcelle A1117.** La réalisation des travaux d'équipement en réseaux au droit de la parcelle ne peut être un motif suffisant pour rendre constructible une parcelle d'une superficie conséquente (4 014 m²) qui conduirait à une consommation excessive d'espaces.

- **Commune d'Orgueil, lieu dit Thomaze, parcelles D820, D822, D823, D837, D838, D840, D861 au nord et sur la parcelle D700.** Le classement en U3 de ces parcelles conduirait à une

consommation excessive d'espace agricole. La présence d'une habitation sur la parcelle D861 ne suffit pas à justifier l'extension de la zone U3 sur un compartiment agricole.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de notification, à l'égard du pétitionnaire, ou de publication, à l'égard des tiers, devant le tribunal administratif de Toulouse, par courrier ou par l'application Télérecours, accessible par le lien : http://www.telerecours.fr.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

La préfète,



Chantal MAUCHET

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable

Avis de la mission régionale d'autorité environnementale sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du terroir de Grisolles et de Villebrumier (82)

N°Saisine : 2021-9612
N°MRAe : 2021AO52
Avis émis le 12 octobre 2021

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 19 juillet 2021, l'autorité environnementale a été saisie par la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne pour avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) des 12 communes de l'ex-Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et de Villebrumier (82).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception de la saisine à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion en visio conférence du 12 octobre 2021 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 20 octobre 2020) par Jean-Pierre Viguier, Sandrine Arbizzi, Maya Leroy et Yves Gouisset.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 19 juillet 2021.

Le préfet de département a également été consulté en date du 19 juillet 2021.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe[1].

1 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) concerne les douze communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier[2].

Le projet de PLUi a pour ambition de renforcer l'armature des pôles de vie, de proposer une offre résidentielle cohérente et de qualité, de mettre en valeur la qualité du cadre de vie et de positionner l'économie du territoire intercommunal vis-à-vis de sa situation géographique entre plusieurs aires d'influences (Toulouse et Montauban). Le territoire concerné comporte des sensibilités environnementales et paysagères attestées notamment par la présence de plusieurs sites remarquables et d'espaces naturels protégés.

La modération de la consommation d'espace constitue un enjeu essentiel de ce territoire, qui se caractérise par une importante dispersion de l'habitat. Le PLUi prévoit une réduction de l'artificialisation des sols à vocation d'habitat et à vocation économique de l'ordre de 20% par rapport à la consommation d'espace constatée entre 2010 et 2020. Compte tenu des textes en vigueur et des avancées législatives en la matière, en particulier l'instruction du gouvernement du 29 juillet 2019, la stratégie Occitanie de gestion économe de l'espace du 29 juillet 2020, le projet de SRADDET, la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021, il est attendu une réflexion plus fine sur les potentialités de réduction de la consommation foncière afin de viser les objectifs nationaux.

La MRAe estime que les mesures en faveur de la préservation de la trame verte et bleue et de la biodiversité sont intéressantes mais demeurent inabouties. Elle recommande de mobiliser plus efficacement les outils de protection disponibles pour garantir la préservation des stations de flore protégées, des continuités écologiques et des zones humides. Sur les secteurs identifiés à enjeu, l'absence de recherche d'alternatives et les lacunes de prospection montrent que l'évaluation environnementale n'a pas été menée à son terme. La MRAe recommande la recherche d'alternatives raisonnables à l'ouverture des secteurs qui présentent des enjeux modérés à forts.

À défaut d'un résultat satisfaisant de ces recherches, elle recommande de préciser l'évaluation des incidences de ces zones de projet du PLUi sur la base d'un état initial naturaliste complété par des inventaires ciblés en période favorable, et de restituer clairement la démarche menée sur la base notamment de cartes figurant les enjeux identifiés, les mesures d'évitement et de réduction prises et les impacts résiduels.

Compte tenu de la forte croissance de la population envisagée, du développement de la ZAC Grand Sud Logistique et d'un recours très majoritaire à la voiture individuelle sur le territoire, la MRAe recommande d'expliciter dans un chapitre dédié, et à l'aide d'une carte localisant les zones de développement et les lignes de transport en commun, la manière dont le PLUi prend en compte le principe de cohérence urbanisme-transport.

Dans une logique de sobriété énergétique, de développement des énergies renouvelables et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la MRAe recommande :

- d'imposer une production minimale d'énergie renouvelable et une conception bioclimatique renforcée pour toute nouvelle construction à vocation résidentielle ;
- de renforcer l'urbanisation autour des gares et dans les communes qui peuvent offrir, à terme, des solutions de rabattement[3] compétitives.

2 Ces communes constituent le territoire de l'ex-communauté de communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier (ex-CCTGV) désormais intégrée dans la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne

3 Solution de mobilité du territoire en correspondance avec le train

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

Le 1er janvier 2017, les communautés de communes Pays de Garonne et Gascogne (CCPGG), Garonne et Canal (CCGC) et du Terroir de Grisolles et Villebrumier (CCTGV) ont été dissoutes. Ces trois entités forment aujourd'hui la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne. Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) concerne les 12 communes de l'ex-communauté de communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier (ex-CCTGV), désormais intégrées dans la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne : Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Fabas, Grisolles, Labastide-Saint-Pierre, Nohic, Orgueil, Pompignan, Varennes, Villebrumier.

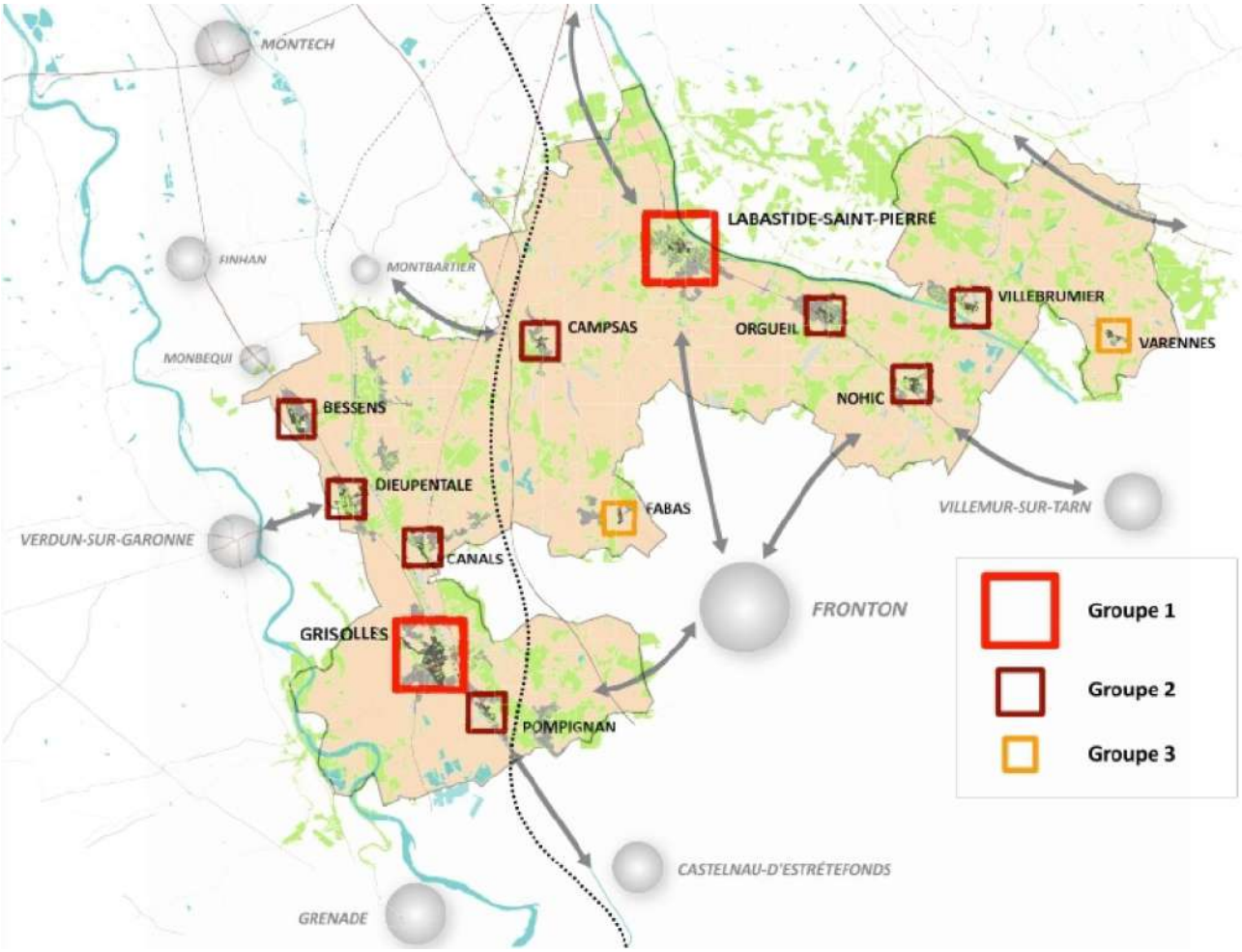
Conformément à l'article R. 104-9 du Code de l'urbanisme, l'élaboration du PLUi est soumise à évaluation environnementale systématique en raison de la présence de trois sites Natura 2000 sur le territoire : « *Vallée de la Garonne de Muret à Moissac* », « *Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste* » et « *Vallées du Tarn, de l'Aveyron du Viaur, de Agout et du Gijou* ». Il fait par conséquent l'objet d'un avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Occitanie.

En outre, il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », l'autorité compétente pour approuver un plan doit mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public, les informations suivantes : le plan approuvé, une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées, et enfin, les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

En application de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique.

2 Présentation du territoire et du projet de plan local d'urbanisme intercommunal

Le territoire des douze communes compte 20 183 habitants répartis dans un maillage urbain poly-centré où deux bourgs-centres (Grisolles et Labastide Saint-Pierre) comptent chacun plus de 3 700 habitants, 7 communes accueillent de 1 200 à 1 600 habitants, et 4 communes dénombrent moins de 1 000 habitants (données Insee 2016).



Carte de l'armature territoriale issue du PADD (ICf.§ 5.3 transition énergétique du présent avis)

Situé dans le couloir d'urbanisation Toulouse-Montauban, le territoire présente un fort dynamisme démographique. La croissance annuelle moyenne a été de 1,35 % entre 2013 et 2016[4].

Le territoire bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à l'intersection de grands axes routiers et ferroviaires et près de grandes zones d'activités. Il se situe sous l'influence directe de l'agglomération toulousaine en termes d'emploi.

Il compte de nombreuses zones d'activités économiques et voit son attractivité renforcée avec le développement de projets structurants : zone Grand Sud Logistique, future ligne grande vitesse et sa gare sur la commune de Bressols...

Le territoire est traversé par de nombreux cours d'eau : le Tarn, la Garonne, le canal latéral à la Garonne, le Tescou et de nombreux petits affluents (200 km de linéaire de cours d'eau). De plus, un patrimoine identitaire lié à l'eau est bien présent dans chaque village : sources, lavoirs, mares bâties, fontaines, cales et un moulin.

Le patrimoine naturel de la communauté de communes compte trois sites Natura 2000 : la zone de protection spéciale «*Vallée de la Garonne de Muret à Moissac*», et les zones spéciales de conservation «*Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste*» et «*Vallées du Tarn, de l'Aveyron du Viaur, de Agout et du Gijou*». Il compte également huit zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Le territoire de la CCTGV s'étire d'ouest en est, alors qu'il est fragmenté par bon nombre d'axes naturels ou artificiels orientés nord-sud. Cela conduit à une variété de paysages, avec des enjeux différenciés.

Le projet retenu, traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), s'articule autour de quatre axes principaux :

- organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages ;
- organiser le niveau de services à la population actuellement résidente et à venir, au service de tous ;

4 La croissance annuelle moyenne de la communauté de commune Grand Sud Tarn et Garonne a été de 1,2% entre 2013 et 2018.

- se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable ;
- soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire.

3 Enjeux identifiés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux pour ce projet de PLUi arrêté sont :

- la réduction de la consommation d'espace ;
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ;
- la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre ;
- la préservation de la ressource en eau.

4 Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation est jugé incomplet, en particulier car il ne justifie pas les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables examinées à l'échelle intercommunale (notamment en matière d'ouverture à l'urbanisation) conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

La MRAe rappelle que la réglementation prévoit que le rapport de présentation explique les raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables à l'échelle intercommunale.

Le pré-diagnostic écologique réalisé sur les zones couvertes par une orientation d'aménagement et de programation (OAP) précise que certaines zones nécessitent des inventaires complémentaires pour apprécier les enjeux écologiques pressentis comme moyens à forts. En ce sens, l'expertise naturaliste manque de rigueur quant à l'application du principe de proportionnalité en matière de caractérisation des enjeux prévu par l'article R151-3 du Code de l'urbanisme. Sur les secteurs identifiés à enjeu, l'absence de recherche d'alternatives et les lacunes de prospection montrent que l'évaluation environnementale n'a pas été menée à son terme. En effet, plusieurs zones identifiées à enjeux modérés à forts sur le plan naturaliste n'ont pas fait l'objet d'une recherche de solutions de substitutions raisonnables et à défaut d'alternative, de prospections complémentaires, en période favorable, pour préciser les impacts de l'urbanisation et définir des mesures de réduction voire de compensation.

La MRAe recommande la recherche d'alternatives raisonnables à l'ouverture des secteurs qui présentent des enjeux modérés à forts.

À défaut d'un résultat satisfaisant de ces recherches, elle recommande de préciser l'évaluation des incidences de ces zones de projet du PLUi sur la base d'un état initial naturaliste complété par des inventaires ciblés en période favorable, et de restituer clairement la démarche menée sur la base notamment de cartes figurant les enjeux identifiés, les mesures d'évitement et de réduction prises et les impacts résiduels.

La MRAe rappelle que le résumé non technique est un document important pour l'appropriation du dossier et de l'évaluation environnementale par le public, et qu'il doit être illustré de cartes appropriées permettant de localiser les principales évolutions du PLUi, les principaux enjeux environnementaux, les incidences du projet de PLUi et les mesures prises pour les éviter ou les réduire.

La MRAe recommande de compléter le résumé non technique de cartes de synthèse permettant d'appréhender les principaux enjeux, les incidences du projet de PLUi et les mesures d'évitement et de réduction retenues.

5 Analyse de la prise en compte de l'environnement

5.1 Limitation de la consommation d'espace

Le scénario démographique du PLUi prévoit une croissance démographique moyenne annuelle de 1,75% entre 2019 et 2032, soit un territoire en capacité d'atteindre environ 26 800 habitants en 2032. Le territoire présente pourtant un ralentissement constant de sa croissance démographique depuis les années 2000. La croissance annuelle moyenne constatée entre 2013 et 2018 est de 1,13 % (source DDT 82). Il convient donc de présenter les facteurs permettant de justifier une prévision d'augmentation de la dynamique démographique alors qu'une baisse de la croissance démographique est constatée.

La MRAe recommande de justifier le scénario démographique retenu en précisant les facteurs conduisant à retenir une augmentation de 1,75 % de croissance dans les années à venir alors qu'une baisse de la croissance démographique est constatée depuis une décennie.

Selon le dossier, l'artificialisation nette globale du territoire sur la période 2010-2020 s'élève à 268 hectares, toutes vocations et type d'occupation du sol confondus, soit un rythme d'environ 26 hectares par an. La grande majorité de cette consommation foncière, environ 192 hectares, a porté sur la réalisation de constructions à vocation d'habitat. Un quart, soit 66 hectares, a porté sur l'installation d'activités économiques (au sein des zones d'activités intercommunales ou communales, quelques implantations isolées et de bâtiments en lien avec l'activité agricole). Enfin, seulement 4 hectares ont été consommés pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif. Le projet de PLUi prévoit une artificialisation prévisionnelle d'environ 224 hectares, toutes vocations confondues (habitat, économie, équipement) et hors rétention foncière, soit une baisse de plus de 16% de l'artificialisation.

Au cours de la période 2010/2020, environ 1 540 logements ont été construits, selon une moyenne de 1 250 m² par logement, soit 8 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire du PLUi, une densité très faible compte tenu de l'attractivité du territoire.

Le projet de PLUi prévoit environ 157 hectares de zones constructibles disponibles (138 hectares en intégrant le phénomène de rétention foncière) ayant une vocation principale d'habitat pour un potentiel minimum d'environ 1 850 logements (remise sur le marché de logements vacants et changements de destination compris), soit une moyenne de 850 m² par nouveau logement (la surface par logement est réduite de 32 % tout en restant en moyenne relativement élevée).

La surface totale artificialisée ces dix dernières années pour des constructions à vocation économique s'élève à près de 63 hectares, dont 53 hectares en extension urbaine. Le PLUi prévoit un potentiel constructible de 49,6 hectares (dont 24,6 hectares dédiés à la ZAC GSL). Le PLUi prévoit donc une réduction de l'artificialisation des sols à vocation d'habitat et à vocation économique de l'ordre de 20%.

En matière d'équipement, entre 2010 et 2020, 4,1 hectares ont été artificialisés pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Le PLUi prévoit une artificialisation globale de 17,7 hectares.

L'objectif de maîtrise de la consommation d'espace constitue la première mesure d'évitement des enjeux environnementaux les plus importants, conformément aux orientations nationales et régionales (instruction du gouvernement du 29 juillet 2019, stratégie Occitanie de gestion économe de l'espace du 29 juillet 2020, projet de SRADDET…).

Au demeurant, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, promulgué le 22 août 2021, revient sur l'urgence d'accomplir des progrès conséquents en la matière et prévoit, afin de tendre vers l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols, que le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la date de promulgation de la loi respecte l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée sur les dix années précédant cette date.

En ce sens la MRAe estime qu'il convient, dès à présent, d'apporter des précisions sur la stratégie de développement de l'intercommunalité et d'exposer les mesures envisagées afin de viser une trajectoire plus ambitieuse en matière de lutte contre l'artificialisation des sols (étude, requalification, densification, mutualisation, désartificialisation, verticalité des constructions, mobilisation de friche...). Ces éléments devront ensuite être repris dans le futur PLUi qui couvrira l'ensemble de la communauté de communes du Grand Sud Tarn-et-Garonne.

La MRAe recommande de préciser les actions envisagées pour respecter l'impératif de réduction significative de l'artificialisation des sols, notamment à travers le renforcement des objectifs de densification en matière d'habitat.

5.2 Préservation des espaces naturels et de la biodiversité

Le territoire du PLUi est concerné par trois sites Natura 2000, huit ZNIEFF, trois arrêtés préfectoraux de protection de biotope et un espace naturel sensible. Il présente également de nombreuses zones humides (120 ont été recensées). La forêt représente moins de 11 % de la superficie du territoire communautaire. La trame végétale est surtout constituée d'espaces fragmentés (bosquets, haies, arbres isolés, cultures et prairies, linéaires de cours d'eaux, alignements de route...).

L'état initial de l'environnement analyse la trame verte et bleue en s'appuyant sur le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). L'analyse des continuités écologiques est traduite de manière réglementaire dans le projet de PLUi au travers d'un classement des zones humides, des cours d'eau, des boisements et des milieux ouverts en zone A, N, Nco, Nre, EBC (espace boisé classé), ou au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les zonages institutionnels (Natura 2000 et ZNIEFF) sont classés en zone Nre ou Nco. Seule une partie de la ZNIEFF de type II « *basse vallée du Tarn* », correspondant à un site d'ancienne gravière aménagé en espace de loisir et à une gravière en exploitation, est classé en NGRAV. Toutes les zones humides avérées sur le territoire sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement prévoit également un recul de 10 m minimum inconstructible par rapport aux berges de ruisseaux ou fossés mères.

En zone Nre et Nco, seuls les locaux techniques et industriels d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés s'ils sont compatibles avec la préservation des enjeux écologiques et paysagers.

La MRAe estime que les mesures en faveur de la préservation de la trame verte et bleue et de la biodiversité sont intéressantes mais demeurent inabouties. Ainsi, la MRAe relève plusieurs stations de flore protégée ou menacée en zone A ou N dont le règlement écrit ne garantit pas leur préservation[5]. La MRAe constate également que deux corridors de milieu ouvert de plaine identifiés dans le SRCE (qui s'étendent de Montbartier à Fronton et de Varennes à Fronton) essentiellement situés en zone A, ne bénéficient d'aucun zonage particulier pour garantir leur préservation. Enfin, le territoire comprend un grand nombre de vastes zones potentiellement humides en zone A, notamment sur la commune de Canals, qui n'ont pas fait l'objet d'un pré-diagnostic écologique.

La MRAe recommande de garantir la préservation des stations de flore protégé ou menacé par un zonage indicé inconstructible et non aménageable.
Elle recommande de garantir la préservation des corridors de milieu ouvert de plaine identifiés dans le SRCE par un zonage adapté.
Enfin, elle recommande la réalisation d'un pré-diagnostic écologique sur les vastes zones humides potentielles du territoire, afin de traduire dans le PLUi les mesures de protection adaptées.

5.3 Transition énergétique

Le PLUi prévoit des mesures classiques afin de favoriser l'efficacité énergétique et limiter les déplacements (augmentation de la densité, maîtrise de la consommation d'espace, cheminements doux notamment dans certaines OAP). Il est principalement indiqué que le projet prévoit de renforcer les perméabilités piétonnes, de renforcer la mixité fonctionnelle des centres bourgs et de limiter le mitage.

Le scénario TEPOS[6] de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne prévoit pour 2030 :

- une diminution des consommations d'énergie de -20 % part rapport à 2015 ;

5 Deux stations de flore protégée (serapia cordigera) en zone A et une station de flore inscrite en liste rouge de la flore vasculaire de Midi-Pyrénées et classé vulnérable (Utricularia australis) en partie en zone A sur la commune de Labastide Saint-Pierre ; une station de flore protégée (serapia cordigera) en zone N sur la commune de Fabas ; une station de flore protégée (serapia cordigera) en zone A et N sur la commune de Grisoles ; une station de flore protégée (tulipa sylvestris) en partie en zone A sur la commune de Canals.

6 Territoire à énergie positive : un territoire à énergie positive vise l'objectif de réduire ses besoins d'énergie au maximum, par la sobriété et l'efficacité énergétiques, et de les couvrir par les énergies renouvelables locales.

- une baisse des émissions de gaz à effet de serre de 30 % par rapport à 2015 ;
- de porter la part de la production d'ENR de 13 % en 2015 à 53 %.

Le bilan annuel 2020 de suivi du PCAET de la communauté de commune Grand Sud Tarn et Garonne[7] montre que depuis 2015 les consommations d'énergie et les émissions de GES sur le territoire ont augmenté et conclut que « *le territoire de la CCGSTG n'est donc pas sur la bonne trajectoire* ».

À ce titre, la MRAe relève notamment que l'objectif opérationnel du PCAET « *construire des logements neufs performants et bio sourcés* » décliné dans l'action « *rendre les documents d'urbanisme compatible avec la sobriété* » n'est pas traduit dans le projet de PLUi. La MRAe rappelle qu'au titre de l'article L151-21 du code de l'urbanisme, « *le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées* ». Ainsi, les indicateurs[8] de la RE2020[9] relatifs aux logements neufs peuvent être renforcés.

Au vu de l'augmentation des dépenses énergétiques et des émissions de GES constatées sur le territoire, la MRAe recommande, en vertu de l'article L. 151-21 du Code de l'urbanisme, d'imposer des performances énergétiques, une diminution de l'impact carbone et un développement des énergies renouvelables renforcés, au-delà des dispositions de la RE2020 applicable en 2021, pour toute nouvelle construction à vocation résidentielle.

La situation géographique du territoire, entre deux pôles urbains majeurs et attractifs (Toulouse et Montauban), tend à positionner le territoire de Grisolles-Villebrumier en situation d'entre-deux. Selon les données INSEE (2014), plus de 82% des actifs du Terroir Grisolles-Villebrumier ayant un emploi travaillent hors de leur commune de résidence, un taux largement supérieur à celui du Tarn-et-Garonne (59%). En parallèle, 95% des déplacements domicile-travail des actifs ayant leur emploi en dehors des communes de résidences s'effectuent en véhicules motorisés individuels. Le diagnostic indique que l'analyse fine des flux domicile-travail fait apparaître la très forte attractivité des pôles d'emplois montalbanais et toulousain.

Compte tenu de la forte croissance de la population envisagée, du développement de la ZAC GSL (pour laquelle une surface importante de 404 ha est prévue) et d'un recours très majoritaire à la voiture individuelle sur le territoire, il est attendu un accroissement significatif des déplacements motorisés[10].

Le territoire d'étude possède l'atout d'accueillir deux haltes SNCF, à Grisolles et Dieupentale, qui proposent un cadencement TER relativement intéressant, notamment pour les actifs travaillant sur Toulouse ou Montauban.

Le diagnostic fait par ailleurs état de la quasi-absence de transports en commun (et de rabattement) pour les communes situées côté Tarn. La dispersion de l'habitat ne permet pas à ce jour de proposer un service de transport réellement attractif.

En ce sens, l'armature territoriale qui présente les communes en trois groupes pose question. Un rythme de croissance différent a été attribué à chaque groupe de manière à répondre à l'objectif de développement global souhaité pour le territoire (Cf. carte ci-dessus).

- Groupe 1 : 1,9% par an (Grisolles, Labastide-Saint-Pierre). L'objectif est de maintenir une croissance forte.
- Groupe 2 : 1,7% par an (Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Nohic, Orgueil, Pompignan, Villebrumier). L'objectif est de maîtriser une croissance démographique parfois plus subie que souhaitée et dont le rythme parfois excessif peut à terme compromettre l'équilibre des communes.

7 http://www.grandsud82.fr/fileadmin/collectivites/Grand_sud_82/Fichiers/02-Amenagement/PCAET/Bilan_annuel_de_suivi_du_PCAET_2020_finale_2.pdf

8 Indicateur Bbio pour l'optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre ; indicateurs Cep,nr pour limiter la consommation d'énergie primaire d'origine non renouvelable ; indicateur Ic énergie afin de limiter l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations énergétique ; indicateur Ic construction pour limiter l'impact des composants du bâtiment sur le changement climatique.

9 La réglementation environnementale RE2020 sera applicable à partir du 1er janvier 2022 pour la construction de bâtiments à usage d'habitation.

10 Le transport est l'activité qui contribue le plus aux émissions de gaz à effet de serre (GES) de la France. En 2019, il représente 31 % des émissions françaises de GES. Depuis 1990, les GES des transports ont augmenté de 9 %. Elles sont stables depuis 2008, l'amélioration de la performance environnementale des véhicules ne compensant pas l'augmentation de la circulation.

- Groupe 3 : 1,3% par an (Fabas, Varennes). L'objectif est de préserver la ruralité de ces communes.

La MRAe estime indispensable de justifier la composition des groupes de l'armature territoriale et leur taux de croissance démographique au regard des besoins de mobilité et des réseaux de transports en commun (train, bus) existants et de leur potentiel de développement. Le dossier manque d'éléments de diagnostic et d'ambition sur la densification autour des axes de transports en commun existant ou en projet, sur les mutations urbaines envisagées autour des gares et sur les solutions de rabattement.

Compte tenu de la forte croissance de la population envisagée, du développement de la ZAC GSL et d'un recours très majoritaire à la voiture individuelle sur le territoire, la MRAe recommande d'expliciter, dans un chapitre dédié et à l'aide d'une carte localisant les zones de développement et les lignes de transport en commun, la manière dont le PLUi prend en compte et développe le principe de cohérence urbanisme-transport.

Elle recommande de renforcer la densification autour des axes de transports en commun et dans les communes qui offrent des solutions de rabattement compétitives.

La MRAe relève favorablement le lancement d'une étude globale des déplacements, avec notamment un périmètre de réflexion élargi par la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne, tout en constatant que cette démarche n'a pas précédé l'élaboration du PLUi.

5.4 Préservation de la ressource en eau

5.4.1 Assainissement

Il est précisé dans l'état initial que le Rieu Tort constitue un réservoir écologique au titre du SRCE, qu'il constitue une masse d'eau (FRFRR315B_13 Le Rieu Tort) avec un objectif de bon état écologique pour 2027 et qu'il est classé comme axe de migrateurs au titre du SDAGE. Or, il est indiqué que la station de traitement des eaux usées de Labastide Saint Pierre, qui se rejette dans le Rieu Tort « *a atteint ses limites* » (p.68 EE). Au regard de la directive ERU, elle est non conforme en équipement depuis 2019[11].

Le dossier ne précise pas les dysfonctionnements de la station de traitement des eaux usées de Labastide Saint Pierre, les incidences sur le Rieu Tort et la date prévisionnelle de mise en conformité.

La MRAe recommande de préciser les dysfonctionnements de la station de traitement des eaux usées de Labastide Saint Pierre, analyser leurs incidences sur le Rieu Tort, et préciser la date prévisionnelle de mise en conformité. Il est impératif que toute nouvelle construction, et a fortiori ouverture à l'urbanisation sur la commune soit strictement conditionnée à la mise en œuvre d'une gestion des eaux usées adaptée à la sensibilité du Rieu Tort et performante d'un point de vue environnemental pour répondre aux futurs besoins.

5.4.2 Ressources en eau pour l'alimentation en eau potable

L'étude d'impact décrit une situation favorable de production et de distribution d'eau potable en situation actuelle, à l'exception des capacités de stockage d'eau traitée qui doivent être confortées.

Les évaluations des besoins en eau de l'étude d'impact sont basées sur les consommations de trois années seulement : 2015, 2016 et 2018, durant lesquelles apparaît une tendance à la baisse, comme cela est d'ailleurs constaté généralement.

Selon ces trois valeurs annuelles, la consommation de la population actuelle s'établit à une moyenne de 5 500 m3/an (et non 6 000 m^3/an comme indiqué dans l'étude d'impact), soit une moyenne de 99m^3/an/habitant. Cette valeur conduit à évaluer un besoin annuel de 7 300 m^3/an à l'horizon du PLUi.

Depuis sa modernisation, l'usine de traitement d'eau potable de Rabanel a une capacité de production de 10 000 m3/an – ce qui paraîtrait confortable. Mais cette capacité n'a pas été validée par les services de l'État au motif de la mauvaise connaissance des capacités de production de la nappe d'eau souterraine exploitée.

11 http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/#

L’étude indique que le syndicat des eaux défend la possibilité de réalimenter la nappe à partir des eaux de la Garonne sans que la faisabilité et les incidences de cette option ne soit analysées dans le dossier.

La MRAe recommande que les besoins en eau potable, leur évolution, et la disponibilité de la ressource en eau soient plus précisément analysés pour mettre en adéquation les prévisions d’augmentation de la population et la capacité de la collectivité à l’alimenter durablement en eau potable. Il est recommandé de tenir compte essentiellement de l’impact du changement climatique sur la ressource en eau (baisse de la réalimentation des nappes et baisse importante des débits des cours d’eau).

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE
19 AOUT 2021
LABASTIDE-ST-PIERRE

ars Agence Régionale de Santé Occitanie

Service émetteur : **Pole animation des politiques territoriales de santé publique**
Unité prévention et promotion de la Santé Environnementale

Affaire suivie par : Chrystèle ALBUGUES
Courriel : chrystele.albugues@ars.sante.fr
Téléphone : 05 63 21 18 93

Communauté de Communes
Grand Sud Tarn et Garonne
Service Urbanisme
120 avenue Jean Jaures
82370 Labastide St Pierre

Objet : PLUI arrêté des 12 communes de l'ex CCTGV
Date : 12 aout 2021

Madame la présidente,

Par courrier du 9 juillet 2021, vous m'avez consulté sur le nouveau projet de PLUi arrêté du territoire des 12 communes de l'ancienne Communauté de Communes Grisolles -Villebrumier.

Mes services ont plus particulièrement regardé la prise en compte des enjeux environnementaux, de santé et de qualité de vie dans le projet présenté.

Je note une volonté d'agir pour un urbanisme favorable à la santé en limitant l'exposition des populations aux nuisances, pollutions et conséquences du changement climatique. L'appropriation par les communes des principes, orientations et recommandations qui figurent en la matière dans le projet sera toutefois déterminante pour une application effective sur l'ensemble du territoire.

Je porte à votre connaissance d'autres sources d'information et d'autres aspects permettant d'agir pour un urbanisme favorable à la santé qui pourraient enrichir le contenu des opérations d'aménagement programmées (OAP) transversales thématiques :

▪ Thématique II Eco-aménagement. Les principes d'occupation spatiale présentés « pour vivre mieux et mieux ensemble » devraient également intégrer la problématique de la gestion des interfaces entre les activités potentiellement nuisantes et l'urbanisation. Des exemples d'aménagement d'espaces tampons et de parcelles constructibles limitrophes à des activités pourraient y être présentés. J'attire votre attention sur le fait que les aménagements proposés (création de haie champêtre ou recul de 10 mètres) dans les OAP pour les zones U ne sont pas adaptés pour réduire efficacement l'exposition des riverains.

▪ Thématique II Eco-aménagement : elle pourrait intégrer la lutte contre les maladies vectorielles en indiquant les points de vigilance à prendre en compte afin de limiter la prolifération des moustiques tigres dans des gîtes créés dans le bâti. Vous pouvez vous appuyer sur le guide *à l'attention des collectivités souhaitant mettre en œuvre une lutte contre les moustiques urbains vecteurs de dengue, de chikungunya et de Zika* disponible au lien suivant (voir en particulier les pages 34 et 35 et l'annexe 1) : https://www.anses.fr/fr/content/biblioth%C3%A8que-des-documents-du-cnev-li%C3%A9s-aux-vecteurs-et-%C3%A0-la-lutte-anti-vectorielle

▪ La Thématique III Palettes végétales pourrait utilement être complétée par le guide *de la végétalisation en ville* édité par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique, disponible à l'adresse suivante https://www.vegetation-en-ville.org qui renseigne sur le potentiel allergisant des principales essences d'arbres, de plantes et herbacées.

▪ Il pourrait être créé une nouvelle thématique spécifique à la qualité du bâti pour vivre dans des locaux écoresponsables et sains en s'appuyant sur le guide de la DREAL *l'essentiel pour un bâti de qualité en Occitanie*, disponible à l'adresse suivante http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/l-essentiel-pour-un-bati-de-qualite-en-occitanie-r9230.html

Je rappelle enfin que les périmètres de protection établis autour des pompages dans la Garonne à Grisolles et dans le Tarn à Reynies pour l'alimentation en eau potable, doivent figurer sur les documents écrits et graphiques relatifs aux servitudes publiques (le territoire des communes de Grisolles, Pompignan, Reynies et Villebrumier est concerné).

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'expression de mes sincères salutations.

Pour le directeur général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie, et par délégation,
Le directeur de la délégation départementale du Tarn et Garonne,

David BILLETORTE

Agence Régionale de Santé Occitanie
Délégation départementale de TARN ET GARONNE
140 avenue Marcel UNAL
BP 731
82013 MONTAUBAN CEDEX
occitanie.ars.sante.fr

PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

COURRIER ARRIVE LE
0 8 OCT. 2021
CENTRE INSTRUCTEUR
ADS SUD

BORDEREAU D'ENVOI

CENTRE INSTRUCTEUR SUD
302 Route d'Auch
82600 VERDUN SUR GARONNE

Montauban, le 28 Septembre 2021

Objet : Projet arrêté PLUI du territoire des 12 communes de l'ex-CCTGV
Références : PC/MC/BC/VB – 2021/164
Affaire suivie par : Philippe GISCLARD
☎ : 05.63.22.24.22, courriel : udap.tarn-et-garonne@culture.gouv.fr

Désignation de pièces	Nombre	observations
Projet arrêté PLUI du territoire des 12 communes de l'ex-CCTGV – Avis UDAP 82	1	Pour information

L'Architecte des Bâtiments de France
Philippe GISCLARD

PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles

Unité Départementale de l'Architecture
et du Patrimoine

Affaire suivie par : Philippe GISCLARD

Tél : 05.63.22.24.22
Mèl : udap.tarn-et-garonne@culture.gouv.fr

Montauban, le 24 Septembre 2021

Monsieur Philippe GISCLARD

à

Madame la Présidente
Communauté de Communes Grand Sud
Tarn-et-Garonne
120 avenue Jean-Jaurès
3 place de la Mairie
82370 Labastide Saint-Pierre

Objet : Projet arrêté de PLUi du territoire des 12 communes de l'ex-CCTGV – Avis UDAP 82
Réf. : PG/MC/BC/VB – 2021/164

Madame la Présidente,

Suite à votre consultation concernant le projet arrêté du PLUi du territoire des 12 communes de l'ex-CCTGV, je vous adresse les observations qu'il convient de prendre en compte.

Sur l'ensemble du territoire, les démolitions de constructions existantes, des murs de clôtures et des piliers, devraient être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

Cette autorisation de démolir est pertinente en espaces protégés pour éviter de perdre accidentellement de la ressource patrimoniale et pour inciter à la réhabilitation du bâti ancien de qualité.

Sur l'ensemble du territoire cette mesure répond aux objectifs du PADD de préserver et de valoriser le patrimoine historique d'intérêt.

- **Les OAP**

Les schémas proposés mentionnent pour la plupart un accès unique. Cette disposition ne devrait pas exclure des voies traversantes ; ces dernières garantissent une organisation structurée et participent de la qualité du bourg.

Les voies de circulation suggérées dans ces schémas doivent permettre à chaque porteur de projet d'être attentif au dessein qualitatif des formes urbaines que vous souhaitez susciter.

Les OAP situées en secteurs patrimoniaux devront être constituées de voies traversantes et connecté avec des réseaux viaires existants, en favorisant des espaces publics de qualité.

- **Les constructions neuves**

Le document de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable propose des images de constructions modernes. Improductifs, ces modèles qui pourraient être mis en œuvre avec des budgets moyens et non conçus par un maître d'œuvre, seraient susceptibles de ne pas correspondre à la qualité souhaitée.

Une réflexion mérite d'être menée de concert avec le CAUE afin de déterminer les expressions contemporaines où serait perceptible le style architectural de la région et qui aurait pour dessein une meilleure insertion paysagère.

Les toits terrasse sur les toits principaux, les façades exclusivement en bois ou aspect bois, n'ont pas ce caractère architectural représentatif de la région, respectueux de l'identité des bourgs.

REGLEMENT

- **Les implantations**

"Les constructions ne donnant pas sur rues peuvent s'implanter librement".

Cette prescription est en contradiction avec, d'une part, une organisation urbaine de qualité, d'autre part, avec la possibilité de découpage ultérieur de la parcelle.

L'utilisation de lambrequins ne peut être généralisée pour dissimuler les volets roulants. Si cette solution peut être tolérée, ce n'est qu'exceptionnellement. En aucun cas un règlement de PLU peu laisser sous-entendre que des volets roulant PVC en centre ancien patrimonial pourraient être acceptés.

Les portails ouvragés d'inspiration traditionnelle n'ont pas de raisons d'être interdits.

Les panneaux thermiques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être installés sur les toitures des dépendances, soit sur l'entièreté du versant, soit en bas de pente sur la pleine largeur du versant.

- **L'emprise au sol**

En zone U1, centre ancien, certaines parcelles, actuelles ou futures, de dimensions réduites, permettront-elles la réalisation d'un projet de construction viable. La règle des 30 % risque d'être difficilement applicable dans le centre historique.

- **Les clôtures**

Les clôtures pourraient ne pas avoir de caractère obligatoire.

L'insertion d'un projet de clôture doit tenir compte des perspectives existantes et du caractère champêtre ou urbain du lieu.

rticle L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Le patrimoine local non protégé fait partie des richesses du territoire. Le recensement des constructions de caractère, aussi modestes soient-elles, ainsi que des éléments remarquables méritent d'être le plus exhaustif possible. Cet inventaire est un témoignage essentiel qui permet de considérer la culture locale sous tous ces aspects, que ce soit historique, technique et social.

Restant à votre disposition pour tout renseignement que vous jugeriez utile,

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

L'Architecte des Bâtiments de France
Chef de l'UDAP 82

Philippe GISCLARD

Copies : DDT Service d'Aménagement Territorial
Bureau d'étude Ruffat (Urbanisme Aménagement)
Centre instructeur Grand-Sud Tarn-et-Garonne

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
2 Quai de Verdun – BP 775 – 82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 22 24 22
Mél : udap.tarn-et-garonne@culture.gouv.fr

30 août 2021

Avis sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du territoire de la Communauté de Communes du Grand Sud du Tarn et Garonne

Dans le lien présent sur votre courrier en date du 09/07/21 pour télécharger le projet de PLUI de la communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, nous n'avons pas relevé d'ambition ou de projets particuliers concernant le canal latéral à la Garonne.

- Pour rappel, le canal latéral possède un potentiel d'attrait touristique non négligeable pour les collectivités qu'il traverse. Un projet global d'aménagement et de gestion du canal latéral à la Garonne et de ses abords, mené dans un large partenariat permettrait de développer l'attractivité touristique afin de:

- garantir le bon fonctionnement des ouvrages et la recherche d'une gestion équilibrée de la navigation de plaisance,

- développer des activités en lien avec le canal, en favorisant l'implantation de nouvelles entreprises (bateaux promenade, bases de location...), en encourageant et permettant la reconversion ou la diversification programmatique de sites et en identifiant des sites d'embarquement et débarquement,
- permettre l'accueil d'aménagement ou d'installation nécessaires au fonctionnement ou au développement des activités touristiques en permettant par exemple le changement de destination du bâti et des terrains présents sur le Domaine Public Fluvial dans le cadre des appels à projets gérés par VNF.

Le schéma de développement du Canal des deux mers est un document stratégique pour le développement du Canal des deux Mers (Canal Latéral à la Garonne, Canal du Midi et ses embranchements). Les orientations de ce schéma prévoient :

- de conforter la navigation sur le canal
- de faire du canal un outil de développement et un vecteur de promotion des territoires
- d'associer la gestion patrimoniale et l'aménagement territorial autour du canal
- de garantir les conditions d'une gestion partagée et pérenne du canal

Les documents d'urbanisme veilleront à prendre en compte ces orientations et notamment permettre les opérations qui relèvent de ce schéma.

- Dans le tableau p 106 du fichier « 4.1 PLUI TGV REGLEMENT ECRIT POUR ARRET » vous décrivez les autorisations autorisées et interdites pour la zone Ncanal spécifique au canal latéral à la Garonne.

Veuillez trouver ci-dessous quelques rappels sur les thèmes que nous souhaiterions voir intégrer dans la règlementation Ncanal:

Le domaine public fluvial (DPF) et le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)

L'article L2122-1 stipule « Nul ne peut occuper le domaine public de l'État sans disposer d'un titre l'y autorisant de manière temporaire ».

L'autorisation de VNF (demande à formuler auprès de la subdivision Tarn et Garonne) est obligatoire pour toute occupation du DPF, qu'elle soit publique ou privée, et quelle que soit sa localisation ou sa nature (terrestre, fluviale, prise ou rejet d'eau). Celle-ci demeure précaire et révocable, et est, de plus soumise à redevance domaniale fixée par une tarification nationale VNF.

Ces dispositions s'appliquent à toute intervention (réseaux, voirie, espaces verts...) sur le DPF. L'article L12121-8 précise que tout travail ne peut être exécuté, aucune prise d'eau ne peut être pratiquée sur le domaine public fluvial sans autorisation du propriétaire de ce domaine.

L'article L2132-7 précise qu'il est interdit d'extraire, à moins de 11,70 mètres des bords du canal, des terres, sables et autres matériaux.

La circulation sur le chemin de halage est interdite à tout véhicule et, de manière plus générale, à toute circulation non pédestre. En effet, l'article R 4241-68 du code des transports (créé par Décret n°2013-253 du 25 mars 2013) stipule que "nul ne peut circuler ou stationner avec un véhicule sur les digues et chemins de halage des canaux, des dérivations, des rigoles et des réservoirs, non plus que sur les chemins de halages et d'exploitation construits le long des cours d'eau domaniaux appartenant à l'Etat, s'il n'est porteur d'une autorisation écrite délivrée par l'autorité gestionnaire du domaine dont relèvent ces digues et chemins de halage non ouverts à la circulation publique." En conséquence, le chemin de service ne peut donc aucunement servir de désenclavement des propriétés.

Toutefois, certains espaces appartenant au DPF peuvent faire l'objet de plusieurs affectations supplémentaires relevant de la domanialité publique dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec la première affectation. Le cas échéant, il est établi une convention fixant les modalités techniques et financières de gestion du DPF en fonction de la nouvelle affectation.

- Convention de superposition d'affectation avec Conseil Départemental du Tarn et Garonne pour la gestion de la Voie verte sur l'ensemble du linéaire de la subdivision
- Convention EDF pour accès aux ouvrages du canal d'amenée à la centrale de Golfech
- Convention en cours d'élaboration dans le cadre de la GEMAPI fixant les prescriptions relatives à la sureté des ouvrages hydraulique dont l'ouvrage de descente en Tarn à Montauban.

Le domaine public fluvial (DPF) est constitué des terrains, ouvrages de franchissement et de gestion hydraulique et des rigoles et bâtiments de destinations diverses dont VNF est gestionnaire pour le compte de l'État et qui lui servent dans le cadre de ses missions d'entretien et d'exploitation des canaux et voies fluviales navigables. Le DPF est matérialisé le plus souvent sur le terrain par des bornes. En 2010 la Direction territoriale du Sud-Ouest a numérisé les limites du DPF. Il convient de faire apparaître ces limites dans les documents graphiques du document d'urbanisme (ci-annexées) et ainsi créer un zonage indicé spécifique au canal Latéral. Les fichiers cartographiques peuvent être mis à votre disposition.

La gestion et la valorisation domaniale - l'occupation des sols

VNF - Subdivision du Tarn et Garonne a en gestion 80 bâtiments situés sur le DPF : il serait souhaitable que les règles d'urbanisme permettent l'évolution de ces bâtiments à savoir :

les aménagements et installations rendus nécessaires pour assurer le service public de la voie d'eau

le changement de destination pour un usage touristique, économique ou culturelle ou habitat.

Les bâtiments concernés pouvant faire l'objet d'évolutions sont les suivants :

Maisons éclusières :

Commune de Dieupentale : maison des gardes

Commune de Montech : ME 11 – 13

Commune d'Escatalens : ME 16

De même, l'autorisation de réaliser des travaux sur le DPF, de quelque nature que ce soit, doit

impérativement être soumise à l'accord de notre service et envoyée à l'adresse suivante:
Subdivision Tarn et Garonne - Delbessous Sud 82 200 MOISSAC

Convention de superposition :
Convention avec CD 82 de superposition d'affectation pour la gestion de la Voie verte sur l'ensemble du linéaire de la subdivision

Dossiers significatifs sur le territoire des communes :
Montech : Projet de valorisation de la pente d'eau de Montech - transfert de compétence pour la gestion du port fluvial

La ressource eau

Le canal latéral est un vecteur de transport d'eau important dans le bassin de la Garonne. En période de pointe, 55% des débits transportés sont à destination de l'irrigation, 12 % à destination l'eau potable et 1% à destination de l'industrie. La part restante est à destination de la navigation 11% et 20% sont affectées aux pertes par infiltration-évaporation.
Toutefois, les capacités de transport d'eau de cet ouvrage sont limitées dans le temps et dans l'espace. Les prélèvements, doivent donc être étudiés avec précaution pour qu'ils soient compatibles avec les activités déjà existantes et la ressource disponible. Ainsi, les prélèvements et l'occupation du domaine seront accordés uniquement après que les autorités administratives compétentes aient donné leur accord et leurs prescriptions. Ces prélèvements ne doivent pas avoir pour effet d'impacter la gestion de la ressource en eau à l'échelle du canal. Ainsi, toutes les mesures doivent être prises afin de satisfaire la continuité des activités existantes.

Le Canal Latéral est un ouvrage dont la vocation, la nature et la conception le rendent inadapté à l'accueil de rejets de toute nature. Il est en connexion avec des milieux sensibles qu'il convient de préserver.
Les rejets d'eaux pluviales dans le Canal Latéral posent des difficultés d'exploitation lié au volume et plus encore au débit instantané introduit lors d'épisodes pluvieux. Aussi, le gestionnaire ne peut avoir à supporter, en plus des contraintes propres à sa gestion en période de forte pluviométrie, celles résultant de rejets supplémentaires.
Ainsi, il doit être étudier, en priorité, toutes les opportunités permettant d'éviter un rejet direct ou indirect dans le canal avant d'envisager celui-ci comme exutoire possible des eaux pluviales. En cas de reprise de réseau existant ayant un exutoire dans le canal latéral, il est étudié, en priorité, l'opportunité et la faisabilité technique de déplacer le rejet vers un autre milieu.
Bien que présentant une qualité de l'eau plutôt bonne en moyenne annuelle, le canal latéral n'est pas un milieu naturel avec une grande faculté d'auto-épuratoire. A ce titre, toutes les alternatives à un rejet direct ou indirect dans le canal doivent être étudiées afin de maintenir cette qualité de l'eau qui permet, entre autre, l'alimentation en eau potable de quelques collectivités disposant d'un prélèvement AEP dans le canal.

Terrain de dépôt de sédiments

Le présent PLU devra permettre la réalisation de dépôt de dragage en bordure du canal latéral à la Garonne.
Le dragage sur le canal latéral est mécanique, une pelle sur berge va récupérer le sédiment et le déverser dans un terrain de dépôt créé en bordure du canal.
Les terrains choisis sont généralement des parcelles agricoles, qui peuvent être en jachère ou en

transition (exemple d'un terrain de dépôt planté de vignes à l'issue de sa remise en état). Ceux-ci doivent satisfaire un ensemble d'exigences environnementales (contraintes liées aux zones inondables, aux diverses zones d'intérêt écologique ou à la présence d'espèces ou d'habitats patrimoniaux, prise en compte de contraintes d'usage, d'urbanisme, …). Les recherches de terrain sont très complexes et les opérations extrêmement dépendantes de cette phase.
Les sédiments des voies d'eau gérées par la Direction Territoriale Sud-Ouest de VNF étant majoritairement de bonne qualité, ils peuvent faire l'objet de valorisation agricole, sous forme de régalage sur terres arables. Ils constituent un amendement minéral plutôt qu'organique (faible teneur) et peuvent également constituer un stock de terre végétale ou être utilisés comme terre de remblais. Le terrain de dépôt aménagé est temporaire.

Patrimoine arboré et chancre coloré du platane

Le respect du patrimoine arboré et particulièrement la lutte contre la propagation du chancre coloré du platane doivent être une priorité dans tout projet et pour toute intervention sur ou à proximité des arbres.
La première mesure de préservation du patrimoine arboré consiste à éviter tout aménagement ou intervention susceptible d'impacter les arbres : au niveau aérien (visible) ou souterrain (invisible, le rayon concerné est estimé jusqu'à 35m du tronc pour platane par exemple).
Dans le cas d'un projet pouvant impacter ces périmètres sur des arbres du DPF, un échange spécifique sera prévu avec VNF afin de trouver les modalités d'intervention les moins pénalisantes possibles, si le périmètre de projet ne peut être modifié.
La lutte contre le chancre coloré du platane est encadrée réglementairement (Arrêtés Préfectoraux / Arrêté National n°AGRG 1530100A du 22 décembre 2015) et prévoit des mesures de désinfection des outils et engins intervenant sur ou à proximité des platanes, avec une spécialité fongicide ou de l'alcool à brûler pour le petit outillage.

Conclusion
Il est demandé d'assurer dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) la prise en compte spécifique du Canal dans l'ensemble des thématiques

Pour le domaine public fluvial (DPF) du Canal Latéral, il est demandé :
de créer un zonage spécifique à ce domaine (délimitation)
de rappeler dans le règlement que l'autorisation de VNF est obligatoire pour toute occupation du DPF publique ou privée, terrestre ou fluviale
à ce que le règlement prévoit les aménagements et installations nécessaires au service public de la voie d'eau et le changement de destination des bâtiments pour un usage touristique, économique, culturel ou habitat
de rappeler que tout rejet d'eaux dans le canal, de quelque nature que ce soit, n'est que la dernière solution à envisager
de rappeler que tout prélèvement dans le canal est soumis à des conditions permettant de s'assurer de la suffisance de la ressource et la continuité du service existant.
Dépôt de dragage
d'éviter tout aménagement susceptible d'impacter le patrimoine arboré, de prendre contact avec VNF pour un projet pouvant impacter le patrimoine arboré et de rappeler la réglementation existant concernant la lutte contre le chancre coloré
de se rapprocher de VNF pour tout projet de développement du Canal Latéral (port fluvial ou équipements divers, convention de superposition de gestion du chemin de halage...).

SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DE TARN-ET-GARONNE

Montauban, le 12 octobre 2021

Groupement des Services Opérationnels
Service Préparation Opérationnelle
Réf. OT/AD/CR n° 2021 – 404
Affaire suivie par la Capitaine Aurélie DELOUSTAL
☎ : 05 63 22 80 53

Le directeur départemental des services d'incendie et de secours de Tarn-et-Garonne

à

Madame Marie-Claude NÈGRE
Présidente de la Communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne
120, avenue Jean Jaurès
82370 LABASTIDE-SAINT-PIERRE

OBJET : Élaboration du **PLUi du Terroir de Grisolles et de Villebrumier**
Réf : Votre courriel reçu en date du 1er septembre 2021

Par courriel ci-dessus référencé, vous avez bien voulu me demander mon avis concernant l'élaboration du PLUi mentionné en objet.

J'ai l'honneur de vous faire savoir que l'étude globale de ce dossier appelle de ma part les observations suivantes :

- De manière générale, les accès aux secours sont mentionnés. Ils devront toutefois respecter le Code de l'urbanisme.
  En particulier, pour les établissements recevant du public (ERP), ces accès devront également respecter le Code de la construction et de l'habitation, et l'arrêté du 25 juin 1980 (Règlement de sécurité ERP) ou l'arrêté du 22 juin 1990 pour les ERP de 5ème catégorie.
  Pour les bâtiments d'habitation, ces voies devront répondre à l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié, Titre I (Règlement de sécurité).
  Vous trouverez plus de renseignements dans la fiche technique « urbanisme – accessibilité des bâtiments aux engins de secours » disponible sur le site internet du SDIS :
  http://www.sdis82.fr/telechargements/Urbanisme/Accessibilite_des_batiments_aux_engins_de_secours.pdf.

- De plus, ces communes sont exposées à un certain nombre de risques majeurs et sont ainsi soumises :
  - Au PPRN mouvement de terrain,
  - Aux PPRI Garonne Amont (Grisolles) + processus de surveillance des crues de la Garonne et PPRI Tarn (Villebrumier) + processus de surveillance des crues du Tarn,

- Au PPI et PPRT de ND Logistics – PPMPP à Grisolles, dont le statut SEVESO a été conservé malgré une activité actuelle moindre,
- Au risque de transport de matières dangereuses par canalisation avec TIGF qui passe à Grisolles.

- De même, ces communes accueillent 2 installations classées pour la protection de l'environnement soumises au minimum à enregistrement (1 à enregistrement et 1 à autorisation et SEVESO). Le PLUi doit également tenir compte de ces aspects, intégrant notamment les périmètres des études de dangers mais aussi le périmètre des 100 mètres pour les installations classées dont l'activité est l'élevage.

- Par ailleurs, ce plan intègre bien les notions de défense extérieure contre l'incendie ce qui permettra de la prévoir au plus tôt dans les secteurs à urbaniser et les futurs projets d'infrastructure, anticipant les situations problématiques. La possibilité d'avoir recourt à une défense extérieure contre l'incendie dite « privative » pour les zones agricoles ou naturelles est même spécifié.
  D'un point de vue réglementaire, il conviendrait d'intégrer au PLUi le respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-03-14-003 du 14 mars 2017).

  A ce titre, les deux communes concernées ont bien transmis les caractéristiques techniques de leurs points d'eau incendie à mes services. En revanche, l'arrêté municipal annuel n'a pas été transmis.
  Je profite de cet avis sur le PLUi pour vous rappeler que la mise en œuvre de la défense extérieure contre l'incendie sur l'ensemble des communes est obligatoire et s'effectue par :
  - La réalisation d'un état des lieux de la DECI présente sur la commune et la vérification, tous les 3 ans au moins, des points d'eau incendie de chaque commune, suivi d'un envoi à mes services,
  - La finalisation de la DECI sur chaque commune par un arrêté municipal annuel de défense extérieure contre l'incendie sur la commune. **Cet arrêté doit être mis à jour annuellement.**

Je vous remercie pour l'intérêt que vous portez à la sécurité incendie dans votre commune.

Mes services se tiennent à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le directeur départemental,

Colonel hors-classe Olivier THÉRON.

Grille d'analyse des PLU

PLUi de : Terroir de Grisolles et de Villebrumier

Période : fin 2021

Analyse des éléments de contexte

Thématique	Situation observée	Préconisations du SDIS
DECI	Grisolles et Villebrumier ont transmis leurs données de DECI	Doivent envoyer leur MàJ pour Villebrumier et arrêté municipal de DECI pour Grisolles
Accessibilité	Aucune observation particulière	Cf. Fiche pratique urbanisme concernant l'accessibilité
Risques majeurs (DDRM)	PPRN mouvement de terrain PPRI Garonne Amont (Grisolles) + processus de surveillance des crues de la Garonne et PPRI Tarn (Villebrumier) + processus de surveillance des crues de la Garonne PPRT ND Logistics – PPMPP Grisolles TMD – canalisation avec TIGF qui passe à Grisolles	Risques majeurs à prendre en compte
ICPE	A Grisolles : 1 entreprise SEVESO Seuil Haut PPMPP non utilisée à ses fins mais SEVESO qd même au niveau du statut 1 entreprise soumise à enregistrement : E-Philea, centrale d'achat non alimentaire	
PCS	□Existant □Inexistant □Non détenu par le SDIS	Mise à jour si nécessaire

Observations/Extraits choisis

DECI mentionnée dans le règlement écrit pour arrêt.
Au sujet du réseau d'eau potable et incendie : « Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et suivre les conditions définies, le cas échéant, dans un cahier des charges du syndicat ad hoc, de la commune ou de toute structure qui s'y substitue. Tous les aménagements doivent être conformes aux prescriptions réglementaires du schéma directeur des eaux usées et/ou des eaux pluviales s'ils existent et compatibles avec l'OAP « transversale ». »
Zones agricoles, zones naturelles : « Eau incendie : installation d'une défense incendie privative en l'absence de réseau public. »

Accessibilité :
« Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc. »
« Les voies en impasse, publiques ou privées, devront comporter un espace de retournement à leur extrémité à définir avec le service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers et des services incendie. »
« Entre deux constructions non contiguës, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des reculs et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. »

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
TARN-ET-GARONNE

Montauban, le 28 septembre 2021

Communauté de Communes
Grand Sud Tarn-et-Garonne
120, avenue Jean Jaurès
82370 Labastide Saint-Pierre

COMMUNAUTE DE COMMUNES
GRAND SUD
TARN ET GARONNE
18 OCT. 2021
LABASTIDE-ST-PIERRE

Objet : Avis sur l'arrêt d'un PLUI

Dossier suivi par : Cédric BARTHES

Madame la Présidente,

Comme suite à votre courrier du 12/07/2021 concernant l'arrêt du PLUI des 12 communes de l'ex-CCTGV, nous vous informons, qu'après examen du dossier, nous n'avons pas de remarque particulière à émettre.

Toutefois, nous tenons à réaffirmer l'intérêt que porte notre compagnie consulaire à tout projet pouvant avoir une incidence sur l'artisanat local. Aussi soyez assuré que nous serons très attentifs à toute demande d'information qui pourrait vous être utile dans votre démarche.

Nous vous invitons à consulter www.geometiers82.fr, interface de co-gestion publique des acteurs des métiers de l'artisanat du Tarn-et-Garonne, et à partager sur votre site internet les données de l'artisanat de votre commune (fonction "Partager").

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Roland DELZERS

Président

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE TARN-ET-GARONNE
11 rue du Lycée 82000 Montauban · 05 63 63 09 58
www.cma82.fr · contact@cm-montauban.fr

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004

De: "Johann HUBELE" <johann.hubele@cnpf.fr>
À: plui@grandsud82.fr
Envoyé: Mercredi 29 Septembre 2021 18:27:54
Objet: Avis PLUI Grand Sud 82

Monsieur le Président,

Nous avons bien reçu le projet de PLU intercommunal des 12 communes de l'ex CC du Terroir de Grisolles et Villebrumier que vous vous avez fait parvenir, pour lequel l'examen des pièces constitutives du dossier nous conduit à formuler un **avis favorable**.

La forêt est peu présente sur ce territoire et couvre 11 % de la surface soit 1670 ha. A noter que seulement 150 ha de forêts bénéficient d'une garantie de gestion durable. Les exploitations des bois sur ce secteur sont peu fréquentes du fait d'un morcellement important, de parcelles parfois non accessibles et d'une gestion forestière très peu pratiquée.

Le classement en EBC de 639 ha semble tout à fait cohérent au regard de la surface boisée et des enjeux que vous soulevez dans le diagnostic.
A noter par contre qu'il est difficile de quantifier et localiser les surfaces classées au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme. Ces classements sont à éviter pour les formations boisées car il complexifie la mise en œuvre des actes de gestion durable des forêts. Ils peuvent être par contre parfaitement adaptés pour les très petits bosquets et les haies bocagères.

Nous notons en p7 du diagnostic comme opportunité : «Préserver et planter des essences locales ». Il convient de bien prendre en compte l'évolution de notre climat, ce qui nous amène à réfléchir à l'avenir de certaines espèces autochtones soumises à des déficits hydriques parfois très marqués. La p7 du PADD aborde également cette notion de préservation des zones boisées (puits de carbone) et encourage à favoriser l'évolution des peuplements adaptés. Cette notion d'adaptation est en effet essentielle et peu, dans certains cas, nécessiter l'introduction d'espèces pour répondre à cet enjeu. Je me permets de joindre une fiche technique que nous avons rédigée à ce sujet.

Je profite de cette occasion pour vous rappeler le rôle du CRPF, organisme public chargé de développer, d'orienter et d'améliorer la gestion durable de la forêt privée. Vous trouverez plus de renseignements concernant nos missions et nos actions sur notre site : https://occitanie.cnpf.fr/

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Johann HUBELE
Ingénieur interdépartemental
Gers – Tarn-et-Garonne
06 76 98 52 13
johann.hubele@cnpf.fr

Centre Régional de la Propriété Forestière
OCCITANIE
Maison de la forêt, 7 chemin de la Lacade - 31320 AUZEVILLE-TOLOSANE
Délégation du Centre National de la Propriété Forestière
www.cnpf.fr - https://occitanie.cnpf.fr

---

fiche_7.pdf
658 ko

Les espaces boisés classés et loi paysage

Fiche n°7

Les fiches sylviculture et urbanisme du Centre National de la Propriété Forestière

En vertu de l'Art. L113-1 du code de l'urbanisme, peuvent être identifiés comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements, et ce dans n'importe quelle zone du Plan Local d'Urbanisme.

Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (Art. L113-2 du code de l'urbanisme). Il entraîne le rejet de plein droit des demandes de défrichement.

Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à déclaration préalable (Art. R421-23-2 du code de l'urbanisme) à l'exception des coupes :

- concernant l'enlèvement d'arbre dangereux, chablis et bois morts,
- programmés dans un PSG*, un RTG** ou un CBPS*** avec programme de coupes et travaux *(voir Fiche n°3b)*,
- entrant dans le champ d'application des coupes par catégories définies par arrêté préfectoral,
- dans des forêts publiques relevant du régime forestier.

Concernant le droit de construire, la commune ne pourra pas s'opposer à une demande d'autorisation de travaux du seul fait qu'ils soient situés dans un EBC. Elle devra apprécier si les travaux projetés sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (Conseil d'Etat, 31 mars 2010, n°310774).

RAPPEL :

Le Centre régional de la propriété forestière doit être obligatoirement informé du classement ou déclassement des boisements en EBC (Espaces Boisés Classés)
(Art. R113-1 du code de l'urbanisme).

CONSEILS PRATIQUES #1

Utiliser à bon escient **les classements en Espaces Boisés Classés** (Art. L113-1 du code de l'urbanisme), **en les réservant prioritairement aux boisements de surface inférieure aux seuils de défrichement** *(voir Fiche n°3a)* et aux formations boisées non dotées de documents de gestion durable. Ces classements doivent être justifiés par un motif urbanistique ou apporter une véritable plus-value en termes de protection.

** PSG : Plan Simple de Gestion*
*** CBPS : Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles*
**** RTG : Règlement Type de Gestion*

LES COLLECTIVITÉS CONCERNÉES PAR LA LOI LITTORAL

Selon la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral », les collectivités ont l'obligation de classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (Art. L121-27 du code de l'urbanisme).

CONSEILS PRATIQUES #2

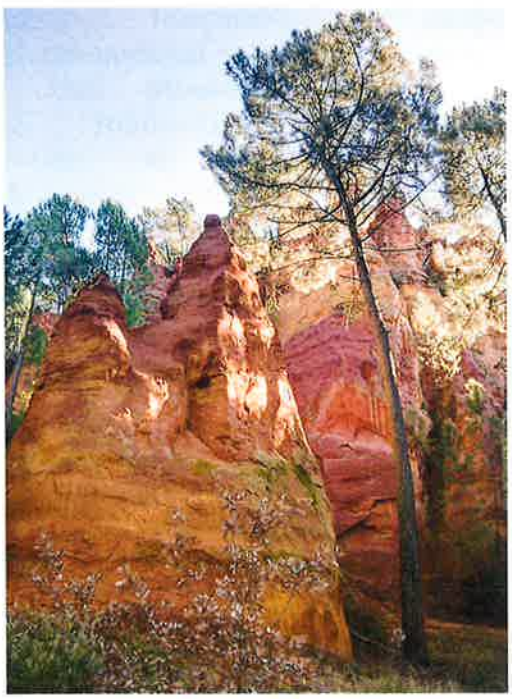
Attention, en loi Littoral, ce classement est obligatoire pour les boisements les plus significatifs (Art. L121-27 du code de l'urbanisme).

LES ESPACES CLASSÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Les articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme prévoient la possibilité de classer certains boisements pour préserver des continuités écologiques ou assurer la protection de ces boisements. Les remarques suivantes sont importantes à prendre en compte avant de positionner l'un de ces classements :

- Un tel classement n'entraîne pas le rejet de plein droit des demandes de défrichement (qui peut donc être accepté).

- Par contre, **toute coupe ou abattage d'arbre, sera soumis à déclaration préalable, même en présence d'un document de gestion durable (PSG, RTG, CBPS...)** *(voir Fiche n°3b)*.



Camille Loudun © CNPF

CONSEILS PRATIQUES #3

L'utilisation de l'outil de classement au titre des paysages (Art. L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme) **est à éviter pour les formations boisées** car il complexifie la mise en œuvre des actes de gestion durable des forêts. Il peut être par contre parfaitement adapté pour les très petits bosquets et les haies bocagères.

En l'absence de parution du décret portant sur les exemptions de déclaration de coupes, les documents de gestion ne peuvent être appliqués sans faire de déclaration préalable en mairie tout comme les coupes par catégories définies par arrêté préfectoral. Ceci est une entrave à la gestion durable de ces espaces.

Attention, les collectivités ne peuvent **pas insérer** dans leur document d'urbanisme de **prescriptions sylvicoles** allant au-delà du Code forestier au titre des articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme.

COMMUNAUTE DE COMMUNES
GRAND SUD
TARN ET GARONNE
14 OCT. 2021
LABASTIDE-ST-PIERRE

INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Jean-Louis BARRIERE
Tel.: 05.63.57.14.82
Mél: inao-toulousegaillac@inao.gouv.fr

V/Réf : Courrier du 9 juillet 2021
Dossier suivi par M. Serge ROUGE

N/Réf : *JLB-SA-155-2021*

Madame la Présidente
Communauté de Communes
Grand Sud Tarn et Garonne
120, avenue jean Jaurès
82370 LABASTIDE SAINT PIERRE

Objet : *Projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire des 12 communes de l'ex-CCTGV.*

Gaillac, le 8 octobre 2021

Madame la Présidente,

Par courrier reçu le 13 juillet 2021, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet arrêté du PLUi-12, de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne.

Les 12 communes concernées par ce PLUi sont situées dans l'aire géographique de l'AOP « Fronton » sauf les communes de Varennes et Villebrumier. Elles appartiennent également aux aires de production des IGP présentées en annexe 1 (ci-jointe).

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le projet de PLU intercommunal va consommer environ 152 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers malgré une densification de l'habitat dans les zones déjà urbanisées (taille moyenne des parcelles destinées aux logements neufs (850 m²). Certes, des efforts de réduction de la consommation des zones agricoles ont été réalisés, mais la protection et le maintien de celles-ci doivent être prises en compte dans les projets d'urbanisation à venir pour assurer un certain équilibre au sein des communes et de l'intercommunalité.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur l'AOP et les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Catherine RICHER

Copie : *DDT 82*

Communes	AOP Fronton	IGP Pruneau d'Agen	IGP Melon du Quercy	IGP Porc du Sud-Ouest	IGP Jambon de Bayonne	IGP Canard à foie gras du Sud-Ouest	IGP Comté Tolosan
Bessens	x	x		x	x	x	x
Campsas	x	x		x	x	x	x
Canals	x	x		x	x	x	x
Dieupentale	x	x		x	x	x	x
Fabas	x	x		x	x	x	x
Grisolles	x	x		x	x	x	x
Labastide-Saint-Pierre	x	x		x	x	x	x
Nohic	x	x		x	x	x	x
Orgueil	x	x		x	x	x	x
Pompignan	x	x		x	x	x	x
Varennes			x	x	x	x	x
Villebrumier			x	x	x	x	x

Annexe 1

INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER
697 avenue Etienne Mehul
CA Croix-d'Argent
34070 MONTPELLIER
Tél : 04.67.27.11.85
INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr

SITE DE NARBONNE
Rue du Pont de l'Avenir
CS 50127
11100 NARBONNE
Tél : 04.68.90.62.00
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

SITE DE GAILLAC
Centre Technique du Vin
52 Place Jean Moulin 2ème étage
81600 GAILLAC
Tél : 05.63.57.14.82
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

SITE DE TOULOUSE
Tél : 05.34.26.51.45
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

Antenne de Perpignan
Tél : 04.68.34.53.38
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

www.inao.gouv.fr

Zimbra **plui@grandsud82.fr**

projet arrêté PLUi

De : GLORIAN Christophe <christophe.glorian@intradef.gouv.fr> mar., 20 juil. 2021 09:09
Objet : projet arrêté PLUi 5 pièces jointes
À : plui@grandsud82.fr

Bonjour,

Par correspondance ci-dessous datée du 09 juillet 2021, vous interrogez le ministère des Armées sur le projet arrêté le 01/07/21 du PLUi12 de la communauté de communes Grand Sud.

L'instruction du dossier n'identifie ni emprise, ni servitude appartenant au ministère des Armées sur les territoires de ces communes.

Par conséquent, l'EMZD de Marseille émet un avis favorable.

Cordialement.

ASC Christophe GLORIAN
Chargé d'études urbanisme / développement durable
EMZD MRS / DSP / BSI / Section stationnement

Caserne Audéoud
BP 40026 – 13568 Marseille cedex 02
Tél : 04 91 01 52 99 / PNIA : 864 131 52 99
emzd-marseille-bsi.contact.fct@intradef.gouv.fr
christophe.glorian@intradef.gouv.fr

MINISTÈRE DES ARMÉES
Liberté Égalité Fraternité

Etat-major de zone de défense de Marseille
Division soutien prévention
Bureau stationnement infrastructure

AR Prefecture
082-218200178-20211004-2021_41-DE
Reçu le 05/10/2021
Publié le 05/10/2021

Mairie de Bessens

2021-41

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt et un, le 04 octobre, le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des fêtes Gaston Miquel de Bessens, sous la présidence de Monsieur le maire, Adrien RAPHET.

Date de convocation du conseil municipal : le lundi 04 octobre 2021

Affichage en mairie et distribution ce même jour, de l'ordre du jour, comportant les projets de délibération et de documents, utiles à la préparation de la séance.

Présents :

M. RAPHET Adrien, M. MAGNIER Armand, Mme LAFORGUE Laetitia, M. FABRIS Jérôme, Mme MOT Brigitte, M. ROUBY Alain, Mme LALA Magalie, Mme DE CORTE Vanessa, M. PLANA Bastien, Mme GRANIOU Audrey, M. PENCHE Sylvain, M. HUGANET Amédée, Mme OGER Nadège, Mme CIRODDE Marjorie, M. MICHEL Serge, Mme TOURNAY Emmanuelle, M. FAITOUT Jamel

Absents excusés :
Mme DE CORTE Vanessa, M. PLANA Bastien, M. PENCHE Sylvain
Absents excusés ayant donné pouvoir :
Mme DE CORTE Vanessa donne pouvoir à Mme LAFORGUE Laetitia
M. PLANA Bastien donne pouvoir à M. HUGANET Amédée
M. PENCHE Sylvain donne pouvoir à M. MAGNIER Armand
Composition légale du conseil municipal : 19

- Nombre de conseillers en exercice : 19
- Nombre de conseillers présents : 16
- Nombre de conseillers représentés : 3

Monsieur le maire a déclaré la séance ouverte à 19h35.
Le conseil municipal, à l'unanimité, décide de désigner M. FABRIS Jérôme, en qualité de secrétaire de séance.
Ont également assisté à la séance, Mme JIMENEZ Céline, et Mme JAZEIX Michèle, secrétaires de mairie.

2021-41 – Urbanisme : Avis de la commune sur le projet du PLUI 12 ARRETE

Rapporteur : Monsieur le maire

ADOPTE				
Votants : 19	Abstentions : -	Exprimés : 19	Pour : 19	Contre : -

AR Prefecture
082-218200178-20211004-2021_41-DE
Reçu le 05/10/2021
Publié le 05/10/2021

Mairie de Bessens

Par délibération en date du 1er juillet 2021, le conseil communautaire a arrêté le projet de **plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi12).**
Dans le cadre des consultations, et selon les dispositions de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, Mme Madame la Présidente a transmis à chaque commune concernée le dossier de projet de PLUi arrêté, pour avis. En l'absence d'observations de la commune dans un délai de trois mois à compter de la notification, cet avis est réputé favorable (R 153-5 du code de l'urbanisme).

M. le Maire rappelle que le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi12) le 24 novembre 2015. Le projet a été poursuivi dans les mêmes objectifs et délais par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017.
Il rappelle la délibération du premier arrêt du projet du 7 février 2019 ainsi que la délibération du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique afin de prendre en compte les avis formulés par les personnes publiques associés et la commission d'enquête a l'issue de la phase de premier arrêt .

M. le Maire rappelle ensuite les principaux points des délibérations de la Communauté de Communes tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi :

- La collaboration avec l'ensemble des Communes membres et le travail avec les Personnes Publiques Associées et Consultées
- Présentation du dossier PLUi-12 soumis à nouvel arrêt
- La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Enfin M. le Maire rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en mars 2017 par le conseil communautaire. Préalablement, chaque conseil municipal avait débattu des orientations du projet de PADDi.

M. le Maire indique aussi, qu'à l'initiative de la commune, le déroulé de la procédure et le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du projet de PLUi ont fait l'objet d'une nouvelle présentation au public au cours d'une réunion qui s'est tenue à la salle des fêtes de Bessens le lundi 30 aout 2021. Cette réunion a été de nouveau l'occasion de détailler la mise en œuvre des OAP avec les propriétaires présents, ce qui a amené à proposer d'éventuelles évolutions du schéma des OAP (Ferry, Palanques et Capellas).

Au regard des éléments exposés par M. Le Maire et,
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-15 et R153-5,
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV,
Considérant que le projet de Plui a été communiqué à la commune, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 juillet 2021 par la communauté de communes pour avis,

AR Prefecture
082-218200178-20211004-2021_41-DE
Reçu le 05/10/2021
Publié le 05/10/2021

Mairie de Bessens

ENTENDU L'EXPOSE ET APRES AVOIR DELIBERE,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- **émet** un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV, avec les observations suivantes concernant les dispositions arrêtées pour l'OAP Jules Ferry :

-Sur la programmation : le conseil municipal demande que le secteur 2a de l'OAP Jules Ferry soit rescindé avec la possibilité de création d'un secteur supplémentaire soumis à opération d'aménagement afin de tenir compte du contexte foncier.

Détail du vote

Votants : 19	Abstentions : -	Exprimés : 19	Pour : 19	Contre : -

-Sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère: le conseil municipal est favorable à ce que tous les secteurs de l'OAP soient affectés d'un pourcentage de foncier non imperméabilisé ou éco-aménageable mais que cet espace ne soit pas localisé afin de ne pas pénaliser un secteur si l'opération se fait en plusieurs opérations. Le chêne existant et son emprise, à minima, doivent tout de même être maintenus comme faisant l'objet d'un classement spécifique au titre des arbres remarquables à protéger.

Détail du vote

Votants : 19	Abstentions : -	Exprimés : 19	Pour : 19	Contre : -

- A l'issue des débats, il est ressorti qu'il sera important d'équilibrer les 2 côtés du Chemin des Palanques suite à la création de l'OAP des palanques, cet axe devenant la liaison entre les 2 parties de la commune.

Détail du vote

Votants : 19	Abstentions : 0	Exprimés : 19	Pour : 18	Contre : 1

Contre : M. FAITOUT Jamel

-Sur l'ensemble des 3 OAP (Ferry, Palanques et Capellas), il serait utile de réfléchir à créer un écran végétal dense.

Détail du vote

Votants : 19	Abstentions : 1	Exprimés : 19	Pour : 18	Contre : -

Abstention : M. FAITOUT Jamel

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme, le Maire, Adrien RAPHET

MAIRIE de BESSENS (Tarn-et-Gne)

Certifié exécutoire
les formalités de publicité ayant été effectuées le :
et la délibération ayant été reçue en Préfecture le :

AR PREFECTURE
082-218200277-20211018-20211018_4-DE
Reçu le 25/10/2021

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 octobre 2021

L'an deux mille vingt et un, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Marie-Claude NEGRE, Maire.

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 15

Présents : 12

Absents : 3

Nombre de suffrages exprimés :
Pour : 0
Contre : 0
Abstentions : 0

Etaient présents :
M. BRAINI Yann, Mme FELIPE Patricia, M. FLORES Luc, Mme FOUCHAT Sandra, M. GENET Pierre-Yves, Mme LACRAMPE Séverine, Mme LAYMAJOUX Cynthia, Mme NEGRE Marie-Claude, M. OLIVEROS Christian, Mme RICHARD Marlène, Mme SCHUMANN Carole, M. THERON Thierry

Etai(ent) absent(s) :
M. SELLE Philippe, Mme TABOTTA Laurence

Etai(ent) excusé(s) :
M. ASTOUL Jean

A été nommé(e) comme **secrétaire de séance** : Mme RICHARD Marlène

Date de convocation
14/10/2021

Date d'affichage
14/10/2021

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le :
25/10/2021

et publication du :
25/10/2021

OBJET

CCGSTG : AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLUI 12 ARRETE (Délibération n° 20211018_4)

Par délibération en date du 1er juillet 2021, le conseil communautaire a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi 12).

Dans le cadre des consultations, et selon les dispositions de l'article L 153-15 du Code de l'Urbanisme, Madame la Présidente a transmis à chaque commune concernée le dossier de projet de PLUi arrêté, pour avis.
En l'absence d'observations de la commune dans un délai de trois mois à compter de la notification, cet avis est réputé favorable (article R 153-5 du Code de l'Urbanisme).

Madame le Maire rappelle que le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi 12) le 24 novembre 2015. Le projet a été poursuivi dans les mêmes objectifs et délais par la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017.
Elle rappelle la délibération du premier arrêté du projet du 07 février 2019 ainsi que la délibération du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 07 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique afin de prendre en compte les avis formulés par les personnes publiques associées et la commission d'enquête à l'issue de la phase de premier arrêt.

AR PREFECTURE
082-218200277-20211018-20211018_4-DE
Reçu le 25/10/2021

Madame le Maire cite ensuite que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en mars 2017 par le conseil communautaire. Préalablement, chaque conseil municipal avait débattu des orientations du projet du PADDi.

Au regard des éléments exposés,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-15 et R 153-5 ;
VU la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV ;

Considérant que le projet de PLUi a été communiqué à la commune, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 09 juillet 2021 par la communauté de communes pour avis ;

Le conseil municipal émet un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.
Ont signé au registre les membres présents.
Pour extrait certifié conforme.
Fait à Campsas

Le Maire,

MAIRIE DE CAMPSAS
Tarn-et-Garonne

AR PREFECTURE
082-218200285-20210920-D2021_30-DE
Reçu le 01/10/2021

DEPARTEMENT DE TARN-ET-GARONNE
ARRONDISSEMENT DE MONTAUBAN
CANTON DE VERDUN-SUR-GARONNE
COMMUNE DE CANALS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU 20/09/2021

Nbre de conseillers	15
En séance	15
Ont voté	15

L'an deux mille vingt et un et le vingt septembre à 21 heures, le Conseil Municipal s'est réuni, à la salle à usage multiple ZA Le Parc permettant ainsi un meilleur respect des mesures sanitaires liées au COVID-19, sous la présidence de Mme Sylvie BOREL, Maire.
Etaient présents : Mmes Sylvie BOREL, Patricia ZANUSSO, Isabelle PALTOU, Anne-Marie MIANCIEN, Marie-José RODRIGUEZ, Aurélie SADY, Gaëlle CLARA et Mm Bernard BLATCHÉ, Denis THAU, François PURCHA, Serge CAZALON, Thierry BATTISTELLA, Frédéric WEBER, Stéphane THERON, Alain HAMMERLIN.
Etait absent excusé : néant.

Mme Isabelle PALTOU est désignée en qualité de secrétaire par le Conseil Municipal.

DELIBERATION N° D 2021_30
OBJET : Avis de la commune sur le projet de PLUi 12 arrêté

Par délibération en date du 1er juillet 2021, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de **plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi12).**
Dans le cadre des consultations, et selon les dispositions de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, Madame la Présidente a transmis à chaque commune concernée le dossier de projet de PLUi arrêté, pour avis. En l'absence d'observations de la commune dans un délai de trois mois à compter de la notification, cet avis est réputé favorable (R 153-5 du code de l'urbanisme).

Madame le Maire rappelle que le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi12) le 24 novembre 2015. Le projet a été poursuivi dans les mêmes objectifs et délais par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017.
Elle évoque la délibération du premier arrêt du projet du 7 février 2019 ainsi que la délibération du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique afin de prendre en compte les avis formulés par les personnes publiques associés et la commission d'enquête à l'issue de la phase de premier arrêt.

Madame le Maire rappelle ensuite les principaux points des délibérations de la Communauté de Communes tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi.

Enfin Madame le Maire informe que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en mars 2017 par le conseil communautaire. Préalablement, chaque conseil municipal avait débattu des orientations du projet de PADDi.

Au regard des éléments exposés par Madame le Maire et,

AR PREFECTURE
082-218200285-20210920-D2021_30-DE
Reçu le 01/10/2021

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-15 et R153-5,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV,
Considérant que le projet de PLUi a été communiqué à la commune, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 juillet 2021 par la communauté de communes pour avis,

Après discussion, le Conseil Municipal, à l'unanimité, émet un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV.

Fait et délibéré jour, mois et an que dessus.
Pour copie conforme au registre des délibérations.
Canals, le 28/09/2021

Publié ou notifié le : 01.10.2021
Certifié exécutoire le : 01.10.2021

Le Maire,

Sylvie BOREL.



AR PREFECTURE
082-218200483-20210923-2021_053-DE
Reçu le 09/09/2021

Département de Tarn-et-Garonne

COMMUNE DE DIEUPENTALE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres présents : 11
Mandats : 5 **2021 - 53**
Votants : 16

Le vingt-trois septembre deux mille vingt et un, à dix-neuf heures et quarante-cinq minutes, le Conseil Municipal de Dieupentale, s'est réuni en session ordinaire dans la salle du Conseil Municipal sous la Présidence de Madame Dominique JULIEN, Maire, sur la convocation qui leur a été adressée conformément aux articles L2121-10 et 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Conseillers municipaux présents :
Mesdames : Dominique JULIEN, Salomé MULETTE, Evelyne GALLINA, Evelyne RICHARD, Ildiko DUFOURNAUD, Marie-Pierre SUTRA
Messieurs : Michel BIERGE, Pierre GIGOUT, Alexis CLAPIN, Nicolas MORLIER, Ludovic RAUFAST
Conseillers municipaux absents excusés :
Mesdames : Claire BELOT-CREPIAT, Claire MONBRUN, Camille NICOLAS
Messieurs : Stéphane GERION, Jean-Christophe SURRAULT, Patrick CARMENTRAN, Grégory COLLET
Procurations :
Jean-Christophe SURRAULT donne son pouvoir à Nicolas MORLIER
Claire MONBRUN donne son pouvoir à Michel BIERGE
Patrick CARMENTRAN donne son pouvoir à Dominique JULIEN
Claire BELOT-CREPIAT donne son pouvoir à Marie-Pierre SUTRA
Grégory COLLET donne son pouvoir à Salomé MULETTE

Plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes de l'ex-CCTGV

Par délibération en date du 1er juillet 2021, le conseil communautaire a arrêté le projet de **plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi12).**
Dans le cadre des consultations, et selon les dispositions de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, Mme Madame la Présidente a transmis à chaque commune concernée le dossier de projet de PLUi arrêté, pour avis. En l'absence d'observations de la commune dans un délai de trois mois à compter de la notification, cet avis est réputé favorable (R 153-5 du code de l'urbanisme).

Mme le Maire rappelle que le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi12) le 24 novembre 2015. Le projet a été poursuivi dans les mêmes objectifs et délais par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017.
Il/elle rappelle la délibération du premier arrêt du projet du 7 février 2019 ainsi que la délibération du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique afin de prendre en compte les avis formulés par les personnes publiques associés et la commission d'enquête a l'issue de la phase de premier arrêt.

Mme le Maire rappelle ensuite les principaux points des délibérations de la Communauté de Communes tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi.

Enfin Mme le Maire rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en mars 2017 par le conseil communautaire. Préalablement, chaque conseil municipal avait débattu des orientations du projet de PADDi.

Au regard des éléments exposés par Mme Le Maire

Vu le code général des collectivités territoriales,

AR PREFECTURE
082-218200483-20210923-2021_053-DE
Reçu le 28/09/2021

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-15 et R153-5,
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV,
Considérant que le projet de Plui a été communiqué à la commune, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 juillet 2021 par la communauté de communes pour avis,

Décision :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, émet un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait certifié conforme au registre.
Certifié exécutoire :
Reçu en Préfecture le :
Publié ou Notifié le :

Fait à Dieupentale, le 28/09/2021
Dominique JULIEN
Le Maire,

MAIRIE DE DIEUPENTALE (Tarn-et-Garonne)

DEPARTEMENT : TARN-et-GARONNE
ARRONDISSEMENT : MONTAUBAN
CANTON : GRISOLLES

AR Prefecture
082-218200574-20210913-202109_D009-DE
Reçu le 22/09/2021
Publié le 22/09/2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE : FABAS

SEANCE DU 13 septembre 2021

Nombre de Conseillers
en exercice : 15
Présents : 11
Votants : 14

L'an deux mille vingt et un,
le 13 septembre à 20 h
Le Conseil Municipal de la Commune
de FABAS dûment convoqué, s'est réuni,
au nombre prescrit par la loi, dans le lieu
habituel de ses séances sous la présidence
de : M Jérôme SOURSAC, Maire ;

PRESENTS : Ms, Mmes Jérôme SOURSAC, Gaelle LAFARGUE, Hervé COUPELLIER, Nicolas VERDIER, Stéphane GRAILHE, Luc GHRIST, Jean-Paul RUIZ, Benjamin FERRAN, Julien LAPEZE, Guillaume PINAR, Loïc REGHENAZ

Absents excusés : M. Christian POZZA, Paul RUIZ, Emilie LUC, Sylvie MAZET

Sylvie MAZET donne tout pouvoir à G LAFARGUE
Emilie LUC donne tout pouvoir à J SOURSAC
Christian POZZA donne pouvoir H. COUPELLIER

Monsieur B FERRAN a été nommé secrétaire.

Convocations effectuées le : 06/09/2021
Date d'affichage : le 14/09/2021

Annule et remplace la délibération n° 202110_D0003

Par délibération en date du 1er juillet 2021, le conseil communautaire a arrêté le projet de **plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi12).**
Dans le cadre des consultations, et selon les dispositions de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, Mme Madame la Présidente a transmis à chaque commune concernée le dossier de projet de PLUi arrêté, pour avis. En l'absence d'observations de la commune dans un délai de trois mois à compter de la notification, cet avis est réputé favorable (R 153-5 du code de l'urbanisme).

Mr le Maire rappelle que le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi12) le 24 novembre 2015. Le projet a été poursuivi dans les mêmes objectifs et délais par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017.
Il/elle rappelle la délibération du premier arrêt du projet du 7 février 2019 ainsi que la délibération du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique afin de prendre en compte les avis formulés par les personnes publiques associés et la commission d'enquête a l'issue de la phase de premier arrêt.

Mr le Maire rappelle ensuite les principaux points des délibérations de la Communauté de Communes tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi.

Enfin Mr rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en mars 2017 par le conseil communautaire. Préalablement, chaque conseil municipal avait débattu des orientations du projet de PADDi.

AR Prefecture

082-218200574-20210913-202109_D009-DE
Reçu le 22/09/2021
Publié le 22/09/2021

Au regard des éléments exposés par Mr Le Maire et,

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-15 et R153-5,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV,

Considérant que le projet de Plui a été communiqué à la commune, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 juillet 2021 par la communauté de communes pour avis,

Décision :

Le conseil municipal émet **un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV.**

Pour copie conforme.
Ainsi fait et délibéré
les jours, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures.
Le Maire,

Jérôme SOURSAC



AR PREFECTURE
082-218200756-20210921-DEL_202109121-DE
Reçu le 24/09/2021

REPUBLIQUE FRANCAISE
TARN-ET-GARONNE

VILLE DE GRISOLLES
82170

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt et un, le vingt et un septembre, le Conseil Municipal de la commune de GRISOLLES s'est réuni en session ordinaire, à l'espace socioculturel, sous la présidence de Monsieur Serge CASTELLA, Maire.

En exercice : 27 Présents : 22 Votants : 26

Présents: M BARRON Matthieu, Mmes BLANC Virginie, BRICK-CIRACQ Virginie, MM CASADO Christophe, CASTELLA Serge, CAZES Guy, Mme COUREAU Josiane, MM ERNST Franck, GARCIA Benjamin, Mmes GUERRA Elodie, JENNI Laura, MM MARTY Patrick, PENCHENAT Thierry, PERIN Olivier, PITTON Jean-Louis, Mme PLANCHAIS-MOISAN Marie-Line, M ROMA Jérôme, Mme SANDRE Isabelle, MM SAULIERES Jonathan, SUBERVILLE Christophe, Mmes UCAY Audrey, VIGNEAU Karine.

Excusée : Mme PEZE Chantal

Excusés mais représentés : Mme BOUE Josiane par Mme BRICK-CIRACQ Virginie, Mme MARCHAND Catherine par M SUBERVILLE Christophe, M SABATIER Philippe par M MARTY Patrick, M SAPIN Geoffrey par Mme VIGNEAU Karine.

Absent :

Date de convocation : 13 septembre 2021

Madame VIGNEAU Karine a été nommée secrétaire de séance.

Délibération n°2021-09-121 : Avis de la Commune sur le projet de PLUi 12 arrêté :

Par délibération en date du 1er juillet 2021, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des 12 Communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi12).**
Dans le cadre des consultations, et selon les dispositions de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, Madame La Présidente a transmis à chaque commune concernée le dossier de projet de PLUi arrêté, pour avis. En l'absence d'observations de la commune dans un délai de trois mois à compter de la notification, cet avis est réputé favorable (R 153-5 du code de l'urbanisme).

Monsieur Le Maire rappelle que le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi12) le 24 novembre 2015. Le projet a été poursuivi dans les mêmes objectifs et délais par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017.
Il rappelle la délibération du premier arrêt du projet du 7 février 2019 ainsi que la délibération du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique afin de prendre en compte les avis formulés par les personnes publiques associés et la commission d'enquête a l'issue de la phase de premier arrêt .

AR PREFECTURE
082-218200756-20210921-DEL_202109121-DE
Reçu le 24/09/2021

Monsieur Le Maire rappelle ensuite les principaux points des délibérations de la Communauté de Communes tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi.

Enfin Monsieur Le Maire rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en mars 2017 par le Conseil Communautaire. Préalablement, chaque Conseil Municipal avait débattu des orientations du projet de PADDi.

Au regard des éléments exposés par Monsieur Le Maire et,

Vu le code général des Collectivités Territoriales,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-15 et R153-5,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV,
Considérant que le projet de Plui a été communiqué à la commune, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 juillet 2021 par la communauté de communes pour avis,

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Maire, et après en avoir délibéré à 21 voix pour, 2 voix contre (Messieurs Patrick MARTY et Philippe SABATIER) et trois abstentions (Madame Laura JENNI, Messieurs Jean-Louis PITTON et Geoffrey SAPIN) des membres votants décide d':

- émettre **un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV.**

Pour extrait certifié conforme

- 21 voix POUR
- 2 voix CONTRE
- 3 ABSTENTIONS

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :
de sa notification / publication :
24 septembre 2021
de sa transmission en Préfecture le :
24 septembre 2021

Grisolles, le 22 septembre 2021

Le Maire,

MAIRIE DE GRISOLLES 82170

Serge CASTELLA

AR PREFECTURE
082-218200798-20210924-D06_2021_09_24-DE
Reçu le 27/09/2021

Labastide
St Pierre

Extrait des délibérations du Conseil Municipal de la commune de Labastide Saint-Pierre n° 6

L'an deux mil vingt et un, le vingt-sept août à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de Labastide Saint-Pierre dûment convoqué le 19 août 2021, s'est réuni en session ordinaire, salle du Foyer Rural, sous la Présidence de Monsieur Jérôme BEQ, le Maire.

Présents : Monsieur Jérôme BEQ, Monsieur Bernard TOMASZEWSKI, Monsieur Jean-Benoît FRANCO, Monsieur Jean-Luc BOCHU, Monsieur Thierry HAMELIN, Madame Isabelle SANCHEZ, Madame Caroline FAUS (arrivée à 21 h00), Adjoints

Madame Laetitia CARDETTI, Monsieur Ferdinand TOSS, Conseillers Municipaux Délégués,

Monsieur Jacques ABRIAC, Monsieur Jean-Marc BRACHET, Monsieur Jack BOULARD, Monsieur Jean-Claude VERGNES, Madame Valérie DOLZAN, Madame Séverine VEYRAC, Madame Marie NADAL, Monsieur Florent OLIVIER, Madame Valérie ABEILHOU, Monsieur Claude MÉRIC, Monsieur Youssef LYAMMOURI, Madame Sandra LEMOINE, Madame Suzie MALANDIN, Conseillers Municipaux.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Monsieur Jean-Charles PIDOU

EXCUSÉS :
Madame Monique BUFFAROT, (Pouvoir à Monsieur Bernard TOMASZEWSKI)
Madame Claire ROQUES (Pouvoir à Monsieur Claude MÉRIC)
Monsieur Olivier DUCOS (Pouvoir à Madame Marie NADAL)

ABSENTES : Madame Valérie ABEILHOU
Madame Marianne ARTIGUE

Délibération n° 6 – Avis de la commune sur le projet de PLUi 12 Arrêté

Contexte :

Par délibération en date du 1er juillet 2021, le conseil communautaire a arrêté le projet de **plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi 12).**

Dans le cadre des consultations, et selon les dispositions de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, Mme Madame la Présidente a transmis à chaque commune concernée le dossier de projet de PLUi arrêté, pour avis.

En l'absence d'observations de la commune dans un délai de trois mois à compter de la notification, cet avis est réputé favorable (R 153-5 du code de l'urbanisme).

Monsieur le Maire rappelle que le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi 12) le 24 novembre 2015.
Le projet a été poursuivi dans les mêmes objectifs et délais par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017.

Il rappelle la délibération du premier arrêt du projet du 7 février 2019 ainsi que la délibération du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique afin de prendre en compte les avis formulés par les personnes publiques associés et la commission d'enquête a l'issue de la phase de premier arrêt.

AR PREFECTURE
082-218200798-20210924-D06_2021_09_24-DE
Reçu le 27/09/2021

Monsieur le Maire rappelle ensuite les principaux points des délibérations de la Communauté de Communes tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi.

Enfin Monsieur le Maire rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en mars 2017 par le conseil communautaire. Préalablement, chaque conseil municipal avait débattu des orientations du projet de PADDi.

Au regard des éléments exposés par Monsieur le Maire et,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-15 et R153-5,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV,

CONSIDÉRANT que le projet de Plui a été communiqué à la commune, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 juillet 2021 par la communauté de communes pour avis,

Après débat,
Ne prennent pas part au vote : Messieurs Jean-Marc BRACHET et Florent OLIVIER

DÉCISION :

1. Le conseil municipal émet **un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV.**

Pour extrait conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE L'ABASTIDE-SI-PIERRE

Jérôme BEQ

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'état.

AR Prefecture
082-218201358-20210910-20210903-DE
Reçu le 20/09/2021
Publié le 20/09/2021

Département du Tarn et Garonne

Commune de NOHIC

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil municipal du 10 SEPTEMBRE 2021

L'an deux mil vingt et un, le 10 septembre 2021 le conseil municipal s'est réuni, en séance, sous la présidence de Monsieur Bernard DOAT, maire.

Date de la convocation
06 septembre 2021

Date d'affichage de la convocation
06 septembre 2021

Date d'affichage de la délibération
17 septembre 2021

Nombre de conseillers 14

En exercice	14
Quorum	7
Présents	10
Représentés	0
Votants	10

Objet de la délibération

DELIBERATION PORTANT SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES 12 COMMUNES DE L'EX-CCTGV TRANSMISSION DU PROJET ARRETE

Délibération n° :
2021-09-03

Membres	Présent	Absent	Donne pouvoir à
1 – Monsieur DOAT BERNARD	X		
2 – Madame VIALARD Céline	X		
3 – Monsieur LACROUX Gilles	X		
4 – Madame NIERENGARTEN Annie	X		
5 – Monsieur AYRAL Laurent	X		
6 – Madame LOUCHER Leila	X		
7 – Madame BRET Sylvie	X		
8 – Madame LABIOS Emilie	X		
9 – Madame LADEVEZE Aurélie		X	
10 – Monsieur COURTOIS Marc		X	
11 – Monsieur DESMOULIN Dominique	X		
12 – Monsieur BLANC Romain	X		
13- Monsieur CALVO Olivier		X	
14-Madame GRIMAULT Hassina		X	

. Par délibération en date du 1er juillet 2021, le conseil communautaire a arrêté le projet de **plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi12).**
Dans le cadre des consultations, et selon les dispositions de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, Madame la Présidente a transmis à chaque commune concernée le dossier de projet de PLUi arrêté, pour avis. En l'absence d'observations de la commune dans un délai de trois mois à compter de la notification, cet avis est réputé favorable (R 153-5 du code de l'urbanisme).

Mr le Maire rappelle que le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi12) le 24 novembre 2015. Le projet a été poursuivi dans les mêmes objectifs et délais par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017.
Il rappelle la délibération du premier arrêt du projet du 7 février 2019 ainsi que la délibération du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique afin de prendre en compte les avis formulés par les personnes publiques associés et la commission d'enquête a l'issue de la phase de premier arrêt.

AR Prefecture
082-218201358-20210910-20210903-DE
Reçu le 20/09/2021
Publié le 20/09/2021

Mr le Maire rappelle ensuite les principaux points des délibérations de la Communauté de Communes tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi.

Enfin Mr le Maire rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en mars 2017 par le conseil communautaire. Préalablement, chaque conseil municipal avait débattu des orientations du projet de PADDi.

Au regard des éléments exposés par Mr Le Maire et,

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-15 et R153-5,
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV,
Considérant que le projet de Plui a été communiqué à la commune, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 juillet 2021 par la communauté de communes pour avis,

: Décision :
Le Conseil Municipal

DONNE un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV.

VOTE : scrutin ordinaire

ADOPTE à l'unanimité				
Votants : 10	*Abstentions : 0*	*Exprimés :10*	*Pour : 10*	*Contre : 0*

Fait et délibéré les jours, mois et ans susvisés
Pour extrait conforme.
Le Maire

Signature du Maire
Cachet de la mairie

MAIRIE DE NOHIC
82 (TARN-ET-GARONNE)

AR Prefecture
082-218201366-20210916-20210908-DE
Reçu le 20/09/2021
Publié le 20/09/2021

DÉPARTEMENT
DE TARN-ET-GARONNE

Mairie d'Orgueil

E-mail : mairie@orgueil.fr
Téléphone : 05 63 30 51 50

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ORGUEIL

Séance du jeudi 16 Septembre 2021

L'an deux mil vingt et un, le 16 Septembre 2021 à 20h30.

20210908

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur le Maire. Willy AUTHESSERRE
Présents (14) : C. Villain, A.Pinaud Verdier, T. Passera, Y. Drezen, W. Authesserre, D. Gaspar, G. Estaves, F. Bonifasse, C. Barthès, S. Charlotte, V. Prouteau, A. Rivera, J. Journet, E. Mariou
Absents excusés (4) : M. Pujol, P. Porte, F. Larroque, V. Deloze
Absents (1) : P. Labourgade
Procurations (4) : M. Pujol a donné procuration à C. Villain, P. Porte a donné procuration à F. Bonifasse, F. Larroque a donné procuration à Y. Drezen, V. Deloze a donné procuration à W. Authesserre

Est nommée secrétaire de séance : C. Villain
Est nommée secrétaire auxiliaire : M. de Clédat
Le quorum est atteint, la séance est ouverte.

DÉLIBÉRATION N° 20210908 : AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES 12 COMMUNES DE L'EX-CCTGV

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-15 et R153-5,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV,

CONSIDERANT que le projet de PLUi a été communiqué à la commune, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 juillet 2021 par la communauté de communes pour avis,

Par délibération en date du 1er juillet 2021, le conseil communautaire a arrêté le projet de **plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi12).**
Dans le cadre des consultations, et selon les dispositions de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, Madame la Présidente a transmis à chaque commune concernée le dossier de projet de PLUi arrêté, pour avis. En l'absence d'observations de la commune dans un délai de trois mois à compter de la notification, cet avis est réputé favorable (R 153-5 du code de l'urbanisme).

Monsieur le Maire rappelle que le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi12) le 24 novembre 2015. Le projet a été poursuivi dans les mêmes objectifs et délais par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017.
Il rappelle la délibération du premier arrêt du projet du 7 février 2019 ainsi que la délibération du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique afin de prendre en compte les avis formulés par les personnes publiques associées et la commission d'enquête a l'issue de la phase de premier arrêt.

AR Prefecture

082-218201366-20210916-20210908-DE
Reçu le 20/09/2021
Publié le 20/09/2021

Monsieur le Maire rappelle ensuite les principaux points des délibérations de la Communauté de Communes tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi.

Enfin Monsieur le Maire rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en mars 2017 par le conseil communautaire. Préalablement, chaque conseil municipal avait débattu des orientations du projet de PADDi.

Jérôme JOUNET, Elodie MARIOU et Antonella RIVERA s'abstiennent. Madame RIVERA précise qu'il n'y a pas suffisamment d'évolution par rapport à la première version ni suffisamment d'évolution sur les OAP.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal :

EMETTENT un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV.

- 15 Voix POUR
- 0 Voix CONTRE
- 3 ABSTENTIONS

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an que susdits.

Willy AUTHESSERRE
Maire d'Orgueil.

MAIRIE D'ORGUEIL 82 (Tarn et Garonne)

REPUBLIQUE FRANCAISE
TARN-ET-GARONNE
MAIRIE DE POMPIGNAN
3, rue Bernard PEYRILLE
82170 POMPIGNAN
Tél :05.63.67.30.76 Fax : 05.63.64.49.75
e-mail : mairie-pompignan@info82.com
www.ville-pompignan82.fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES
GRAND SUD
TARN ET GARONNE
07 OCT. 2021
LABASTIDE-ST-PIERRE

Pompignan, le 5 octobre 2021

Monsieur le Maire de Pompignan

à

Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne
Pôle Aménagement de l'espace / Urbanisme
120, avenue Jean Jaurès
82370 LABASTIDE SAINT PIERRE

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AR

Objet : 2ème arrêt du PLUi 12

Madame la Présidente,

Je fais suite à votre courrier du 9 juillet dernier concernant l'arrêt du plan local d'urbanisme intercommunal du territoire des communes de l'ex-CCTGV (PLUi 12).

En réponse, je vous informe que le conseil municipal de Pompignan a émis un avis favorable sur le projet que vous avez porté à sa connaissance.

Vous trouverez la délibération correspondante jointe au présent courrier.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes salutations distinguées.

Alain BELLOC,
Maire de POMPIGNAN

MAIRIE DE POMPIGNAN
TARN et GARONNE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PJ : délibération n°2021_29_09_59 du 29/09/2021

AR Prefecture

082-218201424-20210929-2021_29_09_59-DE
Reçu le 04/10/2021
Publié le 04/10/2021

REPUBLIQUE FRANCAISE
TARN-ET-GARONNE

COMMUNE DE POMPIGNAN
82170

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 29 SEPTEMBRE 2021

Le 29 septembre 2021 à 19h00, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué par le Maire, BELLOC Alain, s'est réuni à la salle associative, 1 rue Bernard PEYRILLE (1er étage) dans le strict respect des consignes sanitaires en vigueur pour faire face à l'épidémie de la COVID-19, sous la présidence du Maire, BELLOC Alain.

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 15

Présents : 14

Absent : 1

Nombre de suffrages exprimés :
Pour : 14
Contre : 0
Abstentions : 0

Date de convocation
23/09/2021

Date d'affichage
23/09/2021

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le :

et publication du :

Etaient présents :
M. BELLOC Alain, Mme BERTRAND Chantal, M. BIN Joseph, Mme BLIN Cendrine, Mme CANNES Pascale, M. COLLET Vincent, M. DUMOUTIER John, Mme FABRE Elisabeth, M. FRISA Jean-Luc, M. LAMOURY Pascal, Mme PALOMBA Laetitia, Mme RIBES Huguette, Mme SANTORO Sandrine, M. VALLIENNE Christophe.
Etait absent : -
Etait excusé : M. SEUX Alain

A été nommée comme **secrétaire de séance** : Mme RIBES Huguette.

OBJET : ARRET PLUI12 – AVIS DE LA COMMUNE

DELIBERATION N° 2021_29_09_59

Par délibération en date du 1er juillet 2021, le conseil communautaire a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi12).

Dans le cadre des consultations, et selon les dispositions de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, Madame la Présidente a transmis à chaque commune concernée le dossier de projet de PLUi arrêté, pour avis. En l'absence d'observations de la commune dans un délai de trois mois à compter de la notification, cet avis est réputé favorable (R 153-5 du code de l'urbanisme).

Monsieur le Maire rappelle que le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi12) le 24 novembre 2015. Le projet a été poursuivi dans les mêmes objectifs et délais par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017.

Il rappelle la délibération du premier arrêt du projet du 7 février 2019 ainsi que la délibération du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique afin de prendre en compte les avis formulés par les personnes publiques associés et la commission d'enquête a l'issue de la phase de premier arrêt.

Monsieur le Maire rappelle ensuite les principaux points des délibérations de la Communauté de Communes tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi.

Enfin il rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en mars 2017 par le conseil communautaire. Préalablement, chaque conseil municipal avait débattu des orientations du projet de PADDi.

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-15 et R153-5,
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV,

Considérant que le projet de PLUi a été communiqué à la commune, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 juillet 2021 par la communauté de communes pour avis,

AR Prefecture

082-218201424-20210929-2021_29_09_59-DE
Reçu le 04/10/2021
Publié le 04/10/2021

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à *l'unanimité*,
Emet un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme.
Fait à POMPIGNAN, le 2 octobre 2021
Le Maire, BELLOC Alain

MAIRIE DE POMPIGNAN
TARN et GARONNE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AR PREFECTURE
082-218201887-20210915-20211709_D29-DE
Reçu le 17/09/2021

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE
COLLECTIVITE : VARENNES

2021-29

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VARENNES

Nombre de conseillers : 15
En exercice : 15
Présents : 13
Votants : 13

L'an deux mille vingt et un,
le 15 septembre à 20h30, le Conseil Municipal de la commune de VARENNES, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Alain ALBINET, Maire.

La convocation et l'ordre du jour ont été transmis aux Conseillers Municipaux le 08/09/2021.

Présents : ALBINET Alain, GAMBARA Caroline, ROUQUETTE Michel, DEMARIA Jean-Claude, GASC Patrick, FRAYSSINES Keryan, FAURE Laurent, VILLENEUVE Maxime, PENDARIES Vincent, BALY Cécile, LE DIGUERHER Michel, BUDZYNSKI Jérôme, ALVES Katy.

Excusées : CERLES Catherine, BENNET Sandra.

A été nommée secrétaire : GAMBARA Caroline.

Objet : Avis de la commune sur le projet PLUi 12 arrêté.

Par délibération en date du 1er juillet 2021, le conseil communautaire a arrêté le projet de **plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi12).**
Dans le cadre des consultations, et selon les dispositions de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, Madame la Présidente a transmis à chaque commune concernée le dossier de projet de PLUi arrêté, pour avis. En l'absence d'observations de la commune dans un délai de trois mois à compter de la notification, cet avis est réputé favorable (R 153-5 du code de l'urbanisme).

Monsieur le Maire rappelle que le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi12) le 24 novembre 2015. Le projet a été poursuivi dans les mêmes objectifs et délais par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017.

AR PREFECTURE
082-218201887-20210915-20211709_D29-DE
Reçu le 17/09/2021

Il rappelle la délibération du premier arrêt du projet du 7 février 2019 ainsi que la délibération du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique afin de prendre en compte les avis formulés par les personnes publiques associés et la commission d'enquête a l'issue de la phase de premier arrêt.

Monsieur le Maire rappelle ensuite les principaux points des délibérations de la Communauté de Communes tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi.

Enfin Monsieur le Maire rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en mars 2017 par le conseil communautaire. Préalablement, chaque conseil municipal avait débattu des orientations du projet de PADDi.

Au regard des éléments exposés par Monsieur Le Maire et,

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-15 et R153-5,
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV,
Considérant que le projet de PLUi a été communiqué à la commune, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 juillet 2021 par la communauté de communes pour avis,

Après en avoir délibéré à l'unanimité :

Le conseil municipal émet **un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV.**

Pour copie conforme. Au registre sont les signatures.
Fait et délibéré les jours mois et an que dessus.

LE MAIRE,
Alain ALBINET.

MAIRIE DE VARENNES (T.-&-G)

Certifié exécutoire
Reçu en Préfecture
le 17/09/2021
Publié ou notifié
le 17/09/2021

MAIRIE DE VARENNES (T.-&-G)

AR PREFECTURE
082-218201945-20211115-DEL202157-DE
Reçu le 16/11/2021

COMMUNE DE VILLEBRUMIER

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 15 NOVEMBRE 2021

L'an **DEUX MILLE VINGT ET UN, le 15 NOVEMBRE A 18H30,** le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Etienne ASTOUL Maire.

Présents : BLANC Pierre, FAVIER Monique, GARROS Jacques, TESSIER Angélique : adjoints au maire ; BENHALIMA Hamra, MASSOUTIER Chantal, VIALARD Thierry, SIRVAIN Stéphane, GAUSSERES Bérengère, conseillers municipaux.
Absents : SCHOCKAERT Olivier, DESANTI François.
Excusés : BISMES Séverine, BRIAN Julien, EZZAMZAMI Chadia.
Pouvoirs : BISMES Séverine à SIRVAIN Stéphane, BRIAN Julien à TESSIER Angélique.

Secrétaire de séance : GAUSSERES Bérengère
N°2021-57

OBJET : PRECISION SUR L'AVIS SUR LE PROJET DE PLUi ARRETE

Par délibération du 6 septembre 2021, le conseil municipal a donné un avis sur les OAP et les règlements du projet arrêté de PLUi des 12 communes de l'ex-CCTGV. Cet avis mentionnait 6 points pour lesquels des modifications du dossier étaient demandées. Or après discussion avec le service instructeur et l'élue référente absente lors du conseil du 6 septembre, il est nécessaire d'apporter des précisions à cet avis.

Concernant, les points n° 2, 3 et 5 : des autorisations d'urbanisme ont été accordées, elles continuent de produire leurs effets. Les futures habitations, une fois construites sur la base de cette autorisation en cours, seront donc reclassées en zone A ou N par le PLUi12 et bénéficieront de ces règlements permettant des extensions et annexes. Ces observations n'ont donc pas lieu d'être et sont retirées de l'avis initial.

Concernant le point n°4 : l'accès du secteur d'OAP sur la route de St Nauphary est bien prévu au Sud de la parcelle C1042 et il est suffisant pour boucler avec l'accès situé à l'Est. Un accès en attente est prévu au Nord pour desservir de futures nouvelles zones éventuelles qui seront à requestionner lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.

Concernant les points n°1 et 6 : Le conseil municipal a bien pris note du classement en A de ces secteurs. Ce changement répond à la nécessité de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), et concernant les zones d'activités il correspond également à la mutualisation de ces zones à l'échelle du territoire. La prise en compte précédemment à l'arrêt de l'ajout de parcelles permettant l'accueil de la caserne des pompiers et d'une entreprise supplémentaire a bien été notée et répond d'ores et déjà en partie à la demande.

Le conseil municipal demande tout de même que ces zones soient à requestionner lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.

En conclusion, le conseil municipal maintien son avis favorable, et les modifications demandées dans la précédente délibération sont soit sans objet ou soit reportées à la prochaine évolution du document d'urbanisme conformément aux explications énoncées ci-dessus. (1 abstention 11 voix pour).

Ainsi fait et délibéré
A Villebrumier, les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme

Le Maire, Etienne ASTOUL

Délibération rendue exécutoire par publication et/ou notification à compter du 16.11.21 et transmise le 16-11-2021
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délais de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

AR Prefecture
082-218200202-20210920-DCM2021033-DE
Reçu le 23/09/2021
Publié le 23/09/2021

République Française

DEPARTEMENT
82 - TARN-ET-GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

De la commune de Bouillac
Séance du 20 septembre 2021

Nombre de conseillers
en exercice : 15
présents : 13
votants : 14
absents: 2
pour : 14
contre : 0
abstention : 0
procuration : 1

Date de convocation :
8 septembre 2021

Date d'affichage :
8 septembre 2021

Objet :
Avis des communes - PLUI 12

L'an deux mil vingt et un, le 20 septembre à dix-neuf heures trente, se sont réunis en session ordinaire, les membres du Conseil municipal de la Commune de Bouillac, sous la présidence de Jean-Michel VALETTE, Maire de Bouillac, dûment convoqués le 8 septembre 2021.

Présents : M. BODIN Guy, M. CHAUBET Michel, M. CORBELLINI Vincent, M. DAVINSAC Francis, M. DUNET Cédric, Mme GUERZOU Aurélie, Mme IZARD Pascale, M. LABIT Michel, M. LARTIGUE Christophe, Mme NOUGAYREDE Véronique, Mme PERAY Sandrine, Mme PICCA Andrée.

Absent excusé : M. BRASSEUR Francis a donné procuration à M. VALETTE Jean-Michel, Mme PILLON Rachel.

M. BODIN Guy a été nommé secrétaire.

Par délibération en date du 1er juillet 2021, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de **plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi12).**
Dans le cadre des consultations prévues par l'article L 153-17 du code de l'urbanisme, et conformément au dispositif de collaboration mis en œuvre en matière d'élaboration des documents d'urbanisme par la Communauté de Communes, Mme Madame la Présidente a transmis, pour avis, le dossier de projet de PLUi arrêté, pour ces 12 communes.

En l'absence d'observations de la commune dans un délai de trois mois à compter de la notification, cet avis est réputé favorable (R 153-4 du code de l'urbanisme).

Monsieur le Maire rappelle que l'élaboration de ce PLui a été prescrite le 24 novembre 2015 par le Conseil Communautaire de l'ex Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a été prescrite le 24 novembre 2015. Le projet a été poursuivi dans les mêmes objectifs par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017.

Il rappelle la délibération du premier arrêt du projet du 7 février 2019 ainsi que la délibération du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique afin de prendre en compte les avis formulés par les personnes publiques associés et la commission d'enquête à l'issue de la phase de premier arrêt.

Monsieur le Maire rappelle ensuite les principaux points des délibérations de la Communauté de Communes tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi.

Enfin Monsieur le Maire rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en mars 2017 par le conseil communautaire. Préalablement, chaque conseil municipal concerné avait débattu des orientations du projet de PADDi.

Au regard des éléments exposés par Monsieur le Maire et,

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV,

N° Délibération :
DCM2021033

AR Prefecture
082-218200202-20210920-DCM2021033-DE
Reçu le 23/09/2021
Publié le 23/09/2021

République Française

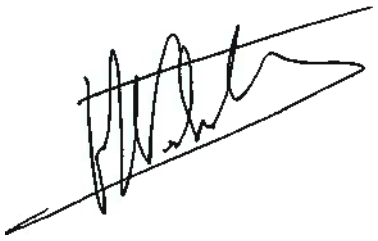
DÉPARTEMENT
82 - TARN-ET-GARONNE

Considérant que le projet de Plui a été communiqué à la commune, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 juillet 2021 par la communauté de communes pour avis,

Le conseil municipal émet un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an que dessus.

Le Maire,



N° Délibération :
DCM2021033

AR PREFECTURE
082-218201234-20210921-2021_066-DE
Reçu le 28/09/2021

2021/066

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE
COMMUNE DE MONTBARTIER
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt et un,
Le 21 septembre à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de MONTBARTIER, dûment convoqué en séance ordinaire, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Mr RAYNAL Jean-Claude, Maire.
Conseillers en exercice : 15 Présents : 11 Votants : 15 Pour : 15
Conseillers présents : Mmes BARBAT. BALY. CUZACQ. COUPEL. AUPIAIS. DOUMERC.
Mrs RAYNAL. GRADIT. BALADIÉ. ROGÉ. SERVANS.
Excusés : Mr SIMMER par Mme BARBAT. Mme PAGANO par Mr RAYNAL. Mr OUAMARA par Mr GRADIT. Mr BOLHY par Mr BALADIÉ.
Secrétaire de séance : Mr Alain SERVANS.
Date de convocation : 16/09/2021

OBJET : AVIS DE LA COMMUNE DE MONTBARTIER SUR LE PROJET DE PLUi ARRETE POUR LES 12 COMMUNES DE L'EX CCTGV – PLUi12

Par délibération en date du 1er juillet 2021, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de **plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi12).**
Dans le cadre des consultations prévues par l'article L 153-17 du code de l'urbanisme, et conformément au dispositif de collaboration mis en œuvre en matière d'élaboration des documents d'urbanisme par la Communauté de Communes, Madame la Présidente a transmis, pour avis, le dossier de projet de PLUi arrêté, pour ces 12 communes.
En l'absence d'observations de la commune dans un délai de trois mois à compter de la notification, cet avis est réputé favorable (R 153-4 du code de l'urbanisme).
Mr le Maire rappelle que l'élaboration de ce PLUi a été prescrite le 24 novembre 2015 par le Conseil Communautaire de l'ex Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a été prescrite le 24 novembre 2015. Le projet a été poursuivi dans les mêmes objectifs par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne conformément à sa délibération du 29 juin 2017.
Il rappelle la délibération du premier arrêt du projet du 7 février 2019 ainsi que la délibération du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique afin de prendre en compte les avis formulés par les personnes publiques associés et la commission d'enquête a l'issue de la phase de premier arrêt.
Mr le Maire rappelle ensuite les principaux points des délibérations de la Communauté de Communes tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi.
Enfin Mr le Maire rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en mars 2017 par le conseil communautaire. Préalablement, chaque conseil municipal concerné avait débattu des orientations du projet de PADDi.
Au regard des éléments exposés par Mr le Maire et,
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV,
Considérant que le projet de Plui a été communiqué à la commune, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 juillet 2021 par la communauté de communes pour avis,
LE CONSEIL MUNICIPAL,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
EMET un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV.
Fait et délibéré, les, jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.

MAIRIE de MONTBARTIER R.F. (T.-et-G.)

Le Maire :
Jean-Claude RAYNAL,

Zimbra **plui@grandsud82.fr**

PLU Intercommunal

De : Mairie d'Ondes <contact@mairie-ondes.fr> lun., 19 juil. 2021 12:31
Objet : PLU Intercommunal 1 pièce jointe
À : plui@grandsud82.fr

Bonjour,

Suite à votre courrier en date du 9 juillet 2021, les élus ont été consultés dans le cadre du projet de PLU Intercommunal des 12 communes de l'ex CC du Terroir de Grisolles et Villebrumier. A la suite de cette consultation, Monsieur le Maire et les adjoints n'émettent pas d'avis.

Bien cordialement,

Camille RECHSTEINER

Mairie d'Ondes
contact@mairie-ondes.fr
Tel: 05.61.82.61.88
Fax: 05.61.82.32.79

AR PREFECTURE
082-218201739-20210920-20211019_035-DE
Reçu le 19/10/2021

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

COMMUNE DE SAINT-SARDOS
EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 20 SEPTEMBRE 2021

Nombre de membres :

- Afférents au Conseil Municipal	: 15
- En exercice	: 15
- Présents	: 10
- Procurations	: 1
- Qui ont pris part à la délibération	: 11
- Date de la convocation	: 14/09/2021
- Date d'affichage	: 14/09/2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt septembre, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Gérard FENIE, Maire.

Présents : FÉNIÉ Gérard, GRANIER Bernard, HENRIC Stéphanie, CAYROU Hervé, MAGNÉ Valérie, BUSSON Arnaud, CHAUBET Thierry, DREUILHE Alexandra, GAUTHIER Amandine, LABROUE Patrick.

Absents : CAUDAL Irène, DALAKOV-DANIEL Dessislava, FORTUNA-KENNEL Virginie, SERRES Nicolas, TOBAILEM Eric.

Procuration : TOBAILEM Eric à FENIE Gérard.

DELIBERATION N° 35 : avis sur PLUi12 de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne

Monsieur le Maire expose que par délibération du 1er juillet 2021, la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne a le projet de plan local d'urbanisme intercommunal du territoire des 12 communes de de l'ex-Communauté de Communes TGV.

Monsieur le Maire signale que l'avis de l'ensemble des conseils municipaux est demandé et présente le projet.

Après discussion et à l'unanimité des membres, le Conseil Municipal :

- **APPROUVE** le projet de PLUi12 de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne.
- **CHARGE** Monsieur le Maire d'effectuer les démarches nécessaires.

Pour copie certifiée conforme, au registre sont les signatures.

Fait à SAINT-SARDOS, le 20/09/2021

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le
et publication ou notification
le

MAIRIE DE SAINT-SARDOS (82)

Gérard FÉNIÉ
Maire de SAINT-SARDOS

ENQUÊTE PUBLIQUE

OUVERTE DU 01/12/2021 au 12/01/2022

SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL du TERROIR DE GRISOLLES ET DE VILLEBRUMIER (ex CCTGV)



RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Président : Christian LASSERRE
Membres titulaires : Christian BUZET et Francis DEGUISNE

Sommaire

A - RAPPORT 4
1 - PRESENTATION DU PROJET de PLUi du terroir de GRISOLLES VILLEBRUMIER 5
1.1 - Objet de la présente enquête 5
1.2 - Autorité organisatrice de l'enquête publique et responsable de projet 5
1.3 - Etat actuel des documents d'urbanisme de l'ex CCTGV 5
1.4 - Cadre législatif et réglementaire du projet soumis à enquête publique 6
1.5 - Présentation du projet de PLUi de l'ex CCTGV 6
1.5.1 - Le Rapport de présentation 7
1.5.2 - Le PADD 14
1.5.3 - Le Règlement 16
1.5.4 - Les OAP 19
1.5.5 - Evaluation environnementale du PLUi 20
1.6 - Articulation et compatibilité avec les documents supérieurs 21
1.7 - la concertation du public sur le projet 21
1.8 - Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) 22
1.9 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) 23
1.9.1 Liste des PPA consultés 23
1.9.2 Synthèse des avis émis 23
1.10 - Avis des Personnes Publiques Consultées (PPC) 26
1.10.1 - Liste des PPC et autres personnes consultées 26
1.10.2 - Synthèse des avis émis 27
2 - ENQUÊTE 28
2.1 - Préparation et organisation de l'enquête 28
2.1.1 - Désignation de la commission d'enquête 28
2.1.2 - Arrêté portant ouverture de l'enquête publique 28
2.1.3 - Buts de l'enquête publique 29
2.1.4 - Réception du dossier - constitution 29
2.1.5 - Appréciation sur la forme du dossier d'enquête 31
2.1.6 - Réunions avec GSTG 31
2.1.7 - Lieux, siège et durée de l'enquête publique 34
2.1.8 - Lieux de consultation du dossier d'enquête 34
2.1.9 - Modalités d'expression du public 35
2.1.10 - Publicité/Information du Public 36
2.2 - Déroulement de l'enquête 37
2.2.1 - Tenue des permanences 37
2.2.2 - Visites de sites 37
2.2.3 - Résumé comptable des observations du public 37

2.2.4 - Liste nominative des observations du public 38
2.2.5 - Difficultés particulières 38
2.2.6 - Clôture de l'enquête – procès-verbal de synthèse des observations du public 38
2.3 - Synthèse et analyse des observations du public 39
2.3.1 - Thème 1 - Le rapport de présentation 41
2.3.2 - Thème 2 - Le PADD 49
2.3.3. - Thème 3 - Le Zonage 55
2.3.4 - Thème 4 - Le Règlement et divers 67
2.3.5 - Thème 5 - Les OAP/STECAL 79
2.3.6 - Thème 6 - Les demandes individuelles du public 93
B - CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE 134
1.2 - Autorité organisatrice de l'enquête publique et responsable de projet 135
1.2 - Considérations générales 137
1.3 - Conclusions de la commission d'enquête 137
1.3.1 - Appréciation générale sur le projet de PLUi 137
1.3.2 - Observations du public 140
1.3.3 - Bilan des points positifs et négatifs du projet 140
1.3.4 - Avis final 141

Les annexes au présent rapport font l'objet d'un document relié à part.

A - RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

1 - PRESENTATION DU PROJET de PLUi du terroir de GRISOLLES VILLEBRUMIER

1.1 - Objet de la présente enquête

La présente enquête porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) des 12 communes de l'ex Communauté de Communes GRISOLLES VILLEBRUMIER (ex-CCTGV) dans le TARN et GARONNE qui regroupe BESSENS, CAMPSAS, CANALS, DIEUPENTALE, FABAS, GRISOLLES, LABASTIDE SAINT PIERRE, NOHIC, ORGUEIL, POMPIGNAN, VARENNES ET VILLEBRUMIER.
Ce plan ne pourra être adopté et rendu opposable qu'à l'issue de la présente enquête publique.

L'ex-CCTGV, qui avait prescrit l'élaboration de son PLUi en 2015, a été dissoute fin 2016 pour intégrer la communauté de communes GRAND SUD TARN ET GARONNE (GSTG) créée à compter du 01/01/2017 pour regrouper 3 anciennes communautés de communes (GRISOLLES VILLEBRUMIER, GARONNE ET GASCOGNE et GARONNE et CANAL).

C'est donc cette dernière qui a poursuivi la procédure d'adoption du PLUi des 12 communes de l'ex-CCTGV. Le choix de maintenir l'élaboration d'un PLUi partiel tenait à l'avancement du projet et au risque de caducité résultant de la loi ALUR. Ce choix explique que GSTG poursuit actuellement 2 projets de PLUi : l'un partiel (ex-CCTGV) et l'autre global.

Un premier projet de PLUi de l'ex-CCTGV arrêté le 7 février 2019 par GSTG n'a pas été adopté à la suite des nombreuses modifications demandées par les PPA et de l'avis négatif de la commission d'enquête ayant conduit l'enquête publique.

Par décision de son conseil communautaire du 28 novembre 2019, GSTG a décidé de modifier son projet arrêté notamment en ce qui concerne :
- la délimitation de certaines zones en extension du tissu urbain,
- des modifications ou explications à apporter au règlement littéral,
- le renforcement de l'étude relative à l'état initial de l'environnement et à l'évaluation environnementale du projet,

Cette décision signifie que la procédure d'adoption est poursuivie notamment par un prolongement de la concertation et une nouvelle enquête publique.

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) exprime un projet d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui fixe les règles générales d'utilisation du sol conformes au code de l'urbanisme et sont opposables aux autorisations d'urbanisme. De durée illimitée, son évolution se fait par révision ou modification et il doit faire l'objet d'une évaluation tous les dix ans.

GSTG a arrêté ce PLUi modifié par délibération de son conseil communautaire en date du 01 juillet 2021.

1.2 - Autorité organisatrice de l'enquête publique et responsable de projet

L'autorité organisatrice et responsable de projet de la présente enquête publique est la COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN & GARONNE, 120 avenue Jean Jaurès 82370 LABASTIDE SAINT PIERRE qui a vocation à élaborer, modifier et réviser les documents d'urbanisme de ses 25 communes membres (435 km2 et 41000 habitants) qui lui ont transféré cette compétence.

1.3 - Etat actuel des documents d'urbanisme de l'ex CCTGV

BESSENS, CAMPSAS, CANALS, DIEUPENTALE, FABAS, GRISOLLES, LABASTIDE SAINT PIERRE, NOHIC, ORGUEIL, POMPIGNAN, VARENNES ET VILLEBRUMIER.

La situation des documents actuellement opposables dans ces 12 communes est résumée dans le tableau ci-dessous :

Règles d'urbanisme actuellement opposables dans les 12 communes		
COMMUNES	Document opposable	Commentaires
Bessens	Règlement National d'Urbanisme(RNU)	Le PLU approuvé le 27/ 02/2014 a été annulé par jugement du TA le 22 /02/2017
Campsas	PLU approuvé le19/07/2006	
Canals	PLU approuvé le 24/11/2015	
Dieupentale	PLU approuvé le 26/11/2016	
Fabas	PLU approuvé le 24/11/2015	
Grisolles	POS révisé le 20/12/2001	Le PLU approuvé le 24/07/2017 a été annulé par jugement du TA le 17 mai 2021
Labastide Saint Pierre	PLU approuvé le 30/05/2003	
Nohic	PLU approuvé le 03/12/2013	
Orgueil	PLU approuvé le 04/03/2014	
Pompignan	PLU approuvé le 30/10/2014	
Varennes	PLU approuvé le 30/06/2015	
Villebrumier	PLU approuvé le 04/03/2005	

1.4 - Cadre législatif et réglementaire du projet soumis à enquête publique

Les principaux textes règlementant la présente enquête publique unique sont :
- les dispositions générales des enquêtes publiques du type « loi BOUCHARDEAU » relevant du code de l'environnement au titre des articles L123-1 à L123-18 , partie législative et R123-1 à R123-27, partie réglementaire.
- les dispositions relatives aux plans locaux d'urbanisme relevant du code de l'urbanisme au titre des articles L151-1 à L154-4, partie législative et R151-1 à R 153-22, partie réglementaire.

1.5 - Présentation du projet de PLUi de l'ex CCTGV

En vertu des dispositions du code de l'urbanisme, un PLUi comprend les pièces suivantes :
- un rapport de présentation ;
- un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- un Règlement Ecrit (RE) et des documents graphiques de règlement ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Seuls le règlement littéral, les documents graphiques et les OAP sont opposables au tiers.

Pour l'assister dans l'élaboration de son projet, GSTG s'est appuyée sur un groupement de plusieurs conseils qui l'ont accompagnés tout au long de la procédure :

- RUFFAT Urbanisme Aménagement (Architecte urbaniste)
- PLURALITES (Urbaniste)
- AMENA ETUDES (Etudes Environnementales)
- ECO 2 INITIATIVES (Etudes transition environnementale)
- TOUT EST PAYSAGE (Caroline Dubois Paysagiste)

RUFFAT d'urbanisme aménagement était le mandataire du groupement.

Le présent projet diffère partiellement de celui arrêté en 2019. En effet, des modifications ont été apportées au contenu de ce premier projet pour prendre en compte certaines critiques formulées

par les Personnes Publiques Associées ou lors de l'enquête publique. Elles portent principalement sur :

- ✓ La délimitation et les principes d'aménagement de quelques OAP,
- ✓ la constructibilité de la zone U3,
- ✓ Le règlement écrit et graphique,

Des ajustements ont également été apportés pour intégrer de nouveaux projets des communes suite au renouvellement des équipes municipales de mars et juin 2020.

1.5.1 - Le Rapport de présentation

Le rapport de présentation du projet comporte 6 brochures :
- Etat initial de l'environnement
- Diagnostic
- Rapport de présentation
- Evaluation environnementale
- Résumé non technique
- Etude dérogatoire

La synthèse présentée, ci-après, ne distingue pas ces diverses pièces.

Généralités

Le territoire de l'ex-CCTGV comporte 12 communes. Situé à l'extrême sud du TARN ET GARONNE, il se situe approximativement à mi-distance de TOULOUSE et de MONTAUBAN (de l'ordre de 30/40kms). Sa superficie est de 147 km² pour une population de 20286 habitants (2017).
Son relief est relativement peu marqué avec une altitude variant de 100 à 200m.
Le climat, de type océanique dégradé est marqué par des hivers doux et humides (quasi absence de neige et de verglas) et des étés chauds et généralement secs. La pluviométrie est moyenne mais peut comporter des épisodes orageux intenses affectant les cultures. Les vents, de diverses provenances, sont une caractéristique du territoire. Ils peuvent être violents et provoquer des dégâts modérés. Le réchauffement en cours pourrait l'affecter avec notamment une hausse des températures moyenne et une baisse de la pluviométrie.
Son sol riche est essentiellement agricole mais comporte des boisements occupant les collines. Les surfaces exploitées sont en diminution, une stabilisation semblant se dessiner.
L'environnement naturel et paysager, qui offre une grande variété, ne présente pas de dégradations majeures hors certaines pratiques agricoles et la périurbanisation notamment le long des principaux axes de circulation.
Le réseau hydrographique est important (plus de 180km) : Garonne, Tarn, canal latéral à la Garonne, Tescou et de nombreux petits affluents.
De multiples inventaires et zones de protections environnementales sont répertoriées essentiellement le long de la Garonne et du Tarn.
Les villages sont implantés le long des axes de communication sur les vallées de la Garonne et du Tarn avec un phénomène d'étirement généralisé le long de ces axes.
Le patrimoine architectural et historique du territoire est important avec notamment des centres-bourgs historiques structurés et de qualité.
Deux axes routiers majeurs traversent le territoire selon une orientation nord/sud : l'autoroute A62 (sans entrée/sortie sur le territoire mais à quelques kilomètres) et la D820.
Deux gares SNCF sont présentes : à GRISOLLES et à DIEUPENTALE. La future gare LGV, implantée au sud de Montauban, sera à proximité du territoire ;
Les transports routiers sont très importants en raison de la proximité de Toulouse et de Montauban rapidement accessibles par autoroute. Ils totalisent 60% des consommations énergétiques, le tertiaire et le résidentiel en constituant l'essentiel du solde.
Le territoire produit très peu d'énergie renouvelable (un peu de photovoltaïque et pas d'éolien notamment).
Les tremblements de terre pyrénéens y sont ressentis (intensité pouvant atteindre 4,5 sur l'échelle de Richter) mais suffisamment amortis pour ne provoquer aucun dégât significatif.

Le risque d'inondation d'origine pluviale, s'il n'est pas nul, n'a des conséquences que très limitées. Seules GRISOLLES et LABASTIDE SAINT PIERRE comportent des zones d'aléa fort en milieu urbanisé. LABASTIDE SAINT PIERRE est classée en TRI (Territoire à Risque Important).
La rupture du barrage de la Ganguise n'aurait que des conséquences très limitées à GRISOLLES et POMPIGNAN.
Le risque de retrait-gonflement des argiles est présent de façon modérée sur tout le territoire. Des règles sont imposées aux constructions pour en limiter les impacts (plan de prévention de 2005).
Plusieurs ICPE sont présentes sur le territoire, dont 1 SEVESO. Elles concernent des activités industrielles et de logistiques sur GRISOLLES et LABASTIDE-SAINT-PIERRE, mais aussi la déchetterie de DIEUPENTALE, les gravières, des élevages agricoles à VARENNES ou des élevages de chiens à ORGUEIL. La société ND Logistics à GRISOLLES fait l'objet d'une Plan de Prévention des Risques technologiques depuis 2011.

Démographie

En 2017, la population de l'ex-CCTGV, en croissance constante depuis les années 60, s'élevait à 20 286 habitants (données INSEE), soit une densité démographique de 138 habitants/km² témoignant de son caractère essentiellement rural.
Les principaux pôles urbains sont GRISOLLES (4115 ha en 2017) et LABASTIDE (3742 ha en 2017). Les autres communes ont une population comprise entre 600 et 1800 habitants.
Sa population est relativement jeune, la part des plus de 65 ans étant sensiblement inférieure à la moyenne nationale. La tendance au vieillissement se manifeste cependant de façon modérée.
Le solde naturel étant négatif, la croissance passée était essentiellement due à l'arrivée de couples jeunes (30/45 ans avec enfants) travaillant principalement dans l'agglomération toulousaine. Ces dernières années le solde naturel est devenu positif contribuant à l'accroissement de la population, l'attractivité s'étant parallèlement ralentie.
Ces 10 dernières années, la croissance de la population a été de 1,75% par an.
Le taux de personnes vivant seules est sensiblement inférieur à la moyenne régionale (23% contre 35%) mais il progresse régulièrement.
Le niveau de vie moyen (21940 euros) est supérieur celui du département (20140 euros) et à celui de la région Occitanie (20740 euros). Des écarts importants sont cependant observés.

Urbanisme-Parc de logements

Depuis les années 70, la construction de nouveaux logements (faisant tripler le total en 50 ans), a fortement modifié la morphologie traditionnelle des bourgs et villages du territoire. A un noyau ancien dense au bâti aligné et sans discontinuité est venu s'ajouter un habitat composé essentiellement de maisons individuelles disséminées le long des axes routiers.
Ces maisons individuelles ont été construites sans urbanisme particulier le plus souvent au coup par coup (près de 80%) mais aussi en lotissement ou en opérations groupées. Elles ont généralement une architecture pauvre, relativement monotone, souvent peu adaptée au terrain et qui rompt avec le bâti traditionnel. Elles présentent d'autres inconvénients comme l'étirement le long des routes, la dévalorisation qu'elles entraînent des entrées de bourg, le manque d'espaces et de services publics, l'absence de vrai lien avec le village, l'impression de village dortoir, des voiries devenant insuffisantes, une cohabitation délicate avec l'agriculture, des co-visibilités…
Elles répondent mal à la diversification des besoins que génère l'évolution de la démographie et notamment le vieillissement de la population et l'accroissement des divorces.
Toutefois, des opérations récentes, intéressantes et de qualité, ont été réalisées en renforcement des centres historiques.

En 2017, le territoire comportait 8 669 logements se répartissant comme suit :

- 92% de résidences principales, 1,7% de résidences secondaires, et 6,3% de logements inoccupés (habitats anciens mal adaptés et au coût de rénovation élevé) ;
- Environ 85 % de logements d'au moins 4 pièces (4,3 en moyenne) ;
- 89% de maisons individuelles (comportant souvent des terrains de plusieurs milliers de m2, notamment pour pallier l'absence d'assainissement collectif;

- 11% d'appartements (en baisse constante) ;

- Un parc locatif (social ou non) très faible ;
- Une ancienneté moyenne relativement faible : 25% seulement de constructions antérieures à 1946 ;
- 3,5 % de logements conventionnés (soit moins de 300 logements) (aucune commune de l'ex CCTGV n'étant actuellement concernée par l'obligation de construire 20% de logements sociaux) ;
- 168 logements proposés à la vente en 2013.

Le nombre de logements construits s'est élevé à 165 par an en moyenne au cours de la décennie 2004/2013, soit une progression annuelle de 1,9% en moyenne depuis les années 2000. L'habitat indigne ou potentiellement indigne est faible. 52% du parc est chauffé à l'électricité, 21% au fioul, 11% au gaz et 16% avec d'autres énergies.

Equipements scolaires, sportifs et culturels

- Au moins une école primaire par commune (environ 2000 élèves) et 2 collèges (environ 1400 élèves), soit une bonne couverture. Aucun lycée par contre, les plus proches étant à FRONTON et MONTAUBAN. Aucun établissement supérieur. Un niveau suffisant de garderies d'enfants.
- 1 espace rural emploi formation à GRISOLLES ;
- 1 musée à GRISOLLES et de nombreuses bibliothèques ;
- 1 seule maison de la culture à LABASTIDE-SAINT-PIERRE mais une animation culturelle grâce au programme « Les embarcadères », à un réseau de lecture. Un projet de « Musique à l'Ecole » est en gestation. Une offre jugée faible pour les adolescents (lieux et activités) ;
- Des équipements sportifs nombreux : stades et terrains multisports, terrains de tennis, boulodromes, aires de jeu pour les enfants, salles de danse, skate parc, terrain de bicross, terrain de Paintball.

Offre médicale et paramédicale

- Absence d'hôpitaux, services d'urgence, maternité ;
- Couverture médicale classique satisfaisante : médecins, dentistes, infirmières , kinés, pharmacies, laboratoires…) mais relativement concentrée sur les plus grosses communes ;
- Maisons de retraite : 2 EPHAD (76 et 60 lits) et une résidence pour seniors autonomes (10 lits). L'offre est jugée insuffisante.

Commerces et services

Le territoire est structuré autour de deux principaux pôles de services que sont GRISOLLES et LABASTIDE-SAINT-PIERRE qui disposent de toute la gamme des services de proximité (école, boulangerie, médecin…). Les autres communes possèdent également la plupart des services de proximité (sauf CANALS, FABAS et VARENNE).
Par contre, il est sous équipé pour les services intermédiaires (collège, supermarché, laboratoire d'analyse…) et surtout supérieurs (hôpital, lycée, supermarché…). Le territoire ne dispose que de 2 supermarchés à GRISOLLES et LABASTIDE SAINT PIERRE
Plusieurs raisons expliquent cette faiblesse : l'insuffisance d'accompagnement de l'évolution démographique, la présence de plusieurs pôles importants à proximité du territoire et les mouvements pendulaires liés au travail (achats sur le trajet). Il en résulte une évasion commerciale importante nuisible à l'animation des centres-villes.

Internet et téléphonie

La couverture internet haut et très haut débit est insuffisante et génère une moindre attractivité dans certaines parties du territoire. Un plan départemental en cours d'exécution prévoit une forte amélioration.
La couverture en téléphonie mobile est de bonne qualité sans zones blanches.

Desserte routière

Deux axes routiers majeurs traversent le territoire selon une orientation nord/sud : l'autoroute A62 (sans entrée/sortie sur le territoire mais à quelques kilomètres) et la RD820. Ces deux axes qui relient TOULOUSE à PARIS et à BORDEAUX ont un trafic élevé tant de voitures que de camions.
Plusieurs autres départementales traversent le territoire, notamment : La RD630 (NOHIC, ORGUEIL, LABASTIDE-SAINT-PIERRE), La D47 (FRONTON-GRISOLLES), la RD50 (FRONTON,FABAS, CAMPSAS), la RD478, la RD94, la RD813 (GRISOLLES, DIEUPENTALE et BESSENS). Les liaisons est/ouest sont jugées insuffisantes.

Desserte ferroviaire et aérienne

L'aéroport de TOULOUSE-BLAGNAC, situé à plus ou moins 30 kilomètres (environ 25 minutes en voiture), permet de se rendre dans de nombreuses destinations nationales et européennes.
Deux gares SNCF sont présentes : à GRISOLLES et à DIEUPENTALE permettant de rejoindre celles de TOULOUSE et MONTAUBN. La future gare LGV, implantée au sud de MONTAUBAN sera à proximité immédiate du territoire.

Desserte en transport en commun/covoiturage

Le territoire est difficile à desservir par les transports en commun. L'organisation des déplacements d'entreprises est nulle à l'exception de navettes d'autocars avec Airbus. Un balbutiement du co-voiturage est observé. Le projet (dans son évaluation environnementale) fait état d'intentions :
- Organiser le rabattement vers les lignes de transport en commun,
- Organiser la desserte des lieux de manifestations périodiques ou ponctuelles et des lieux médicaux,
- Mettre en place des principes de stationnement rationnels, le rabattement, le co-voiturage,
- mettre à l'étude un Plan de Déplacements d'Entreprises et de Déplacement de zone (pour GSL).

Liaisons douces

Le territoire, du fait de son caractère rural, bénéficie d'un important réseau de chemins notamment pour les randonnées.
Les principales intentions affichées sont :
- Favoriser la réappropriation des centres urbains par les piétons et les cyclistes,
- Assurer la continuité des cheminements doux entre eux, dans les bourgs et entre les communes,
- Faire de l'emprise de l'ancienne voie ferrée un axe vert et de circulations douces,
- Poursuivre les aménagements des voies et des espaces publics et leur accessibilité à l'ensemble des usagers,
- Sécuriser les routes dangereuses.

Activité économique, emplois

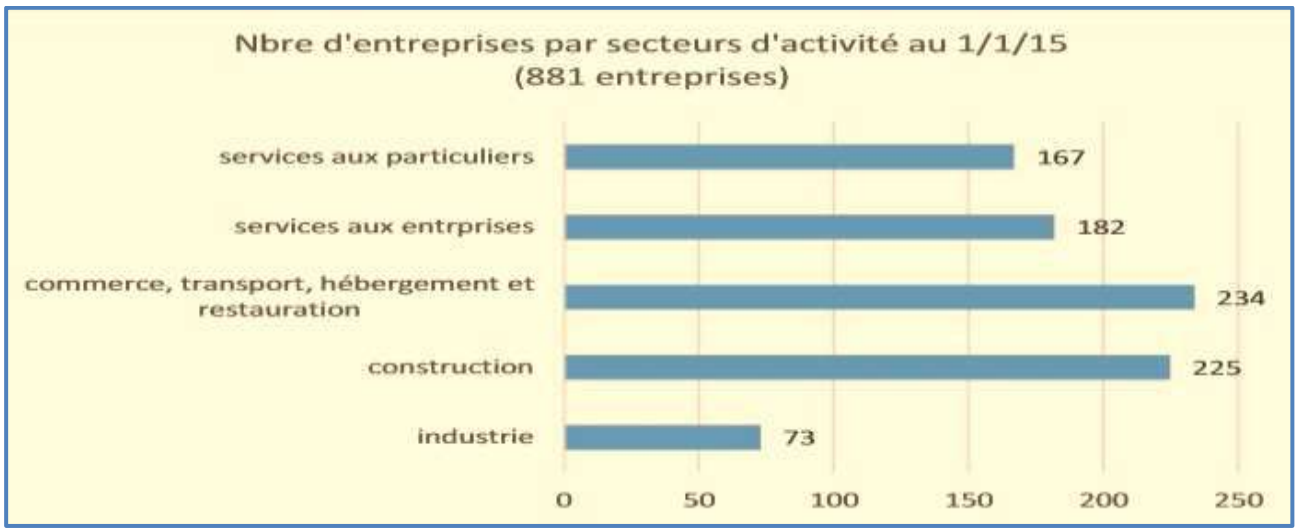
En 2017, 4010 emplois sont localisés sur le territoire, représentant moins de 50% des actifs habitant le territoire qui est donc très dépendant des bassins d'emploi environnants.
Le taux de chômage est voisin du niveau national.
On recense 881 entreprises en 2015 occupant de 1 à 130 emplois.
On peut noter notamment la présence sur le territoire :
- des gravières de Juillas (GRISOLLES/POMPIGNAN) et des Alègres (NOHIC) ;
- du parc d'activités Grand Sud Logistiques (GSL).

Observation de la CE : le territoire accueille quelques entreprises réalisant un CA de plus de 10 millions d'euros, notamment : Néotec Développement, Nivapom, Laboratoires Lebeau, Antavia, Prodis, Novacoop, Takii France.

Le parc d'activités Grand Sud Logistique, dont une partie des 450 hectares se situe sur l'ex CCTGV, est en partie aménagé et devrait accueillir à terme plus de 4 000 emplois directs.
Seule zone ayant fait l'objet d'une procédure d'urbanisme aboutie (ZAC), GSL est une zone plus travaillée que les autres, sans que les lignes force du projet n'apparaissent encore, car la commercialisation est en cours et les aménagements se font au fur et à mesure. Son caractère

industriel est cependant marqué, hormis au sud (sur CAMPSAS) ou l'effet vitrine commerciale est important.
L'activité croissante de GSL a et aura un impact important sur les flux de déplacement et de transit, en raison de sa localisation (au cœur d'un nœud d'axes de transports) et de la nature même de ses activités de logistique. Elle génèrera à terme un flux quotidien de 3 500 à 5 000 véhicules particuliers, et de plus de 1 100 poids-lourds. Cette augmentation importante de trafic aura un impact évident sur les principaux axes d'accès au site (A62, A20,R820), mais également sur les axes secondaires du territoire qui traversent parfois les cœurs de village (LABASTIDE-SAINT-PIERRE, ORGUEIL). Un embranchement avec la ligne ferrée Bordeaux-Sète est prévu ainsi qu'une voie ferrée privative desservant à terme les entreprises implantées.
Une étude a été réalisée en 2013 sur la mobilité des salariés déjà présents sur le parc d'activités de GSL. Il apparaît que seulement 11% des salariés actuels habitent sur l'ex CCTGV (en grande majorité à LABASTIDE-SAINT-PIERRE).

En synthèse, la répartition des entreprises par secteurs d'activité est résumé dans le tableau, ci-après.



Globalement 56% d'emplois dans le secteur présentiel et 44% dans le secteur productif.

L'occupation et l'offre foncière dédiées à l'économie s'établit ainsi :
- 30 Zones d'Activité (ZA) en zone U (pour une contenance de 121 ha)
- 12 Zones d'Activité en AU (198,2 ha)

Soit 319,2 hectares en tout dont 204,6 sont libres (100 pour la seule GSL).

Les zones U ont une contenance moyenne de 3,9 ha et les zones AU (hors GSL) de 6,7 ha.
Les ZA accueillent 114 entreprises, soit 13% du nombre total. Leur implantation se situe essentiellement le long de la RD 820 (ex RN20).
3 projets de création de ZA sont en cours actuellement à CANALS, DIEUPENTALE, POMPIGNAN, les 3 le long de la RD 820
D'une manière générale, les ZA sont de médiocre qualité paysagère et architecturale en l'absence d'une réelle politique globale.

L'agriculture

De 2002 à 2014, la SAU (surface Agricole Utile) a baissé de près de 7% (7986 ha en 2014, soit 52,5% du territoire) et le nombre d'exploitations de 21% (209 exploitations en 2014). Elle ne représente que 4% des emplois du territoire.
Les principales productions sont :
- les grandes cultures (blé, maïs, tournesol notamment),
- la viticulture (AOC Fronton),

- les légumes,
- l'arboriculture (dont noisettes, fruits rouges, pommes),
- l'élevage équin, porcin et bovin (faible),

Un potentiel commence à se développer dans la production bio et l'économie verte et la silver économie.
L'activité est fortement consommatrice en eau (1600m3 à l'hectare). Elle est menacée par l'insuffisance d'irrigation qui résulterait du réchauffement climatique. La santé des exploitations est médiocre.

Patrimoine bâti et paysager

Le territoire est situé au cœur de quatre ensembles paysagers : le Pays Toulousain à l'Ouest, les Plaines et Terrasses montalbanaises au Nord, le Frontonnais au Sud et les Coteaux de Monclar à l'Est. L'environnement naturel et paysager est de qualité. Il ne présente pas de dégradations majeures hors certaines pratiques agricoles et la périurbanisation notamment le long des principaux axes de circulation. Une grande diversité paysagère, floristique et faunistique est présente comportant notamment les milieux aquatiques et humides des vallées de la GARONNE et du TARN.
L'identité agricole et rurale est prépondérante avec notamment un vignoble de qualité (AOP Fronton).
Dans l'ensemble, le territoire offre un cadre de vie privilégié favorisant les activités de loisir (sentiers de randonnée, canal, Garonne...).
Le patrimoine bâti est partout présent : églises, châteaux, maisons, fermes, moulins, lavoirs, fontaines, calvaires , murets et clôtures mais aussi certains bâtiments publics ou de production. Certaines réhabilitations sont de mauvaise qualité.
Les centres-bourgs historiques sont structurés et de qualité mais sont menacés par une dévitalisation se traduisant par des logements vacants et/ou dégradés.
Plusieurs bâtiments font l'objet d'une protection au titre des monuments historiques.
Des sites archéologiques connus ou pressentis sont également présents.
Le projet fait état d'une inquiétude relative à l'impact paysager de la future ligne LGV.

Capacité de densification et de mutation au sein des zones urbaines

Le rapport de présentation identifie le potentiel de densification au sein des espaces bâtis :
- 127 ha pour les zones d'habitations (parcelles libres, parcelles divisibles), modéré à 102 ha en raison de la rétention foncière probable ;
- 15 ha pour les zones économiques ;
- 3,2 ha pour les équipements.

Remarque de la CE : soit environ 5 ans de la consommation observée ces dernières années.

Ressource en eau

La consommation d'eau sur le territoire se répartit en 51% pour l'agriculture , 46% pour l'eau potable et 3% pour l'industrie.

Masses d'eau superficielles

Le réseau hydrographique est important (plus de 180km) : Garonne, Tarn, canal latéral à la Garonne, Tescou et de nombreux ruisseaux affluents. 41 cours d'eau recensés en tout.
La Garonne passe à l'ouest du territoire, sur environ 30 km entre GRISOLLES et BESSENS. Le Tarn effleure la commune de VARENNES, traverse la commune de VILLEBRUMIER sur 5 km et longe celles de LABASTIDE SAINT PIERRE et NOHIC en limite communale.
Tout le réseau est en zone vulnérable aux pollutions (essentiellement agricoles) et en zone de répartition des eaux, classement signifiant une insuffisance des ressources par rapport aux besoins.
Globalement, l'état écologique des masses d'eau superficielle est moyen mais en amélioration et l'état quantitatif en déséquilibre ou proche de l'être.
Des déficits importants sont observés l'été sur l'ensemble du réseau entraînant une dégradation de la qualité des eaux et une insuffisance pour l'irrigation des cultures. Ces déficits pourraient s'accentuer avec le réchauffement climatique et les usages humains.

Masses d'eau souterraines

L'état quantitatif des masses d'eau souterraines du territoire est bon mais leur état chimique est globalement mauvais (présence de nitrates notamment).

Adduction en eau potable

L'adduction en eau potable est assurée principalement par le syndicat mixte de GRISOLLES qui alimente toutes les communes du territoire à l'exception de VILLEBRUMIER et VARENNES qui le sont respectivement par les syndicats « des vallées du Tarn et du Tescou » et de « la région de Monclar-de-Quercy-Saint-Nauphary » (VARENNES).
La ressource est suffisante et l'eau de bonne qualité, sauf exception en bout de réseau. Le réseau est bien maillé mais vieillissant avec des réservoirs n'atteignant pas une journée de consommation. Le réchauffement climatique et les usages pourraient entraîner un déséquilibre à terme entre prélèvement et renouvellement. Le projet vise le renforcement de la capacité et de la qualité des réseaux d'eaux.

Assainissement

La compétence « assainissement collectif » est portée en régie ou par délégation par les communes, ou par un regroupement au sein du syndicat mixte d'assainissement Garonne. Le territoire est couvert par 11 stations d'épuration dont deux intercommunales. Leur fonctionnement est bon dans l'ensemble (une seule est saturée à LABASTIDE) et la plupart réalimentent les cours d'eau.
La compétence assainissement non collectif est assurée par la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne pour ses communes adhérentes. Certaines non-conformité sont constatées.
Le nombre de logements en assainissement individuel a fortement progressé.

Observation de la CE : l'avis du Préfet indique que 2 stations présentent des irrégularités : celle de CAMPSAS est saturée (155%) et doit être agrandie et celle de LABASTIDE est non conforme (surcharge organique et hydraulique).

Biodiversité, trame verte et bleue

La préservation de ces éléments est encadrée par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence écologique) sachant qu'aucun SCoT n'est actuellement en cours d'élaboration.
Pour la plupart des espèces animales, les corridors écologiques sont les chemins qui permettent les déplacements entre les réservoirs de biodiversité pour mener à bien leur cycle de vie (alimentation, reproduction, brassage génétique, colonisation de nouveaux milieux, migration climatique …).
L'analyse de ces trames doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Il identifie des éléments des sous trames vertes (boisée de plaine, ouvert et semi-ouvert de plaine) et de la trame bleue (zones humides et cours d'eau).
Les réservoirs de la trame bleue sont représentés par la Garonne, le Tarn, le Rieutort et la Pengaline. Les réservoirs de la trame verte sont globalement situés en dehors du territoire (sauf Friches et Landes de LAPEYRIÈRE). Le territoire est donc principalement un espace de circulation pour la biodiversité reliant des réservoirs de la trame verte externe au territoire.
Les corridors sont globalement à remettre en bon état du fait de la présence de zones de conflit de type route, autoroute, voie de chemin de fer et demain LGV, urbanisation ou seuil sur les cours d'eau. Ces zones de conflits sont présentes sur Nohic, dans un triangle entre Grisolles, Bessens et Campsas et dans le Nord de Labastide-Saint-Pierre.
De nombreux inventaires et zones de protections environnementales sont répertoriées essentiellement le long de la Garonne et du Tarn : 3 zones NATURA 2000, 1 ZICO, 8 ZNIEFF de type I et II, 1 ZPS, 2ZSC, 1 ENS, 120 zones humides.

Energie, déchets et ressources minières

La consommation d'énergie est élevée en raison d'un parc d'habitations peu isolées et d'un usage important de la voiture. En 2015, elle se répartissait de la façon suivante : résidentiel (41%), transport (36%), tertiaire (16%), agriculture (6%) et industrie (2%).

La production d'énergie renouvelable sur le territoire est très faible : 5,5 MW de photovoltaïque (2 parcs), 1,3 MW d'hydroélectricité (1 centrale) et 0,8 MW de chaufferie bois. Un potentiel important et diversifié existe cependant notamment dans le photovoltaïque.

GSTG exerce la compétence collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés. Cette gestion est jugée globalement bonne avec des efforts significatifs de « recyclage » au moyen d'une collecte sélective. Les ordures ménagères collectées ainsi que les produits de la collecte sélective sont apportés au centre de tri de la DRIMM à MONTECH. Les habitants disposent d'une déchetterie à DIEUPENTALE, et de trois autres à proximité du territoire (REYNIES, VERDUN-SUR-GARONNE ET MONTECH).

Des carrières de gravières sont en exploitation à GRISOLLES/POMPIGNAN ET NOHIC. Plusieurs anciens bassins réhabilités constituent des pôles de biodiversité importants sur le territoire.

Le territoire dispose de 9 stations d'épuration communales et bénéficie également d'une station intercommunale hors territoire à VERDUN SUR GARONNE.

Risques, nuisances et pollutions

Plusieurs Plans de Prévention des Risques Naturels sont en vigueur sur le territoire :
- 2 Plans des Risques Inondation (PPRI): Garonne amont et Tarn,
- 1 Plan des risques mouvement de terrain/tassement différentiels du Tarn-et-Garonne,
- 1 Plan des Risques Technologiques : zone ND Logistics (SEVESO Seuil Haut).

Le risque d'inondation, s'il n'est pas nul, n'a des conséquences que très limitées. Seule la commune de GRISOLLES comporte une zone rouge importante (aléa fort) en milieu urbanisé. Les autres communes n'ont que de petites zones rouges n'affectant que rarement des habitations.
Les tremblements de terre pyrénéens y sont ressentis mais suffisamment amortis pour ne provoquer aucun dégât significatif.
Plusieurs Servitude d'Utilité Publique s'appliquent également autour du site de GRUEL FAYER (SEVESO Seuil Haut).
Plusieurs ICPE sont présentes sur le territoire concernent des activités industrielles et de logistiques dont une SEVESO à GRISOLLES, une déchetterie à Dieupentale, des gravières et des élevages agricoles.

Le territoire est aussi concerné par le risque de transport de matières dangereuses (voies routières et ferrées, canalisation de gaz).

Les nuisances et pollutions font l'objet d'une description au niveau national ou régional et sont précisées dans certains cas au niveau du territoire : bruit des gravières, pollutions des entreprises (traitement de déchets dangereux), pollutions lumineuses (impact modéré ou faible de Toulouse et Montauban), champs électromagnétiques (lignes à haute tension)…

1.5.2 - Le PADD

Le PADD, s'appuyant sur le rapport de présentation, exprime le projet politique des élus en matière d'aménagement et de développement de leur territoire.
Le PADD n'est pas directement opposable aux tiers. Mais le règlement littéral, les OAP et les documents graphiques de règlement, qui eux sont opposables, doivent traduire concrètement ce projet.
Conformément au Code de l'Urbanisme, le PADD définit ou arrête les orientations retenues pour l'ensemble du territoire dans les domaines de :
- l'aménagement,
- de l'équipement,
- de l'urbanisme,
- du paysage,
- de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de la préservation/remise en état des continuités écologiques,
- de l'habitat,

- des transports et déplacements,
- des réseaux d'énergie,
- du développement des communications numériques,
- de l'équipement commercial,
- du développement économique et des loisirs.
Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En introduction, le PADD de l'ex-CCTGV expose sa vision des grands paramètres à prendre en compte pour l'évolution future de son armature territoriale:
• place des bourgs centres,
• attractivité du territoire,
• adaptation du niveau d'équipements à l'accroissement de la population,
• développement urbain cohérent avec le caractère rural du territoire.

Puis, il affirme son objectif d'atteindre une croissance démographique moyenne annuelle de 1,75% entre 2019 et 2032, soit une augmentation de population de 4300 habitants sur une période de 10 ans (2022/2032), portant la population de 22500 en 2021 à 26800 en 2032.

Il définit ensuite 4 axes pour gérer son développement :

- Axe 1 : Organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages

- 1. en soulignant et mettant en valeur les lignes de force paysagères (coteaux, lignes de crête, lisières boisées, haies, fossés, motifs végétaux structurants, cours d'eau...).
- 2. en mettant en scène les points de vue et les panoramas sur le grand paysage et les silhouettes bâties.
- 3. en préservant et valorisant les entités bâties anciennes et structurées.
- 4. en protégeant le patrimoine et promouvant la qualité urbaine et architecturale.
- 5. en améliorant l'insertion paysagère des espaces bâtis et des aménagements peu ou mal composés.
- 6. en réfléchissant aux impacts de la LGV (Ligne Grande Vitesse) sur le territoire.
- 7. en préservant les milieux naturels sensibles, réservoirs écologiques sur le territoire : écosystèmes des cours d'eau, sites reconnus et protégés, espaces boisés, zones humides, nature en ville
- 8. en intégrant les réhabilitations existantes ou à venir des gravières/carrières ou anciennes gravières/carrières.
- 9. en gérant l'hydraulique pluvial au-delà des seules zones urbanisées.
- 10. en intégrant la notion de risques et nuisances dans les aménagements et constructions.

- Axe 2 : Organiser le niveau de services à la population actuellement résidente et à venir, au service de tous

- 1. en pérennisant et renforçant les équipements publics et les mutualiser le cas échéant.
- 2. en renforçant les capacités et qualités des réseaux d'eau dans un souci de préservation de la
ressource (quantitative et qualitative), mettre en œuvre les schémas directeurs existants et à venir.
- 3. en accompagnant le renforcement et le développement de services, aménités, équipements et commerces vivants dans les communes.
- 4. en organisant une offre de transport en commun et à la demande et en mettant en place des aires de co-voiturage et une gestion mutualisée des stationnements.
- 5. en organisant et valorisant les circulations douces dans les bourgs et entre les communes.
- 6. en tenant compte du déploiement du numérique sur le territoire.

- Axe 3 : Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable

- 1. en respectant l'armature territoriale (affirmant le rôle essentiel des bourgs centres) dans les offres d'habitat, d'équipements et de services.

- 2. en priorisant le développement dans les centres anciens en renouvellement/recyclage urbain et/ou en densification ou division parcellaire maîtrisées.
- 3. en mettant en place une stratégie d'urbanisation volontariste en rupture avec les modes existants.
- 4. en imposant, pour les opérations nouvelles, des formes urbaines dont la densité est respectueuse de l'identité de chaque bourg, participe de la qualité générale des sites, et est acceptable d'un point de vue social.
- 5. en imposant la mixité des logements (types et tailles) dans les opérations d'aménagement. favoriser la mixité sociale et générationnelle.
- 6. en accueillant selon des modalités réfléchies d'aménagement durable : en phase avec le territoire, respectueux du lien social, respectueux de l'environnement.

- Axe 4 : Soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire

- 1. en accompagnant certaines implantations économiques par une offre foncière de qualité et plurielle dans ses usages.
- 2. en permettant les implantations économiques des commerces et services en tous lieux urbains.
- 3. en accompagnant le développement numérique du territoire pour une accessibilité réelle et professionnelle au service des entreprises et des nouvelles formes de travail.
- 4. en assurant le maintien et le développement des activités agricoles.
- 5. en encourageant la mutation de l'agriculture vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement, la modernisation des exploitations et l'évolution des productions.
- 6. en accompagnant le développement d'une agriculture de proximité au bénéfice du territoire et de ses habitants.
- 7. en confortant l'organisation du territoire pour les pratiques de loisirs et appuyer les initiatives privées de valorisation économique de la ressource de loisirs locale.
- 8. en développant les énergies renouvelables dans le respect et la valorisation des paysages.
- 9. en réfléchissant au développement d'une économie verte sur le territoire.

Enfin, le PADD arrête des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- consommation moyenne par nouveau logement de 850 m2 contre 1 230 m² sur les 10 ans passés, cette consommation pouvant varier de 650 à 1200 m2 en fonction de 3 groupes de localisation.
- consommation réduite de 44 hectares sur 10 ans pour l'accueil des entreprises (environ 15 par an) en privilégiant l'accueil dans les tissus urbains constitués, dans les friches en reconversion et sur le site de GSL (Grand Sud Logistique).
- politique de réserves foncières adaptée et économe pour les équipements publics.
- réduction de 25% sur 10 ans de la consommation d'espaces naturels et agricoles 204 hectares (soit 79 ha contre 158 ha).
- réduction de 15% des zones urbaines ou à urbaniser (toutes vocations confondues).
- réduction de l'ordre de 50% des extensions urbaines au regard de l'enveloppe urbaine actuelle.

1.5.3 - Le Règlement

Conformément au code de l'urbanisme, le règlement comporte un document littéral définissant les règles applicables à chaque zone du territoire et des documents graphiques traduisant visuellement la répartition du territoire selon le type de zone concerné (urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière).

Le fil conducteur du zonage arrêté est d'éviter autant que faire se peut l'extension urbaine. Aussi, les périmètres des zones urbaines ont été strictement circonscrits aux limites de l'urbanisation existante ce qui signifie que les parcelles constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur mais situées hors de ces périmètres sont reclassées en zone A ou N dans le projet de PLUi.

- que les zones AU, choisies pour leur intérêt stratégique, sont créées à l'intérieur ou en périphérie immédiate de ces périmètres.

1.5.3.1 - Le règlement littéral

Un rappel des principaux articles du code de l'urbanisme s'appliquant au règlement est présenté en début de document.
Puis, le règlement littéral qui ne retient pas le principe de dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire, présente successivement les règles spécifiques s'appliquant à chacune des zones retenues.

- Zone U1 : noyaux anciens des bourgs hors OAP.
- Zone Uru : dans l'ancienne bastide de LABASTIDE SAINT PIERRE (rénovation urbaine)
- Zone U2 : urbanisation récente autour des bourgs
- Zone U3 : groupes d'habitations en étirement ou disjoints des bourgs (comportant des OAP)
- zones U_{eq}, AU_{eq} et AU_{0eq} : zones d'équipements publics hors tissu urbain
- Zone AU_{gsl} et AU_{gslb} : zones spécifique à Grand Sud Logistique
- Zones AU et Zones AU0 : règlementées par des OAP
- Zones A : zones agricoles
- Zones A-STECAL (secteurs de taille ou de capacité limitée en zone A)
- Zones N : zones naturelles comportant différentes utilisations : N, N_{RE}, N_{CO}, N_{CANAL}, N_{VV}, N_{GRAV}, N_{ENR}, N_{GSL}
- zones N-STECAL (secteurs de taille ou de capacité limitée en zone N)
- Zones N_{jep} : jardins et espaces publics protégés

Un lexique des principales expressions et sigles utilisés est présenté en fin de document.

Les règles spécifiques à chaque zone sont exprimées selon le plan, ci-après :
1. Destination des constructions et Aménagements
   . Destinations (des constructions) autorisées ou non
   . Usages et affectations des sols
   . Mixité sociale
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
   . Implantations et volumétrie des constructions
   . Qualité du cadre de vie
3. Equipements et réseaux ;
   . Dessertes par les voies publiques ou privées
   . Stationnement vélos, véhicules motorisés (dont mutualisation)
   . Desserte par les réseaux
   . Déchets

Ces règles spécifiques ne sont pas exhaustives, certaines étant précisées dans des documents graphiques en application de la possibilité offerte par l'article R151-11 qui dispose que « les règles peuvent être écrites et graphiques ».

Le projet (justification des choix effectués) précise que les zones U1, U2, et U3 sont règlementées sur la base de la forme urbaine qu'il est souhaitable de conserver, retrouver ou rectifier. Lorsqu'il n'y a pas d'enjeux de forme urbaine, les règles sont soit très souples, soit ont des visées correctives.

Au-delà des dispositions du zonage général, le projet crée :
- de nombreuses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) disposant de règles autonomes par rapport au règlement littéral. (voir point 1.4.4)
- 18 STECAL en zone A (17,8ha) et 5 en zone N (4,3ha) aux destinations très variées sont créées en zones agricole et naturelle pour permettre aux activités économiques existantes de se maintenir et se développer. Ils comportent des règles spécifiques .

Il comporte un lexique des principaux mots techniques employés dans le règlement littéral.

Deux secteurs situés à GRISOLLES, à la suite d'études spécifiques, dérogent aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dont les dispositions sont les suivantes :
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5. Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Ces deux secteurs sont :
- Secteur NAUZES: il s'agit d'une zone à vocation économique dont l'extension n'est pas possible en raison des dispositions de l'article L.-1-4.
- Secteur Saint Jean.

En synthèse, l'utilisation de l'espace résultant du projet est résumé par le tableau, ci-après :

ZONES DU PLUi	SURFACE DU ZONAGE (en ha)	PART (en %)	GISEMENT FONCIER BRUT (en ha)	GISEMENT FONCIER PONDÉRÉ (en ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIEL
U1	150,2	1,02	6,4	3,2	50
U2	507,8	3,44	47,0	35,5	440
U3	618,9	4,19	28,6	24,5	197
U_{RU}	0,9	0,01	-	-	15
Sous-total Habitat/Mixte	***1277,9***	***8,65***	***82,0***	***63,2***	***702***
U_{ECO}	151,2	1,02	14,5	14,5	-
Sous-total Economie	***151,2***	***1,02***	***14,5***	***14,5***	-
U_{EQ}	69,3	0,47	9,1	9,1	-
Sous-total Equipement	***69,3***	***0,47***	***9,1***	***9,1***	-
TOTAL ZONE U	**1498,4**	**10,1**	***105,6***	***86,8***	***702***
AU	69,2	0,47	67,5	67,5	946
AU0	7,3	0,05	7,3	7,3	100
Sous-total Habitat/Mixte	***76,5***	***0,52***	***74,8***	***74,8***	***1046***
AU_{ECO}	9,6	0,06	9,6	9,6	-
$AU0_{ECO}$	0,8	0,01	0,8	0,8	-
AU_{GSL}	82,7	0,56	11,9	11,9	-
AU_{GSLR}	29,4	0,20	12,7	12,7	-
Sous-total Economie	***122,6***	***0,83***	***35,0***	***35,0***	***0***
AU_{EQ}	7,7	0,05	7,7	7,7	-
$AU0_{EQ}$	1,0	0,01	1,0	1,0	-
Sous-total Equipement	***8,7***	***0,06***	***8,7***	***8,7***	***0,0***
TOTAL ZONE AU	***207,9***	***1,4***	***118,5***	***118,5***	***1046***
A	9127,2	61,76			
A_P	64,9	0,44			
A_{PE}	13,3	0,09			
A STECAL	17,8	0,12			
TOTAL ZONE A	***9223,2***	***62,4***			
N	1442,4	9,76			
N_{CO}	1241,5	8,40			
N_{RE}	886,4	6,00			
N_{GSL}	4,2	0,03			
N_{JEP}	17,2	0,12			
N_{ENR}	75,1	0,51			
N_{GRAV}	63,7	0,43			
N_{CANAL}	84,8	0,57			
N_{VV}	29,6	0,20			
N STECAL	4,3	0,03			
TOTAL ZONE N	***3849,2***	***26,0***			
TOTAL	**14778.7**	**100.00**	224.1	205.3	**1748**

1.5.3.2 - Les documents graphiques de règlement

Le règlement graphique délimite les contours de chaque zone et apporte des précisions au règlement littéral, notamment : les emplacements réservés (ER), les espaces boisés classés (EBC), les bâtiments remarquables à préserver, les bâtiments changeant de destination, les continuités écologiques et plus généralement les servitudes pouvant s'impose. Ils comportent :

- 2 planches intercommunales au 1/15000ème : secteur ouest et secteur est ;
- 1 planche listant tous les emplacements réservés ;
- 14 planches communales variant du 1/5000ème au 1/7500ème constituant le plan de zonage réglementaire découpant le territoire selon les grands types de zone (U, AU, A et N) et précisant notamment :
  - . certaines servitudes comme les emplacements réservés, les Espaces Boisés Classés… ;
  - . les bâtiments susceptibles de changer de destination
  - . les bâtiments remarquables
  - . les périmètres des OAP et des STECAL
  - . les éléments de bâti protégé
  - . les points de vue paysagers à préserver
  - . les zones humides, mares… à préserver

- 20 planches secteurs urbains au 1/2500ème comportant les mêmes informations que les planches communales.

1.5.4 - Les OAP

Dans l'objectif de favoriser un urbanisme de projet, Le code de l'urbanisme (articles L151-6 et suivants) définit un outil appelé Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui autorise les collectivités à définir pour des quartiers ou des secteurs délimités les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Ces orientations sont opposables aux aménageurs dans un rapport de compatibilité.
La loi autorise que certaines OAP soient créées sans aucun rattachement au règlement littéral.

Le projet crée les OAP suivantes :

- 1 OAP transversale

Les principes de cette OAP s'appliquent à toutes les zones du PLUi (sauf GSL). Ils portent sur : le paysage et la biodiversité, l'éco-aménagement, les palettes végétales, la paysage urbain et l'architecture (implantation des habitations, façades, clôtures…)

- 1 OAP commerces (obligatoire en l'absence de SCoT- article L151-6 du code de l'urbanisme). Cette OAP, applicable à toutes les activités du territoire relevant de la destination « commerces et activités de services » et de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », poursuit quelques grands objectifs (lutter contre la désertification des centre-bourgs et l'évasion des produits de première nécessité, assurer une offre de proximité et limiter la consommation d'espace). Elle définit des principes, des autorisations et des interdictions d'implantation. Les principes de cette OAP s'ajoutent aux dispositions du règlement littéral qui reste applicable.

- 4 OAP économiques : BESSENS, CAMPSAS et GRISOLLES (2).

Ces 4 OAP comportent une délimitation physique précise et arrêtent les principes des dessertes, du stationnement, de la mixité fonctionnelle et sociale et de l'architecture. Les principes de ces OAP s'ajoutent aux dispositions du règlement littéral qui reste applicable (l'OAP primant éventuellement). L'OAP « Les Nauses » à GRISOLLES est relative à l'application de l'amendement Dupont sur la zone d'activités au bord de la RD 813.

- 42 OAP concernent les centre-bourgs (zones U1 et U2), dont 27 zones AU et 15 secteurs déjà urbanisés. Les orientations de ces OAP se substituent au règlement littéral. Ces OAP comportent une délimitation physique précise, arrêtent des principes d'aménagements généraux et spécifiques et comportent un schéma d'aménagement. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est précisé comportant les mécanismes de déclenchement des phases.

Observation de la CE : Les OAP sont règlementairement obligatoires dans les zones AU. le projet prend le parti de créer des OAP dans des zones urbaines U ce que la réglementation n'impose pas.

- 133 OAP concernent les zones U3 situées à la périphérie des centre-bourgs. Le règlement littéral s'y applique sauf dispositions contraires de l'OAP. De petites surfaces en général (1 à quelques parcelles), elles ont été choisies parmi les dents creuses ou les espaces interstitiels des zones U3. Ont été retenus les parcelles ou ensembles parcellaires non bâtis, d'une largeur minimum de 15 mètres et maximum de 65 mètres en excluant toutefois celles ou ceux respectant ces dimensions mais présentant des inconvénients comme : la dangerosité de l'accès, un problème de gestion des eaux pluviales ou encore ne disposant pas à proximité d'un ou plusieurs réseaux publics (électricité, eau potable, etc).

Observation de la CE : le choix fait par GSTG signifie :
- qu'en réalité les zones U3, pourtant urbaines, sont inconstructibles à l'exception des secteurs d'OAP.
- que le potentiel de constructibilité de certaines parcelles déjà construites ne pourra pas être exploité car elles sont hors OAP : une division parcellaire pourtant possible n'autorisera pas pour autant d'y construire une ou des habitations nouvelles.

- 1 OAP ZAC GSL

1.5.5 - Evaluation environnementale du PLUi

L'évaluation environnementale fait ressortir l'ensemble des choix environnementaux pris en compte dans les pièces règlementaires du PLUi :
• Tous les **secteurs de biodiversité avérée** sont protégés: réservoirs, corridors, zones humides, boisements isolés, haies et ripisylves, etc. (zones NRE et NCO, Espace Boisé Classé, article L151-23 du code de l'urbanisme).
• **La nature en ville** est protégée avec 15,7 hectares d'éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
• L'objectif de **modération de la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier** de 25% a été atteint.
• **L'étalement urbain relatif à l'habitat**, comparé à celui des documents d'urbanisme en vigueur actuellement, est réduit. La surface totale des zones constructibles est diminuée de 13% entre les documents actuels et le projet. Surtout, la réduction prévisionnelle de la consommation foncière en extension urbaine, par rapport aux dix dernières années, sera de l'ordre de 50%.
• 68% des zones constructibles, toutes vocations confondues, relèvent de la **densification des zones urbanisées** (division parcellaire, dent creuse, espace interstitiel), l'extension urbaine n'atteignant que 32% de l'ensemble.
• **Les zones agricoles** occupent environ 9223 ha, soit 62,4% du territoire.
• **Les zones naturelles** représentent environ 3850 hectares, soit 26% du territoire. Les zones faisant l'objet de **prescriptions particulières au titre de l'écologie** (Espace Boisé Classé, zones humides identifiées, ripisylve préservée, espace non bâti protégé, etc.) représentent 913 hectares, soit plus de 6% du territoire.
• **L'imperméabilisation des sols** est limitée par le règlement littéral (minimisation des surfaces imperméabilisées par les voies d'accès et les aires de stationnements, pourcentage minimum d'espace non imperméabilisé, végétalisation des espaces de pleine terre, éco-aménagement des stationnements et allées privatives, etc.). **La gestion du pluvial** est également encadrée.
• **Une OAP transversale** présentant des éléments de référence sur différentes thématiques (paysage et biodiversité, principes d'éco-aménagement, palettes végétales, paysage urbain et architectural, etc.) est prescrite s'appliquant à toutes les OAP sectorielles.
• **Les OAP sectorielles favorisent la création d'espaces verts et de jardins**. Des haies champêtres sont également imposées en lisières des zones A et N.
• Les **clôtures** sont réglementées et une liste d'**essences végétales** à privilégier et éviter est présentée dans l'OAP transversale.
• Le zonage et le règlement tiennent compte des prescriptions et interdictions des **PPRi.**

1.6 - Articulation et compatibilité avec les documents supérieurs

La loi donne au SCoT un caractère intégrateur qui dispense le PLU d'avoir à montrer son rapport de compatibilité ou de prise en compte avec la plupart des documents supérieurs dès lors qu'il le fait vis-à-vis du SCoT.
Le territoire de l'ex-CCTGV n'appartenant pas à un SCoT en vigueur, cela signifie qu'elle doit démontrer la compatibilité de son projet de PLUi avec l'ensemble des documents supérieurs.

Le rapport de présentation du PLUi, dans son état initial de l'environnement, présente une synthèse de ces principaux documents supérieurs et montre en quoi le projet de PLUi est compatible ou prend en compte ces documents :

- le SRADDT OCCITANIE (en cours de validation) ;
- le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Midi-Pyrénées ;
- le plan Climat Air Energie du TARN et GARONNE (PCAET) ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne ;
- le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Vallée de la Garonne ;
- les Schémas régional et départemental des carrières ;
- le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Adour Garonne ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui traite de la trame verte et bleue;
- le schéma Régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables.

La compatibilité ou la prise en compte du projet de PLUi avec ces divers documents est

1.7 - la concertation du public sur le projet

Conformément aux dispositions de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de GSTG a prescrit et défini les modalités d'une concertation du public sur le projet de PLUi du Terroir de GRISOLLES VILLEBRUMIER.
En raison des deux arrêts successifs du projet, 2 phases de concertation ont été tenues dont les dispositions ont été les suivantes:

- Pour la première phase de décembre 2015 à janvier 2019 sur le premier projet arrêté :
  - présentation du projet sur internet
  - registres physiques dans les 12 communes et au siège de la CCTGV,
  - permanences dans les 12 communes et au siège de la CCTGV,
  - adresse mail et adresse postale,
  - 5 réunions publiques,
  - exposition évolutive itinérante,
  - plaquette d'information distribuée dans les boîtes aux lettres,
  - courriers personnalisés en réponse aux observations formulées.

- Pour la deuxième phase de décembre 2019 à juin 2021 sur le second projet arrêté :
  - 6 permanences
  - 1 réunion publique en visioconférence (contexte sanitaire) ayant pour objet de présenter au public les modifications apportées au projet de PLUi par rapport à celui soumis à enquête publique en 2019.
  - mise à disposition du public de registres dans les 12 mairies des communes de l'ex-CCTGV, pendant toute la durée de l'élaboration des modifications à apporter au PLU.

Lors de la première phase de concertation, les observations du public ont essentiellement porté sur des demandes individuelles d'ouverture à la constructibilité qui ont concerné tous les types de zones.
Elles ont également concerné :

- des remarques générales sur le PLUi,
- demandes d'informations notamment sur la procédure et le règlement,
- les Espaces Boisés Classés,

- les STECAL,
- les emplacements réservés (demandes de suppression ou de constructibilité).

Lors de la deuxième phase de concertation, les principaux thèmes abordés par le public ont été les suivants :

- Droits à construire sur des zones agricoles ou naturelles (57 observations)

  Aucune de ces demandes n'a pu être satisfaite en raison de leur localisation : secteur isolé, extension en étirement, réservoir de biodiversité, enjeux paysagers, coupures d'urbanisation….

- Droits à construire sur des zones U3 (31 observations)

  Certaines de ces demandes ont été satisfaites (notamment en raison d'autorisations déjà accordées par les maires) et d'autres non.

  Les refus résultaient : d'une incompatibilité avec les orientations du PADD, d'une taille insuffisante pour mettre en place une OAP ou encore d'une insuffisance des réseaux.

- Classement des zones à urbaniser (AU) (9 observations)

  Ces demandes portaient soit sur le maintien de leur constructibilité par rapport au document d'urbanisme encore en vigueur, soit sur une création ou une ouverture dans le PLUi, soit sur la modification de l'OAP présentée lors du 1er arrêt.

  Certains périmètres et prescriptions ont été modifiés en réponse à ces demandes.

- Maintien de la constructibilité en zone urbaine, sortie d'une OAP, suppression d'un Elément Paysager (8 observations)

  Plusieurs de ces demandes ont pu être satisfaites dans le projet de PLUi.

- Création de STECAL (2 observations)

  Deux demandes ont été satisfaites.

Un bilan de la première phase de concertation a été tiré par le conseil communautaire de GSTG le 11/12/2018. Celui de l'ensemble de la concertation l'a été le 01/07/2021.

1.8 - Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

Pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit rendre un avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

L'avis de la MRAe, relativement critique, comporte plusieurs recommandations dont les principales sont résumées, ci-après.

Relatives à la démographie et la limitation de la consommation d'espace

- justifier le scénario démographique retenu en précisant les facteurs conduisant à retenir une augmentation de 1,75 % de croissance dans les années à venir alors qu'une baisse de la croissance démographique est constatée depuis une décennie.

- préciser les actions envisagées pour respecter l'impératif de réduction significative de l'artificialisation des sols (objectifs nationaux), notamment par des objectifs plus ambitieux de densification en matière d'habitat.

Relatives à la préservation de la trame verte et bleue et de la biodiversité

- garantir la préservation des stations de flore protégées ou menacées (zonage adapté) ;
- garantir la préservation des corridors de milieux ouverts de plaine identifiés dans le SRCE (zonage adapté) ;
- plus généralement rechercher des alternatives raisonnables à l'ouverture des secteurs qui présentent des enjeux modérés à forts.

- réaliser un pré-diagnostic écologique sur les zones humides potentielles afin de mettre en place les mesures de protection adaptées ;
- intégrer au résumé non technique des cartes de synthèse permettant d'appréhender les principaux enjeux, les incidences du projet et les mesures d'évitement et de réduction retenues.

Relatives à la transition énergétique

- expliciter dans un chapitre dédié la manière dont le PLUi prend en compte le principe de cohérence urbanisme-transport ;
- densifier autour des axes de transports en commun et dans les communes qui offrent des solutions de rabattement compétitives (gares).
- imposer, pour toute nouvelle construction, des performances énergétiques et une diminution de l'impact carbone notamment par un développement des énergies renouvelables, en allant au-delà des prescriptions de la norme RE 2020.

Relative à la préservation de la ressource en eau

- mettre en conformité de la station d'épuration de Labastide-Saint Pierre ;
- analyser plus précisément les besoins en eau potable, afin de mettre en adéquation les besoins de la population et les capacités d'alimentation en tenant compte des impacts du réchauffement climatique.

1.9 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Aux termes des dispositions des articles L.132-7 à 11 du code de l'urbanisme, un certain nombre de PPA sont associés à l'élaboration des projets de PLU et doivent émettre un avis sur le projet arrêté. Ces avis sont joints au dossier d'enquête publique.

1.9.1 Liste des PPA consultés

Dans le cadre du présent projet, les Personne Publiques associées (PPA) consultées ont été les suivantes :

- Préfet (au titre des dérogations demandées)
- Préfet (Direction Départementale des Territoires)
- CDPENAF
- Conseil Régional Occitanie
- Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne
- Chambre de Commerce et de l'Industrie
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- Chambre Agriculture du Tarn et Garonne
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de le Protection de la Population
- Centre Régional de la Propriété Forestière
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- SNCF Réseaux
- SCOT Nord-Toulousain
- SCOT de l'Agglomération de Montauban

Sur les 15 PPA consultées, 7 ont émis un avis et 8 n'ont pas répondu : Conseil Régional d'Occitanie, Conseil Départemental du Tarn et Garonne, Chambre de Commerce, Chambre de l'Agriculture, Direction Départementale de la Cohésion Sociale, SNCF Réseaux et SCoT de l'Agglomération de Montauban.

1.9.2 Synthèse des avis émis

Les avis émis par les PPA sont synthétisés, ci-après.

- *Avis de l'Etat*

Avis Général

L'avis des services de l'État est favorable, et souligne les efforts faits par GSTG pour intégrer les évolutions législatives récentes, notamment en matière d'objectifs de modération de la consommation d'espace.
Quelques recommandations sont cependant formulées :
- mettre en place un schéma directeur de la distribution d'eau potable à l'échelle de la communauté de communes ;
- mettre en conformité la station d'épuration de LABASTIDE SAINT PIERRE. Ne pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation d'ici là ni autoriser de nouveaux branchements ;
- relever le taux de logements sociaux de la commune de GRISOLLES ;
- reconquérir et réhabiliter davantage de logements vacants en centres bourg ;
- faire un levier des OAP (qui regroupent plus de la moitié des nouveaux logements,) pour accroître la mixité sociale et la modération de consommation de l'espace (plus de logements collectifs). En l'état le projet ne répond pas à l'objectif exprimé dans le PADD ;
- prévoir des servitudes de passage pour l'entretien des cours d'eau (GEMAPI) à la charge de GSTG ;
- prévoir la servitude de « marche pied » le long de la Garonne (article L2131-2 du CGPPP) ;
- reclassement en N de 2 zones humides répertoriées par le Conseil départemental dans les documents d'urbanisme (CAMPSAS) ;
- faire apparaître dans les documents d'urbanisme l'emprise des zones inondables ;
- interroger le gestionnaire du PPRI pour déterminer quelle partie du STECAL NPOMP1 se trouve placé dans une zone devenue inondable du fait de l'homme ;
- annexer au PLUi les 3 PPRN mentionnés dans le PPRT ;
- mentionner sur les documents graphiques « se reporter aux annexes du PLUi pour consulter les SUP opposables.
- ajouter le risque de feux de forêt au recensement des risques.

Enfin les services de l'Etat font observer que l'objectif de passer de 953 m² par logement (2009/2013) à 850 m² est peu ambitieux, le PDH en proposant 578 m².

Décisions au titre des demandes de dérogation au principe de l'urbanisation limitée

Certaines zones ouvertes à l'urbanisation dans le projet sont situées au-delà des limites des zones urbanisables existantes dans les documents d'urbanisme de 2002.
Le projet de PLUi n'étant pas encadré par un SCoT, il revient au Préfet, en application des articles L142-4 et 5 du code de l'urbanisme, de donner son accord à l'ouverture de ces zones à l'urbanisation après avis de la CDPENAF.
L'avis de la CDPENAF a été rendu le 15/10/2021. Dans ses décisions, le Préfet a systématiquement suivi cet avis.
La décision des services de l'Etat n'est pas un avis que GSTG peut suivre ou non. Il a un caractère impératif nécessitant la modification du PLUi sur les zones concernées.

Les décisions prises sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Zones concernées	Nombre de communes	Nombre de zones	avis favorable	avis favorable avec réserves	avis défavorable
STECAL	9	18	9	9	0
Extensions U3	12	72	23	4	45
Zones économiques ou équipements publics	12	28	28	0	0
total		118	60	13	45

Les décisions défavorables ne concernent que des extensions de zones U3 destinées à l'habitation : près de 17 hectares sont retirées de la constructibilité. Les zones à vocation économiques ou d'équipements publics ont toutes été acceptées. 9 STECAL ont fait l'objet d'avis favorables assortis de réserves identiques à ceux déjà formulés par la CDPENAF dans son avis transmis (voir, ci-après).

Le GSTG a engagé plusieurs recours gracieux auprès de la Préfète du Tarn et Garonne qui a à fait droit à quelques demandes de GSTG.

Le thème 3 (Le zonage) du présent rapport reprend le détail de ces décisions en tenant compte du résultat favorable d'un certain nombre de demandes de GSTG.

- *Chambre des métiers et de l'artisanat du TARN et GARONNE*

Pas d'observation particulière de la chambre des métiers.

- *CDPENAF*

La CDPENAF émet un avis favorable au titre de la réduction des espaces naturels et forestiers (NAF). Elle constate en effet une certaine modération dans la consommation de ces espaces, le potentiel constructible du projet étant de 224 ha, contre 268 ha d'espace consommé sur la période 2010/2020.
Elle émet également un avis favorable sur les conditions prévues pour les extensions et annexes aux habitations existantes en zone A et N.
Concernant les STECAL, elle relève 23 créations envisagées (18 en zone A et 5 en zone N) et donne un avis favorable sans réserve ni recommandation pour 13 d'entre eux et un avis favorable sous réserves pour les 10 autres ;

Ces réserves sont les suivantes :

Les STECAL sont classés en zone agricole (Préfixe A) ou naturelle (N), suivi des premières lettres de la commune d'implantation et d'un numéro d'ordre .

- Abes2 - création d'hébergements touristiques en lien avec le lac de la Peyrière : sous réserve d'assurer la cohérence du projet avec le règlement du PLUi, de définir plus clairement les destinations et sous destinations interdites ou autorisées, de conserver un maximum d'arbres présents et de rectifier l'inversion des règlements des STECAL ABES 2 et NBES 1;
- Nbes1 - création d'un espace de loisirs et pédagogique au lac de la Peyrière : sous réserve de rectifier l'inversion des règlements des STECAL ABES 2 et NBES 1;
- Acam1 - secteur accueillant des familles de gens du voyage sédentarisées: sous réserve d'une limitation de l'emprise au sol des annexes aux habitations;
- Acam2 - toutes constructions nécessaires à l'activité du camping : sous réserve de la limitation de l'implantation des constructions et de l'exclusion d'une partie de la parcelle;
- Anoh1, Aorg1, Aorg2 et *A*org3 - terrains destinés à recevoir des installations provisoires de caravanes et autres résidences démontables : sous réserve de la fixation d'un nombre maximum de résidences et/ou caravanes et d'une emprise au sol maximale;
- Npomp1 - toutes installations liées au projet de reprise de l'activité de loisirs de l'ancienne gravière de Camps-Grands : sous réserve de n'autoriser les constructions qu'en ce qui est possible au regard des dispositions du PPRI (zone inondable);
- Avar1 - toutes installations nécessaires à l'activité du camping au lieu-dit TOURNIE : sous réserve du respect d'une distance minimale de 10 m de retrait par rapport aux limites du STECAL pour les nouvelles constructions et de ne pas autoriser les installations.

- *Institut National de l'Origine et de la Qualité*

L'INAO relève que le projet va consommer 152 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et que des efforts doivent être encore faits pour « assurer un certain équilibre au sein des communes de l'intercommunalité.

Il constate cependant que le projet n'a pas d'incidence directe sur l'AOP « Fronton » ni sur les IGP présentes sur le territoire des 12 communes, et qu'il n'a donc pas de remarques à formuler.

- *Centre National de la Propriété forestière*

L'avis est favorable, assorti de quelques recommandations :
- limiter le classement des bois au titre des articles L.151.19 et 23 du code de l'urbanisme, ce classement complexifiant la mise en œuvre d'un gestion durable des forêts ;
- réfléchir, face à l'évolution du climat, au choix futur des espèces à replanter sans privilégier nécessairement, comme acté dans le diagnostic, les essences locales.

- *Union départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)*

l'UDAP ne formule pas d'avis formel, mais émet plusieurs remarques ou recommandations :
- prévoir, en complément de l'accès unique prévu dans les OAP, des voies traversantes qui participent à la qualité d'un bourg ;
- prévoir une meilleure insertion des constructions neuves dans le style architectural de la région ;
- supprimer le caractère obligatoire des clôtures.
- ne pas interdire les portails ouvragés d'inspiration traditionnelle ;
- rendre exceptionnel l'usage de lambrequins ;
- « les constructions ne donnant pas sur rue peuvent s'implanter librement » : ceci est en contradiction avec une organisation urbaine de qualité et avec le découpage ultérieur des parcelles ;
- l'emprise au sol : la règle des 30 % est difficilement applicable dans les centre historiques.
- les toits terrasse et les façades bois ne sont pas respectueux de l'identité » architecturale de bourgs.

- *SCoT du Nord Toulousain*

Donne un avis favorable.

1.10 - Avis des Personnes Publiques Consultées (PPC)

1.10.1 - Liste des PPC et autres personnes consultées

- 25 communes de GSTG (dont les 12 du projet de PLUi)
- 15 communes et ECPI limitrophes :
  - . Mairie de Corbarieu
  - . Mairie de Bressols
  - . Mairie de Saint-Nauphary
  - . Mairie de Verlhac-Tescou
  - . Mairie de Grenade
  - . Mairie de Saint Rustice
  - . Mairie d'Ondes
  - . Mairie de Fronton
  - . Mairie de Castelnau d'Estrètefonds
  - . Mairie de Villemur sur Tarn
  - . Communauté de Communes Quercy-Vert-Aveyron
  - . Communauté de Communes du Val'Aïgo
  - . Communauté de Communes des Hauts Tolosans
  - . Communauté d'Agglomération du Grand Montauban
  - . Communauté de Communes du Frontonnais
- GPSO
- Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
- SIAEP Grisolles
- Voies Navigables de France (VNF)
- Agence Régionale de Santé
- Commandant Etat-Major de Zone de Défense (EMZD)
- SMAG
- GSTG Zac GSL

- Mairie Grisolles ZAC

49 PPC et autres ont été consultées dont 19 ont émis un avis.

1.10.2 - Synthèse des avis émis

Les avis émis par les PPC sont synthétisés, ci-après.

- *SDIS*

Le SDIS n'émet pas d'avis formel, mais fait quelques rappels n'impliquant pas directement le contenu du PLUI.

- *Voies navigables de France (VNF)*

L'avis de VNF est très circonstancié avec rappel de la réglementation spécifique relative au canal latéral et au domaine public fluvial.
Ces observations, qui ne sont pas qualifiées de réserves sont les suivantes :

- assurer dans PADD la prise en compte spécifique du Canal dans l'ensemble des thématiques
- créer un zonage spécifique à ce domaine (délimitation) ;
- rappeler dans le règlement que l'autorisation de VNF est obligatoire pour toute occupation du domaine public fluvial (DPF) ;
- autoriser dans le règlement les aménagements et installations nécessaires au service public de la voie d'eau et le changement de destination des bâtiments pour un usage touristique, économique, culturel ou habitat ;
- rappeler que tout rejet d'eaux dans le canal, de quelque nature que ce soit, n'est que la dernière solution à envisager ;
- rappeler que tout prélèvement dans le canal est soumis à des conditions permettant de s'assurer de la suffisance de la ressource et la continuité du service existant ;
- permettre la réalisation de dépôts de dragage en bordure du canal latéral à la Garonne ;
- éviter tout aménagement susceptible d'impacter le patrimoine arboré, de prendre contact avec VNF pour un projet pouvant impacter le patrimoine arboré et de rappeler la réglementation existant concernant la lutte contre le chancre coloré ;
- se rapprocher de VNF pour tout projet de développement du Canal Latéral (port fluvial ou équipements divers, convention de superposition de gestion du chemin de halage...).

- *Ministère des Armées*

Avis favorable sans observation particulière.

- *Agence Régionale de Santé (ARS)*

Avis favorable comportant une seule observation : les périmètres des stations de captage d'eau potable doivent figurer sur les documents graphiques.

- *Avis des communes appartenant au périmètre du projet*

Avis favorables sans réserves ni observations

10 communes ont émis un avis favorable sans réserve ni observation : CANALS, CAMPSAS, DIEUPENTALE, FABAS, NOHIC, VARENNES, GRISOLLES, LABASTIDE-SAINT-PIERRE, ORGUEIL, POMPIGNAN et VILLEBRUMIER.

Avis favorable avec des réserves

VILLEBRUMIER
La commune a émis un premier avis auquel elle a apporté des précisions dans un deuxième temps qui annulent certaines de ses observations. Il n'est donc repris ici que les seules réserves maintenues.

- Reclasser en U2 (et non en A) le côté droit (dans le sens vers Montauban) du chemin de Marret.
- Intégrer à l'OAP « Coteaux de Saint Nauphary » la parcelle 1042 dans sa totalité et une partie des parcelles 550 et 551. *(Le projet les classe en A).*

Avis favorable avec des observations

BESSENS :

- rescinder le secteur 2a de l'OAP Jules Ferry avec possibilité de création d'un secteur complémentaire.
- Equilibrer les 2 côtés du chemin des Palanques.
- Créer un écran végétal plus dense pour les 3 OAP communales.

- *Avis des autres communes de GSTG*

3 communes appartenant à GSTG mais hors du projet de PLUi ont émis un avis favorable : BOUILLAC, ONDES, MONTBARTIER et SAINT-SARDOS.

- *Avis des communes et ECPI limitrophes*

GSTG a également consulté 15 communes et ECPI limitrophes : Corbarieu, Bressols, Saint-Nauphary, Verlhac-Tescou, Grenade, Saint-Rustice, Ondes, Fronton, Castelnau d'Estrètefonds, Villemur sur Tarn, C.C. du Quercy-Vert-Aveyron, C.C. du Val'Aïgo, C.C. des Hauts Tolosans, C.C. du Grand Montauban, C.C. du Frontonnais.

Seule Ondes a émis un avis favorable tacite.

2 - ENQUÊTE

2.1 - Préparation et organisation de l'enquête

2.1.1 - Désignation de la commission d'enquête

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF de TOULOUSE, par décision en date du 28 juillet 2021 portant le numéro E21000106/31, a désigné la commission d'enquête chargée de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Terroir de GRISOLLES VILLEBRUMIER. (confer annexe 1)
Cette commission est composée des Commissaires Enquêteurs suivants :
- Christian LASSERRE, Président,
- Christian BUZET, membre titulaire,
- Francis DEGUISNE, membre titulaire.

Les trois membres de la commission ont rempli une déclaration sur l'honneur affirmant leur totale indépendance vis-à-vis de l'objet de l'enquête.

2.1.2 - Arrêté portant ouverture de l'enquête publique

Cette enquête publique a été prescrite, plus de quinze jours avant le démarrage de l'enquête, par arrêté du 27/10/2021 signé par Madame Marie Claude NEGRE, présidente de la Communauté de Communes GRAND SUD TARN ET GARONNE. (confer annexe 2)
Conformément aux exigences de l'article R 123-09 du code de l'environnement, cet arrêté a été élaboré en concertation avec la commission d'enquête. Le projet a fait l'objet d'un échange de mails qui a permis d'arrêter une rédaction définitive prenant en compte les observations de la CE. (confer paragraphe 2.1.6, ci-après)
Il précisait notamment :
- l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;
- l'adresse du siège de l'enquête où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au président de la commission d'enquête ;
- les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre lesdites décisions ;
- l'existence d'une évaluation environnementale et du lieu où ce document peut être consulté ;
- l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement ou de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté ;

- l'identité des personnes responsables du projet auprès desquelles des informations peuvent être demandées ;
- les noms et qualités des membres titulaires de la commission d'enquête ;
- les lieux, jours et heures où la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations;
- les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier physique d'enquête et présenter ses observations sur les registres ouverts à cet effet ;
- les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter via un poste informatique le dossier d'enquête numérisé ;
- l'adresse du site internet sur lequel le dossier d'enquête publique pourra être consulté pendant toute la durée d'ouverture de l'enquête ;
- l'adresse courriel à laquelle le public pourra adresser ses observations et propositions à la commission d'enquête pendant toute la durée d'ouverture de l'enquête ;
- l'adresse internet du registre électronique mis à la disposition du public pour exprimer ses observations et propositions pendant toute la durée d'ouverture de l'enquête ;
- la durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête.

2.1.3 - Buts de l'enquête publique

La présente enquête publique unique entre dans le cadre des enquêtes de type « BOUCHARDEAU » qui ont pour principaux objectifs :
- d'informer et faire participer le public aux décisions le concernant ;
- de prendre en compte les intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement ;
- de veiller à la protection de l'environnement ;
- d'éclairer les décisions à prendre par les autorités concernées.

Dans ce cadre, la mission de la commission d'enquête consiste principalement :
- à prendre connaissance du dossier d'enquête publique établi par le porteur de projet, lui faire apporter tout complément ou précision qu'elle juge utile pour permettre une bonne compréhension et information du public ;
- à veiller à ce que les formalités de publicité destinées à prévenir le public soient conformes à la loi et à demander tout complément qu'elle juge utile en fonction de l'importance du projet soumis à enquête ;
- à recevoir le public, lui expliciter l'objet et les objectifs du projet, recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions et y répondre ;
- à rédiger, en toute indépendance, un rapport factuel du déroulé de l'enquête (notamment les observations du public) et établir, dans un document séparé, ses conclusions personnelles et motivées sur le projet.

Ce rapport et ces conclusions, qui sont destinés principalement à éclairer la décision que prendra l'autorité organisatrice, sont consultables par le public pendant un an.

2.1.4 - Réception du dossier - constitution

Dès sa désignation, la commission d'enquête a pu consulter les principales pièces du projet qui étaient déjà accessibles au public sur le site internet de GSTG (rapport de présentation, PADD, règlement, OAP, bilan de la concertation…).
A l'issue d'une première réunion le 20/09/2021 au cours de laquelle une présentation du projet lui a été faite, GSTG a remis aux trois membres de la commission d'enquête un dossier physique complet. Seule manquait encore certains avis et la réponse de la GSTG aux avis des PPA et autres avis. GSTG a également transmis un dossier complet numérisé à la commission d'enquête.
Dans ces conditions, la commission d'enquête estime avoir été largement informée du projet, suffisamment longtemps avant l'ouverture de l'enquête publique. Elle a pu poser toutes questions, demander tout complément d'information et proposer quelques améliorations du dossier d'enquête (notamment l'ajout d'un document mentionnant les principaux textes régissant l'enquête publique et sa place dans le processus de décision).

Le dossier, très volumineux, comportait les pièces suivantes :

0 - Pièce introductive demandée par la commission d'enquête

1 - Dossier arrêté par le conseil communautaire

0 - Pièces administratives
0 - Bilan de la concertation
0 - Rapport de Présentation
1.1- Etat initial de l'environnement (EIE)
1.2- Diagnostic
1.3- Rapport de Présentation
1.4- Evaluation Environnementale (EE)
1.5- Résumé non technique de l'évaluation environnementale
1.6- Etudes Dérogatoires
2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable
3 - OAP
3.1 - OAP « transversale »
3.2 - OAP « commerces
3.3 - OAP « secteurs U1, U2, AU »
3.4 - OAP « secteur U3 »
3.5 - OAP « secteurs Uéco et AUéco »
3.6 - OAP « ZAC GSL »
4 - Règlement
4.1 - Règlement - pièce écrite (appelé par ailleurs règlement littéral)
4.2.1 à 4.2.3 - Règlement : document graphique intercommunal (1/5000), légende et liste des emplacements réservés
4.3.1 à 4.3.12 - Document graphique par commune (de 1/5000 à 1/7500)
4.4.1 à 4.4.20 - Règlement : document graphique par secteur urbain (1/2500)
5 - ANNEXES
5 - Périmètre des ZAC
6.1 - Servitudes d'Utilité Publique : liste
6.1.2 et 6.1.2 - Servitudes d'Utilité Publique : plans
6.2.1 - PPR : Règlements
6.3 - AVAP de Grisolles : règlement
6.4 Périmètre Délimité des Abords (commune de Grisolles)
7.1 - Notice sanitaire : eaux usées
7.1.1 à 7.1.3 - Plans du réseau d'alimentation en eau potable
8.1 - Notice sanitaire : eaux usées
8.1.1 à 8.1.3 - Plans des réseaux d'eau usée
8.2.1 - Zonages d'assainissement
9 - Schéma de collecte des déchets
10 - Arrêté Préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures terrestres
11 - Périmètre des secteurs soumis à la taxe d'aménagement

2 - Avis émis sur le dossier

Tableau de synthèse et note d'intention
Avis des PPA
Avis des PPC
Avis de l'Autorité Environnementale (MRAE)
Dérogation Préfet

3 - Pièces Relatives à l'Enquête publique

3.1 - désignation de la commission d'enquête
3.2 - arrêté d'organisation de l'enquête publique
3.3 - Avis d'enquête publique

3.4 - Parutions dans la presse

La CE considère que le dossier établi par GSTG est complet et conforme aux exigences légales.

2.1.5 - Appréciation sur la forme du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête, assez volumineux (plus de 1000 pages), est nécessairement indigeste pour le public. Le résumé non technique synthétise bien l'état initial de l'environnement, ses atouts et ses faiblesses ainsi que les motifs des choix faits et leur conséquence. Dans l'ensemble, les documents sont d'une lecture agréable et accessible au public. La CE précise son avis sur les différentes pièces du dossier dans son analyse par thèmes.
La principale difficulté pour le public qui vient généralement s'informer sur le statut de ses parcelles tient au fait que les documents graphiques ne lui donnent pas nécessairement la bonne information. En effet, la prise en compte des avis des PPA et autres peut avoir modifié le document de zonage et rendre, par exemple, inconstructible une parcelle figurant comme constructible sur les documents graphiques. De plus, les documents graphiques sont peu lisibles (numéros de parcelles, limites communales…), voire illisibles.

2.1.6 - Réunions avec GSTG

Avant l'ouverture et pendant l'enquête publique, 2 réunions ont été organisées avec GSTG, autorité organisatrice de l'enquête publique et porteur du projet de PLUi. Ces réunions ont été complétées par des échanges téléphoniques et par mail.

▪ *Le 20/09/2021 au siège de GSTG*

Cette réunion avait pour objet une présentation générale du projet de PLUI et la mise au point des modalités d'organisation de l'enquête publique.
Etaient présents à cette réunion :
Pour la commission d'enquête :
- Christian LASSERRE
- Francis DEGUISNE

Pour GSTG :
- Marie Claude NEGRE, Présidente,
- Stéphane TUYERES, Vice-Président en charge de l'Aménagement de l'Espace et de la Mobilité,
- Frédérique VIAUD-DUBANT, Directrice du Pôle Aménagement de l'Espace,
- Fabienne ROUSSEAU, Responsable du Service Urbanisme,
- Serge ROUGE, Chargé mission PLUI 12.

GSTG remet préalablement à la CE 3 dossiers papiers du dossier d'enquête publique.

Projet de PLUi

L'historique de GSTG et de l'élaboration d'un PLUi de l'ex-CCTGV est présenté à la CE (voir point 1.1 du présent rapport) ainsi que les raisons qui ont conduit à poursuivre cette élaboration alors qu'un PLUi des 25 communes constituant GSTG est en gestation visant une approbation en 2024 (sans doute plus tard en raison de la pandémie). Il est décidé qu'une synthèse de ces points sera ajoutée au dossier d'enquête dans une pièce « 0 ».
Puis de nombreux points du projet et du dossier d'enquête sont abordés :
- état actuel des documents d'urbanisme en vigueur des 12 communes. Cet état sera détaillé dans une pièce « 0 » à ajouter au dossier d'enquête.
- pièces manquantes au dossier : PV de conseils, avis des PPA, avis de la MRAE, avis du préfet et de la CDPNAF, avis des communes et SCoT voisins… Ces documents seront joints au dossier numérisé au fur et à mesure de leur réception. Ils seront intégrés également aux dossiers physiques avant l'ouverture de l'enquête. Il est convenu d'une réunion le 09 novembre pour commenter ces avis, notamment ceux des PPA et les réponses qu'y apportera GSTG. Un mémoire de ces réponses sera joint au dossier d'enquête publique.
- bureaux d'étude qui ont participé à l'élaboration du PLUi : Groupement de BE RUAP et RUFAT aménagement.

- présentation synthétique du territoire : population, surfaces, économie…. Une telle présentation à l'usage du public ne figure pas dans le dossier. Une synthèse en sera rédigée et placée dans une pièce « 0 ».
- place de l'enquête publique et rôle des CE. Rien ne figure dans le dossier d'enquête. La CE proposera à GSTG une présentation à joindre dans une pièce « 0 ».
- aucun SCoT intégrant tout ou partie de la collectivité n'est actuellement en cours d'élaboration.
- commentaire du règlement littéral : pas de dispositions communes à l'ensemble des zones.
- OAP « transversale » : elle s'applique, dans un rapport de compatibilité à toutes les OAP. Une présentation liminaire de cette OAP manque. GSTG verra ce qu'elle peut faire.
- OAP « sectorielles » : leurs règles se suffisent à elles-mêmes. Le règlement littéral ne s'y applique pas. Elles peuvent faire l'objet d'opérations d'ensemble ou non (dans ce cas, le propriétaire est libre d'entreprendre ce qu'il veut dans le respect des orientations de l'OAP). Elles peuvent être phasées ou non.
- il manque un texte explicitant ce que peuvent faire ou non les propriétaires de parcelles situées dans une OAP : Peuvent-ils vendre ou non ? Sont-ils obligés de se concerter avec les autres propriétaires, Peut-on leur imposer la vente ?... Un texte explicatif sera rédigé par GSTG et mis dans une pièce « 0 ».
- le projet comporte des OAP dans des zones U : les OAP sont obligatoires en zone AU mais rien n'interdit d'en créer en zone U.
- parcelles perdant la constructibilité : la CE souhaite disposer de plans (hors dossier d'enquête) lui permettant d'identifier les parcelles qui perdent la constructibilité qu'elles ont dans les documents opposables actuels. Aucune décision n'est prise à ce sujet.
- logements sociaux : aucune commune du projet n'a d'obligation en la matière en raison des disposition de l'article 55 de la loi SRU.
- survol des besoins en fonction de l'évolution prévisible de la population : logements, surfaces U et AU…). L'incidence du projet AFNT (train cadencé au nord de Toulouse) est évoquée. IL aura sans doute un impact positif sur l'attraction du territoire mais au-delà de l'horizon du PLUi.
- pour faciliter l'utilisation des documents graphiques, les divers plans le constituant feront l'objet d'un contre collage sur un support rigide.
- lisibilité des documents graphiques de règlement. En l'état, les numéros de parcelles sont illisibles sur les plans au 1/5000éme tant sur les documents physiques que ceux accessibles sur internet. GSTG réfléchira à une solution permettant de résoudre cet inconvénient (plans au 1/2500 éme, agrandissement des numéros de parcelles…)
- existence d'un outil informatique opérationnel permettant à la CE d'identifier les parcelles et d'en connaître le statut avant-projet. GSTG mettra un outil à la disposition de la CE.

Modalités d'organisation de l'enquête publique

Les modalités suivantes ont pu être arrêtées :
- dates d'ouverture de l'enquête publique : 01/12/2021 au 12/01/2022, soit 43 jours pour tenir compte des fêtes de fin d'année ;
- siège de l'enquête publique : celui de GSTG à LABASTIDE SAINT PIERRE;
- possibilité de consultation du dossier d'enquête publique (physique et numérique) : un dossier physique complet sera mis à la disposition du public au siège de l'enquête et dans les 12 mairies concernées. Un dossier complet sera accessible sur le site internet de GSTG ;
- possibilités d'expression du public (registre physique dans chaque commune et au siège de la CCSA, registre électronique, adresse mail, courrier postal) ;
- le registre électronique sera géré par la société PREAMBULE ;
- lieux, nombre jours et heures des permanences : 7 permanences physiques de 3 heures à raison de 2 au siège de GSTG, 2 à GRISOLLES, 2 à ORGUEIL et une à BESSENS. Une permanence en visioconférence sera également proposée au public fonctionnant sur le principe de DOCTOLIB (plage horaire de 15 minutes sur inscription préalable). GSTG verra comment organiser cette visioconférence qui pourra intéresser des personnes ne résidant pas sur place, ou ne pouvant se rendre aux permanences en semaine ou encore inquiètes en raison de la pandémie. GSTG proposera des dates à la CE en tenant compte des contraintes suivantes : ouverture des mairies, permanences réparties le matin et l'après-midi (dont au moins 1 décalée jusqu'à 19h), réparties sur différents jours de la semaine dont 1 samedi matin. 1 permanence entre noël et le jour de l'an,

une première permanence au siège de GSTG, pas de permanence le premier et le dernier jour de l''ouverture de l'enquête.
Observation de la CE : des dates ont été arrêtées par échange de mail qui sont listées au paragraphe 2.1.9, ci-après.
- publicité : annonces légales dans la presse, affiches A2 sur fonds jaune dans tous les lieux d'affichage habituels des 12 mairies et sur les sites de toutes les OAP – avis d'enquête sur les sites internet de la communauté et des communes, flyer distribué dans les boîtes aux lettres des communes (à leur initiative), avis dans le périodique édité par GSTG.
- sur ce dernier point, il est précisé que le prochain numéro de cette revue sera normalement distribué aux administrés vers la mi-décembre. La CE estime que cela sera trop tard pour une enquête ayant commencé le 01 décembre considérant aussi que cette information à la veille de noël n'aura que peu d'impact (les gens ont d'autres préoccupations à ce moment-là). GSTG verra si elle peut obtenir l'avancement de la diffusion aux premiers jours de décembre.
- des consignes sanitaires seront prévues dans l'arrêté de mise à l'enquête publique en fonction de l'évolution de la pandémie du COVID 19.
- toutes les contributions du public autres que celles directement formulées sur le registre électronique (registres physiques, mail, courriers) seront scannées et transférées sur le registre électronique à intervalles rapprochés (maximum 1 semaine). Outre une numérotation centralisée des contributions, ceci permettra au public de disposer sur le site internet de toutes les contributions formulées et facilitera le travail de la CE pour la rédaction de son PV de synthèse.
Lors de chaque permanence, il sera mis à la disposition de la commission d'enquête :
- un dossier d'enquête papier complet ainsi que les règlements graphiques des 12 communes contrecollés sur un support rigide (demande de la commission d'enquête).

▪ *Le 09/11/2021 au siège de GSTG*

Etaient présents à cette réunion, à laquelle participaient les 3 membres de la commission d'enquête :
- Frédérique VIAUD-DUBANT, Directrice du Pôle Aménagement de l'Espace,
- Fabienne ROUSSEAU, Responsable du Service Urbanisme,
- Serge ROUGE, Chargé mission PLUI 12.

Au cours de cette réunion le point a été fait sur l'organisation de l'enquête publique puis divers aspects du projet ont été abordés.

Organisation de l'enquête

- les 13 registres sont paraphés par un des membres de la CE ;
- les règles sanitaires sont précisées : dimension des salles d'accueil du public (celles de Grisolles, Orgueil et Bessens sont grandes (Salle des mariages). Mise à disposition de masques et de gel. Contrôle des salles d'attente du public par une personne de GSTG. Nettoyage des mains au gel hydro alcoolique avant consultation du dossier d'enquête. Ventilation régulière de la salle d'accueil, un nombre limité de visiteurs en même temps dans les salles de réception du public (en fonction des dimensions)…
- les parutions légales sont lancées (des attestations de parution ont été communiquées à la CE). L'arrêté et l'avis d'enquête ont été publiés sur le site internet de GSTG et sur Facebook. Ces sites seront régulièrement actualisés pour que l'information sur l'enquête soit toujours en début de consultation de ces sites. GSTG demandera aux communes d'assurer des diffusions au niveau communal (site internet, Facebook, panneaux lumineux…).
- GSTG demandera aussi à la presse locale de faire paraître, quelques jours avant le l'ouverture de l'enquête, des articles annonçant l'enquête dans les journaux locaux afin de sensibiliser le public.
- le respect de l'affichage réglementaire fera l'objet d'un contrôle régulier effectué par les services techniques de GSTG. Une attestation unique d'affichage (portant sur les 12 communes et le siège de GSTG) sera remise à la CE en fin d'enquête.
- la pièce « 0 » préparée par GSTG convient à la CE qui demande toutefois d'améliorer l'information des propriétaires (droits, obligations…) possédant des parcelles au sein d'une OAP. GSTG fera le nécessaire en ce sens.

- la lisibilité des numéros de parcelle a été sensiblement améliorée les rendant parfaitement lisibles. Les 11 plans contrecollés sur support cartonné seront mis à la disposition de la CE à chaque permanence.
- Les contributions adressées au président de la CE seront ouverts par GSTG qui les annexera sans délai au registre physique, ceci sans attendre une ouverture par la CE car cela retarderait la visibilité de la contribution par le public alors qu'elle est publique dès sa réception.
- le bulletin semestriel de GSTG ne pourra pas être distribué dans les boîtes aux lettres avant le 15 décembre (première semaine des vacances de noël). Compte tenu de la perte d'efficacité de l'avis passé dans ce bulletin en raison de sa diffusion un peu tardive et de l'approche des fêtes de noël, la CE demande qu'un flyer annonçant l'enquête soit distribué dans les boîtes aux lettres juste avant l'ouverture de l'enquête. GSTG ne peut s'engager à la place des communes mais les incitera à le faire.
- une présentation des fonctionnalités de CLIC-MAP est faite à la CE.
- toutes les informations sur les parcelles seront accessibles à la CE sur ce site. GSTG renverra un lien aux membres de la CE.
- un tableau Excel récapitulant tous les avis demandés ou reçus spontanément sera transmis à la CE. Ce tableau comportera le détail des réserves, recommandations ou observations émises avec les réponses de GSTG. Ce document sera joint au dossier d'enquête publique. Les prises en compte par GSTG ne feront pas l'objet de modifications du projet soumis à enquête. Ce n'est qu'au moment de l'adoption définitive que les documents seront modifiés pour tenir compte des changements acceptés. Le tableau transmis à la CE aura un format Word modifiable lui permettant d'incorporer ses avis dans un tableau qui figurera dans son rapport.
- concernant les demandes de dérogation à la règle de « l'urbanisation limitée », GSTG indique avoir formulé des recours gracieux auprès du Préfet contre certaines décisions de rejet. Le sort de ces recours devrait être connu avant le début de l'enquête.
- la superficie de l'ex CCTGV est de 157 km2 (435 km2 pour l'ensemble de la CCGSTG).
- la bande correspondant à la future ligne LGV figure sur les documents graphiques sous forme d'emplacements réservés (ER).

Aspects du projet

- Tous les avis émis et les réponses apportées sont commentés à la CE.
- GRISOLLES n'est pas tenue de respecter l'article 55 de la loi SRU, sa population restant en dessous du seuil de 3500 habitants. Son niveau actuel de logements sociaux est de 13%.
- les surfaces constructibles du projet, réduites encore en réponse aux avis, sont très limitées ne laissant aucune marge de manœuvre et ne permettant pas d'offrir toujours un choix aux acquéreurs.

2.1.7 - Lieux, siège et durée de l'enquête publique

L'enquête était ouverte sur le territoire des 12 communes concernées par le projet : BESSENS, CAMPSAS, CANALS, DIEUPENTALE, FABAS, GRISOLLES, LABASTIDE SAINT PIERRE, NOHIC, ORGUEIL, POMPIGNAN, VARENNES ET VILLEBRUMIER.
Le siège de l'enquête, précisé dans l'arrêté de mise à l'enquête publique, était le siège de GSTG.
La durée de l'enquête publique était de 43 jours consécutifs, commençant le mercredi 01 décembre 2021 à 9 heures pour s'achever le mercredi 12 janvier 2022 inclus à 17 heures.

2.1.8 - Lieux de consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnaient étaient consultables sous forme papier pendant toute la durée de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture dans les 12 communes de l'ex-CCTGV et au siège de GSTG.
Il était, par ailleurs, consultable dans son intégralité sur :
- le site internet de GSTG : www.grandsud82.fr (plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête, et durant toute la durée de celle-ci).
- sur le site du registre électronique géré par la société Préambules. La CE a fait remarquer que l'accès au dossier n'était pas possible avec certains moteurs de recherche comme FIREFOX. Ce

défaut n'a pu être corrigé pendant l'enquête.
- sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de GSTG pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.
Les différentes pièces constituant le dossier mis à la disposition du public au siège de GSTG ont été paraphés par le président de la commission d'enquête. Ce dossier constitue ainsi la référence pour vérifier le contenu exact des éléments mis à la disposition du public.

2.1.9 - Modalités d'expression du public

Pendant toute la période d'ouverture de l'enquête publique, le public pouvait faire part de ses observations et propositions selon les diverses modalités suivantes :

- *Registres physique*

A l'ouverture de l'enquête, 13 registres de 28 pages numérotées + couverture étaient mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et aux heures habituelles d'ouverture, pour que chacun puisse y consigner ses observations :
- au siège de GSTG;
- et dans les 12 mairies des communes de l'ex-CCTGV.

Toutes les pages intérieures de ces registres ont été paraphées en bas de page par l'un des membres de la commission d'enquête le 09/11/2021.

- *Courrier postal et courriel*

Le public pouvait également adresser ses observations au président de la Commission d'enquête :
- soit par courrier postal au siège de l'enquête publique ;
- soit par courriel adressé à M. le Président de la commission d'enquête PLUI à l'adresse : « enquete-publique-1948@registre-dematerialise.fr ».

- *Registre électronique*

Le public pouvait également déposer ses contributions sur un registre électronique tenu à sa disposition à l'adresse internet : « https://www.*registre-dmaterialise.fr ».*
Toutes les observations déposées sur les registres physiques ainsi que les courriers postaux et les courriels ont été joints sous forme numérique au registre numérique de telle sorte que chacun pouvait consulter l'ensemble des contributions formulées par le public.

La société Préambules, mandatée par GSTG, avait en charge la gestion du registre électronique et de l'adresse mail et incorporait les contributions des registres papier qui lui étaient transmises au fur et à mesure par GSTG.

L'usage du site internet dédié à ce registre était d'un accès facile et a grandement facilité le travail de la CE.

- *Permanences de la commission d'enquête*

Le public pouvait rencontrer la commission d'enquête lors des 7 permanences physiques prévues dans 4 lieux différents, selon le planning ci-après :
- jeudi 02 décembre 2021 de 17h à19h au siège de GSTG
- vendredi 10 décembre 2021 de 14h à 17h à la mairie de BESSENS
- mercredi 15 décembre 2021 de 9h à 12h à la mairie d'ORGUEIL
- lundi 20 décembre 2021 de 14h à 17h à la mairie de GRISOLLES
- jeudi 30 décembre 2021 de 9h à 12h au siège de GSTG
- samedi 08 janvier 2022 de 9h à 12h à la mairie de GRISOLLES
- mardi 11 janvier 2022 de 14h à 17h à la mairie d'ORGUEIL

Il pouvait également prendre rendez-vous pour rencontrer la commission d'enquête en « visioconférence » le jeudi 06 janvier 2022 de 14h à 17h.

En raison du décès d'Etienne ASTOUL, son maire depuis 1989, le conseil municipal de VILLEBRUMIER avait décidé de fermer la mairie la matinée du jeudi 16 décembre pour permettre au personnel et aux élus de participer à la cérémonie des obsèques. GSTG, pour prévenir toute critique, a décidé, en accord avec la mairie de VILLEBRUMIER, que ses collaborateurs assureraient une présence à la mairie pour accueillir le public qui viendrait consulter le dossier ou déposer une contribution.

La commission d'enquête a toujours été bien accueillie et les locaux mis à sa disposition pour recevoir le public étaient bien adaptés (suffisamment d'espace, respect de la confidentialité, consignes sanitaires…). Fabienne ROUSSEAU et Serge ROUGE ont toujours été réactifs et disponibles pour répondre aux questions de la CE.
Aucun incident n'est à signaler au cours des permanences. Toutes les personnes qui se sont présentées ont eu un comportement respectueux vis-à-vis de la commission d'enquête.

2.1.10 - Publicité/Information du Public

L'information concernant l'enquête a respecté les dispositions règlementaires et a comporté diverses mesures complémentaires demandées par la CE et acceptées par GSTG qui a notamment adressé un mail aux 12 communes le 09/11/2021 leur demandant « *de bien vouloir relayer l'information sur tous vos supports de communication habituels :*
- site internet et vous pouvez renvoyer vers notre site sur la page du PLUi12,
- page Facebook ou autres réseaux sociaux,
- panneaux d'affichage lumineux,
- bulletin municipal.

PRINCIPALES DISPOSITIONS

Publications légales

Les insertions pour annoncer l'ouverture de l'enquête ont été effectuées dans deux journaux différents :

- Dans « La Dépêche du Midi » dans ses éditions du TARN et GARONNE du 09/11/2021 et du 02/12/2021 (confer annexe 3),
- Dans « Le Petit Journal-Tarn et Garonne » dans ses éditions du 09/11/2021 et du 04/12/2021.

Soit une publicité par voie de presse conforme aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement *« Un avis … est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés ».*

Affichages en mairie.

Conformément aux dispositions légales, un affichage a été effectué pendant toute la durée de l'enquête en divers points des 12 mairies concernées et au siège de GSTG.
Ces affiches étaient au format A2 sur fond jaune.
La commission a pu vérifier la présence d'un certain nombre d'entre elles lors de ses déplacements et de ses permanences.
GSTG a contrôlé régulièrement l'affichage tout au long de l'enquête sur l'ensemble du territoire de GSTG. Un certificat d'affichage pour les 12 communes a été établi en date du 15 novembre par Madame Marie Claude NEGRE, Présidente de la GSTG, attestant des mesures d'affichage mises en place à compter du 10/11/2022. Des certificats communaux ont également été établis par les maires des 12 communes.

Site internet

Pendant toute la durée de l'enquête, l'avis d'ouverture d'enquête a, par ailleurs, été mis en ligne sur le site internet de GSTG à l'adresse : www.grandsud82.fr.

Un certain nombre de sites internet communaux ont informé les citoyens de l'enquête publique.

Dès le 17/11/2021, la CE a pu vérifier la présence de l'avis d'enquête sur la page d'accueil de GSTG et des mairies de : BESSENS, CANALS, CAMPSAS, DIEUPENTALE, GRISOLLES, LABASTIDE-SAINT-PIERRE, ORGUEIL, et VARENNES. Le 19/11/2021, l'avis était présent sur le site de POMPIGNAN. Le 25/11/2021, l'avis était présent sur le site de FABAS.

AUTRES MESURES D'INFORMATION

Plusieurs articles ont été publiés dans la presse au démarrage de l'enquête (Dépêche du Midi du 01/12/2021 et Petit Journal du 28/11/2021) et la revue éditée par GSTG a rappelé l'enquête publique dans son édition de décembre 2021 qui a été distribuée dans les boîtes aux lettres des habitants des 25 communes de la GSTG la semaine précédant Noël.

2.2 - Déroulement de l'enquête

2.2.1 - Tenue des permanences

La commission a pu tenir ses 8 permanences (dont une en visio) dans de bonnes conditions pour recevoir l'ensemble du public qui s'est présenté et répondre à la plupart des questions qui lui ont été posées.

2.2.2 - Visites de sites

La CE n'ayant repéré aucun cas critique justifiant de se rendre sur les lieux, elle n'a effectué aucune visite de site.

2.2.3 - Résumé comptable des observations du public

Le nombre d'observations exprimées sur les 13 registres physiques mis à la disposition du public dans les 12 mairies du territoire et au siège de la Communauté de communes, s'établit ainsi :

- CCGSTG : 9
- BESSENS : 19
- CAMPSAS : 1
- CANALS : 11
- DIEUPENTALE : 0
- FABAS : 1
- GRISOLLES : 19
- LABASTIDE SAINT PIERRE : 1
- NOHIC : 0
- ORGUEIL : 10
- POMPIGNAN : 0
- VARENNES : 0
- VILLEBRUMIER : 4

- soit au total 65 observations écrites ou annexées dans les 13 registres ouverts.

Le nombre d'observations formulées par les autres moyens a été le suivant :

- 103 observations sur le registre numérique,
- 22 courriers postaux,
- 22 courriels.

Soit un total de 212 observations.

Compte tenu des contributions déposées plusieurs fois, on peut estimer le nombre de personnes qui se sont exprimées à environ **180** ce qui est relativement élevé pour une enquête de ce type.

2.2.4 - Liste nominative des observations du public

Compte tenu du nombre élevé de participants, la CE n'a pas établi de liste nominative. Les thèmes 1 à 6, ci-après, permettent à chacun de retrouver sa contribution individuellement ou synthétisée pour les observations à caractère général.

2.2.5 - Difficultés particulières

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat avec tous ces intervenants : GSTG, les mairies ayant accueilli les permanences, la société PREAMBULES ayant géré le registre électronique, et le public. La CE remercie tout particulièrement Fabienne ROUSSEAU et Serge ROUGE pour leur disponibilité et leur réactivité.

2.2.6 - Clôture de l'enquête – procès-verbal de synthèse des observations du public

L'enquête publique s'est achevée comme prévu le jeudi 12 janvier 2022.

Les registres d'enquête sont restés à la disposition du public pendant 43 jours. GSTG a récupéré les 13 registres ouverts et les a fait parvenir au Président de la Commission d'enquête le jeudi 20/01/2022 qui les a clôturés et signés.
Sans attendre l'envoi des registres, GSTG a reporté sur le registre électronique (qui était clôt pour le public) les dernières contributions déposées sur les registres physiques au cours de la dernière journée d'enquête.
La CE a contrôlé la concordance entre les registres physiques et les scans de ces registres mis sur le site internet du registre électronique. Ce contrôle était essentiel dans la mesure où la commission a établi son procès-verbal de synthèse en travaillant exclusivement avec les scans des contributions mises sur le registre électronique de la société PREAMBULES.

La commission tient à remercier GSTG de la rapidité avec laquelle elle a pu disposer de l'ensemble des observations du public afin de pouvoir préparer et rédiger son procès-verbal de synthèse.

En vertu des dispositions du code de l'environnement, le Président de la commission d'enquête est tenu à l'issue de l'enquête publique :
- de rencontrer le responsable de projet dans les huit jours de la réception des registres, afin de lui présenter et de lui remettre un procès-verbal de synthèse des observations du public (article R.123-18).
- de remettre le rapport de la commission d'enquête dans les 30 jours de la fin de l'enquête (article L.123-19) avec la faculté de demander un report de ce délai.

Le président de la commission d'enquête a présenté son procès-verbal de synthèse à Madame Marie Claude NEGRE, présidente de GSTG, au cours d'une réunion qui s'est tenue le jeudi 20 janvier 2022 au siège de la GSTG à Labastide Saint Pierre. Préalablement, une copie de ce procès-verbal avait été adressée par mail à GSTG le lundi 17 janvier. (confer annexe 5).

Pour la GSTG, étaient présents à cette réunion à laquelle ont participé les 3 membres de la commission d'enquête :
- Marie Claude NEGRE, Présidente de GSTG,
- Frédérique VIAUD-DUBANT, Directrice du Pôle Aménagement de l'Espace,
- Fabienne ROUSSEAU, Responsable du Service Urbanisme,
- Serge ROUGE, Chargé mission PLUI 12.
- Valentine ZERBIB du bureau AMENA ETUDES.

Stéphane TUYERES, Vice-Président en charge de l'Aménagement de l'Espace et de la Mobilité, i a suivi la réunion en visioconférence.

De nombreux sujets ont été abordés au cours de cette réunion dont principalement :
- le potentiel du projet en matière d'habitations
- le choix fait d'interdire les constructions dans les zones U3 ;

- les règles de retrait par rapport aux propriétés voisines ;
- les interdictions en matière commerciale ;
- le classement en A de petites zones d'habitations ;
- les projets de LIEBHERR et de VALOREM
- l'OAP « Le Parc » à Canals ;
- la lisibilité des plans de zonage règlementaires.

GSTG a répondu au procès-verbal de la commission d'enquête par mail reçu le 03/02/2022 (confer annexe 4).

Le présent rapport et ses conclusions ont été adressés par courrier à GSTG et au TRIBUNAL ADMINISTRATIF de TOULOUSE le 12 février 2022.

Préalablement, une version numérique au format PDF du rapport (hors annexes) et des conclusions ont été envoyées par mail à GSTG le 11 février 2022.

2.3 - Synthèse et analyse des observations du public

Les requêtes et observations du public portent essentiellement sur des demandes relatives au statut de parcelles privées (zonage notamment U3, OAP, …).
Sur un plan plus général, quelques sujets ont été abordés : les règles de retrait des constructions par rapport aux parcelles voisines et le cas de quelques OAP.
La commission a choisi de faire précéder ses avis sur les demandes individuelles d'une analyse thématique tenant compte des avis règlementaires exprimés et des contributions d'ordre général du public. Ces analyses thématiques ont contribué à éclairer les avis que la commission porte ensuite sur les demandes individuelles du public.
Pour ces raisons, elle a retenu 6 thèmes :
- Thème 1 : le rapport de présentation
- Thème 2 : le PADD
- Thème 3 : le zonage
- Thème 4 : le règlement et divers
- Thème 5 : OAP et STECAL.
- Thème 6 : les demandes individuelles du public

Les 5 thèmes généraux sont présentés de façon à permettre au lecteur d'appréhender l'ensemble des avis formulés. Ils suivent le plan suivant :
1 - les avis obligatoires ou facultatifs figurant au dossier sont résumés sous forme d'un tableau comportant, point par point, les réponses de la GSTG et les avis de la CE ;
2 - la synthèse des observations du public et les réponses de la GSTG ;
3 - les questions complémentaires de la CE et les réponses de la GSTG ;
4 - l'analyse générale de la CE qui tient compte des observations du public et des réponses de GGST à ces observations et aux questions de la CE.

Pour le thème 6, chaque demande individuelle, identifiée par son (ou ses) numéro d'ordre, est présentée suivie de la réponse de GSTG et de l'avis de la commission d'enquête qui peut se traduire par une réserve ou une recommandation. Pour ne pas alourdir son rapport, la CE a choisi de supprimer tous les extraits de plan qui illustraient les demandes du public. La réponse complète avec extraits de plan est annexée au présent rapport et servira de référence pour corriger les éventuelles erreurs de retranscription qu'aurait pu commettre la CE.

Les recommandations annoncées dans les thèmes sont reprises dans les conclusions de la CE.

Il va de soi qu'une présentation synthétique comporte nécessairement une certaine simplification des choses, le but n'étant pas de recopier le projet ou les avis exprimés mais d'en tirer la synthèse de ce que la commission en a perçu d'essentiel.

Toutes les réponses de CGST sont en bleu et les avis de la CE en violet. Les six thèmes sont séparés par une page de titre.

Thème 1 - Le rapport de présentation

2.3.1 - Thème 1 - Le rapport de présentation

2.3.1.1 - Synthèse des avis règlementaires exprimés - réponses de GSTG - avis

ORIGINE	AVIS EXPRIME	REPONSE CCGSTG	AVIS COMMISSION
DDT	Je tiens, avant tout, à souligner les efforts fournis par la communauté de communes pour intégrer les évolutions législatives récentes et notamment dans les objectifs de modération de la consommation d'espace, ainsi que pour la plupart des enjeux identifiés dans la note d'enjeux des services de l'État. Pour ces raisons, j'émets un avis favorable sur votre PLUi arrêté. J'appelle toutefois votre attention sur les points suivants : - la réalisation d'un schéma directeur d'eau potable à l'échelle de la communauté de communes reste nécessaire pour établir un bilan besoins-ressources en adéquation avec les documents de planification urbaine ; - le système d'assainissement de la commune de Labastide Saint-Pierre a été déclaré non conforme aux objectifs de la directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines. De nouveaux secteurs ne pourront ainsi être ouverts à l'urbanisation qu'après mise en conformité des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées ; - la commune de Grisolles est entrée depuis le 1er janvier 2021 dans le dispositif « article 55 de la loi SRU », nécessitant un taux de logements locatifs sociaux de 20 %. Les moyens d'atteindre cet objectif devront être explorés et mis en œuvre dans le futur PLUi intercommunal valant programme local de l'habitat sur l'ensemble de votre territoire (« PLUi-H 2.0 ») qui succédera au présent PLUi sur 12 communes. Il conviendra notamment de re-travailler plus finement les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Vous trouverez en annexe une synthèse des avis transmis par les services de l'État, qui contient notamment un certain nombre de recommandations et de prescriptions réglementaires que je vous invite à intégrer dans votre document avant son approbation.		Dans le cadre de son PLUi, Grisolles n'est pas tenu de respecter l'article 55 dela loi SRU.
DDT	**6. Enjeux liés aux risques majeurs** **Risque inondation** À propos du risque d'inondation, l'état initial de l'environnement (EIE) mentionne des dates erronées et incomplètes pour les deux PPRI approuvés sur le territoire d'étude, les bonnes références sont les suivantes : - PPRI du bassin du Tarn approuvé par arrêté préfectoral le 22/12/1999, révisé en 2005 et 2009, modifié en 2014 et dernière révision du 16/11/2020. - PPRI du bassin de la Garonne amont approuvé par arrêté préfectoral le 19/07/1999, révisé en 2000 et 2002, modifié le 27/09/2014. Recommandation n°1 : il convient de modifier les informations erronées concernant l'historique des deux PPRI dont les données corrigées figurent ci-dessus.	*L'information sera rajoutée.*	La CE reprendra la recommandation de la DDT dans ses conclusions finales.
DDT	**Risque feu de forêt** Le rapport de présentation n'aborde pas le risque des feux de forêt. Même si ce risque est limité sur ce territoire, certaines communes comportent des masses boisées. Avec le changement climatique, les incendies devraient être plus intenses et plus rapides compte tenu des sécheresses accrues. Dans le plan de protection des massifs forestiers de Tarn-et-Garonne de 2006 les communes du PLUi sont identifiées avec un aléa faible, pour lequel, il n'y a pas d'obligation légale de débroussaillement (arrêté préfectoral n°AP 82-2019-07-09-005 du 09/07/2019). Recommandation n°3 : Il serait souhaitable d'ajouter cette information concernant les risques de feux de forêt parmi le recensement des risques.	*Certains documents listés sont déjà présents dans les annexes ; elles seront contrôlées pour complément éventuel selon les documents fournis dans le PAC.*	La CE reprendra la recommandation de la DDTdans ses conclusions finales.
MRAe	**La MRAe recommande de compléter le résumé non technique de cartes de synthèse permettant d'appréhender les principaux enjeux, les incidences du projet de PLUi et les mesures d'évitement et de réduction retenues.**	*Le résumé non technique sera complété.*	La CE estime superflue la demande de la MRAe : les enjeux sont suffisamment modestes pour s'en tenir au résumé du projet.
MRAe	**La MRAe recommande de justifier le scénario démographique retenu en précisant les facteurs conduisant à retenir une augmentation de 1,75 % de croissance dans les années à venir alors qu'une baisse de la croissance démographique est constatée depuis une décennie.**	*la justification sera améliorée.*	La CE donne son avis dans son analyse générale du thème 2. Elle considère que la prévision est justifiée.
MRAe	**La MRAe recommande de préciser les actions envisagées pour respecter l'impératif de réduction significative de l'artificialisation des sols, notamment à travers le renforcement des objectifs de densification en matière d'habitat.**	*Le rapport de présentation sera complété pour mieux justifier l'atteinte des objectifs de densification.*	La CE comprend la position de la MRAe qui s'en tient à maximiser les dispositions règlementaires. Mais elle ne lapartage pas car elle considère que la consommation d'espaxces agricoles et naturels du projet est très raisonnable et n'est pas de nature à compromettre l'avenir.
MRAe	**La MRAe recommande de garantir la préservation des stations de flore protégé ou menacé par un zonage indicé inconstructible et non aménageable. elle recommande de garantir la préservation des corridors de milieu ouvert de plaine identifiés dans le SRCE par un zonage adapté. Enfin, elle recommande la réalisation d'un pré-diagnostic écologique sur les vastes zones humides potentielles du territoire, afin de traduire dans le PLUi les mesures de protection adaptées.**	*Le classement des stations ciblées sera revu pour une meilleure protection selon les éléments fournis (Deux stations de flore protégée (serapia cordigera) en zone A et une station de flore inscrite en liste rouge de la flore vasculaire de Midi-Pyrénées et classé vulnérable (Utricularia australis) en partie en zone A sur la commune de Labastide Saint-Pierre ; une station de flore protégée (serapia cordigera) en zone N sur la commune de Fabas ; une station de flore protégée (serapia cordigera) en zone A et N sur la commune de Grisoles ; une station de flore protégée (tulipa syl- vestris) en partie en zone A sur la commune de Canals.*	Les droits du public ne doivent pas servir de variable d'ajustement. Les décisions que prendra GSTG ne devront pas réduire les droits des propriétaires concernés.

MRAe	**Au vu de l'augmentation des dépenses énergétiques et des émissions de GES constatées sur le territoire, la MRAe recommande, en vertu de l'article L. 151-21 du Code de l'urbanisme, d'imposer des performances énergétiques, une diminution de l'impact carbone et un développement des énergies renouvelables renforcés, au-delà des dispositions de la RE2020 applicable en 2021, pour toute nouvelle construction à vocation résidentielle.**	*A ce stade du projet le règlement du projet ne sera pas modifié.*	La CE partage la position de GSTG. Les propriétaires sont tenus de respecter la loi en vigueur et cela suffit.
MRAe	**Compte tenu de la forte croissance de la population envisagée, du développement de la ZAC GSL et d'un recours très majoritaire à la voiture individuelle sur le territoire, la MRAe recommande d'expliciter, dans un chapitre dédié et à l'aide d'une carte localisant les zones de développement et les lignes de transport en commun, la manière dont le PLUi prend en compte et développe le principe de cohérence urbanisme- transport. Elle recommande de renforcer la densification autour des axes de transports en commun et dans les communes qui offrent des solutions de rabattement compétitives.**	*La problématique du transport est abordée notamment avec les aires de covoiturage stratégiques (ER).*	Cette demande de la MRAe a peu de sens dans une collectivité essentiellement rurale. La voiture est et restera le mode de déplacement principal et même vital. La CE considère que GSTG doit surtout se préoccuper de la sécurité des piètons et des cyclistes et de disposer de solutions pour les personnes n'étant plus en mesure de conduire une voiture.
MRAe	**La MRAe recommande que les besoins en eau potable, leur évolution, et la disponibilité de la ressource en eau soient plus précisément analysés pour mettre en adéquation les prévisions d'augmentation de la population et la capacité de la collectivité à l'alimenter durablement en eau potable. Il est recommandé de tenir compte essentiellement de l'impact du changement climatique sur la ressource en eau (baisse de la réalimentation des nappes et baisse importante des débits des cours d'eau).**	Le diagnostic a pris en compte les éléments concernant la capacité à alimenter le territoire en eau potable.	Si l'on avait construit le barrage de Charlas, il n'y aurait pas de problème d'alimentation en eau (y compris agricole) à l'horizon de ce siècle. Ce que les habitants supplémentaires consommeront dans le territoire viendra en moins ailleurs.
SDIS		*Les règlementations seront rappelées dans le rapport de présentation*	La CE n'a rien à ajouter.

2.3.1.2 Synthèse des observations du public - réponses de GSTG - avis de la commission

Aucune observation

2.3.1.3 Questions complémentaires de la CE - réponses de GSTG

Question : Y a-t-il un Scot en cours d'élaboration et sinon pourquoi ?

Réponse de GSTG : Il n'y a pas de SCoT en cours d'élaboration. Pourquoi ? Il s'agissait d'un **choix politique** de se retirer du SCoT de Montauban en 2017 lors de la fusion des communautés de communes. Pourquoi ne pas en faire un ? Cela n'a pas encore été débattu par les élus.

2.3.1.4 L'analyse générale de la commission d'enquête

Analyse générale

Réglementairement, le rapport de présentation, s'appuyant sur un diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent, définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans.

Il doit comporter :

- L'analyse de l'état initial de l'environnement (dont consommation d'espace) et les perspectives de son évolution (population, logement, activités, équipements, transports…).
- L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- L'explication des raisons qui justifient les choix retenus (s'exprimant dans le PADD, les OAP et le règlement).
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser (mesures ERC) s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement.

- Définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan, notamment sur l'environnement.
- Comporter un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

La CE estime que le rapport établi par GSTG comporte bien tous ces éléments d'une façon suffisamment détaillée compte tenu de la taille de la collectivité et des enjeux attachés à son projet. Il lui paraît relativement complet et suffisant notamment en se référant aux dispositions de l'article R122-5 du code de l'urbanisme qui dispose que *« Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine. »*.

Il lui semble suffisant pour comprendre le territoire et prévoir son avenir.

Les conséquences qu'aura l'exécution du PLUi et les mesures compensatoires prises en réponse sont bien décrites et les indicateurs de suivi semblent pertinents et suffisants en regard des territoires consommés. L'habitat ne devrait consommer que 76,5 ha ce qui est faible (0,5% du territoire en 10 ans). Des consommations plus importantes viendront de l'économie (essentiellement la ZAC GSL 114 ha) et de la ligne LGV qui, si elle se réalise, en consommera 183 ha. Mais la ZAC GSL et la ligne LGV font l'objet, par ailleurs, d'études d'impact approfondies, qu'il est inutile de reprendre dans le PLUi. Leur utilité excède largement la dimension du PLUi 12.

L'absence d'un SCoT incluant l'ensemble de son territoire impose à GSTG de justifier la compatibilité de son projet avec tous les documents supérieurs. Cette démonstration apparaît suffisamment complète dans l'Etat initial mais aussi dans le Diagnostic qui montre précisément comment ces documents sont pris en compte en pratique.

Quelques critiques mineures peuvent cependant être formulées :
- certains éléments de l'état initial sont des compilations de documents existants par ailleurs qu'un simple résumé aurait remplacé avantageusement. A titre d'exemple, 9 pages sur le climat ou 13 pages sur les énergies renouvelables sont-elles vraiment indispensables ? Ou se trouve la valeur ajoutée de tous ces développements ? Pour les énergies renouvelables le diagnostic est simple : quasiment rien n'est produit sur le territoire et un potentiel limité existe qui lui, par contre, est peu décrit.
- certaines cartes présentant le territoire comportent la commune de REYNIES (page 61 de l'état initial - brochure 1.1, par exemple) qui ne fait pas partie du territoire du PLUi 12.
- Le nombre d'habitants du territoire est variable au fil des pages. Les écarts restent cependant peu significatifs et ne remettent pas en cause l'état des lieux présenté. On peut citer les variations suivantes de la population en 2017 dans le diagnostic : page 83 : 20286 et 20821 ; page 114 : « sous la barre des 20000 » ; page 128 : 20 671.
- les informations sur les taux de chômage sont surprenants : 13,4% en France en 2017 (page 130 du diagnostic) alors que les données officielles le situe à 9,4%.
- le potentiel de logements en zone U3 diffère dans la pièce 3.1 : 246 page 32 puis 197 page 109. En fait, un taux de rétention de 20% a été retenu qui explique la différence ce qui veut dire que la page 32 donne une information erronée. De plus page 109, le gisement foncier pondéré est de 24,5 ha au lieu de 22,9 ha, signifiant un taux de rétention de 14% seulement et non de 20%.
- le tableau de la page 135 du diagnostic n'est pas entièrement compréhensible en raison du titre tronqué de la dernière colonne *« ent actives estimées »* ?
- il est difficile de trouver la surface du territoire qui n'apparaît qu'indirectement à la page 109 du rapport de présentation (synthèse des zones du PLUi).
- les informations relatives aux zones à urbaniser diffèrent : 74,5 ha (pièce 1.3 page 109) et 72 ha (pièce 1.3 page 78/79).
- l'état des lieux en matière économique est peu explicite. Deux caractéristiques sont essentielles :
  - sur le plan économique, le territoire est très dépendant de l'agglomération Toulousaine et de Montauban,

- le territoire ne comporte qu'un emploi pour 5 habitants et un emploi pour 2 actifs ce qui traduit cette forte dépendance.

- le diagnostic aborde la question démographique sous un angle essentiellement désincarné et peu est dit sur un plan sociologique (qui habite là, comment vivent-ils et quels sont leurs souhaits ?). On en dit sensiblement plus sur les paysages, les formes urbaines, le patrimoine… que sur les humains. Pourtant, le PADD entend prendre en compte la qualité de vie des habitants.
- les développements sur l'économie et l'agriculture sont relativement légers.
- les intentions en matière d'énergies renouvelables sont à peine évoquées.
- le résumé non technique ne présente pas le territoire : superficie, population, activités, transports, services, culture… Il semble à la commission qu'une telle présentation a son utilité dans ce document à usage du public.

Ce dernier point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

La CE considère que les OAP, en plus du PADD et du règlement, sont une forme de réponse au respect des enjeux et des risques dans la mesure où leurs orientations prennent en compte l'essentiel des aspects environnementaux : qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, qualité environnementale et prévention des risques, organisation des déplacements, réseaux.

Prévisions d'accueil de population

La MRAe émet un doute sur la prévision de croissance annuelle de 1,75% de la population du territoire sur les 10 prochaines années lorsqu'elle dit « alors qu'un ralentissement est constaté depuis 10 ans ».
La CE observe que le ralentissement constaté s'est établi à 1,5% de croissance annuelle ce qui n'est pas très inférieur au 1,75% retenu pour la période 2020/2030. Elle observe aussi que si la croissance n'était que de 1,5% par an, il en résulterait une évolution sur 10 ans de 16% de la population contre 19,6% dans l'hypothèse du projet ce qui ne modifie pas radicalement les choses. Elle estime surtout qu'il n'est pas déraisonnable de penser que plusieurs facteurs pourraient faire remonter ce taux dans les années à venir. Notamment :
- la pandémie de la Covid a renforcé le désir des français de vivre « à la campagne » dans une maison individuelle. Ceci se vérifie pour GSTG qui constate depuis un an un fort accroissement de la demande de maison individuelle que l'on observe aussi sur l'ensemble de l'Occitanie. Il est probable, au demeurant, que la peur de confinements futurs dans un logement petit se maintiendra dans les années à venir car la circulation de la covid ne disparaîtra probablement pas rapidement. S'y ajoutera un certain développement du télétravail qui autorisera plus facilement un logement plus éloigné de son lieu de travail ;
- le développement prévu de la ZAC GSL ;
- l'arrivée programmée de la LGV, surtout dans sa composante du train cadencé à partir de Castelnau d'Estrètefonds qui aura un impact évident sur la demande immobilière à proximité du service qu'offrira la nouvelle ligne. Même si cette ligne ne sera opérationnelle qu'à horizon de 2030, une anticipation sera prise en compte par les acquéreurs. Le train cadencé représentera une opportunité de satisfaire son envie d'espace et de nature tout en pouvant rejoindre son lieu de travail rapidement en se rendant en voiture à Castelnau, puis en prenant un train amenant au centre de Toulouse et de son réseau de TC en moins de 20 minutes.
Plus généralement, l'axe Toulouse/Montauban est en pleine croissance démographique depuis plusieurs années et cette tendance n'a aucune raison de s'arrêter, bien au contraire car le nord-ouest de Toulouse est une localisation idéale d'habitation au coût moins élevé pour rejoindre le principal bassin d'emploi de l'agglomération à l'ouest de la ville. Les faits sont têtus.

La CE s'interroge sur la capacité du projet à accueillir la population prévue pour plusieurs raisons :
- les coefficients de rétention retenus apparaissent faibles, notamment parce qu'un taux nul a été retenu pour les zones AU ce qui paraît hautement improbable d'autant plus que les logements attendus sur ces zones (946) représentent plus de la moitié des logements potentiels du PLUI (1748).

- certaines OAP ne pouvant être réalisées que par des opérations d'ensemble risquent d'être gelées faute d'accord entre les propriétaires (des cas sont apparus au cours de l'enquête).
- une certaine offre collective risque de ne pas répondre aux attentes si l'on se réfère au passé (94% de maisons individuelles) bien que le besoin de petit locatif soit réel et puisse se développer à l'avenir avec le vieillissement de la population.

consommation d'espace

Les principales données sont les suivantes :
- surface totale de la GSTG : 14779 ha
- surfaces agricoles : 9223 ha (62,4%)
- surfaces naturelles : 3850 ha (26,0 %)
- surfaces agricoles et naturelles : 13071 ha (88,4%)
- surface totale des zones U : 1498 ha (10,1%)
- surface totale des zones AU et AU0 = 207,9 ha (1,4%)
  . dont habitat/mixte : 76,9 ha (0,5%)
  . dont économie : 122,6 ha (0,8%)

Le projet répond aux attentes pressantes de la règlementation en réduisant ses zones urbaines et en diminuant significativement l'espace consommé par habitant supplémentaire (850 m2 contre 1250 m2 pour les 22500 habitants actuels.

La CE estime que la consommation d'espaces naturels du projet n'est pas de nature à avoir un impact significatif sur l'environnement ni sur les terres agricoles et naturelles. 224 ha (soit 1,5% du territoire, hors LGV) seront consommés en extension sur des espaces naturels et agricoles dont la plus grande part revient au projet de ZAC GSL.

De plus la CE considère que la consommation d'espace en terme de surface a peu de sens dans la mesure où ce qui se consommera sur le territoire du PLUi 12 ne se consommera pas ailleurs. Au niveau national, le jeu est à somme nul. Pour l'habitat, ce qui compte c'est l'économie de surface consommé par habitant supplémentaire et de ce point de vue le projet est vertueux. Pour l'économie, la consommation d'espace a peu de sens : va-t-on se priver d'emplois pour préserver de l'espace ?
L'habitat va consommer 76,5 ha de terres agricoles ou naturelles, soit 0,52% du territoire en 10 ans. A ce rythme, il faudrait près de 2 millénaires pour tout consommer et une population de près de 2 millions d'habitants. Ceci n'arrivera évidemment pas d'autant plus que les prévisions démographiques de la France établies par l'INSEE anticipent qu'à l'horizon 2050 notre population va légèrement croître dans les hypothèses les plus optimistes, voire décroître (les prévisions vont de de 58 à 70 millions d'habitants selon les scénarios contre 67,2 millions en 2021). Sauf un bouleversement de la natalité (le solde naturel serait négatif dès 2034) ou de l'immigration dans les décennies à venir, il est certain que la population française décroîtra au-delà de 2050 et que son vieillissement ralentira sans doute la recherche d'habitations individuelles. Aussi, la CE ne voit pas l'utilité de vouloir à tous prix mettre les gens dans des habitats collectifs si leur aspiration est de vivre dans une maison individuelle entouré d'espace ce dont rêvent près de 70% des français. Le constat passé du territoire est sans appel : 89% de maisons individuelles et une baisse régulière du poids des appartements. Réduire la dimension des jardins comme c'est le cas dans le projet suffit amplement : la réduction des surfaces des parcelles bâties dans le projet est très significative (plus de 30% par rapport à la période de référence) et n'entre pas en contradiction avec les attentes de la population. GSTG confirme, à cet égard, que les petites surfaces trouvent facilement des acquéreurs qui souhaitent ne pas avoir trop de travaux d'entretien.
Le désir de maison individuelle n'est pas prêt de s'éteindre même si le vieillissement de la population ralentira, sans doute, à terme le besoin de constructions nouvelles car le stock existant sera suffisant et même peut-être pléthorique.

A cet égard, la CE est sceptique quant à certains objectifs de l'axe 3 du PADD « *Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable ».* Notamment les objectifs 3 et 4 qui risquent de ne pas correspondre à la demande.

Elle s'interroge aussi sur le respect des dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme :
- qui fixe comme tout premier objectif en matière d'urbanisme : « *L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ».*
- et demande de respecter « *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat ».*

Le projet réserve 28,6 ha aux zones rurales (U3) et 156,8 ha aux zones d'urbanisation dense (U1, U2, AU et AU0). 15% versus 85%, est-ce équilibré ? N'y a-t-il pas une forme de discrimination qui rejette ceux qui souhaitent vivre « à la campagne » ?

Le gros de la consommation reviendra à l'économie (122,6 ha) et en presque totalité à la ZAC GSL (112,1 ha). Mais peut-on critiquer ce développement d'activité économique d'envergure régional? Il semble à la CE que le territoire dispose peut-être de trop de ZA dont plusieurs sont à moitié remplies. Une certaine rationalisation aurait été sans doute possible dans la démarche du PLUi qui hérite d'une situation non coordonnée.
La CE note que peu est dit du projet LGV qui consommera sensiblement plus d'espace que l'habitat et aura un impact très significatif et en partie non compensable (la coupure n'est jamais effaçable) sur l'environnement.

Prévisions en matière de logements

Le Projet prévoit la construction sur 10 ans de 1750 logements plus 100 réhabilitations de logements existants, soit 1850 logements en tout correspondant à l'accueil de population attendue. Il prévoit une consommation d'espace moyenne de 850 m2 (VRD et autres inclus) par nouveau logement construit, soit une réduction de l'ordre de 30% par rapport à la période de référence (1250 m2). La CE considère que cette réduction constitue une rupture très significative avec le passé.

La part du collectif reste modeste mais cela correspond aux attentes des acquéreurs qui recherchent des logements individuels avec jardin lorsqu'ils veulent s'installer « à la campagne ». Le diagnostic le dit bien : 10 fois plus de maisons individuelles que de collectif dont la construction neuve ne cesse de baisser. Le diagnostic dit aussi qu'un tiers des personnes vivent seules mais rien n'est dit sur leurs attentes. Cherchent-elles vraiment des petits logements locatifs ? Si oui, comment se fait-il qu'aucun promoteur n'ait identifié et répondu à cette attente ?

Dans un contexte de revitalisation des centres urbains, le nombre de réhabilitations de logements semble faible, le rapport disant que de nombreux logement sont vides dans certaines communes.

Le projet distingue 3 groupes territoriaux dont les prévisions de croissance sont modulées de 1,9% par an à 1,3% suivant les groupes. La CE observe que ces prévisions ne sont pas déduites des croissances passées. A titre d'exemple Grisolles qui est dans le groupe 1 (1,9%) alors que sa croissance des dix dernières années n'a été que de 1,36%. Inversement, Fabas qui est dans le groupe 3 (1,3%) a connu une croissance moyenne de 2,05% ces 10 dernières années. La CE regrette que les choix faits ne respectent probablement pas les aspirations des acquéreurs et cherchent à les forcer.

Prévisions en matière économique, équipements et services

La CE estime essentiel que GSTG envisage un accroissement de ses activités économiques dans la mesure où sa population croît d'autant plus que son ratio actuel d'emplois par rapport à sa population active est très faible (environ 20%). Il est absurde de raisonner en terme de diminution de la consommation d'espace dans le domaine économique. Créer des emplois localement est la meilleure façon de réduire les déplacements motorisés et les émissions de CO2. C'est même sans doute la seule possible réellement dans le domaine des déplacements car, par ailleurs, rien ne supprimera significativement la nécessité absolue de se déplacer en voiture pour la plupart des besoins. De ce point de vue, le projet de création d'une ZAC susceptible de créer des emplois

locaux par la société LIEBHERR doit pouvoir se concrétiser dans le cadre du PLUi 12 sans attendre le PLUi à 25. Un retard trop important pourrait la décourager.

La CE n'approuve pas la limitation des commerces et grandes surfaces imposée par le règlement pour plusieurs raisons :
- cela limite la concurrence ce qui n'est pas favorable pour le porte-monnaie des habitants et peut les pousser à rechercher des prix meilleurs plus loin,
- si véritablement, il n'y a pas de besoin à satisfaire, les commerçants, qui étudient leurs implantations, ne vont pas ouvrir de nouvelles surfaces commerciales. S'il y en a pourquoi les en empêcher ?
- ce n'est pas de cette façon contraignante que l'on fera revivre les centres urbains. Ce qui fera changer les choses progressivement, c'est de les rendre attractifs pour le public (beauté des lieux, offre commerciale et de services, stationnement, animations…).

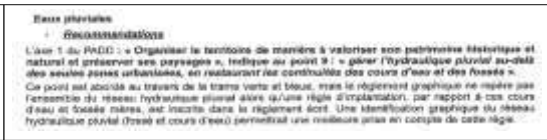
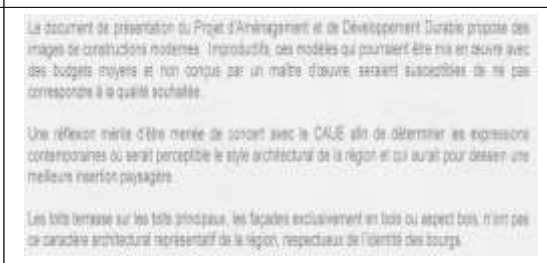
Les STECAL et les changements de destination du projet auront peu d'impact sur la création d'emplois locaux et sur la préservation de bâtiments traditionnels qui concourent à la beauté des lieux.

La CE n'a pas d'observations à faire sur les zones économiques et d'équipements. Il lui semble seulement que le nombre de zones est élevé.

Thème 2 - Le PADD

2.3.2 - Thème 2 - Le PADD

2.3.2.1 - Synthèse des avis règlementaires exprimés - réponses de GSTG - avis CE

DDT		*A ce jour la règle est appliquée selon les informations des cartes IGN concernant les ruisseaux et fossés mères.*	
UDAP		*A priori, les illustrations concernées se trouvent dans l'OAP transversale et sont données à titre d'exemples d'architecture contemporaine pour illustrer l'intégration des constructions dans le paysage et la pente (page 13).*	La CE partage la préoccupation de l'UDAP de respecter le style régional. Il faudrait éviter cependant que cela ait une conséquence sur les prix de revient des nouvelles habitations.
VNF	**Assurer dans PADD la prise en compte spécifique du Canal dans l'ensemble des thématiques**	*Le document transmis sera annexé au rapport de présentation pour information.*	La CE n'a pas d'observation à faire.

2.3.2.2 Synthèse des observations du public - réponses de GSTG

089 RE Mme Patricia PINOT formule l'observation, à caractère général, suivante : "*Il serait bon de préserver les coteaux de Grisolles des constructions massives afin d'éviter les ruissellements importants lors des pluies qui entrainent déjà de nombreux déchets sur les routes (gravillons, terre..). Ces phénomènes rendent déjà le bas de la route de fronton (près du rond-point de Grisolles) ou encore le chemin Lacoste situé aussi à Grisolles dangereux à la circulation après des intempéries.*
Je souhaite que les zones qui étaient inconstructibles ou avec des limites à 2000 mètres carré sur les flancs du coteau le restent afin de préserver la biodiversité de nos coteaux, sa structure, sa beauté et surtout qu'il puisse continuer à jouer son rôle de protection de l'habitat naturel propre à nos campagnes."

Réponse de GSTG : Les **coteaux de Grisolles sont largement protégés** dans ce projet, en N et plus mesurément en U3 sur les parties déjà urbanisées.
La **gestion des eaux de pluie** relève de la compétence de la commune.

159 GR Mme Marie VERDIER, habitante de Grisolles, formule plusieurs observations sur le PLUI, en ce qui concerne plus spécifiquement la commune de Grisolles :
- Trop de circulation automobile en centre-ville, gênante pour les piétons ;
- Trottoirs trop étroits, en mauvais état, ce qui nécessite de prendre la voiture sur de courtes distances ;
- Nécessité d'aménager de véritables parcours piétons et cyclables, notamment pour profiter des bords du canal ;
Elle remarque enfin que les documents graphiques du PLUI sont peu compréhensibles pour un non initié.

192 RE ANONYME approuve le PLUi tel qu'il est présenté mais propose qu'il intègre la dimension du locatif social et aidé. C'est une question salutaire pour la survie du village et surtout de l'école et de ses commerces. Tout le monde ne peut pas habiter une maison individuelle ou un cadre résidentiel. Il remarque également que l'ambition du futur SCOT sur le territoire permettra certainement de mieux cadrer l'accueil des populations mais aussi, et surtout, de mieux le répartir pour que chaque commune puisse en accueillir afin de dynamiser et d'équilibrer harmonieusement le territoire.

Réponse de GSTG : Le territoire n'est pas couvert par un SCoT et est donc soumis à la **dérogation dite d'urbanisation limitée du Préfet**.
Le logement locatif aidé est intégré dans les **OAP dans la ligne « mixité sociale »**.

2.3.2.3 Questions complémentaires de la CE - réponses de GSTG

Question de la CE : Quelle est la surface des emprises de la future LGV et quels impacts aura-t-elle ?

Réponse de CGST : L'ER n°99 : **182,69 ha** est mentionné page 114 de la pièce 3.1 « Rapport de Présentation ».
La création de la ligne ferroviaire nouvelle entre Bordeaux-Toulouse a été déclarée d'utilité publique par décret en Conseil d'Etat du 2 juin 2016. Le décret a emporté la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes concernées par le tracé de la ligne ferroviaire.
Les impacts de cette infrastructure figurent dans le dossier GPSO notamment ;

- http://www.gpso.fr/Note_GT6_GT7_methode_analyse_environnementale_mai2010.pdf
- http://www.gpso.fr/biodiversite_GPSO.pdf
- http://www.gpso.fr/note_GT9_aide_elaboration_principes_voisinage_juin10.pdf
- http://www.gpso.fr/note_etat_avancement_investig_ecolo_sept10_Tarnetgaronne.pdf

Question de la CE : Quel est le stock actuel de biens à vendre sur le territoire ?

Réponse de CGST : Environ **95 maisons anciennes, 4 appartements** (uniquement Grisolles et Labastide-Saint-Pierre) et **une cinquantaine de terrains à bâtir** (généralement entre 60 et 100€/m²) sont actuellement à vendre par des professionnels *(source : Le Bon Coin, 17 janvier 2022 / méthode de l'échantillonnage).*

Question de la CE : Les parcelles inférieures à 1000 m2 se vendent-elles bien ? Idem pour les habitats collectifs ?

Réponse de CGST : A priori **oui pour l'habitat individuel** (essentiellement des terrains à bâtir pour l'accession à la propriété). En ce qui concerne **l'habitat collectif**, il y a **encore peu d'opérations** (territoire non concerné par les dispositifs de défiscalisation, les loyers privés sont peu élevés) mais un mouvement se dessine. Les petites **opérations sociales** réalisées récemment marchent bien (par exemples les opérations d'ALTEAL à Labastide-Saint-Pierre à coté de Super U et à Grisolles à côté du château de Fontanas). Un **projet privé** semble émerger à Dieupentale (voir OAP « rue du Général Larroque).

2.3.2.4 L'analyse générale de la commission d'enquête

Analyse générale

Toutes les orientations et objectifs attendus par le code de l'urbanisme sont bien exposés dans le PADD du projet : aménagement, équipements, urbanisme, paysage, protections des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en état des continuités écologiques, habitat, transports et déplacements, communications numériques, équipement commercial,

développement économique, loisirs, objectif chiffré de modération de la consommation d'espace. Ces orientations et ces objectifs paraissent à la CE suffisamment explicités pour une collectivité de cette dimension humaine dont la croissance au cours des 10 prochaines années aura une incidence somme toute faible sur son environnement, si l'on excepte les conséquences paysagères et écologiques de l'arrivée de la ligne LGV dont GSTG n'a pas la responsabilité.
Sa présentation sous forme de listes d'objectifs a le mérite d'être claire et facilement accessible pour le public.
Les 4 axes retenus ne peuvent être qu'approuvés dans leur principe, le premier visant la valorisation du cadre de vie commun des habitants du territoire, les 3 autres cherchant à optimiser le « confort de vie » de ses habitants : habitat, emplois et services à la hauteur de l'évolution envisagée. Ils répondent ainsi aux attentes légitimes (supposées car aucune étude ne dit quelles sont ces attentes) de ceux qui vivent déjà là ou veulent y vivre. Ils permettent aussi une limitation des déplacements en tentant d'offrir des réponses de proximité. La CE apprécie la volonté d'une meilleure insertion de l'habitat nouveau pour éviter certaines erreurs du passé qui ont défiguré et dépersonnalisé les villages et bourgs traditionnels.
La CE est cependant sceptique sur les solutions retenues en application de l'axe 3, comme elle le développe, ci-après.
La présentation sous forme de liste de la déclinaison de chaque axe permet une lecture aisée et une vision d'ensemble des préoccupations du projet qui semble être un véritable PLUi et non la simple juxtaposition des 12 documents actuellement opposables. Les maires se sont peu manifestés auprès de la CE et n'ont pas émis de critique.

Axe 1 : Préservation du patrimoine historique et naturel

La CE approuve les engagements pris par le projet en faveur de la préservation de son patrimoine bâti qui constitue un capital essentiel pour son avenir face une métropolisation croissante qui génère un besoin de vraie nature et d'authentique de la part des citadins des grandes agglomérations. Au moyen des OAP couvrant toutes les extensions urbaines et certains secteurs urbains, et au travers de diverses orientations, le projet cherche à respecter le patrimoine bâti, notamment en imposant que les nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement dans l'existant et en recherchant l'amélioration des entrées de villages/bourgs. Cette préoccupation est traduite dans le règlement par des dispositions générales d'insertion et des règles plus pratiques comme l'interdiction du noir en toiture, les retraits par rapport aux voiries, l'orientation des bâtiments, les clôtures … Les règles retenues devraient freiner à l'avenir la construction de maisons ne s'intégrant pas au bâti existant (essentiellement des noyaux villageois anciens) et implantées dans tous les sens. L'aspect traditionnel des villages et bourgs devrait s'en trouver mieux préservé au bénéfice de tous.
La CE adhère aussi aux intentions exprimées en matière de préservation des paysages, de la trame verte et bleue, des continuités écologiques, de la nature en ville… L'OAP transversale, les éléments de paysages identifiés, les espaces boisés classés et diverses prescriptions du règlement constituent des outils appropriés au service de ces intentions. Elle a cependant des doutes quant à la qualité future du paysage et de son environnement en général car les progrès faits risquent d'être inférieurs aux dégâts qu'entraînera inévitablement la ligne LGV dont on ne pourra effacer le fait qu'elle traversera le territoire de part en part. La consommation d'espaces prévue dans le projet pour l'habitat et son impact sur les paysages seront sensiblement moindres que la LGV qui consommera 183 ha.

Axe 2 : Services à la population

La CE n'a pas de critique à formuler sur les intentions de développement des services et des réseaux nécessaires à l'accroissement de population attendue.
Elle observe que le projet n'a pas de grandes d'ambitions pour les transports du quotidien. Mais peut-on le reprocher à une collectivité essentiellement rurale pour laquelle la généralisation des transports en commun internes aurait un coût prohibitif et une utilité faible? Le diagnostic montre bien que les habitants utilisent massivement leur voiture tant pour le travail que pour leurs achats et leurs loisirs. Cette situation ne peut que perdurer et une amélioration significative est peu probable à l'horizon du PLUi. L'arrivée d'entreprises, et les nouvelles offres commerciales et de

service pourront apporter une certaine amélioration. La CE n'est pas convaincue que la volonté de limiter les grands commerces aura un impact significatif sur les déplacements motorisés et craint qu'une limitation excessive ait des conséquences négatives (hausse des prix , déplacements plus lointains…). La création d'aires de co-voiturage apportera une petite contribution. Si le projet de train cadencé à Castelnau d'Estrètefonds se réalise, un système de bus permettant aux actifs de se rendre à Castelnau pour prendre le train pourrait représenter un gain non négligeable. Le PADD entend améliorer le réseau et la sécurité des déplacements en vélo et à pied ce qui parait raisonnable et suffisant.
La CE observe que rien n'est dit explicitement sur les solutions de transport offertes aux personnes handicapées ou très âgées ne pouvant plus conduire même si le transport à la demande est évoqué.
La LGV va fracturer le territoire : rien n'est dit sur les solutions pour que cela ne gêne pas les déplacements en voiture (détours éventuels)

Axe 3 : accueil de la population

La CE est sceptique quant à la volonté de rompre avec les formes urbaines existantes. Il n'y pas, en matière d'habitat comme pour tous les produits en général, de rupture brutale. Les nouvelles offres ne se diffusent que très progressivement si et seulement si elles répondent à une attente des consommateurs. En matière d'habitat, l'imaginaire est important et plonge ses racines très loin dans le temps faisant que l'évolution ne peut être qu'encore plus lente que dans d'autres domaines.
La CE revient sur cette question dans son thème 3.
Les stocks d'habitations et de terrains disponibles à la vente montrent que le marché est porteur pour les maisons et les appartements et qu'il n'y a pas d'emballement de la division parcellaire.
Le PADD exprime une intention de redynamiser les centres bourgs mais rien n'est dit sur le comment. La CE n'a trouvé comme idée que l'organisation du rationnement de l'offre commerciale à l'extérieur des centres ou encore l'imposition du maintien de locaux commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments qui ne trouvent pas preneurs.
Le PLUi n'a pas vocation à gérer l'eau. La CE note toutefois que le rapport de présentation montre que les capacités d'alimentation en eau potable sont suffisantes pour alimenter la population prévue à l'horizon du plan. Par ailleurs, la mise à niveau de la station d'épuration de Labastide-Saint-Pierre doit être réalisée rapidement dans la mesure ou son insuffisance empêche la réalisation d'une partie non négligeable des constructions prévues dans le projet.

Axe 4 : développement économique

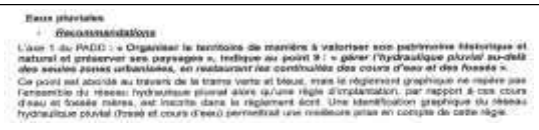
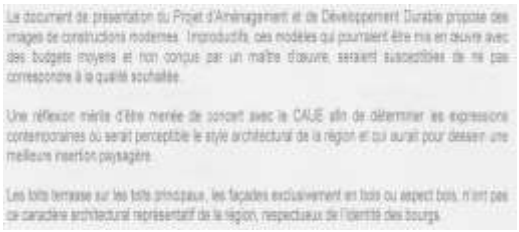
La CE ne peut que partager les intentions exprimées dans le PADD tant il est vrai que le territoire a un déficit d'emplois par rapport à sa population. Tout doit être mis en œuvre pour favoriser l'accueil de nouvelles activités. Pour l'agriculture, c'est bien de dire que l'on veut favoriser la mutation vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement mais rien n'est dit sur le comment. Ce qui est certain, c'est qu'il faut aider l'agriculture et non lui créer des difficultés.
Le projet ne manifeste pas un enthousiasme particulier pour les énergies renouvelables. Si des zones sont prévues et des types de production évoqués, rien n'est dit sur les projets ni les objectifs à atteindre.

Thème 3 - Le zonage

2.3.3. - Thème 3 - Le Zonage

2.3.3.1 - Synthèse des avis règlementaires exprimés - réponses de GSTG - avis CE

MRAe	**La MRAe recommande la recherche d'alternatives raisonnables à l'ouverture des secteurs qui présentent des enjeux modérés à forts.**	*Les OAP où des enjeux forts ont été repérés seront revues pour mieux les prendre en compte + idem OAP transversale.*	Cette demande est trop tardive. La prise en compte proposée par GSTG ne devra pas avoir pour conséquence de réduire les droits des propriétaires concernés
DDT	Irrigation sous pression • Recommandations Compte tenu de la plus-value que représente l'accès à l'irrigation, les terres desservies devraient conserver leur vocation agricole : • sur la commune de Labastide-Saint-Pierre : prendre en compte le réseau collectif d'irrigation de l'Asa du Brascou (Mairie, 82370 Orgueil) • sur les communes d'Orgueil et Nohic : prendre en compte le réseau collectif d'irrigation de l'Asa des Terrasses du Tarn (2216 route du Frontonnais – 82370 Nohic)	*Les OAP du Pré Jolibert sud (Orgueil), des coteaux de St Nauphary et la zone Ueq du futur SDIS (Villebrumier) seraient concernés. La CC va contacter les ASAi pour savoir si ces canalisations sont toujours présentes. Et dans ce cas, des zones non aedificandi seront créées au-dessus des canalisations encore en exploitation après vérification.*	La CE ne voit pas d'inconvénient à la solution proposée parGSTG dès lors qu'elle n'aura pas de conséquence sur les droits des propriétaires dont les parcelles seraient concernés
CDPNAF + PREFET	**CAMPSAS - Lieu-dit Boutines : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle B964**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**BESSENS - BESSENS OAP Chemin des Palanques : avis favorable sous réserve de fixer à 50 le nombre minimum de logements. 40 logements accordés à la suite du recours engagé par la GSTG.**	*Recours gracieux : un nombre à 40 logements serait acceptable. Recours gracieux pour partie Ouest de la parcelle qui constitue une dent creuse et répond aux critères des OAP en U3 et exclure la partie Est boisée et en extension du U3 (faire référence au précédent accord du Préfet en 2019)*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**CAMPSAS - Lieu-dit Jouby : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles C812 et C989.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**CAMPSAS Lieu-dit Belleil : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles B392, B1145, B1147, C50**	*Recours gracieux car les annexes ou les extensions impossibles pour les 2 habitations existantes sur des parties de parcelles trop petites en U avec la règle de recul de 10 m de la zone A.*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**CAMPSAS - Sud du village : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles B1218, B1219, C565, C808 en partie, C989. Avis devenu favorable à la suite du recours engagé par la GSTG**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**CANALS - Lieu-dit Les Prés : avis défavorable et refus de dérogation sur les parcelles B1279, B1280, B1283, B1286**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**CANALS - Lieu-dit Belleil : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles B1315, B1318, B1319, B1322, B136.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**DIEUPENTALE - Entrée de ville gare SNCF : avis défavorables et refus de déro**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**DIEUPENTALE - Entrée de ville canal : avis défavorables et des refus de dérogations sur les parcelles C509, C597, C598, C600**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**DIEUPENTALE - Plaine de Couderdis : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles B577 et B578.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**DIEUPENTALE - Lieu-dit Monsagnas : avis défavorable et refus de dérogation a sur les parcelles A1283 et A1284**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié). L'habitation existante sera intégrée en zone A pour lui permettre les annexes et extension.*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**FABAS - Centre-bourg : avis défavorable et refus de dérogation les parcelles C874, C875 et C876**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié). L'habitation existante sera intégrée en zone A pour lui permettre les annexes et extension.*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**GRISOLLES - Lieu-dit Luché : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle AB63.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**GRISOLLES - Lieu-dit Champié : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle AI5.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**GRISOLLES - Lieu-dit Longuette : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle AP44.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**LABASTIDE - Lieu-dit Coste del Pesquié : avis défavorable et refus de dérogation sur les parcelles E713, E888, E896, E1078, E1082, E1085, E1091, E1092 (OAP Lab1 et Lab2). Avis devenu favorable pour la seule parcelle E713 à la suite du recours engagé par la GSTG.**	*Recours gracieux pour la seule parcelle E 713 (espace déjà artificialisé et correspondant aux critères des OAP du U3) ; son ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels et agricoles. Les autres modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	*	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**LABASTIDE - Lieu-dit Campayrac : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles G1086, G1087, G1088.Avis devenu favorable pour la seule parcelle G1088 à la suite du recours engagé par la GSTG.**	*Recours gracieux car G1088 parcelle bâtie trop petite en U et ne pourra pas donc faire d'annexe ou extension avec la règle de recul de 10 m de la zone A. Les autres : Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.

CDPNAF + PREFET	**LABASTIDE - Lieux-dits Lespinet, Rhodié, Naudéry : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle C1324.**	*Compte tenu de la configuration de la parcelle C1324, le reclassement en zone agricole sera moins pénalisant pour la maison existante qu'un « rognage » de la parcelle.*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**LABASTIDE - Lieux-dits Seguin et Coupiac : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle F828.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
DDT		*A ce jour la règle est appliquée selon les informations des cartes IGN concernant les ruisseaux et fossés mères.*	
UDAP		*A priori, les illustrations concernées se trouvent dans l'OAP transversale et sont données à titre d'exemples d'architecture contemporaine pour illustrer l'intégration des constructions dans le paysage et la pente (page 13).*	
CDPNAF + PREFET	**LABASTIDE - Lieu-dit Callory : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles F375 et F677.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**LABASTIDE - Lieu-dit Les Places : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles AK193 et C419 pour les parties non bâties (voir ci-contre).**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**LABASTIDE - OAP La Rougette : avis défavorable et refus de dérogation sur les parcelles AI158, AI161, AI162, AI163, AI164, AI165, AI166.**	*Les parcelles situées en zone rouge du PPRI seront reclassées en N. Néanmoins, l'OAP prévoyait une zone non aedificandi le long du ruisseau de la*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**LABASTIDE - OAP Bord du Tarn – Rue du Bac et Vicdelfau : Avis favorable et dérogation pour la délimitation de la zone AU couverte par l'OAP Bord du Tarn – Rue du Bac sous réserve de ne pas accorder d'autorisation d'urbanisme tant que le système d'assainissement collectif n'est pas conforme. Avis défavorable et refus de dérogation à l'extension de la zone U2 sur la parcelle arborée C73.**	*La mention souhaitée est déjà présente dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation. La parcelle C73 sera reclassée en zone N.*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**NOHIC - Lieu-dit La Mounette : Avis défavorables et refus de dérogation pour les extensions des zones U2 et U3 classées en zone rouge du PPRI.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**NOHIC - Lieux-dits Barthes – Lacoste : avis défavorable et refus de dérogation sur les fonds des parcelles ZL43, ZL49, ZL50, ZL51.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**NOHIC - Lieux-dits Barthes – Lacoste : classement en zone U3 de zones A, A1, Ah et Ng du PLU en vigueur sur des parcelles entièrement bâties et sur des fonds de parcelles en zone rouge du PPRI pour une superficie totale d'environ 6,65 ha. Les membres de la commission proposent des avis défavorables et des refus de dérogations au principe de l'urbanisation limitée afin de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques sur les parties de parcelles classées en Ng dans le PLU en vigueur et en zone rouge du PPRI qui doivent être classées en Nco. La zone Nco devrait correspondre au minimum à la zone inondable.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**ORGUEIL - Lieu-dit Le Rodoul : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle A1675.**	*En A uniquement pour la partie de la parcelle A 1675 située à l'Est et déjà en A à ce jour. Le reste de la parcelle est à l'Ouest est déjà en U à ce jour et n'a pas à faire l'objet d'une dérogation du Préfet. Recours gracieux car investissement réseaux déjà effectué par la commune.*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**ORGUEIL - Lieu-dit La Patole : avis défavorable et refus de dérogation sur l'extension de la zone U2 sur une parcelle classée en zone AU0.**	*Recours gracieux : l'Etat n'a pas pris en compte le fait que la parcelle D861 est déjà bâtie donc cette OAP rentre dans les critères des OAP U3*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**ORGUEIL - Lieu-dit La Thomaze : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles D820, D822, D823, D837, D838, D840, D861 au nord et sur la parcelle D700. Au nord, extension de la zone U3 sur des parcelles classées en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 4 408 m² sur des espaces naturels et agricoles. Ce classement en zone U3 ne respecte pas les critères retenus pour le choix des secteurs d'OAP : largeur de plus de 70 m, parcelles en extension urbaine. Au sud, une extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles boisés classés en N dans le PLU en vigueur, d'une superficie d'environ 1 800 m².**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**POMPIGNAN - Lieu-dit Carrière : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles D139, D1056, D1057, D1276, D1277. Sur les parcelles D139 et D1057, les piscines ont été construites en zone N du PLU, sur un espace boisé classé.**	*Recours gracieux car parcelles trop petites ne permettant pas annexes et extensions des habitations existantes avec la règle de recul de 10 m de la zone A*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**POMPIGNAN - Chemin du Chêne : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles B1034, B1036, B1049, B1050, B1051, B1052. Extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur pour une superficie totale de 2 687 m². Lors de la réalisation d'un lotissement de 12 logements chemin du Chêne, 4 lots ont été constitués pour moitié en zone agricole, en anticipant leur classement ultérieur en zone U. Le lotissement aurait dû être constitué dans les limites de la zone UC du PLU en vigueur.**	*Recours gracieux car parcelle trop petite ne permettant pas annexes et extensions de l'habitation existante avec la règle de recul de 10 m de la zone A*	Avis devenu favorable à la suite du recours engagé par GSTG.

CDPNAF + PREFET	**POMPIGNAN - Lieu-dit Gaillard : avis défavorable et refus de dérogation sur les fonds de parcelle B103 . Extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone N du PLU en vigueur et espace boisé classé pour une superficie de 566 m².**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Avis devenu favorable à la suite du recours engagé par GSTG en ce qui concer,,ne la parcelle B103.
CDPNAF + PREFET	**POMPIGNAN - Chemin de Figarol : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles C597, C864 et C930 (fonds de parcelles en zone N du PLU en vigueur et espace boisé classé pour une superficie de 1 235 m² et sur une parcelle boisée en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 872 m²)**	*Déclassement en A car enclavé pas d'accès à ce jour.*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**VARENNES - Village : avis favorable et dérogation pour ce classement en zone U2 des parcelles E561, E562 et E580, en extension du bourg de Varennes, sous réserve de définir une OAP sur ce secteur.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié). En N*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**VARENNES - Lieu-dit Bel-Air : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle E623 (1 100 m² pour la régularisation de la construction d'une piscine en zone A). avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles E661, E662, E669, E670.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié). En N*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**VARENNES - Avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles E454 et E456.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié). En N*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**VILLEBRUMIER - Lieu-dit Clotody : avis défavorable et un refus de dérogation sur cette extension de la zone U3 sur la parcelle A504.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**VILLEBRUMIER - Lieu-dit Clotody : avis défavorables et des refus de dérogation au principe de l'urbanisation limitée pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles A1303, A1334.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**VILLEBRUMIER - Lieu-dit Las Planes : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles A1086, A1090, A1091, A1092, A1093, A1097, A1098, A1104, A1392, A1395, A1397, B11, B12, B356, B852, B931, B932 B933 et B981.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**VILLEBRUMIER - Lieu-dit Lebrette : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles C543, C549, C1104, C1437, C1440 et C1545.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**VILLEBRUMIER - Centre bourg : avis défavorable et un refus de dérogation sur la parcelle B1017.**	*Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	**Avis favorable sur toutes les extensions de zones économiques et d'équipements collectifs.**	*Pas de réponse*	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
VILLEBRUMIER	**AVIS FAVORABLE avec OBSERVATIONS reportées au PLUi25 sur le classement des secteurs Chemin de Marret, Route de Montauban, Rte de St Nauphary, Chemin du Pont et la zone artisanale UEco.**		Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	Considérant que le projet d'élaboration du PLUi-12 présente une certaine modération de la consommation d'espaces NAF, les membres de la commission émettent un **avis favorable au titre de la réduction des espaces NAF**, sauf cas particuliers examinés au titre des STECAL et des dérogations au principe de l'urbanisation limitée.		La CE n'a rien à ajouter.
VNF	**créer un zonage spécifique à ce domaine (délimitation)**	*Le canal fait déjà l'objet d'un zonage spécifique Ncanal*	La CE n'a pas d'observation à faire.

2.3.3.2 Synthèse des observations du public - réponses de GSTG - avis de la CE

002 CC M. Nicolas DURAND (13, route de Toulouse à Aucamville) est propriétaire de l'enclos cynégétique 30, route de Montauban à Dieupentale (parcelles C157, C158, C179, C180, C183, C185, C186, C188, C189, C190, C195, C205, C206, C492, C493, C495, C497, C632). Il demande que le projet de PLUi le classe en Nenr pour pouvoir y réaliser un parc photovoltaïque. Le classement envisagé dans le PLUi le place en zone de continuité écologique qui ne permet aucune construction. Ce classement n'est pas justifié étant donné que le terrain, entièrement clôt, est couvert de gravats instables impropres au développement de la végétation. La proximité d'un raccordement possible à EDF est favorable au projet photovoltaïque. Un apiculteur est prêt à y installer des ruches.

Réponse de GSTG : Le PLUI n'a classé en **zone Nenr** que les installations existantes ou avérées. La demande est prématurée et pourra être réexaminée dans le cadre du PLUI H. De plus, une **vaste zone Nco** porte sur l'ensemble des coteaux de la plaine de Garonne qu'il convient de préserver (corridor écologique identifié par le SRCE).

073 RE Un contributeur anonyme attire l'attention sur le secteur de "la Grave-Est" à Villebrumier. Il relève que le projet de PLUi classe en A des parcelles qui sont actuellement constructibles (UA) et qu'inversement il classe en U3 des parcelles plus au nord qui sont actuellement en A. Il considère

qu'il y a une inégalité de traitement entre les citoyens. Il demande de conserver la constructibilité de la zone de la Grave-est.

Réponse de GSTG : Le secteur de la Grave est un **secteur diffus qu'il n'est pas prévu de développer** et qui ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de ne pas augmenter la pression sur l'espace agricole, naturel et forestier environnant et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

2.3.3.3 Questions complémentaires de la CE - réponses de GSTG

Question de la CE : Quelle surface cumulée en A n'est pas exploitée actuellement ?

Réponse de GSTG : 140 hectares de terres agricoles anciennement exploitées (selon les déclarations PAC antérieures à 2019), situées en zone A du projet de PLUi, ne le sont plus actuellement *(source : fichier produit par l'INRAE).*

Question de la CE : - Quelle surface cumulée en A correspond à des petits secteurs d'urbanisation diffuse (exploitation impossible en raison de la présence d'habitations). Pourquoi de tels classements ?

Réponse de GSTG : Les secteurs d'urbanisation diffuse (en dehors des constructions isolées) à usage d'habitat et situés en zone A du projet de PLUi représentent environ une surface cumulée de **270 hectares** auxquels on peut rajouter 12,2 hectares correspondant aux STECAL. Pour mémoire, la zone A représente un total de 9215,3 hectares. Les secteurs d'urbanisation diffuse + les STECAL représentent donc environ **3% de la zone A**.
Ce classement résulte de l'axe III du PADD :

1. **Prioriser le développement dans les centres anciens en renouvellement/recyclage urbain et/ou en densification ou division parcellaire maîtrisées**
   - Renforcer les centralités et favoriser le maintien ou le renouveau de la mixité des fonctions urbaines en recentrant l'habitat et le tissu commercial, d'équipements et de services autour des centres-bourgs
2. **Mettre en place une stratégie d'urbanisation volontariste en rupture avec les modes existants**
   - Stopper le mitage
   - Limiter le développement des quartiers diffus

Voir aussi Arrêt en Conseil d'État, 6ème - 5ème chambres réunies, 03/06/2020, 429515 (résumé ci-dessous, texte intégral en dernière page) qui rappelle les critères à prendre en compte pour le classement en zone A.

. Résumé

68-01-01-01-03-03-01 1) Il résulte des articles L. 151-5, L. 151-9, R. 151-22 et R. 151-23 du code de l'urbanisme qu'une zone agricole, dite zone A, du plan local d'urbanisme (PLU) a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales

et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.) Après avoir relevé que les cinq parcelles dont les requérantes contestent le classement en zone A du PLU sont situées en limite ouest du territoire communal, en dehors des parties urbanisées de la commune, dans une partie de son territoire qui présente, très majoritairement, un caractère agricole, la cour a pu, sans erreur de droit, ne pas rechercher si les parcelles en cause présentaient elles-mêmes un caractère de terres agricoles, mais se fonder sur la vocation du secteur en bordure duquel ces parcelles se situent, dont le caractère agricole est avéré, sur le parti d'urbanisme de la commune, consistant à ne pas permettre l'étalement de la zone urbaine contiguë à ce secteur sur le territoire de la commune voisine, et sur la circonstance que les parcelles en cause ne supportent que des constructions légères et des aménagements d'ampleur limitée, pour apprécier la légalité du classement des parcelles en zone A.

Question de la CE : Quelle est la surface totale des parcelles restant inconstructibles en zone U3 et plus généralement quel potentiel permettrait la division parcellaire ?

Réponse de GSTG : L'ensemble des secteurs soumis à OAP en zone U3 représente **28,6 hectares** (hors rétention foncière) et la **surface totale de la zone U3 représente 618,9 hectares** : la surface totale des parcelles ne pouvant accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation représente donc 590,30 hectares.
Concernant le potentiel de division parcellaire au sein des secteurs non soumis à une OAP, il est **très difficile à évaluer** puisque dépendant de nombreux critères (accès autorisé ou non depuis les routes départementales ou communales, largeur suffisante de l'accès en cas de division dite « en drapeau », capacité suffisante des réseaux d'un quartier en cas de réalisation trop importante de divisions « au coup par coup », volonté des propriétaires d'urbaniser leur propre jardin / potager / parc boisé avec un risque de dégradation de leur cadre de vie, etc.).

Question de la CE : Quelle surface totale est retirée de la constructibilité par le préfet ?

Réponse de GSTG : L'ensemble des parcelles déclassées par le préfet dans le cadre de la dérogation (tenant compte des réponses apportées dans le cadre du recours gracieux) représente **18,9 hectares dont 8,6 hectares déjà bâtis** (4 maisons et 2 groupes d'habitations) et **10,3 hectares de terrains non bâtis :**

- BESSENS : 1 980 m²
- CAMPSAS : 7 173 m²
- CANALS : 3 100 m²
- DIEUPENTALE : 6 069 m²
- FABAS : 1 800 m²
- GRISOLLES : 92 73 m²
- LABASTIDE ST PIERRE : 3 ha dont 1,9 ha bâti
- NOHIC : 7,3 ha dont 6,65 ha bâtis

- ORGUEIL : 6 217 m²
- POMPIGNAN : 8 945 m²
- VARENNES : 1 435 m²
- VILLEBRUMIER : 2 ha

Question de la CE : Le périmètre des zones U3 suit le principe de s'arrêter dès lors qu'il n'y a pas d'habitation au-delà. Ce principe n'est pourtant pas toujours respecté : des parcelles extérieures sont incluses et d'autres intérieures sont exclues. Pour quelles raisons ?

Réponse de GSTG : Après avoir discuté avec vous de ce sujet, pour obtenir le résultat présenté dans le projet, il convient de cumuler les critères choisis pour positionner les OAP en U3 avec les données cadastrales, mais également les données de la **photo aérienne** (plus récentes et plus à jour que le cadastre) et les **autorisations d'urbanisme en cours de validité**. A priori, il n'y a donc pas de parcelles en extension, ni de parcelles dans le périmètre sans OAP répondant aux critères retenus.
Il faut également recroiser ces données avec la **réponse du Préfet à la dérogation** à l'urbanisation du Préfet.

2.3.3.4 L'analyse générale de la commission d'enquête

Zones urbaines

La CE n'a pas d'observation à faire sur les périmètres retenus pour les zones U1 et U2. et approuve notamment toutes les règles ayant pour but la meilleure intégration possible des nouvelles constructions dans l'existant, contrairement à beaucoup de réalisations du passé qui ont défiguré les entrées de bourgs et villages.

En revanche, la CE comprend mal le choix fait en secteur U3 d'urbanisation diffuse d'interdire toute nouvelle construction sauf dans des OAP déterminées. Le projet resserre déjà ces zones par rapport aux documents actuellement en vigueur en déterminant des périmètres au-delà desquels il n'y a pas d'habitations en continu.
Le rapport de présentation exprime la volonté de *« limiter le développement de quartiers disjoints »* sans que cette utilité soit clairement démontrée et de tendre vers *« zéro consommation d'espaces naturels et agricoles »*.
La CE peut comprendre l'objectif de limiter le développement s'il s'agit de préserver la qualité de vie et l'intimité de ceux qui habitent déjà là. Le rapport de présentation dénonce d'ailleurs les divisions parcellaires non maîtrisées et ses conséquences notamment sur la co-visibilité.
La CE admet moins l'argument du coût que ces secteurs entraînent pour la collectivité (réseaux, entretien des voiries, éclairage, trottoirs, ramassage scolaire…). Dès l'instant que l'on a autorisé des constructions dans ces secteurs dans le passé, il était normal que le minimum soit garanti aux acquéreurs et qu'un dimensionnement en rapport avec la zone soit anticipé. Il est, par contre, anormal que des personnes ayant souhaité habiter en retrait de zones urbaines plus denses aient des exigences de citadins : il faut savoir ce que l'on veut.

La limitation du développement pouvait être obtenue d'une manière moins radicale et moins brutale. Plusieurs solutions, éventuellement combinables, étaient possibles :
- en prévoyant des retraits suffisants des constructions par rapport aux propriétés voisines ce que n'a pas retenu le règlement qui l'a fixé à 3 mètres (voir le thème 5). En fixant des retraits plus importants, on réduit fortement les conséquences négatives d'une densification excessive.
- en réduisant les coefficients d'emprise au sol.
- en prévoyant une certaine participation aux frais d'infrastructure (voirie et réseaux) lors de la délivrance des permis de construire.

- en faisant passer la limite de zone au milieu de certaines parcelles et non pas en suivant le découpage cadastral (apparemment c'est ce que le préfet a fait).
- en retardant les permis de construire si les réseaux sont insuffisants.

La CE ne voit pas, en revanche, l'intérêt de limiter le développement des zones U3 dans l'objectif d'un recentrage sur les cœurs de bourg. Les constructions en U3 n'empêchent nullement ce recentrage même si elle le retarde un peu. Dans le mesure ou on ne crée plus de nouvelles zones de type U3 et que l'on n'agrandit pas celles existantes, le recentrage se réalisera progressivement. La CE a d'ailleurs des doutes sur le caractère aussi urgent d'un recentrage dans des territoires essentiellement ruraux au sein desquels la cohérence urbanisme/transport a peu de sens, la voiture étant, aujourd'hui et à l'avenir, indispensables, recentrage ou pas.

Le second objectif (zéro consommation) n'a pas de sens s'agissant de secteurs déjà urbanisés en continu, même s'il existe des parcelles très minoritaires non bâties. On peut ajouter que ces secteurs U3 existent, que leur densification ne consommera donc pas de terres agricoles et naturelles contrairement aux zones AU du projet.

Pour justifier la légalité de son choix, GSTG a communiqué à la CE un arrêt du Conseil d'Etat du 30/07/2021 (n° 437709) qui a confirmé le caractère légal du choix similaire fait par une collectivité. La CE ne se place pas sous cet angle juridique et fait l'analyse suivante :

- le critère retenu pour la création d'OAP permettant de construire est surprenant : parcelles de plus de 15 mètres de large et longue de moins de 65 mètres. La justification de ce critère est que des OAP réalisées sur des parcelles excédant ces dimensions s'apparenteraient à de « l'extension urbaine ». Cela signifie que l'extension urbaine commence à 975 m2 (15 x 65m) et est systématique au-delà de 4225 m2 (65 x 65m). Or, si l'on observe la même notion d'extension urbaine en zones AU, on constate que sont qualifiés d'espaces interstitiels et non d'extensions urbaines des surfaces allant jusqu'à 10 hectares, soit 100000 m2 ou encore de l'ordre de 100 fois plus que pour les zones U3 (OAP Canal à Grisolles, par exemple). La CE en déduit que le critère retenu n'est qu'un artifice peu convaincant pour limiter arbitrairement la constructibilité en zone U3.
- certaines parcelles situées hors du périmètre comportant des habitations ont été parfois retenues en contradiction avec les objectifs retenus (CGST réfute cette observation dans ses réponses aux questions de la CE). De nombreuses parcelles de ce type ont d'ailleurs été retoquées par la Préfecture. Inversement des parcelles situées en continuité immédiate de la zone urbanisée ont été exclues du périmètre. Dans le cas du secteur de « Lagrave est » à Villebrumier (contribution 073 RE) on a retiré des parcelles bâties en continuité immédiate et on a classé d'autres qui ne sont pas constructibles dans le PLU actuellement opposable. CGST ne justifie pas dans sa réponse pourquoi elle a classée en U3 d'autres parcelles qui étaient en A actuellement.

En conséquence, la CE recommander dans ses conclusions finales que cette zone soit reclassée en U3

- une certaine contradiction se manifeste (vis-à-vis de la règlementation et du PADD) dans le fait de limiter la constructibilité en zone U3 et d'ouvrir (ou conserver) des zones AU : l'équilibre entre urbain et rural n'est pas respecté et on gèle des espaces qui ne consomment pas de nouvelles terres agricoles et naturelles au profit de terres qui en consomment 100%. Il semble à la CE que la réglementation accorde une priorité supérieure à l'objectif de limiter la consommation d'espaces par rapport à celui d'un recentrage dans les cœurs de bourg.
- l'option choisie d'interdire les constructions en zone U3 paraît constituer une discrimination au sens de l'article L101-2 du code de l'urbanisme qui demande de respecter *« la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes* ***pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat ».***
- qu'une zone urbaine soit inconstructible est absolument contre-intuitif pour le public et ne peut que susciter son indignation. Les évolutions de la jurisprudence administrative sur ce point tendent à démontrer que la réglementation actuelle peut être « interprétée » comme on le souhaite du fait d'un ensemble de règles trop complexes, enchevêtrées et parfois contradictoires.

- que le choix fait par GSTG pour déterminer le périmètre des OAP au sein des zones U3 a été de suivre le contour des parcelles cadastrales. Or certains propriétaires, du fait que leur terrain est découpé en plusieurs parcelles cadastrales, ne remplissent pas les critères de 15m et 65m (voir observation n°55). D'autres, au contraire, auraient satisfait les critères (voir observation n° 83, doublée avec la n° 171) s'ils avaient procédé à un découpage cadastral préventif. Il y a donc inégalité de traitement selon des différences de situations que les propriétaires ne maîtrisent pas.

En observant les documents graphiques, ce qui était très difficile compte tenu de la médiocre qualité des documents, la CE a fait les constats suivants :
- une très forte proportion des parcelles est bâtie et le nombre de celles restées vierges est faible. A Grisolles, par exemple, il n'y a plus que quelques parcelles significatives qui soient sans construction. De plus, un nombre significatif de parcelles apparaissant vierges sont en réalité bâties (vue GOOGLE) en raison du retard des mise à jour du cadastre.
- parmi les parcelles disponibles, beaucoup sont très petite ou/et très étroites et d'autres sont en limite de zone.
- fréquemment la zone U3 est en continuité immédiate de zones U1/U2, voire enserrée à l'intérieur. Dans tous ces cas, on ne peut pas dire qu'elles sont éloignées et séparées du cœur de bourg.
- parfois des zones AU0 sont créées en limite de zones U3 (à Pompignan, par exemple),
- la surface totale de parcelles non bâties est certainement inférieure à 20 hectares parmi lesquelles certaines ont été reclassées en A par la Préfecture, essentiellement des fonds de parcelles et des parcelles non bâties en limite de zone (au moins 10 ha d'après la réponse de CGST)..
- beaucoup de parcelles bâties ont une superficie permettant une division parcellaire ce qui tend à prouver que le phénomène de division parcellaire est resté limité. Beaucoup de propriétaires paraissent ne pas vouloir profiter d'un enrichissement opportuniste, souhaitant conserver leur espace de vie.
- dans certains cas, les parcelles voisines sont toutes en construction (selon le pictogramme les représentant sur les plans). Comment le propriétaire de la seule qui n'est pas bâtie peut-il comprendre qu'elle en soit exclue ?
- les retraits des constructions en limites séparatives sont relativement importants.
- enfin, certaines OAP n'ont pas plus de raison d'être retenues que des parcelles gelées, leur emplacement n'étant pas plus justifié qu'ailleurs (parcelles qui ne sont pas en front de rue notamment).

Pour ces différentes raisons, il semble à la CE que le fait de rendre constructibles toutes les zones U3 n'aurait pas une conséquence déterminante sur le projet dans la mesure où :
-on augmente les marges de retrait vis à vis des propriétés voisines ce qui est certainement l'aspiration des habitants (cela réduirait fortement le nombre possible de divisions parcellaires),
- on diminue le coefficient d'emprise au sol ;
- on exclut du périmètre les parcelles non bâties en limite de zone ;
- on détermine la limite de séparation U3/A ou N au milieu de certaines grandes parcelles en limite de zone.
La CE ajoute que ce n'est pas parce que les zones U3 seraient entièrement constructibles que l'on construira davantage sur le territoire du PLUi. C'est la demande qui fait le marché et non l'offre. Ce qui peut arriver, c'est que les acquéreurs soient plus attirés par les possibilités offertes en U3 qu'en U1, U2 et AU. Ce qui démontrerait l'approche contraignante imposée aux acquéreurs contre leur gré. GSTG reconnait, elle-même, dans son rapport de présentation *que « ces quartiers sont très attractifs car ils proposent une offre d'habitat et une qualité de vie très différents de l'habitat proposé plus dense… ».* Doit-on empêcher les gens de vivre comme ils l'entendent et tenter de les contraindre à se rabattre vers un habitat plus dense. Où est la liberté dans ce genre d'approche ?

Pour toutes ces raisons, la CE considère que le projet restreint, sans raison véritablement déterminante, la construction d'un certain nombre d'habitations dans ces zones U3 qui retarderait pourtant la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles et éviterait des situations inéquitables.
Que fera-t-on d'ailleurs si la poussée démographique a pour conséquence qu'il n'y a plus (ou trop peu) de parcelles disponibles ? Refusera-t-on les nouveaux arrivants? Empêchera-t-on les gens de vivre là où ils le souhaitent ?

Pourquoi compliquer les choses? Pourquoi désavantager certains propriétaires qui ne peuvent y voir qu'un traitement inéquitable (parfois de manière très justifiée)?
La CE tient à dire que ses critiques ne visent pas tant les élus de GSTG que l'interprétation excessive de la règlementation par l'Etat qui avait demandé que toutes les zones U3 soient classées en A. Le compromis n'a été obtenu « qu'au forceps » par GSTG dans l'attente du PLUi à 25. Mais peut-on accepter qu'un plan de zonage soit perçu comme un simple ensemble de cases que l'on déplacent d'un coup à l'autre comme dans un jeu de société en oubliant totalement qu'il y a des êtres humains dans lesdites cases? Une approche totalement déshumanisée en définitive et loin des réalités.

Pour ces diverses raisons, la CE émettra une recommandation dans ses conclusions finales demandant que les zones U3 soient entièrement constructibles. Elle recommandera complémentairement que dans ces zones le coefficient d'emprise au sol soit plus faible et les retraits par rapport aux parcelles voisines plus importants.

Zones A

Même si la règlementation l'autorise, La CE trouve inadapté le fait de classer en A des petites zones d'urbanisation diffuse (et pas seulement des fermes isolées) pour plusieurs raisons :
- il ne s'agit en aucun cas de parcelles agricoles puisqu'elles sont bâties, et n'ont donc plus vocation à être exploitées,
- le classement en A interdit, sauf en cas de besoins pour l'exploitation agricole, l'agrandissement des logements existants et limite à une annexe et une piscine. Cela prive les propriétaires concernés de possibilités d'aménagement et d'agrandissement ce qui est particulièrement pénalisant et sans aucune utilité réelle.
- ces classements ne servent qu'à établir une comptabilité stérile permettant de maximiser faussement les surfaces agricoles du projet et réduire les surfaces urbanisées. Utiliser la zone A comme variable d'ajustement ne paraît pas conforme à l'esprit des textes.

La CE note que l'arrêt du Conseil d'Etat mis en avant par GSTG dit que les parcelles en cause ne supportent que des constructions légères et des aménagements d'ampleur limitée, pour apprécier la légalité du classement des parcelles en zone A . Ce n'est pas le cas dans le PLUi 12, les constructions étant des habitations.

Pour ces raisons la CE émettra une recommandation dans ses conclusions finales que ces zones soient classées en U3.

Zones N

La CE ne comprend pas l'utilité de classer en N des petites surfaces situées au milieu de terres agricoles.

Zones Eco et autres

Il semble que les zones Uéco et AUéco à GRISOLLES n'ont pas de possibilité de sortie vers le sud. Or une sortie par le nord, seule autre solution éventuelle, est interdite dans la mesure où elle longerait un bâtiment classé Séveso faisant l'objet d'un PPRT interdisant strictement tout passage.

la CE émettra une recommandation sur ce point dans ses conclusions finales.

La CE n'a pas d'autres observations à faire sur ces zones.

Réduction des surfaces urbanisables

Au moins 200 hectares de parcelles classées constructibles en habitation (immédiatement ou à terme) ont été rétrogradés partiellement ou entièrement en A ou N entre les documents d'urbanisme en vigueur et le projet de PLUi. La CE emploie le verbe « rétrograder » car, vu par le public, c'est le verbe qui convient, tant il est vrai que les conséquences patrimoniale et affective potentielles peuvent être lourdes pour les propriétaires concernés. Ces rétrogradations ont généré des réactions de la part de propriétaires qui n'ont souvent aucune connaissance du fait que le

statut d'une parcelle peut changer lors des évolutions successives des documents d'urbanisme, que la constructibilité n'est pas un droit acquis. De ce point de vue, la CE n'est pas favorable à toutes ces réductions qui sont très pénalisantes pour les citoyens alors qu'elles n'ont pas nécessairement pour conséquence une réduction de la consommation d'espaces. Ce n'est pas parce que des parcelles sont constructibles qu'elles sont automatiquement construites. Les élus le savent bien : certaines parcelles ne trouvent pas acquéreur et d'autres ne sont pas mises en vente. Le fait que l'on ait pu retirer 200 hectares de la constructibilité est d'ailleurs la démonstration que constructibilité et construction sont deux choses bien distinctes. C'est essentiellement la demande qui fait la consommation et non l'offre. Au demeurant, même si l'on consommait un peu plus sur le territoire de GSTG, cela aurait pour corolaire que l'on consommerait moins ailleurs. Le jeu est à somme nulle mesuré sur des territoires plus vastes à moins que l'intention générale de la loi soit d'empêcher les gens de vivre à la campagne et cherche à leur imposer d'habiter dans un immeuble en ville à proximité d'un transport en commun. Mais est-ce la vie dont les citoyens rêvent ? Doit-on imposer la métropolisation à tous ceux, nombreux, qui n'en veulent pas ? Tous les sondages réalisés ces dernières années montrent que le souhait profond des français (de l'ordre de 70%) est de vivre à la campagne proche d'une ville, il est vrai.
Pour la CE, deux critères (outre les considérations environnementales ou topographiques) sont réellement déterminants si l'on veut respecter la loi et limiter l'expansion des zones urbanisées :
- la taille des parcelles construites ;
- la continuité des dites parcelles avec les zones déjà urbanisées.
La réduction de la taille des parcelles, qui est acceptée et même demandée par beaucoup d'acquéreurs, est bien prévue dans le projet. La continuité des constructions est bien assurée en classant les terrains constructibles en AU ou AU0 et en les encadrant par des OAP imposées par la loi. La taille des zones AU est suffisamment limitée pour éviter un trop grand éparpillement initial des constructions.

Plusieurs cas montrent que la rétrogradation peut avoir de lourdes conséquences financières et/ou affectives : parcelles acquises au prix du terrain constructible, travaux de VRD et/ou honoraires d'architecte engagés, droits de succession acquittés sur la base d'une valeur de terrain constructible, partage héréditaire déséquilibré après coup, souhait de vivre proche de sa famille et notamment de ses parents vieillissants, rapprochement du lieu de travail, retour au pays …
La CE comprend que de nombreuses personnes, dont l'idée conductrice est qu'un jour elles vivront là, n'aient pas fait construire lorsque cela était possible. Les raisons en sont multiples et tournent principalement autour de 2 grands motifs : pas encore les moyens, pas d'urgence. Et surtout, d'une manière assez générale, la conviction que leur parcelle est constructible pour toujours (dans l'esprit, d'ailleurs, des droits acquis à la française ou encore de la non rétroactivité de la loi). La CE estime excessif que l'application de la règlementation autorise à loisir de retirer la constructibilité de parcelles. Derrière la froideur des plans de zonage, il y a des personnes avec leurs projets et leurs rêves. De plus, il est choquant que des personnes supportent des frais (impôts fonciers, droits de succession, frais de viabilisation ou d'architecte, perte sur le prix d'acquisition…) sans qu'aucune indemnisation vienne réparer ces pertes subies du fait d'un changement de politique de l'Etat.

Dans son thème 6 (demandes individuelles), la CE donnera les réponses suivantes aux demandes individuelles relatives à la constructibilité :
- demandes de constructibilité de parcelles situées en zone U3 mais pas dans une OAP (environ 23 demandes) : « La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3.»
- demandes de constructibilité de parcelles classées en A ou N actuellement (environ 90 demandes) : « La préservation des espaces agricoles ou naturels est prioritaire dans la règlementation en vigueur. La CE ne peut donc donner une suite favorable à cette demande. »
- demande de maintien en zone constructible de parcelles actuellement constructibles et déclassées en A ou N dans le projet de PLUi (environ 13 demandes). Pour les zones U1, U2 et AU, la CE donnera une réponse en fonction de la position de la parcelle par rapport aux zones constructibles en tenant compte des contre-indications éventuelles de GSTG. Pour les parcelles en limite ou hors zone U3 « Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate.

Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande. »

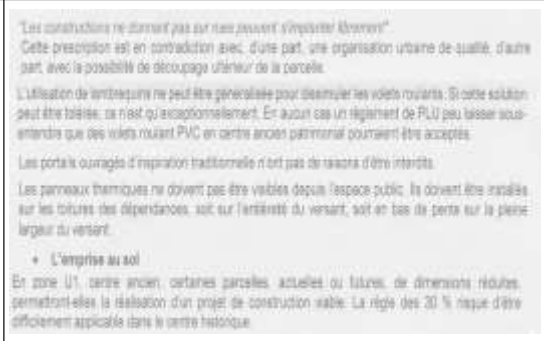
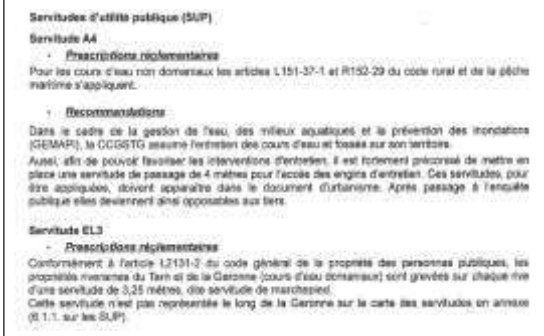
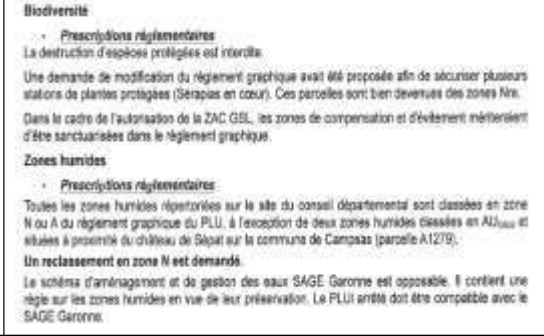
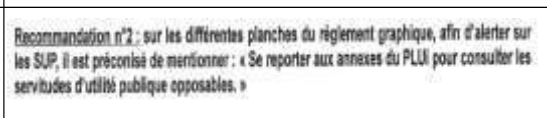
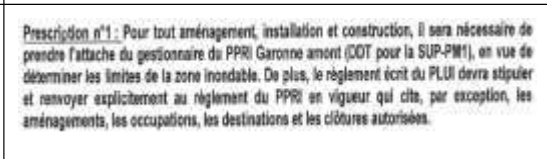
OAP et STECAL (voir thème 5)

Thème 4 - Le Règlement et divers

2.3.4 - Thème 4 - Le Règlement et divers

2.3.4.1 - Synthèse des avis règlementaires exprimés - réponses de GSTG - avis CE

Règlement

UDAP	**Les démolitions de constructions existantes, des murs de clôture et des piliers devraient être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.**	*Le Permis de démolir est en place dans les secteurs protégés, il ne semble pas justifié de l'imposer sur l'ensemble du territoire mais seulement sur EPI bâti repéré*	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG
UDAP		*Cette phrase sera conservée pour permettre la densification. Et elle ne concerne que les bâtiments ne donnant pas sur rue. Cette phrase sera conservée / lambrequin. Cette phrase sera supprimée / portail. LA règle de l'emprise au sol en U1 sera supprimée. La règle de l'espace de pleine terre se suffit sur les centres bourgs. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures sont permises avec plusieurs possibilités permettant cette insertion. Il ne s'agit pas d'un PLUi patrimonial.*	La CE recommandera dans ses conclusions finales que les panneaux solaires ne soient pas visibles depuis l'espace public.
DDT		*Servitude S4 : A ce jour la règle la servitude A4 s'applique selon les informations des cartes IGN concernant les ruisseaux et fossés mères. Une liste des ruisseaux concernés sera ajoutée en annexe. Servitude EL3 : L'annexe sera mise à jour avec les éléments cartographiques donnés par les services de l'Etat.*	
DDT		*Biodiversité : Ces zones de compensation liées à la ZAC GSL et situées hors ZAC sont bien repérées au règlement graphique en NGSL. Zones humides : Ces zones situées dans la ZAC seront reclassées en Nre. Les informations seront corrigées. La mention sera rajoutée dans le règlement écrit des STECAL : " Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les servitudes d'Utilité Publique figurant aux annexes du PLUi.*	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG
DDT		*L'information sera rajoutée.*	La CE recommandera cette mention dans ses conclusions finales.
DDT		*Certains documents listés sont déjà présents dans les annexes ; elles seront contrôlées pour complément éventuel selon les documents fournis dans le PAC.*	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG
VNF	**Autoriser dans le règlement les aménagements et installations nécessaires au service public de la voie d'eau et le changement de destination des bâtiments pour un usage touristique, économique, culturel ou habitat ;**	*Voir ci-dessous*	La CE considère que le règlement ne doit pas empêcher les activités touristiques liées au canal.
VNF	**·rappeler que tout rejet d'eaux dans le canal, de quelque nature que ce soit, n'est que la dernière solution à envisager ;** **rappeler que tout prélèvement dans le canal est soumis à des conditions permettant de s'assurer de la suffisance de la ressource et la continuité du service existant ; Permettre la réalisation de dépots de dragage en bordure du canal; Eviter tout aménégement susceptible d'impacter le patrimoine arvoré.**	*Le règlement sera complété pour ce qui relève du PLU (aménagements, installations et changements de destination nécessaires, protection du patrimoine arboré). Mais pour ce qui relève des autres réglementations le PLU n'a pa vocation à les intégrer.*	La CE n' a pas d'observation à faire.

Annexes

DDT	**Liste des servitudes** La liste des SUP mentionne dans la colonne «INTITULÉ » les codes servitudes PM1 et PM3. **Recommandation n°4 : afin de faciliter la compréhension des SUP présentes sur le territoire du PLUI, il est préconisé de compléter la colonne «INTITULÉ », à la ligne PM1 en identifiant les 3 PPRN opposables suivants:** **- PPRN mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles,** **- PPR Inondation du bassin de la Garonne amont,** **- PPR Inondation du bassin du Tarn.** L'annexe 6.2.1 comporte uniquement les règlements des PPRN dont celui du PPR inondation Tarn qui est caduc. Or, les annexes du PLUI doivent comprendre les SUP en vigueur (articles L151-43 et R151-51 du code de l'urbanisme). Les annexes présentées sont incomplètes, il manque les pièces essentielles des 3 PPRN (arrêtés préfectoraux, règlement, notes de présentation, zonages). Il manque également au titre de la SUP – PM3, le PPR technologiques ND LOGISTICS à Grisolles. **Prescription n°2 : les 3 PPRN complets préalablement mentionnés et le PPRT ND LOGISTICS devront être ajoutés aux annexes du PLUI. Le bureau prévention des risques de la DDT mettra les dossiers complets à disposition sur simple demande.**		La CE recommandera que ces précisions soient apportées dans ses conclusions finales.
ARS	**L'ARS rappelle que les périmètres de protection établis autour des pompages dans la Garonne à Grisolles et à Reyniès dans le Tarn doivent figurer sur les documents relatifs aux SUP.**	***Les servitudes seront complétées avec les périmètres de protection des captages d'eau potable s'ils sont fournis.***	Reyiès ne fait pas partie du territoire du PLUi 12. La CE recommandera que ces précisions soient apportées dans ses conclusions finales en ce qui concerne Grisolles.

2.3.4.2 - Synthèse des observations du public - réponses de GSTG - avis de la CE

035 RE M. Thierry DEMARET fait observer que le règlement des zones Njep interdit les « annexes des bâtiments à usage d'habitation dont les piscines » tout en autorisant sous « condition d'imperméabilisation des sols » la construction d'équipements collectifs destinés à la pratique sportive « notamment les piscines ouvertes au public ». Il demande que soient aussi autorisées les piscines sous la même condition d'imperméabilisation des sols.

Réponse de GSTG : La construction d'équipements collectifs destinés à la pratique sportive « notamment les **piscines ouvertes au public** » en zone Njep sera interdite.

083 CO Maître Emile COBOURG-GOZE**,** représentant M. Jean Philippe GELIS, propriétaire à Pompignan, reprend chacun des arguments développés par la précédente commission d'enquête pour fonder son avis défavorable. Il considère que le projet n'a pas été fondamentalement modifié, et demande, en conséquence, à la commission d'émettre à nouveau un avis défavorable.
Il critique notamment le système des OAP qui n'apparaît pas rationnel et qui met à mal les objectifs du PADD. Il relève que lorsque le règlement d'une zone U conduit de fait à quasiment interdire toute construction, cela constitue un détournement de la loi. Il s'appuie sur un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 14/03/2002.

Réponse de GSTG : La justification des zones U3 et les critères retenus pour la définition des OAP se trouvent dans le rapport de présentation, page 69.
« *Les **zones U3** correspondent essentiellement aux plus importants secteurs urbanisés qui se sont développés en étirement le long des routes et qui sont le plus souvent disjoints des centres-bourgs. Il s'agit d'une urbanisation qui s'est développée au cours du temps, d'abord en bord de route, au fil des réseaux puis, souvent, en épaississement sur un ou plusieurs rideaux de constructions. L'urbanisation a été réalisée **au coup par coup, au gré de la demande et des opportunités foncières**.*

Si l'attractivité du territoire a permis un développement important de ces secteurs, il reste encore de nombreux espaces vides, généralement laissés en friche dans l'attente d'une

vente et dont la vocation agricole a de fait disparu (ces secteurs étant classés constructibles depuis longtemps dans les documents d'urbanisme en vigueur). L'urbanisation ayant été réalisée hors procédure d'aménagement et sans logique de développement organisé, ces tissus urbanisés où les maisons individuelles implantées sur des parcelles parfois de superficies très importantes règnent sans partage, apparaissent ***déstructurés*** *et nécessitent parfois des* ***réajustements de réseaux difficiles à anticiper*** *pour la collectivité. La mixité des fonctions et la diversité de l'habitat y sont quasiment inexistantes. Le PLUi réaffirme d'ailleurs ce caractère purement résidentiel en interdisant notamment la création d'activités dans ces quartiers afin de ne pas fragiliser les centres-bourgs.*

Ces quartiers sont cependant très attractifs car ils proposent ***une offre d'habitat et un cadre de vie très différents*** *de l'habitat proposé, plus dense, par les opérations d'aménagement d'ensemble et les centres-bourgs. Ils représentent ainsi un réservoir de densification non négligeable mais très dépendant des capacités des réseaux existants. Afin de* ***maîtriser et d'étaler dans le temps l'urbanisation*** *dans ces secteurs, des OAP spécifiques ont été élaborées (se reporter au chapitre relatif aux choix retenus pour établir les OAP).*

Par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, ces zones sont ***redéfinies aux limites de l'urbanisation existante****, les parcelles en extension des anciens périmètres ont ainsi été reclassées en zone agricole ou naturelle. A l'intérieur du nouveau périmètre, la zone reste constructible selon* ***des critères objectifs très stricts****. Le choix a été fait de permettre la construction sur des parcelles ou ensembles parcellaires contigus répondant aux critères définis sur la base d'une densification adaptée aux différentes contraintes et notamment à la capacité des réseaux existants. La construction dans le cadre d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLUi n'y est pas autorisée. Ce potentiel est réel mais trop aléatoire et difficile à quantifier et maîtriser pour être valorisé dès aujourd'hui. Pour rappel,* ***la priorité du PLUi reste avant tout la densification et le développement des centres-bourgs****. Ce choix pourra éventuellement être revu dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi : ce potentiel est en quelque sorte préservé pour l'avenir.*

Les critères retenus pour le choix des secteurs d'OAP ont été voulus simples et objectifs. Seuls ont été retenus les parcelles ou ensembles parcellaires non bâtis, d'une ***largeur minimum de 15 mètres et maximum de 65 mètres****, situés en* ***dents creuses*** *(pas de parcelles en extension urbaine) et desservis par une* ***voie publique****. Des adaptations ont été faites soit en raison de la dangerosité de l'accès, soit de problème de gestion des eaux pluviales ou encore d'insuffisance des réseaux par exemple.* »

Voir aussi jurisprudence du Conseil d'Etat du 12 juillet 2022 *(résumé des conclusions ci-dessous)*

« Résumé

> *68-01-01-01-03-01 Il appartient à l'autorité locale de définir les partis d'urbanisme que traduit le plan local d'urbanisme (PLU) dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. Dès lors, la légalité des prescriptions d'un PLU ayant pour effet d'interdire dans une zone U la plupart des constructions nouvelles s'apprécie au regard du parti d'urbanisme retenu, défini notamment par les orientations générales et par les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). »*

088 RE M. Fouzi JELTI (voir aussi contributions 15 MA et 39 RE) conteste le fait que plusieurs parcelles de « La Gravette » sont déclassées en A dans le projet de PLUi (elles sont constructibles actuellement) alors qu'elles sont bâties et que d'autres parcelles du secteur de Las planes, plus éloignées du village, sont classées en constructible alors qu'elles ne l'étaient pas dans l'actuel PLU. Il demande qu'elles soient reclassées en constructible n'étant plus exploitables puisque bâties.

Réponse de GSTG : Le secteur de la Gravette est un **secteur d'habitat diffus qu'il n'est pas prévu de développer**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de ne pas augmenter la pression sur l'espace agricole, naturel et forestier environnant et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

107 MA L'Agence d'architecture Filiatre Mansour (qui a en charge la construction du groupe scolaire de Labastide Saint Pierre), souhaite une adaptation du PLUI, situé en zone U2 du PLUI.
L'agence fait valoir que le règlement de la zone U2 ne permet pas de réaliser le projet dans les conditions prévues :
- la hauteur des bâtiments est limitée à 7m, ce qui permet aisément un R+1 en habitation, mais plus difficilement pour un bâtiment public type école. Le règlement (page 32) prévoit bien que cette limite ne s'applique pas pour "d*es locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés…"* (Une école est-elle un local technique ?) ;
- Il prévoit (page 33) de libérer au minimum un espace de 40% en non imperméabilisé. Pour respecter ce pourcentage la construction d'un étage total est donc indispensable.
L'agence demande en conséquence :
- que le règlement de la zone U2 autorise une hauteur non règlementée pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics ;
- que la limite de 40 % en pleine terre soit réduite, la commune envisageant, dans un second temps, d'étendre de groupe scolaire.

Réponse de GSTG : Il est proposé de classer en **zone Ueq** les parcelles concernées par le projet de groupe scolaire.

2.3.4.3 - Questions complémentaires de la CE – réponses de GSTG

Question de la CE : Page 9 du règlement (U1): dans certains secteurs, "*...la suppression de la vitrine commerciale est interdite…".* Cela ne revient-il pas à interdire tout changement d'affectation d'un local, même en cas de disparition d'un commerce ?

Réponse de GSTG : Le choix des élus est **d'interdire les changements de destination à usage d'habitation** sur ce linéaire pour maintenir leur vocation commerciale. Le règlement sera clarifié sur ce point.

Question de la CE : Règlement page 10 : *« si aucune façade ne peut être implantée »* : qu'est-ce que cela veut dire précisément. Sur quels critères objectifs vous basez-vous pour le déterminer ?
- Règlement page 10 : Quelle réalité recouvre l'expression : *« Pour les terrains en pente, si nécessaire. »* En raison de la configuration de la parcelle ou de l'unité foncière ?

Réponse de GSTG : La phrase sera modifiée pour être plus claire : ***" Si aucune construction ne peut être implantée en limite de rue…"***

Il peut être dérogé à ces implantations :

– A Orgueil, pour s'implanter librement :

- au nord de la grand-rue, entre la rue de Cance à l'ouest et le chemin des communaux à l'est
- au sud de la grand rue, de la parcelle A 1584 à l'ouest à la parcelle A 1605 à l'est.

– Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics si le projet architectural et urbain ou la sécurité publique le nécessitent (notamment pour les clôtures).

– ~~**Pour les terrains en pente, si nécessaire.**~~

– En raison de la configuration de la parcelle ou de l'unité foncière.

Remplacer par « En raison de la configuration de l'unité foncière incluse dans la zone concernée, notamment la topographie, sous réserve que cela soit dûment justifié »

– **S'il existe déjà une construction en limite de rue. »**

Question de la CE : Règlement page 10 : Quid des divisions parcellaires non actées à la date d'approbation du PLUi mais en cours de réalisation : si les intéressés ont déjà fait intervenir un géomètre, un notaire… ?

Réponse de GSTG : La délimitation des zones U3 a été faite sur la base du cadastre en date du 1/01/2020 *(cf. pièce 1.3 « Rapport de Présentation »).* **Les autorisations en cours de validité restent valides et peuvent être mises en œuvre**.

Question de la CE : Règlement page 11 et 33 du règlement (emprise au sol), le terme *« espace de pleine terre »* est utilisé. Page 31 est utilisé celui de *« espace non imperméabilisé ».* Ces deux notions, assez proches, devraient être précisées.

Réponse de GSTG : Un **espace de pleine terre** est une **surface de terrain non bâti, libre, y compris le sous-sol**. Ce sont les espaces non construits qui se trouvent sur une profondeur de 2 mètres minimum au-delà de leur surface. Il dispose d'un sous-sol perméable qui peut accueillir les plantations des espaces verts.
Les **surfaces non imperméabilisées rajoutent les espaces éco-aménagés**.
L'OAP « transversale » et le lexique du règlement seront complétées avec les définitions.

Question de la CE : Règlement page 13 (U1) et 33 (U2), le règlement précise que pour les clôtures sur voie publique ne sont autorisées que les clôtures *« maçonnées, enduites et couronnée ».* Cela n'est-il pas trop restrictif ? d'autres matériaux ou techniques présentant d'égales qualités esthétiques.

Réponse de GSTG : C'est une volonté de la Communauté de Communes en zone U1. Cela pourrait être **assoupli pour la zone U2**, à l'image de ce qui est règlementé en zone U3, comme il s'agit d'un tissu résidentiel récent.

Question de la CE : Règlement page 15 Grisolles : Places de stationnement minimum : quid si un permis a été délivré mais que la construction n'est pas encore réalisée ? idem page 34 zone U2

Réponse de GSTG : C'est la **date de délivrance** de l'autorisation d'urbanisme qui fait foi. La mise en œuvre des autorisations délivrées reste valable dans la limite de leur délai de validité.

Question de la CE : Règlement page 32 zone U2 - (implantation par rapport aux limites séparatives) : quelle différence entre *« possible »* et *« libre »?*

Réponse de GSTG : Le **règlement sera modifié** pour lever le « sous-entendu ».
La phrase : *« L'implantation en limite séparative latérale (une ou les deux) est possible »* serait remplacée par *« L'implantation des constructions en limite séparative latérale (une ou les deux) se fera soit en limite séparative, soit selon un recul d'au moins 3m ».*

2.3.4.4 L'analyse générale de la commission d'enquête

Règlement écrit

Remarques générales

Pourquoi avoir remplacé l'expression « règlement écrit » par celle de « règlement littéral ». Cela n'apporte aucune précision utile et peut dérouter certains. Au demeurant, si « *règlement littéral* » est employé généralement dans les documents du projet, la brochure elle-même porte le titre de « *règlement - pièce écrite* ».
Il semble à la CE que le règlement, s'il peut choisir selon quelle modalité il exprime les hauteurs autorisées et s'il peut la faire différer d'une zone à l'autre, doit, en revanche, n'en utiliser qu'une pour une zone donnée. Or le règlement de la zone U1, par exemple, utilise à la fois le nombre de niveaux et la hauteur exprimée en mètres.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

Les tableaux d'affectation des sols, au moyen de colonnes et de croix, font mal ressortir ce qui est autorisé et ce qui ne l'est pas. Par des couleurs ou d'autres moyens, leur lecture pourrait être facilitée. Il serait utile aussi de reporter les titres des colonnes à chaque page des tableaux.

Ceci fera l'objet de recommandations dans les conclusions finales de la CE.

Pour les différents types de zone, le règlement utilise 3 notions d'occupation de l'espace :

- l'emprise au sol des constructions ;
- l'espace non imperméabilisé ;
- l'espace de pleine terre ;

Pour les principales zones U, il est écrit :
Page 11, zone U1 : "*l'emprise au sol totale des constructions doit laisser un espace de pleine terre au moins de 30% de la parcelle... ».*
Page 31 et 33, zone U2 : *"...l'implantation des constructions est libre sous réserve de respecter au moins 40 % d'espace non imperméabilisé sur la parcelle...dont 30 % en pleine terre..." ;*
Page 41, zone U3 : *"...l'emprise au sol totale des constructions doit laisser en espace de pleine terre au moins 60 % de la parcelle...".*

La CE fait deux observations :
- ces prescriptions n'expriment pas directement un coefficient d'emprise au sol autorisé. Il semble se déduire comme étant ce qui n'est ni un espace de pleine terre ni un espace imperméabilisé. La CE considère que tous les articles concernés devraient, pour plus de clarté et de précision, exprimer prioritairement le coefficient d'emprise au sol autorisé et secondairement les % d'espaces non imperméabilisés et ou de pleine terre.
- il serait plus homogène et clair que les 3 notions soient exprimées pour chaque zone .

Selon la proposition de CGST, l'OAP « transversale » et le lexique du règlement seront complétée avec les 3 définitions. Par ailleurs, il semble indispensable de préciser ce qui entre dans le coefficient d'emprise au sol. Les piscines, les terrasses non couvertes, certains ornements des bâtiments… entrent-ils dans ce coefficient ?

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

Règlement de la zone U1

- Page 4 : L'introduction du règlement de la zone dit « *zones U1 hors secteurs d'OAP* » puis limite lesdites OAP à celles de quelques communes. Cela est déroutant. Il vaudrait mieux dire *« Le présent règlement s'applique à toutes les parcelles situées en zone U1 sauf si elles sont situées dans une OAP des communes de…. »*

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

- Page 10 (règle générale) : Les constructions ne donnant pas sur rue peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives. Cette possibilité semble excessive à la CE, l'intimité des voisins n'étant nullement prise en compte. Un retrait minimum de 3 mètres pourrait être prévu sauf si aucune ouverture ne donne sur la propriété voisine.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

- Page 10 : le règlement priorise l'implantation des façades des nouvelles constructions le long de la voie. Cette option permet, en favorisant la continuité du bâti, de donner un aspect de rue ce que la CE approuve entièrement.

- Page 10 (division parcellaire) : Pour éviter toute ambiguïté, la précision « effective » pourrait être ajoutée à la formulation « *En cas de division parcellaire <u>en cours d'enregistrement</u> à la date d'approbation du PLUi* ».

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

Page 10 (division parcellaire) : Que signifie la précision soulignée s'agissant de parcelles en arrière du bâti existant :*« si l'accès créé depuis l'espace public est > à 2,5 m, soit le portail est complété d'une clôture, <u>soit la façade s'implante en limite</u> » ?* La phrase pourrait être remplacée par *« Un portail fermera l'accès à la rue. Il sera complété par un mur de clôture le cas échéant.»*

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

- Page 10 : *« Lorsqu'aucune façade ne peut être implantée en bordure de la voie, un mur de clôture s'y substitue et la construction peut s'implanter librement à l'arrière de la clôture bâtie, dans une profondeur de 20m depuis la limite d'emprise publique ».* Pour une meilleure compréhension du public, il conviendrait de préciser « *la construction, y compris tous ses éléments en surplomb (balcons, toiture…), devra se situer à moins de 20 mètres de l'emprise publique (ou à usage du public).*

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

- Page 10 : les précisions proposées par CGST seront adoptées (implantation et suppression des terrains en pente.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

- Page 11 : L'expression *« les constructions sont implantées en ordre continu »* pourrait être précisée en écrivant : *« les constructions seront réalisées impérativement sans discontinuité avec les constructions voisines le long de la rue. Cette continuité pourra être assurée en partie par un mur de clôture ou un portail ».*

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

- Page 11 : L'expression *« et ne contrevienne pas à une bonne insertion urbaine ou patrimoniale »* : étant très générale, laisse une libre interprétation aux services instructeurs ce qui peut conduire à un certain arbitraire. La CE est consciente que l'amélioration de ces définitions est un exercice difficile voire impossible. Elle suggère que les cas nécessitant l'interprétation de définitions aussi générales et interprétables de manière subjective ne soient pas de la seule responsabilité des services instructeurs de la GSTG mais soient soumis à une commission créée pour cela et comportant des membres n'appartenant pas au collège des élus. Pour autant, la CE est favorable

à ces principes qui ont pour objet d'éviter les dérives architecturales constatées dans le passé qui ont souvent défigurer l'harmonie et l'homogénéité du patrimoine traditionnel.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

- Page 12 : La CE approuve les obligations portant sur les épannelages, les ouvertures plus hautes que large et encadrées, la pose d'un lambrequin pour dissimuler le coffrage des volets roulants, l'interdiction des teintes noires en toiture, l'interdiction des haies artificielles, les consignes pour les clôtures… Toutes ces prescriptions ne peuvent être que favorables à la qualité visuelle des centres urbains.

- Page 12 : l'expression *« Les percements sur la façade… »* pourrait être remplacée par *« Les ouvertures sur la façade »* expression beaucoup plus familière au public et tout aussi précise.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

Page 12 : la définition des « lucarnes pendantes et en bâtière » sera ajoutée au lexique en fin du règlement écrit.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

Autres zones urbaines

Certaines observations faites pour la zone U1 sont valables pour les autres zones urbaines.

La CE formule quelques remarques complémentaires.

- Zone U2 - page 32 (implantation par rapport aux limites séparatives) : quelle différence entre *« possible »* et *« libre ».* De plus la CE estime que l'absence de retrait est préjudiciable.

- Zone U2 - page 34 (voies privées) : ont une hauteur libre de 3,5 m ou 4 m maximum. Il conviendrait de préciser dans quels cas s'applique l'une ou l'autre de ces deux hauteurs.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

- Zone U3 – page 29 : Les critères retenus pour choisir les parcelles constructibles sont très clairs dans le rapport de présentation mais peu explicites dans le règlement écrit qui est opposable alors que le Rapport de Présentation ne l'est pas. Si la GSTG ne suit pas la recommandation de permettre la constructibilité sur la totalité des zones U3, il conviendrait de donner les précisions nécessaires dans le règlement écrit en introduction de la zone U3.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

- Zone U3 - page 41 (limites séparatives): Le règlement prévoit un retrait minimum de 3 mètres en limite séparative (10 mètres si zone A ou N). La CE estime que 3 mètres en limite séparative des voisins est bien faible et ne correspond surement pas à leur attente ni à l'esprit général d'une zone U3.
Prévoir des retraits plus importants, outre l'agrément pour les voisins, règlerait, au moins en partie, le problème d'une densification mesurée voulue par le projet en zone U3 en empêchant des divisions parcellaires excessives et en ne laissant pas assez d'espaces disponibles sur les très petites parcelles pour y construire une habitation. Ce retrait pourrait être porté à 5 mètres pour une construction R+0 et à 10 mètres en cas de R+1 ou plus. Par ailleurs, la CE comprend le retrait de 10 mètres en cas de zone A, cette distance réduisant les inconvénients liés à l'exploitation. Pour la zone N, cet intérêt est moindre car une bonne partie de ces surfaces n'est pas exploitée.

Ceci fera l'objet de recommandations dans les conclusions finales de la CE.

- Zone U3 - page 41 (division parcellaire ultérieure) : La CE estime excessif et inutile d'exiger dans certaines communes une implantation de l'habitation permettant une division parcellaire ultérieure. Lorsque la taille à prendre en compte est 650 m2, cela veut dire que l'on aura des parcelles de 325 m2, voire moins si la division parcellaire n'est pas égalitaire. A force de vouloir tout encadrer, quelle liberté reste-t-il aux acquéreurs qui doivent déjà tenir compte des orientations de l'OAP et de l'OAP transversale? Fera-t-on le bonheur des habitants avec ça ? Il semble à la CE qu'une sensibilisation à cette possibilité suffirait, chacun restant libre de son choix.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

- Zone U3 - page 36 (annexes des bâtiments) : La CE trouve excessif de demander que les annexes soient au maximum à 15 mètres du bâtiment principal. Il est vraisemblable que ce sera automatiquement le cas souvent. Pourquoi contraindre pour aussi peu d'utilité. La distance maximale pourrait être portée à 30 mètres tout en respectant l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

Zones A et N

- La CE estime que trop peu de contraintes architecturales s'imposent aux bâtiments agricoles qui peuvent avoir une forte présence dans le paysage (hauteur maxi de 17 mètres). Un minimum de règles n'aggraverait pas nécessairement le coût de ces constructions mais réduirait les impacts éventuels sur le paysage.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

- La distance maximale des annexes par rapport au bâtiment principal sera porté à 30 mètres.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

- La CE trouve inutile d'exiger que la surface des piscines soit inférieure à 80 m2. Cela crée un sentiment de contrainte, d'encadrement… tatillon et inutile alors que l'incidence d'une telle précision est de très faible portée, la presque totalité des piscines construites ayant une surface inférieure. La Fédération des professionnels de la Piscine (FPP) a déclaré *« Les piscines sont ainsi passées d'une dimension moyenne de 12x6m, soit une surface de 72m2, à 8x4 mètres, soit 32m2. Une tendance qui devrait s'accentuer encore dans les prochaines années avec une surface de seulement 27 m2 à l'horizon 2025 ».* La CE note, d'ailleurs, que cette dimension maximale n'est pas exigée en zone U1 et U2.

- Elle trouve également inutile d'imposer une distance maximale des annexes par rapport au bâtiment principal.

Ceci fera l'objet de recommandations dans les conclusions finales de la CE.

- Le classement de petites zones d'urbanisation diffuse en zone A est contraire à l'esprit du code de l'urbanisme , si l'on se réfère à l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme, qui définit la zone agricole comme *"secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles"*. Ces zones ne peuvent plus avoir de vocation agricole et il semble plus adapté de les classer en U3. La CE constate, là comme ailleurs, que la règlementation est utilisée anormalement. Les zones A ne doivent pas servir de variable d'ajustement et être utilisées pour améliorer de façon illusoire le ratio des terres agricoles.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

Stecal A et N

La zone NGSL n'apparaît jamais dans les interdictions du tableau des usages et affectations des sols des zones N (page 112 du règlement écrit) ce qui tend à signifier que tout y est autorisé comme les carrières et gravières, par exemple. Interrogée, GSTG confirme que certains usages sont interdits en zone NGSL et qu'il s'agit donc d'un oubli à corriger.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

La Zone N Canal doit autoriser les aménagements et changements de destinations des bâtiments pour un usage touristique, économique, culturel et d'habitation".

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

Emplacements réservés

La CE n'a rien à redire à la liste des 66 Emplacements Réservés (ER) qui sont bien justifiés et reportés utilement sur le plan de zonage réglementaire. Elle donne son avis dans son thème 6 sur le cas d'un ER critiqué dans une observation. Il lui paraît, en revanche, indispensable d'indiquer dans les cartouches de documents graphiques communaux où il faut se reporter pour trouver la justification des ER.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

D'autre part, la CE considère que cette liste est mal placée dans le dossier (avec les règlements graphiques de secteur ce qui la rend moins repérable dans les pièces du dossier. Une pièce directement visible au niveau 4.5 serait plus accessible au public.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

Documents graphiques de règlement

- Certaines légendes des plans ne figurent que sur le document 4.2.3. Il serait utile de le rappeler dans les cartouches de chaque document graphique.
- Une légende spécifique pour les bâtiments légers devrait être prévue.
- Les numéros de parcelle sont très peu lisibles voire illisibles tant sur les documents physiques que sur internet et ne sont pas précédés de la lettre de section.
- Certaines trames sous-jacentes (zones AU, espaces boisés, ER…) les rendent totalement illisibles. Une mise des numéros de parcelle sur un fonds réservé blanc éviterait cet inconvénient.
- Les plans manquent de repères familiers permettant au public de se repérer facilement : nom des principales voies, mairie, église…
- Il serait utile de préciser une notion de localisation (secteur nord, sud…) sur les plans des secteurs urbains lorsqu'il y a plusieurs plans pour la même commune.
- les limites communales des règlements graphiques communaux au 1/5000eme sont quasiment impossibles à distinguer. Un trait plus épais d'une couleur non utilisée par ailleurs serait plus adaptée (noir, bleu…).
- Il est dommage que les plans des centres urbains au 1/2500ème ne corrigent pas l'illisibilité des plans au 1/6500ème : les lettres de section n'y figurent pas alors qu'elles pouvaient être ajoutées sans difficulté et la lisibilité, qui est sensiblement meilleure, reste imparfaite en raison d'une définition médiocre des documents.

La CE tient à ajouter qu'elle trouve parfaitement anormal que des plans destinés à être vus et même soumis à l'approbation du public, puissent être aussi peu lisibles ce qu'elle a vérifié chaque fois qu'elle a présenté un plan aux personnes qui se présentaient et qui se montraient incapables de se repérer.

Ces remarques feront l'objet de recommandations dans les conclusions finales de la CE.

Thème 5 - OAP/STECAL

2.3.5 - Thème 5 - Les OAP/STECAL

2.3.5.1 - Synthèse des avis règlementaires exprimés - réponses de GSTG - avis CE

MRAe	**La MRAe recommande de préciser les dysfonctionnements de la station de traitement des eaux usées de Labastide Saint Pierre, analyser leurs incidences sur le Rieu Tort, et préciser la date prévisionnelle de mise en conformité. Il est impératif que toute nouvelle construction, et a fortiori ouverture à l'urbanisation sur la commune soit strictement conditionnée à la mise en œuvre d'une gestion des eaux usées adaptée à la sensibilité du Rieu Tort et performante d'un point de vue environnemental pour répondre aux futurs besoins.**	*L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP tient compte de la nécessaire mise en conformité de la station de Labastide St Pierre.*	La CE est d'accord sur le fait que la mise en conformité de la station précède les nouvelles constructions. Les travaux sont, à cet égard, urgents.
DDT	Les nouveaux logements • *Recommandations* Les OAP des zones à urbaniser représentent plus de la moitié (1 042) des 1 900 nouveaux logements à produire dans les 10 ans du PLUi. Ces OAP sont un levier d'action puissant pour **modérer la consommation d'espace en les optimisant davantage, notamment par d'attrayants logements collectifs. Elles sont aussi un levier d'action puissant pour produire de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.** Cependant, sans tenir compte des faiblesses répertoriées dans le rapport de présentation en matière de typologie de l'habitat, les OAP des zones à urbaniser ont été revues par rapport à celles du précédent PLUi par la suppression des habitats collectifs, notamment sur la commune de Bessens, et leur diminution sur les communes de Campsas, Dieupentale, Grisolles, Labastide Saint Pierre et Nohic. Les nouvelles OAP ainsi proposées ne pourront pas répondre aux besoins de diversification de l'habitat exprimés dans le rapport de présentation et le PADD. En effet, sur un potentiel de 1 825 nouveaux logements prévus dans les OAP, toutes zones confondues, 15 % sont prévus en habitat collectif (277), 25 % en habitat dense (452) et 60 % en habitat individuel (1096).	*La décision de reprendre les OAP dans l'objectif de répondre aux attentes de l'Etat en matière de densification et de diversification des logements relève des choix de la CC. Au-delà de certains choix politiques, des évolutions ont parfois été apportées en raison de l'analyse de l'équilibre économique des opérations (études réalisées par l'EPF Occitanie)*	La CE ne partage pas l'avis de la DDT. L'effort déjà fait dans le projet est considérable par rapport à la période passée (60% contre 89%). Elle n'est pas sure du tout que l'offre d'habitat collectif rencontrera la demande. Les gens qui viennent s'installer cherche de l'espace et de la nature et la maison indiduelle est et reste leur rêve.
DDT	La production des logements sociaux, dont un rattrapage SRU à faire • *Recommandations* **La commune de Grisolles** doit plus particulièrement tenir compte de son **entrée dans le dispositif SRU depuis le 1er janvier 2021**, avec un taux de logements locatifs sociaux attendu de 20 %, alors qu'il est actuellement de 6 %. L'objectif de rattrapage réglementaire sera de l'ordre de 180 nouveaux logements sociaux sur la période 2022-2032. **La commune de Grisolles ne mobilise pas de manière optimale le PLUi pour permettre le rattrapage SRU.**	*Le taux serait en fait à 13% à ce jour, le rattrapage n'est donc pas si important. De plus, 30 logements sociaux sont demandés pour l'OAP Canal, et un pourcentage minimum de 20 à 30% est imposé dans les secteurs des OAP Chapelitou et Boulbène. Des reconquêtes de vacants permettront également de contribuer au rattrapage*	Grisolles n'est pas tenue à ce jour de respecter la loi SRU.
DDT	Assainissement Les ERU de Labastide-Saint-Pierre Le système d'assainissement de la commune de Labastide Saint-Pierre a été déclaré non conforme aux objectifs de la directive européenne ERU. Cette station connaît depuis 2016 des problèmes de surcharge organique ainsi qu'une surcharge hydraulique permanente. Elle a également un impact sur la masse d'eau du Rieutort. Madame la préfète a demandé à Monsieur le maire de Labastide Saint-Pierre, par courrier en date du 20/05/2021, de mettre en place des restrictions d'urbanisme pour cause d'assainissement défaillant. De nouveaux secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après mise en conformité des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. Aucun nouveau branchement ne sera autorisé tant que le système d'assainissement n'aura pas retrouvé sa conformité (art. R.111-2 du code de l'urbanisme). Cependant, afin de ne pas contrarier les orientations prioritaires du contrat bourg-centre signé avec la région Occitanie, les projets de réhabilitations de logements au sein du périmètre concerné seront analysés au cas par cas. Selon la nature du projet et son impact sur le milieu récepteur, un avis sera donné avec des prescriptions spécifiques en cas d'avis favorable. Il en sera de même pour ce qui concerne le traitement des friches urbaines. L'OAP Chemin du Saoula sur la commune de Labastide-Saint-Pierre se situe en continuité de l'agglomération d'assainissement existante. Elle doit donc être raccordée au réseau d'assainissement collectif au titre de l'article L2224-10 du CGCT. **Son urbanisation ne sera autorisée qu'après la mise en conformité du système d'assainissement.**	*Cette question est traitée dans la pièce 3.3 PLUI TGV OAP U1 U2 AU POUR ARRET en pages 18 et 19 (Echéancier prévisionnel). L'ouverture à l'urbanisation des zones AU de Labastide St Pierre est systématiquement conditionnée à la mise en conformité de la STEP :« Sur la commune de Labastide-Saint-Pierre, les secteurs soumis à une OAP ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après la mise en conformité à la directive eaux résiduaires urbaines (ERU) des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. ». Le secteur de l'OAP Saoula est en assainissement non collectif donc non concerné par cette prescription.*	La CE a éjà donné son avis et n'a rien à ajouter.
CDPNAF + PREFET	**Avis favorable sans réserve our les STECAL: Abes1, Acan1, Acan2, Ngri1, Alab1, Alab2, Alab3, Alab4, Alab5, Alab6, Alab7, Norg1, Norg2. Avis favorable STECAL Abes2 sous réserve : de rectifier inversion des règlements entre Abes 1 et Nbes1, d'assurer la cohérence entre le projet et le règlement en définissantclairement les destinations et sous destinations interdites et autoriséesde conserver un maximum d'arbres présents sur le secteur. Avis favorable STECAL Nbes1 sous réserve : de rectifier l'inversion des règlements entre Abes1 et Nbes1 .**	*Les compléments et modifications demandés seront intégrées (règlements écrit et graphique modifiés).*	Voir l'avis général de la CE;
CDPNAF + PREFET	**Avis favorable STECAL Acam1 sous réserve : de limiter l'emprise au sol des annexes aux habitations. Avis favorable STECAL Acam2 sous réserve : de ne pas autoriser les installations, d'imposer une implantation des constructions à 10m minimum des limites du STECAL, d'en réduire la superficie en excluant la partie sud de la parcelle D794 comme sur cartographie ci-dessous**	*Les compléments et modifications demandés seront intégrées (règlements écrit et graphique modifiés).*	Voir l'avis général de la CE.
CDPNAF + PREFET	**BESSENS OAP Chemin des Palanques : avis favorable sous réserve de fixer à 50 le nombre minimum de logements**	*Recours gracieux : un nombre à 40 logements serait acceptable. Recours gracieux pour partie Ouest de la parcelle qui constitue une dent creuse et répond aux critères des OAP en U3 et exclure la partie Est boisée et en extension du U3 (faire référence au précédent accord du Préfet en 2019).*	Voir l'avis général de la CE.
CDPNAF + PREFET	**CAMPSAS - CAM01 et CAM 03 : avis défavorables et refus dérogation sur les parcelles A758, A797, A798, A800, A1288, A1289**	*Recours gracieux car rend OAP CAM03 irréalisable avec la règle de recul de 10 m de la zone A.*	Voir l'avis général de la CE.
ARS	**L'ARS porte à la connaissance de la CCGSTG diverses sources d'information sur les OAP transversales.**	*Le document transmis sera annexé à l'OAP transversale pour information.*	Voir l'avis général de la CE.
UDAP	**Les OAP situés dans des secteurs patrimoniaux devront être constitués de voies traversantes et connectées avec les réseaux viaires existants, en favorisant des espaces publics de qualité.**	*Les voiries traversantes ont été privilégiées dans la mesure du possible. Des contraintes techniques ont parfois obligé à autoriser les plateformes de retournement.*	Voir l'avis général de la CE.

BESSENS	**LE CONSEIL MUNICIPAL** ▶ **émet** un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV, avec les observations suivantes concernant les dispositions arrêtées pour l'OAP Jules Ferry : -Sur la programmation : le conseil municipal demande que le secteur 2a de l'OAP Jules Ferry soit rescindé avec la possibilité de création d'un secteur supplémentaire soumis à opération d'aménagement afin de tenir compte du contexte foncier. -Sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère: le conseil municipal est favorable à ce que tous les secteurs de l'OAP soient affectés d'un pourcentage de foncier non imperméabilisé ou éco-aménageable mais que cet espace ne soit pas localisé afin de ne pas pénaliser un secteur si l'opération se fait en plusieurs opérations. Le chêne existant et son emprise, à minima, doivent tout de même être maintenus comme faisant l'objet d'un classement spécifique au titre des arbres remarquables à protéger. - A l'issue des débats, il est ressorti qu'il sera important d'équilibrer les 2 côtés du Chemin des Palanques suite à la création de l'OAP des palanques, cet axe devenant la liaison entre les 2 parties de la commune. -Sur l'ensemble des 3 OAP (Ferry, Palanques et Capellas), il serait utile de réfléchir à créer un écran végétal dense.	*Secteur 2a à rescinder : indiquer la délimitation exacte entre les deux secteurs (a priori des propriétaires différentes sur les parcelles 762, 15 et 1301). Attention, l'ouverture à l'urbanisation du deuxième secteur (le plus au nord) sera forcément conditionnée par la réalisation du 1er secteur (accès routier depuis la rue Edith Piaf).* *Pour l'OAP Jules Ferry (préservation des abords du chêne classé en EPI), l'aplat vert dans la légende et l'illustration seront supprimés sauf sur l'emprise de vie du chêne.* *L'écran végétal dense est à ajouter le long du périmètre des OAP en interface avec les constructions existantes.*	La CE n' arien à jouter à la réponse de GSTG.

2.3.5.2 Synthèse des observations du public - réponses de GSTG - avis de la CE

010 MA Maître Thierry DALBIN, agissant en qualité de Conseil de Mmes Suzette, Eliane et Annie ORLHIAC, propriétaires de différentes parcelles concernées, dépose les observations suivantes :
- OAP « Nouvelle Bastide » à VILLEBRUMIER : les caractéristiques de construction ne sont pas connues, une desserte interne est prévue sans aucun schéma concret, aucune concertation n'a eu lieu contrairement à la demande de la première commission d'enquête, la maison de Mme Eliane ORLHIAC, route de Saint Nauphary, se trouvera enclavée et subira des nuisances en raison de la desserte prévue. En conséquence, cette OAP doit être supprimée.
- emplacement réservé (numéro 3) à VILLEBRUMIER : un ER est créé sur les parcelles C1624, C1629, C1633 et C1636 à C1639. Cet ER, mal justifié, disproportionné, n'existant pas dans le précédent projet, n'ayant fait l'objet d'aucune concertation, comportant une exactitude matérielle, doit être supprimé.

Réponse de GSTG :
- OAP « Nouvelle Bastide » à Villebrumier : il s'agit d'une OAP, **les projets devront respecter les principes définis**. Une concertation a eu lieu pendant les études. La desserte prévue (sud-ouest ?) permettra de desservir les parcelles C1625 et 1641 comme indiqué dans l'OAP (le secteur 2a qui pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement spécifique).
- Emplacement Réservé n°3 : il porte sur le projet de **transfert des ateliers municipaux et l'aménagement hydraulique pour la gestion des eaux pluviales** (bénéficiaire: commune de Villebrumier)

023 BE Mme Maria et M. Jacques GUILLEMARD sont propriétaires à Bessens des parcelles B897 et B902 sur lesquelles ils ont leur maison. Leurs parcelles sont limitrophes de l'OAP des Palanques en zone U2. Le plan de cette OAP fait apparaitre que l'un des parkings prévus serait placé contre leur propriété. Craignant les nuisances sonores (25 logements prévus) ils demandent à ce que ce parking soit déplacé.

Réponse de GSTG : Sur les OAP, la l**ocalisation des aires collectives de stationnements à réaliser est donnée à titre indicatif**. Il pourra ainsi être revu dans le cadre du permis d'aménager.

29 BE Mr. Christophe COLLIQUET et Mlle Julie AZEMA, propriétaires de la parcelle 958 qui est mitoyenne de l'OAP « LES CAPELLAS » , demandent que les bâtiments R+1 de l'OAP ne soient pas mitoyennes de leur propriété pour respecter leur tranquillité.

Réponse de GSTG : La hauteur des constructions est limitée à R+1 sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. Le secteur 3 correspond à des fonds de jardin qui seraient enclavés autrement. L'OAP permettra aux propriétaires de réaliser, s'ils le souhaitent, des maisons

individuelles sans opération d'aménagement obligatoire et sans obligation d'implantation en limite séparative. Il n'y a **pas de risque particulier de nuisances pour les voisins.**
Sur un mur mitoyen, aucune ouverture n'est possible au regard du code civil.

046 OR M. et Mme André DUCASSE, propriétaires des parcelles D810 (1841 m²) et D762 (4500 m²) à BESSENS incluses dans l'OAP « Jules ferry », indiquent :
- ne pas être vendeurs de la parcelle D810,
- veulent conserver 31mx30m contre leur maison sur la parcelle D762 (vendeurs du reste).

Réponse de GSTG : L'OAP **désolidarise l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2a et 2b**, Il n'y a aucune obligation de faire ou de vendre.
Conservation d'une partie de la D762 : il n'y a aucune obligation de faire ou de vendre la totalité de la zone, il s'agit d'être compatible avec l'OAP.

068 CO M. Robert MIORI, conteste la constitution d'une OAP « Chemin de SAOULA » pour 6 logements minimum sur ses trois parcelles cadastrées AE7, AE8, et AE9 (7613 m2 en tout). Les contraintes relatives à cette OAP ne sont pas imposées à la parcelle voisine (AE6) et interdisent toute possibilité de vente de ses parcelles.
Il dénonce une rupture d'égalité de traitement par rapport à la parcelle appartenant à la commune comme cela a déjà été indiqué lors de la précédente enquête.

Réponse de GSTG : La parcelle E6 appartient à la commune et est classée en **zone Ueq** donc non valorisable pour l'habitat.

082 RE Mme Florence METZ et M. Daniel Evrard, propriétaires des parcelles D107 (914 m²) et D108 (1434 m²) à Bessens, donnent un avis défavorable au projet d'OAP dans son ens**082 RE** Mme Florence METZ et M. Daniel Evrard, propriétaires des parcelles D107 (914 m²) et D108 (1434 m²) à Bessens, donnent un avis défavorable au projet d'OAP dans son ensemble. En particulier pour la zone 3 qui utiliserait une grosse partie de leur parcelle 108.

Réponse de GSTG : La parcelle D108 est intégrée dans le périmètre de l'OAP pour en **faciliter la desserte** qui pourra se faire via la desserte du secteur 2a. Il n'y a aucune obligation de faire ou de vendre.

110 RE : ANONYME Cette observation demande pourquoi un terrain de 25000 m2 (une vue Google est jointe) n'es pas classé en OAP dans le projet de PLUi alors qu'il est idéalement placé (voirie, commerces, écoles) et permettrait la construction de 30 habitations ?
Il souhaite également qu'il ne soit pas imposé une opération d'ensemble permettant ainsi un phasage des différents secteurs de l'OAP Jules Ferry, en particulier il souhaite que la zone nord de l'OAP (parcelles 1, 2, 3, 4, 6, 669, 811) constitue un secteur à part entière, opérable de façon distincte des secteurs 2a/2b/3
Il constate que de nombreuses contraintes de l'OAP Jules Ferry semblent s'appliquer uniquement sur les parcelles situées dans la partie Nord de l'OAP (espaces verts, zones de passage, etc.), ce qui pourrait conduire à un fort déséquilibre en cas de réalisation de l'OAP en plusieurs opérations.

Réponse de GSTG : Le secteur concerné est **en extension du tissu urbain existant**. D'autres secteurs de développement, plus proches du centre-bourg de Bessens, ont é té privilégiés dans le cadre du PLUI.

122 RE M. Patrick SALESSES souhaite avoir des précisions au sujet de l'OAP Jules Ferry : en particulier au sujet des dispositions règlementaires applicables aux parcelles listées ci-dessus (1, 2, 3, 4, 6, 669, 811). Le secteur 2b jouxte ces parcelles mais ne les couvre pas, les secteurs 2a et

3 concernent les autres parcelles de l'OAP.

Réponse de GSTG : Les parcelles 1,2,3 et 669 sont en U1, les parcelles 3, 4, 6 (partie nord) et 811 sont en AU mais **l'espace vert sera réduit** pour correspondre globalement à la projection du système racinaire du chêne. L'OAP prévoit que **le secteur 2b peux faire l'objet d'une opération distincte**.
Un 4ème secteur sera créé pour clarifier l'OAP.

126 CO Patrick, Janine et Yvon ROSTAING s'opposent à la transformation du joyau de verdure qu'est « Le Parc à Canals » qui était parfaitement entretenu par le maître des lieux et qui est transformé en OAP destinée à l'habitat collectif.

Réponse de GSTG : 12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

135 RE M. Florent AUVILLA, propriétaire à Bessens attire l'attention sur l'OAP « chemin des Palanques » à Bessens qui prévoit 37 habitations. Il y voit plusieurs inconvénients et notamment :
- problème de stationnement dans le quartier ;
- problème d'évacuation des eaux usée, en raison de la vétusté de la station d'épuration ;
- problème d'évacuation des eaux de pluie.

Réponse de GSTG : Le permis d'aménager devra **prévoir le stationnement nécessaire** à l'opération et **devra également répondre à la règlementation dite Loi sur l'Eau** pour les eaux pluviales, ainsi que prendre en compte l'OAP « transversale ».
La STEP de Bessens n'est pas recensée comme présentant des dysfonctionnements.

136 RE : M. jacques GUILLEMARD est inquiet quant à la sécurité de circulation (voitures et piétons) en entrée et en sortie sur la RD 813 du lotissement des Palanques à Bessens. Il dénonce les nuisances sonores qui en découlent.
qu'elles sont situées près du centre bourg.

Réponse de GSTG : La commune de Bessens et le Département devront, avec les futurs aménageurs, prévoir les aménagements éventuels sur la RD813 si cela s'avère nécessaire.

143 RE M. Jean-Marc Brachet appelle l'attention sur l'OAP "Bord du Tarn" à Labastide Saint-Pierre. Il s'étonne de la différence de mixité fonctionnelle et sociale entre chacun des 3 secteurs de cette OAP (habitat individuel ou collectif, ou mélange des deux...).

Réponse de GSTG : L'OAP vise à permettre la **diversité de l'habitat et la mixité sociale** tout en tenant compte de l'environnement bâti environnant.

145 RE M. Adrien Vaillant appelle l'attention sur l'OAP du Parc à Canals qui lui paraît ne pas être conforme aux grandes orientations du PLUI:
- La requalification d'une zone naturelle en zone à urbaniser lui paraît regrettable, en raison notamment de la faune spécifique du secteur ;
- Du point de vue architectural cette OAP, enclavée dans le village ancien, ne prendrait pas en compte les caractéristiques architecturales du village ;

- Du point de vue urbanistique, l'OAP prévoit un habitat trop dense : problèmes de stationnement, proximité trop grande avec les autres habitations, risque, à l'occasion des travaux sur le bâti ancien très proche...

Réponse de GSTG : 12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

151 MA Mme Valentine LOPEZ fait part de son désaccord quant "*...aux résultats de l'enquête publique quant aux constructions de logements sociaux sur la commune de Canals sur le parc boisé, patrimoine et fierté du village...".*

Réponse de GSTG : 12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

152 MA M. David ALLASIA fait part de son désaccord au sujet de la construction de logements à Canals sur le parc boisé, patrimoine et fierté du village.

Réponse de GSTG : 12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

159 GR Mme Marie VERDIER, habitante de Grisolles, formule plusieurs observations sur le PLUI, en ce qui concerne plus spécifiquement la commune de Grisolles :
- Trop de circulation automobile en centre-ville, gênante pour les piétons ;
- Trottoirs trop étroits, en mauvais état, ce qui nécessite de prendre la voiture sur de courtes distances ;
- Nécessité d'aménager de véritables parcours piétons et cyclables, notamment pour profiter des bords du canal ;
Elle remarque enfin que les documents graphiques du PLUI sont peu compréhensibles pour un non initié.

Réponse de GSTG : Pas d'observation.

163 RE M. Christian MARIE est propriétaire à Canals des parcelles B423 et B416 sur lesquelles il a son habitation. Son terrain jouxte le secteur 3a de l'OAP du Phare, sur lequel est prévu 3 logements. L'accès à de secteur OAP se fera par le chemin du Phare, comme son habitation. Il fait observer que ce chemin est très étroit, les voitures ne pouvant pas se croiser, et cela rend la circulation dangereuse pour les cyclistes. Il demande à ce que l'accès à ce secteur se fasse plutôt par la route de Messaut.

Réponse de GSTG : La voirie serait sur une parcelle agricole sur laquelle il n'est pas prévu d'étendre l'urbanisation.

193 RE M. Fabrice GELLY est propriétaire des parcelles D1357 et D350 à Bessens sur lesquelles il a construit son habitation. Sa propriété est bordée, au nord et à l'ouest, par la future OAP des Capellas. Il fait plusieurs observations par rapport à cette OAP :
- L'OAP prévoit des logements en R + 1, sans que la distance par rapport aux propriétés voisines soit précisée (risque de trop grande proximité et de vis-à-vis important) ;
- L'évacuation des eaux de pluie peut être difficile et donc générer un risque d'inondation sur ses parcelles ;
- Pourront-ils bénéficier de l'accès piéton vers le centre bourg, prévu dans l'OAP ?

- L'accès sur la route de Toulouse, déjà dangereux et encombré, sera-t-il sécurisé avec cet afflux de population ?

Réponse de GSTG :

L'OAP prévoit des logements en R + 1, sans que la distance par rapport aux propriétés voisines soit précisée (risque de trop grande proximité et de vis-à-vis important).

Le règlement du projet actuel : secteur 2b => Implantation des constructions à usage d'habitation obligatoire sur au moins une des limites séparatives latérales des futurs lots. 5 logements minimum sur une surface de 5300m². Il pourrait être proposé d'ajouter une distance minimum sur le périmètre de l'opération .

L'évacuation des eaux de pluie peut être difficile et donc générer un risque d'inondation sur ses parcelles ;

La gestion des eaux pluviales est prévue par l'OAP et par la Loi sur l'Eau.

Pourront-ils bénéficier de l'accès piéton vers le centre bourg, prévu dans l'OAP ?

Oui, ce cheminement sera public.

- L'accès sur la route de Toulouse, déjà dangereux et encombré, sera-t-il sécurisé avec cet afflux de population ?

L'accès à la zone se fait par la rue de Capellas. Un accès secondaire éventuel est prévu côté RD, le Département serait dans ce cas consulté et émettrait les prescriptions nécessaires à la sécurité.

195 RE Mr Fabien QUERALT est propriétaire de la parcelle D959 à Bessens sur laquelle il a construit sa maison, agrémentée d'une piscine. Sa parcelle est mitoyenne de la future OAP des Capellas. Il relève la trop grande proximité avec les constructions de l'OAP et le risque de nuisance quant à son intimité. Il demande que soit prévu, dans le règlement de l'OAP, une haie le long des parcelles D957, D959 et D961, afin d'atténuer le risque de vis-à-vis. Il demande par ailleurs que le règlement écrit soit modifié et autorise des clôtures de 1,80 m de haut, au lieu de 1,60 m comme prévu.
Le plan ci-dessous reprend le positionnement des 3 propriétaires appelant l'attention sur ce risque de trop grande proximité :

Réponse de GSTG : Le règlement du projet actuel : « En zone U2, les clôtures ne pourront excéder 1,8m de hauteur en limite séparative »
La haie peut être plantée chez un propriétaire comme chez l'autre, et la garantie de son maintien dans le temps ne l'est que si elle est chez le demandeur.
Il pourrait être proposé d'ajouter la réalisation d'une haie en tout ou partie de la périphérie de l'OAP.

201 BES Le maire de Bessens signale un risque d'inondation sur le fond des parcelles de l'OAP des Palanques. Il demande, en conséquence, que la taille de l'OAP soit réduite et le nombre de logements diminué.

Réponse de GSTG : Selon le PPRI, il y a une très petite surface impactée au plus près du ruisseau. Le PPRi s'impose au PLUi.
Les inondations récentes ont montré que les surfaces impactées étaient plus importantes.
Il faudrait estimer le risque et éventuellement **déclasser toute la zone (zone AU0) le temps d'études complémentaires.**

204 CO : M. ORTEU Michèle souhaite que le PLUi n'impacte pas le parc du château à Canals

Réponse de GSTG : 12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

206 CA Damien et Betzabe BOUISSOU s'opposent au projet de constructions sur le parc du château à Canals. Ils font observer que les infrastructures de la commune ne permettent pas l'arrivée de nombreux habitants : routes, école primaire…

Réponse de GSTG : 12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

207 CA M. Patrick ROSTAING considère que le projet de l'OAP "Le Parc" à Canals va porter un dommage important au parc du château, qui doit être sauvegardé. Il met en avant, en plus des considérations esthétiques, la préservation de l'environnement, la limitation de l'artificialisation des sols, le risque d'augmentation de la pollution sonore à proximité de la RD 820.

Réponse de GSTG : 12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

208 CA Mme Geneviève PRADEL s'oppose au projet de lotissement sur le Parc du château à Canals avec les mêmes arguments que l'observation 207 CA . Elle s'étonne d'un projet qui supprimerait un poumon vert à Canals et détruirait de beaux arbres.

Réponse de GSTG : 12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

209 CA Mme Bernadette FRESNE - Voir observation 207 CA identique.

Réponse de GSTG : 12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

210 CA La famille RAMA s'oppose également au projet immobilier dans le parc du Château à Canals.

Réponse de GSTG : 12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

211 CA Mr François VAYSSIERES s'oppose également au projet d'OAP « Le Parc » à Canals. Il fait surtout valoir la nécessité de préserver ce patrimoine chargé d'histoire, et cher aux canalais. Il demande que le site soit classé "site protégé"

Réponse de GSTG : 12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

2.3.5.3 Questions complémentaires de la CE-réponses de GSTG - avis de la CE

Question de la CE : N'y a-t-il pas un risque sérieux de ne pas atteindre l'objectif de construction de logements (946) en n'appliquant aucun coefficient de rétention aux zones AU ?

Réponse de GSTG : C'est effectivement un risque mais assumé par la Communauté de Communes. L'élaboration en cours du **PLUI-H à 25 communes** permettra des **réajustements éventuels**. Il n'est pas d'usage d'appliquer un coefficient de rétention en zone AU : en effet, cela engendrerait des réserves du dire des PPA pour **cause de sous-densification et de surconsommation foncière**.

Question de la CE : Pourquoi avoir retenu un coefficient de rétention inférieur en U3 (14%) à celui retenu en U2 (24,5%) ? Cette faible rétention en U3 ne constitue-t-il pas un risque supplémentaire de ne pas pouvoir atteindre le volume de constructions programmé ?

Réponse de CGST : Le coefficient de rétention est de **20%** dans les deux zones *(se reporter aux pages 70 et 72 de la pièce 1.3 « Rapport de Présentation »).*

Question de la CE : A Labastide-Saint-Pierre deux OAP sont conditionnées à la mise en conformité de la STEP. Le délai de réalisation des travaux est-il compatible avec l'OAP des « Jardins partagés » qui est prévue dans un premier temps ? A quelle échéance la mise en conformité sera-t-elle effective ?

Réponse de GSTG : L'ouverture à l'urbanisation de tous les secteurs d'OAP relevant de l'assainissement collectif sont conditionnés à la **mise en conformité de la STEP**. Seule l'OAP « Chemin du Saoula », relevant de l'ANC, n'est pas concernée.

Question de la CE : Le périmètre de certaines OAP passe au milieu de certaines parcelles (Bessens – Rue Jules Ferry, Canals, Fabas, Grisolles…). Les propriétaires de ces parcelles ont-ils été consultés ? La réticence de certains ne risque-t-elle pas de faire obstacle à la réalisation de certaines OAP ?

Réponse de GSTG : Il y a eu **plusieurs réunions publiques** sur le zonage et les OAP (avec la présence de certains des propriétaires concernés), une prise en compte partielle des **demandes issues de la 1ère enquête publique** puis de celles émises lors de la **concertation préalable au 2ème arrêt**.

- **OAP Jules Ferry à Bessens** : de nombreuses modifications de l'OAP ont été réalisées suite à une importante concertation entre la municipalité et les propriétaires.
- **OAP « chemin du Phare » à Canals** : non, car la découpe est logique pour éviter d'être en extension urbaine.
- **OAP à Grisolles et Bessens** : il s'agit principalement de classement de fonds de jardins afin d'en permettre leur valorisation éventuelle sans l'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble.
- **OAP à Fabas** : il y a eu des constructions, le cadastre n'est pas à jour.

Par ailleurs, il y a **beaucoup de souplesse concernant les tranches d'aménagement** des OAP, notamment afin d'éviter qu'un seul propriétaire ne bloque l'opération et donc le développement du territoire.

Question de la CE : La surface moyenne des 34 zones AU est de 2 ha. Pouvez-vous nous dire combien d'entre elles font moins d'un hectare ?

Réponse de GSTG : 15 OAP situées en zone AU font moins d'un hectare.

Question de la CE : - Pourquoi interdire la création de nouvelles surfaces commerciale s de plus de 300 m2 et n'autoriser que l'extension modérée des quatre supermarchés existants ?

Réponse de GSTG : Cette interdiction résulte de l'axe III du PADD :
« Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable

- **Renforcer les centralités** et favoriser le maintien ou le renouveau de la mixité des fonctions urbaines en recentrant l'habitat et le tissu commercial, d'équipements et de services autour des centres-bourgs
- Voir aussi OAP « Commerces » à travers ces objectifs généraux :

« **Lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-bourgs** en concordance notamment avec les démarches bourgs-centres » »

Question de la CE : - Pourquoi interdire l'extension ou la création de nouvelles galeries commerciales dans les 4 supermarchés ?

Réponse de GSTG : Cette interdiction résulte également de l'axe III du PADD :

« Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable

- **Prioriser le développement dans les centres anciens en renouvellement/recyclage urbain et/ou en densification ou division parcellaire maîtrisées**
- Renforcer les centralités et favoriser le maintien ou le renouveau de la mixité des fonctions urbaines en recentrant l'habitat et le tissu commercial, d'équipements et de services autour des centres-bourgs »

L'OAP « Commerces », fixe notamment dans ces objectifs généraux : **« Lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-bourg** en concordance notamment avec les démarches bourgs-centres »

Question de la CE : Que signifie l'objectif *« Préserver les vitrines commerciales de secteurs des deux communes du groupe 1 de l'armature territoriale »* . Comment est-il mis en œuvre dans le règlement ?

1. **Réponse de GSTG :** Le règlement de la zone U, précise au chapitre relatif à la **mixité fonctionnelle** :
2. *« Au titre des articles L156-16 et R151-37 4° du code de l'urbanisme, dans les secteurs désignés ci-dessous (reportés sur la pièce graphique du règlement),* ***les vitrines commerciales existantes à la date d'approbation du PLUi sont conservées, que le local ait, ou non, un usage commercial.*** *Le changement d'enseigne est possible. La rénovation est possible. La restauration est possible. L'évolution en une nouvelle vitrine commerciale mieux adaptée à l'activité est possible. La suppression de la vitrine commerciale est interdite. »*

Des linéaires commerciaux sont matérialisés sur les documents graphiques.

2.3.5.4 L'analyse générale de la commission d'enquête

Les 6 brochures portant sur les « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » sont de bonne qualité. Il serait utile que leur introduction reprennent ce que dit la pièce « 0 » demandée par la CE pour expliquer aux propriétaires concernés ce qu'ils peuvent faire et ne pas faire si leur terrain est situé dans le périmètre d'une OAP : Peuvent-ils le vendre ou le construire? Ont-ils des obligations en matière de voiries et espaces communs ? Sont-ils obligés de se coordonner avec les autres propriétaires ? Comment doivent-ils déposer un permis de construire ? Comment doivent-ils engager leur démarche ?

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE

En introduction de chaque OAP en zone U1, U2 et AU, un plan sommaire de la commune indiquera ou se situe l'OAP sur le territoire communal.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

En ce qui concerne les OAP habitations, la CE considère que les taux de rétention foncière qui ont été retenus (attendre réponses GSTG) sont insuffisants. En effet de nombreuses OAP en zones U1, U2 et AU ne pouvant être réalisées que sous forme d'un aménagement d'ensemble, il est à craindre, que faute d'accords entre les propriétaires concernés, les projets ne se concrétisent pas, que finalement certaines opérations soient gelées. Certains propriétaires n'ont aucune envie de vendre et d'autres peuvent ne pas être motivés si leur parcelle est située sur un espace vert de l'OAP ou s'ils doivent participer à la réalisation des voiries alors que leur parcelle dispose d'un accès à la voie publique (cas non exhaustifs).

La CE craint qu'un taux de rétention plus élevé conduise à une réduction des terrains constructibles ce qui empêcherait d'atteindre les objectifs du PLUi en matière d'habitat. A force de vouloir contraindre le volume potentiel de surfaces constructibles (ce qui est en réalité la raison cachée d'un faible taux de rétention) ne risque-t-on pas de provoquer une pénurie ? Si la demande reste forte, ce qui sera selon toute vraisemblance le cas, cela se traduira inévitablement par une hausse des prix inutile et dommageable pour beaucoup d'acquéreurs dont les moyens sont déjà limites. Que fera-t-on, d'ailleurs, si le territoire ne dispose plus de terrains disponibles pour répondre à la demande ?

Dans sa réponse, CGST affirme que le taux de rétention en zones U2 et U3 est de 20% (voir sa réponse dans le thème 3-zonage)ce qui est inexact si l'on se réfère au tableau de synthèse de la page 109 de la pièce 1.3 qui les fait bien ressortir à 24,5 % en zone U2 et à 14,3% en zone U3.

La CE s'interroge également sur le principe voulu par la règlementation (article 151-20 du code de l'urbanisme) de créer des OAP pour toutes les zones AU y compris les très petites (inférieures à 5000 m2, par exemple) ? Ne pouvait-on pas se contenter d'introduire dans le règlement écrit des dispositions suffisantes pour éviter que les acquéreurs fassent n'importe quoi ?

La CE n'est pas favorable au classement en OAP de parcelles actuellement constructibles dès lors que le propriétaire a déjà engagé des démarches pour la réalisation de son projet qui peut ne pas être compatible avec les dispositions de l'OAP ou engendrer double frais. Elle recommandera la sortie de l'OAP lorsque les propriétaires concernés en feront la demande justifiée.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE

Enfin, la CE trouve contradictoire l'ouverture de zones AU qui sont intégralement prises sur des terres agricoles et naturelles (76,5 ha) alors que l'on contraint la constructibilité en zone U3 ce qui n'a aucun impact positif sur la consommation d'espaces (voir les autres commentaires de la CE sur cette question).

OAP commerces

La CE partage les objectifs et dispositions de l'OAP « commerces » avec une réserve toutefois en ce qui concerne les interdictions d'ouverture de commerces de plus de 300 m2 et de nouvelles galeries commerciales.

En plus de créer de facto une situation d'oligopole local : les habitants n'ont que le choix d'aller beaucoup plus loin s'ils veulent payer moins cher et cela ne peut que générer davantage de déplacements en voiture.

La CE a deux observations à faire sur ce choix :
- Les entreprises qui ouvrent des grands commerces savent généralement ce qu'elles font et en tous les cas mieux que les collectivités. Elles n'ouvriront de nouvelles surfaces que si elles considèrent qu'il y a un potentiel. Elles ne font que répondre aux attentes de la population.
- La contrainte, l'interdiction… ne sont pas des bonnes solutions. La vraie solution est de rendre attractifs les commerces en centre bourg tant pour les commerçants que pour le public. Aux élus de trouver comment.

OAP transversale

La CE approuve le principe d'une OAP « transversale » s'appliquant à tout le territoire ayant pour préoccupation la préservation des paysages et de la biodiversité et la meilleure intégration possible des nouvelles réalisations dans l'existant : bâtiments, voirie, espaces publics… Cela dit, l'OAP a l'allure d'un vaste catalogue de possibilités et de bonnes intentions qui risque d'être difficile à prendre en compte dans les opérations et pourrait laisser beaucoup de marge de manœuvre aux services instructeurs.

La CE estime que vis-à-vis du public, il est indispensable de rappeler en introduction de cette brochure que l'OAP « transversale » s'applique en tous points du territoire et à tous les projets de quelque nature qu'il soit.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

OAP sur les zones U1, U2 et AU

Les brochures sont d'une lecture aisée, l'objectif des OAP rappelé et les symboles utilisés bien explicités et toutes les OAP sont d'une présentation identique.
La CE approuve le choix fait de créer des OAP en secteur U1 et U2 ce que la réglementation n'impose pas. Ce choix va dans le sens d'un urbanisme de projet permettant une meilleure insertion des constructions nouvelles dans l'environnement existant. Elle approuve également que les principes d'aménagement de ces OAP soient suffisamment développés pour éviter le renvoi au règlement écrit : cela est plus simple pour les propriétaires concernés. La CE n'a pas d'observation à faire sur le contenu des orientations qui sont claires et semblent complètes. Certaines OAP ne pouvant être réalisées que sous forme d'un aménagement d'ensemble, il est à craindre, que faute d'accords entre les propriétaires concernés, certains projets ne se concrétisent pas, que finalement ces territoires soient gelés.

La CE suggère seulement deux améliorations pour une meilleure compréhension du public :
- ajouter en introduction de chaque OAP un plan sommaire de la commune permettant de situer l'OAP sur le territoire communal, tant il est vrai que le public a du mal à se repérer sur les documents graphiques mis à sa disposition qui ne comportent aucun repère familier.
- préciser que ces OAP n'ont pas d'échéancier de réalisation étant situées en zone urbaine U1 et U2.

Les règlements des zones U1 et U2 prévoient que le règlement écrit ne s'applique pas dans les OAP de certaines communes. Dans celles-ci les orientations prévoient bien des règles d'implantation en limite séparative à l'intérieur du périmètre de l'OAP mais ne disent rien en ce qui concerne les parcelles limitrophes situées hors du périmètre de l'OAP. Ceci présente un risque pour les propriétaires de ces parcelles dont les habitations sont parfois très proches des limites de l'OAP. La CE considère, en conséquence, qu'un retrait minimum de la moitié de la hauteur du bâtiment construit avec minimum de 3 mètres doit être imposé vis-à-vis des parcelles limitrophes des OAP en zone U1 et U2.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

Les ajustements proposés par CGST en réponse aux observations du public feront l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

OAP en zone U3

La CE a donné son avis sur les zones U3 dans son thème 3 (le zonage) : elle estime que ces zones doivent être entièrement constructibles comme dans les zones U1 et U2.
Pour ce qui est du choix d'y créer des OAP, la CE est interpellée par le fait que finalement le PLU peut être considéré comme réalisé « à la parcelle ». Il lui semble que cela est contraire au principe fondamental d'un plan d'urbanisme. Sont-elles réellement des OAP ? On peut en douter lorsque l'on observe qu'elles concernent souvent une seule parcelle (parfois même une ½ parcelle), sont d'une superficie faible (plusieurs ont moins de 1000 m2) et comportent des principes d'aménagement extrêmement réduits, voire insignifiants : souvent 1 ou 2 logements, accès unique, haie séparative… ce que les acquéreurs font naturellement sans nécessité d'une OAP, qui sont pour certains déjà prévus dans l'OAP « transversale » ou qui pourraient être intégrés au règlement de la zone. Peut-on parler d'aménagement programmé pour une parcelle de 1000 m2? D'ailleurs, la règlementation parle « d'OAP de secteurs », ce qui induit une certaine dimension.
Prenons deux exemples comme il y en a plein d'autres identiques :
- L'OAP BES 06 doit respecter une seule orientation : avoir son accès librement déterminé sur le chemin de Lapeyriere. En quoi s'agit-il d'une orientation d'aménagement, la parcelle n'ouvrant que sur cette voie ?
- L'OAP CAN 05 (1080 m2) doit respecter 2 orientations : un accès libre depuis le chemin de Sirech, une haie champêtre en limite de la zone agricole. Qu'y a-t-il de spécifique à l'OAP ? Quelles précisions ces 2 points apportent-ils ? : un accès à la parcelle est évident également et il est même libre. Enfin la haie champêtre n'a d'utilité que pour le futur propriétaire qui le fera sans doute spontanément ou aura à respecter l'OAP transversale. On peut dire qu'il n'y a, en réalité, aucune orientation d'aménagement.
Le critère de dimension des parcelles retenu pour y implanter une OAP (largeur minimum de 15 mètres et maximum de 65 mètres) semble avoir pour objectif réel mais non écrit de rendre plus légitime le choix discutable de limiter la constructibilité à des secteurs sélectionnés : il tente de donner à ce choix un caractère d'objectivité et de légalité ce qui semble incertain. La CE estime que seules les OAP d'une superficie suffisantes (par exemple, 5000 m2) doivent être conservées si elles comportent de véritables orientations ce qui, en l'état, n'est le cas d'aucune d'entre elles.
La CE observe que le critère de dimension des parcelles retenues pour y implanter une OAP : largeur minimum de 15 mètres et maximum de 65 mètres signifie qu'il est théoriquement possible de construire sur des parcelles de 225 m2 (15m x 15m).
Les limites séparatives en zone U3 sont de 3 mètres vis-à-vis des voisins ce qui n'est déjà pas beaucoup. Or certaines OAP (22) prévoient dans leur orientations que les constructions peuvent être réalisées en limite séparative. La CE trouve cette disposition excessive.

Pour toutes ces raisons, la CE recommandera dans ses conclusions finales de supprimer toutes ces OAP que la réglementation n'impose pas en zone U3 et dont les orientations minimalistes peuvent résulter directement (lorsqu'elles n'y sont pas déjà) du règlement écrit ou de l'OAP transversale.

Elle recommandera également de supprimer les dispositions relatives à l'implantation des maisons permettant une division parcellaire ultérieure.

Les parcelles constructibles dans le document d'urbanisme en vigueur et placées dans une OAP dans le PLUi en seront exclues si les propriétaires apportent la preuve qu'ils ont engagé des dépenses en vue d'y réaliser une construction : travaux de VRD, honoraires d'architecte.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

Les ajustements proposés par CGST en réponse aux observations du public feront l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

OAP Uéco/AUéco et OAP ZAC GSL

La CE n'a pas d'observation particulière à faire sur ces OAP. Elle considère, d'une façon générale, que rien ne doit empêcher le développement d'activités sur le territoire car la création d'emplois locaux permet de limiter les déplacements pendulaires domicile/travail et enrichit les collectivités dont les moyens restent limités. Il est utile cependant d'éviter la multiplication des zones qui risquent alors de rester en grande partie vide et concourent alors inutilement à la consommation d'espace.

La CE observe que le terme CHR n'est pas défini « Présence d'une dizaine de commerces traditionnels alimentaires et non alimentaires (hors CHR) ».Ce terme doit être explicité dans le corps du texte (c'est le mieux) ou être mis dans le lexique.

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

- La zone Aueco (page 13 de la brochure) comporte une zone PPRT qui n'est pas indiquée (Zone d'interdiction stricte).

Ceci fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions finales de la CE.

STECAL et changements de destination

La CE est favorable, a priori, à l'utilisation de ces outils qui ont plusieurs avantages notamment :
- générer une activité supplémentaire sur le territoire ;
- préserver des bâtiments traditionnels dont la rénovation se trouve financée par l'activité créée.

La CE observe que seuls 3 STECAL créés en zone A (sur 18) sont porteurs d'une activité économique : Acan2 (restaurant) , Abes 2 et Acam2 (camping). Les autres correspondent à des activités d'associations privées, de régularisation d'occupation illégale, ou d'habitat provisoire. Aucune ne semble préserver des bâtiments traditionnels présentant un intérêt patrimonial.
Par contre, les 4 STECAL prévus en zone N ont un objet commercial : camping, restaurant, piscine, salle de réception. Aucun ne préserve de bâtiment traditionnel.
18 bâtiments sont retenus comme susceptibles d'un changement de destination. La nouvelle destination n'est pas précisée et aucun bâtiment ne présente un caractère architectural réellement intéressant.
Globalement les STECAL et changements de destination présentent peu d'intérêt même s'ils ont une utilité pratique et répondent aux objets définis par le code de l'urbanisme. Le caractère « exceptionnel » imposé par la réglementation pour les STECAL n'est pas évident.

Thème 6 - Les demandes individuelles du public

2.3.6 - Thème 6 - Les demandes individuelles du public

001 RE Mr Germain ZAGO (1193, route de Monclar à Villebrumier) souhaite que ses

parcelles N° B990 (6393 m2) et B991 (6393 m2), lieu-dit Rougé, à Villebrumier soient constructibles. Plusieurs arguments motivent sa demande : parcelles non exploitées, en continuité immédiate d'une zone U3, constituant une dent creuse, disposant de l'eau, l'électricité et d'une voie d'accès à proximité immédiate, ne disposant d'aucune vue justifient leur classement en zone Np, constructibles avant le PLU de 2005 qui avait rendu constructibles des parcelles agricoles contigües des siennes mais non situées en continuité immédiate d'une zone constructible.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La parcelle est en extension. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Ces parcelles sont classées en N actuellement. La préservation des espaces agricoles ou naturels est prioritaire dans la règlementation en vigueur. La CE ne peut donc donner une suite favorable à cette demande.

002 CC M. Nicolas DURAND (13, route de Toulouse à Aucamville) est propriétaire de l'enclos cynégétique 30, route de Montauban à Dieupentale (parcelles C157, C158, C179, C180, C183, C185, C186, C188, C189, C190, C195, C205, C206, C492, C493, C495, C497, C632). Il demande que le projet de PLUi le classe en Nenr pour pouvoir y réaliser un parc photovoltaïque. Le classement envisagé dans le PLUi le place en zone de continuité écologique qui ne permet aucune construction. Ce classement n'est pas justifié étant donné que le terrain, entièrement clôt, est couvert de gravats instables impropres au développement de la végétation. La proximité d'un raccordement possible à EDF est favorable au projet photovoltaïque. Un apiculteur est prêt à y installer des ruches.

Réponse de GSTG : Le PLUI n'a classé en **zone Nenr** que les installations existantes ou avérées. La demande est prématurée et pourra être réexaminée dans le cadre du PLUI H. De plus, une **vaste zone Nco** porte sur l'ensemble des coteaux de la plaine de Garonne qu'il convient de préserver (corridor écologique identifié par le SRCE).

Avis de la CE : Etant donné l'état de ce terrain, l'usage proposé paraît adapté. La CE n'a recommande que cette demande soit acceptée dans le futur PLUi 25.

003 CC Mme Véronique PENDARIES (175, rue du Bac à Labastide-Saint-Pierre) demande qu'une autorisation de construire lui soit accordée sur sa parcelle AC13 (2835 m2) située à Labastide Saint Pierre, contrairement au CU négatif qui lui a été délivré le 14/06/2021 au motif que le PLU actuel n'accepte que les aménagements des constructions existantes pour la zone UBb à laquelle appartient la parcelle AC13. Le projet de PLUi classe cette parcelle en A + zone non aedificandi. Elle joint plusieurs pièces à sa demande : demande de CU, CU négatif, extrait de plan, projet de division parcellaire.

Réponse de GSTG : Une partie de la parcelle est classée en zone A dans le PLU communal. Le classement en zone A et l'EPI visent à **protéger les abords de la Chartreuse** et à maintenir une **coupure à l'urbanisation**.

Avis de la CE Un classement de la parcelle AC13 en zone constructible aurait pour conséquence d'être la seule entourée de parcelles classées en A. Bien que les choix faits par CGST ne lui apparaissent pas très probants, la CE ne peut donner suite à la demande de Madame Pendaries sans créer une discrimination vis-à-vis des parcelles voisines. En conséquence, La CE ne donne pas suite à cette demande.

004 CC Mme Véronique PENDARIES (175, rue du Bac à Labastide-Saint-Pierre) demande qu'une partie de sa parcelle 1912 (Lieu-dit Naudery à Labastide Saint Pierre) soit constructible. Elle motive sa demande par la proximité immédiate d'autres habitations et joint plusieurs plans dont l'un précise la partie souhaitée en zone constructible.

Réponse de GSTG : Parcelle 87 du SIG (ou 74 du Géoportail ?). Il s'agit d'une parcelle située entre deux secteurs U3 mais également une **coupure à l'urbanisation de plus de 100 mètres** (donc hors critère de la zone U3). Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La CE trouve peu crédible l'argument de la coupure d'urbanisation de l'ordre de 100 mètres. Elle recommandera dans ses conclusions finales que 1000 m2 de la parcelle propriété de Madame Pendaries (87 ?) à Labastide-Saint -Pierre soit rattachée à la zone U3.

005 CC M. Hervé PANDARIES (22bis, rue Caroline Aigle à Labastide Saint Pierre) demande le maintien en 2 AU de sa parcelle AB 13 (13574 m2) située à Labastide Saint Pierre, en vue de l'agrandissement du lotissement de « la chartreuse », limitrophe. La parcelle est classée en A dans le projet de PLUi.

Il demande également le classement en constructible des parcelles 1727, 1722 et 1723. En fait ces parcelles correspondent aujourd'hui aux parcelles (nouvelle numérotation) : AC 004, 006 et 008 pour une surface totale de 7062 m2. Elles sont classées en A à l'actuel PLU et aussi en A au projet de PLUI.

Réponse de GSTG : Le reclassement en zone A de ces parcelles est justifié par **l'occupation actuelle des sols ;** par la volonté de **réduire la consommation des terres agricoles** et de limiter le développement de zone AU en extension.

Avis de la CE : Ces parcelles sont actuellement classées en 2AU. La CE recommandera dans ses conclusions finales que la parcelle AB13 à Labastide Saint Pierre, limitrophe de la zone U2, soit classée en U2 à concurrence de 1000 m2.

006 CC M. Hervé PENDARIES (22bis, rue Caroline Aigle à Labastide Saint Pierre) est propriétaire de parcelles exploitées en vergers à Labastide Saint Pierre au lieu-dit Las Planes (parcelles E938, E815, E830, E507 et E941 pour une contenance d'environ 5 ha (nota : au cadastre actuel elles sont numérotées AA 2b, 5, 22, 23 et 24). Arrêtant son activité, il souhaite que ces parcelles soient classées constructibles, celles-ci étant notamment riveraines de nombreuses habitations et de la voie verte. Le projet de PLUi les classe en A.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

007 CC Sandrine et Florian MIEULET (12, grande rue du Bourgas à Campsas) demandent la constructibilité des parcelles C724 (1ha 96a) et C727 (1ha 94a) à Fabas. Ces parcelles sont entourées de maisons. Elles ont les réseaux à proximité et sont proches de l'école et de la zone de Montbartier. Elles ont classées en A et N dans le projet de PLUi.

Réponse de GSTG : Ces **parcelles sont exploitées** même si elles ne sont pas déclarées à la PAC en 2019. Elles se situent en **extension du hameau de Miquelas**. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de **préserver les terres agricoles** et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Ces parcelles sont actuellement classées en A et exploitées. La préservation des espaces naturels et agricoles est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

008 CC M. Jean Pierre BOUSQUET (198 rue du Collège à Grisolles), propriétaire de la parcelle AE62 (3534 m2), souhaite savoir si sa parcelle est toujours divisible en 3 lots sachant qu'un lot a déjà été construit.

Réponse de GSTG : La parcelle est en zone U2, la **division est donc possible**.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

Il demande également si le parking de l'OAP « Quartier du collège », est réservé aux usagers du collège et du gymnase ou aux propriétaires de la zone habitée.

Réponse de GSTG : Les parkings sont destinés aux habitants de la zone dédiée à l'habitat. Des places de stationnement seront prévues pour l'équipement public (ER). La **mutualisation** reste toutefois possible (pas les mêmes horaires de fréquentation).

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter.

009 CC La société LIEHBERR AEROSPACE, représentée par Manuel MORET, propriétaire d'installations industrielles à Campsas, va déposer une contribtion sur le registre dématérialisé.

Réponse de GSTG : Voir 117 RE

010 MA Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

011 CO Anne Marie CASADO (née STUDER) demande que sa parcelle D348 (5000 m2) à Canals, au lieu dit La Garenne, soit classé en zone constructible et non pas en zone verte dans le projet de PLUi.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle totalement isolée au cœur d'un espace boisé classé**. Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : La préservation des espaces naturels et agricoles est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

012 RE M. Marc FRAYSSINES (14,chemin du Pavillon 33480 AVENSAN) demande si dans le le PLUi les parcelles C24, C25 et C56 (2560 m²) à Dieupentale sont toujours constructibles.

Réponse de GSTG : Les parcelles sont classées en **zone U2**, donc toujours constructibles.

Il demande également si l'emplacement réservé n°3 à DIEUPENTALE (voie d'accès) a pour objet l'accès à tous les terrains le bordant.

Réponse de GSTG : L'accès sera public donc ouvert à tous les riverains.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter aux réponses de CGST.

013 RE Mme Hélène DINNAT est propriétaire à Dieupentale des parcelles C396, C397 et C400 (4,47 ha en tout - classées actuellement en 2 AU), et D58 (1,35 ha - classée partiellement en UB actuellement). Elle demande leur classement en AU0 (partie UB seulement pour la D58) de ses 3

parcelles dans le projet de PLUi contrairement au classement en A prévu. Elle invoque leur situation au milieu d'habitations et de lotissements, la présence de réseaux d'assainissement collectif, et la difficulté d'utilisation agricole (accès difficile, proximité des logements…).

Réponse de GSTG : Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la **nécessité de préserver les terres agricoles, même si celles-ci ne sont plus exploitées**, et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. La parcelle D58 est par ailleurs classée en **zone Ap de protection paysagère.**

Avis de la CE : La CE recommandera dans ses conclusions finales de rattacher 1000 m2 de la parcelle C396 à Dieupentale à la zone U2 limitrophe.

0014 RE M. Frédéric BALEYE (70 rue de la Bouyère à Labastide Saint Pierre) réitère sa demande que ses parcelles AB41 (1105 m²) et AB42 (9360 m²) à Labastide Saint Pierre soient maintenues en zone 2AU ou équivalent comme dans le PLU actuel.

Réponse de GSTG : Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de **préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Ces parcelles sont classées en zone 2AU actuellement et la parcelle AB42 est contigüe à une zone U2. En conséquence, La CE recommandera dans ses conclusions finales que 1000 m2 de la parcelle AB42 à Labastide-Saint-Pierre soit rattachée à la zone U2 contiguë.

015 MA M. JELTI est propriétaire de la parcelle B 0048 à Villebrumier (3700m2). Sa parcelle est classée en Nco dans le projet de PLUI comme toutes les parcelles limitrophes qui sont soit en Nco soit en A. Il demande à que sa parcelle soit classée constructible. Il invoque le fait qu'elle est une dent creuse, et que les réseaux sont à proximité.

Réponse de GSTG : La parcelle est **en extension**. Par ailleurs, ce secteur est **un secteur d'habitat diffus qu'il n'est pas prévu de développer**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

016 RE : Demande de RDV de M. Manuel MARCOUX.

017 MA M. et Mme ATAC (représentés par Me Thierry DALBIN, avocat), propriétaires des parcelles AR 33, AR34, AR35 et AR36 au lieu-dit Cavale à Grisolles (11800 m2) contestent leur classement en N dans le projet de PLUI car elles ne correspondent pas à la définition donnée.
par le code de l'urbanisme, des zones naturelles (R.151-24). Ils demandent leur classement en U3 comme les parcelles limitrophes.

Réponse de GSTG : Ces parcelles sont **en extension** donc ne rentrent pas dans les critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation de ces espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, leur classement nécessiterait une dérogation du Préfet.

Avis de la CE : Ces parcelles sont déjà classées en N actuellement. La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

018 RE Mme Sylviane et M. Alain POUGET souhaitent, en le motivant, que leur parcelle D335 (2623 m²) à CANALS soit déclarée constructible (sursis à statuer en cours sur cette parcelle située en centre bourg). La commission d'enquête de 2019 avait émis un avis favorable à leur demande.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une dent creuse, apparemment portant un parc arboré, classée en zone U3 mais sans OAP ni EPI. Cette unité foncière répond à l'ensemble des critères retenus pour être soumis à une OAP ; il est donc proposé de créer une **OAP autorisant 1 ou 2 logements.**

Avis de la CE : La CE s'étonne que cette parcelle ait échappé à l'attention de la GSTG. Elle recommandera le classement en U3 de la parcelle D335 à Canals dans ses conclusions finales.

019 BE Pierre et Cécile LEROUX-DELBREIL sont propriétaire des parcelles D1193, D1195, D1197, D1199 et D2000 à Bessens qui sont classée en zone A dans le projet de PLUI. Déjà propriétaire d'une maison sur la parcelle, ils souhaitent construire un dépôt pour la future activité de plombier de M. LEBREUIL. Or, le règlement de la zone A interdit une telle construction à plus de 15 mètres du bâtiment principal. Ils souhaitent construire au-delà de cette limite en raison de contraintes techniques empêchant une construction plus proche.

Réponse de GSTG : S'agissant d'un projet de construction d'un bâtiment destiné à une activité artisanale une solution alternative doit être recherchée pour son implantation dans une des zones d'activités communautaires.

Avis de la CE :Toutes les activités locales sont à privilégier. GSTG doit proposer une solution concrète à Monsieur et Madame LEROUX-DELBREIL sans coût supplémentaire pour eux.

020 RE Mme Viviane et M. Christian BERTOGNA et le GFA de Cartatouche sont propriétaires des parcelles D15 et D1301 (6675 m² en tout) à Bessens. Ils souhaitent la scission de l'OAP « Jules Ferry » en deux parties distinctes (les leurs d'une part et la D762 d'autre part) afin de pouvoir réaliser partiellement l'OAP car le propriétaire de la parcelle D762 n'est pas intéressé par la réalisation de l'OAP.

Réponse de GSTG : Le dispositif d'aménagement de l'OAP Jules ferry sera modifié pour admettre jusqu'à 3 le nombre d'opérations d'aménagement dans les secteurs 2a et 2b .

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG. La CE recommandera dans ses conclusions finales la modification de l'OAP Jules Ferry à Bessens selon la réponse faite à l'observation 020 RE.

021 BE Mme Laura et M. Christophe SEVEGNES-GAUTHIER sont propriétaires des parcelles B1513, B1517 et B1519 à CANALS (environ 2500 m2 en tout) sur lesquelles ils ont fait construire une maison en 2019. Ils s'inquiètent du fait que leur maison n'apparaisse pas sur le plan et que leurs parcelles soient classées en A dans le projet de PLUi, alors qu'elles sont limitrophes d'une zone U3. Ils souhaitent en conséquence que leurs parcelles soient aussi classées en U3.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Un **permis a été accordé** et mis en œuvre.

Avis de la CE : Une maison est construite sur la parcelle B1519. Elle aurait dû être incluse dans le périmètre de la zone U3. La CE recommandera dans ses conclusions finales, le rattachement à la zone U3 limitrophe, de la parcelle B 1519 à Canals.

022 BE L'indivision MIQUEL demande la possibilité de construire sur sa parcelle ZN55 (9820 m²) à Bessens en raison de la présence des réseaux et de la proximité d'autres habitations.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle totalement isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

023 BE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

024 BE M. BOUSQUET propriétaire de la parcelle D1360 (433 m²) à Bessens souhaite que dans le cadre de l'AOP « Les palanques », la haie mitoyenne longue de 150 m le séparant de la propriété de M. MAZANA soit conservée.

Réponse de GSTG : Parcelle D684 nord : si la haie est mitoyenne, le **code civil gère sa conservation ou non**. Si elle est chez le voisin, le voisin peut décider de l'enlever sans l'autorisation de M. Bousquet, cela ne relève pas du PLUi.

Avis de la CE : La CE, qui comprend l'inquiétude de Monsieur Bousquet, n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG.

025 BE Mme Magalie CHAPPUIS est propriétaire de la parcelle D1370 au lieu-dit Tombel (2773m2) à Bessens *(remarque de la CE : selon CLICMAP le propriétaire serait Bernard Chappuis)* qui est classé en A dans le projet de PLUi. Elle demande que ce terrain viabilisé, actuellement constructible *(remarque de la CE : classé en IINA au POS de Bessens)*, reste constructible dans le projet de PLUi.

Réponse de GSTG : Parcelle D938 nord : il s'agit d'une **parcelle isolée dans un secteur diffus qu'il n'est pas prévu de développer**. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

026 BE Mme Erika CHAPPUIS demande que ses parcelles D1369 (2773 m²) et D1371 (775 m²) à Bessens restent constructibles (*remarque de la CE : elles le sont actuellement en II NA*).

Réponse de GSTG : Parcelle D938 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

027 BE Mme Geneviève PRADEL est propriétaire de la parcelle AM13 (2ha 39) au lieu-dit « Les Molles » à Grisolles qui est classé en N dans le projet de PLUi comme c'est déjà le cas dans le PLU actuel. Limitrophe en partie d'une zone Uéco, elle demande son rattachement à cette zone artisanale.

Réponse de GSTG : Il n'est **pas prévu de développer la zone d'activité au-delà de ce qui a été acté dans le PLUI arrêté**. Cela porterait atteinte à l'économie générale du PLUI. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la

consommation de ces espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

028 BE M. Michel RIEUTORD souhaite que sa parcelle ZI11 (6260 m²) à Bessens reste constructible dans le projet de PLUi. Une division parcellaire a été réalisée et une autorisation de voirie de desserte a déjà été accordée.

Réponse de GSTG : La parcelle est **déjà bâtie**, elle ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

Avis de la CE : La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.

029 BE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

030 VI : M. Jérôme ALRIC demande le maintien en U2 voire U3 (actuellement UC3) de ses parcelles A1076 et A1077 à VILLEBRUMIER.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

031 BE M. et Mme Roger LAVAL demandent que leur parcelle A756 (4627 m2), prévue en A dans le projet de PLUI, soit classée en constructible, étant limitrophe de zones déjà construites. *(observation de la CE : La parcelle est actuellement classée en A)*.

Réponse de GSTG : Dieupentale : parcelle en extension ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la **nécessité de préserver les terres agricoles, même si celles-ci ne sont plus exploitées**, et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

032 BE M. René MAZANA souhaite conserver la possibilité de construire sur l'ensemble de sa parcelle C1157 (5323 m²) à BESSENS qui a fait l'objet d'un PC délivré le 07/09/21.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle en extension dans un espace protégé** au titre de l'environnement (zone Nco). Le classement en zone Nco de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

Avis de la CE : GSTG ne répond pas en ce qui concerne le permis éventuellement délivré. La parcelle étant constructible actuellement, la CE demandera le rattachement de 1000 m2 de la parcelle C1157 à Bessens à la zone U3.

033 MA M. Yves SALOMON demande que ses parcelles N526 et N527 Lieu-dit Fénelon à Orgueil « redeviennent constructibles ». (*Observation de la CE : elles sont bien prévues en U2 dans le PLUI)*.

Réponse de GSTG : Parcelles B526 et 527 (et non N526 et N527) : elles sont en **zone U2**.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG.

034 RE M. Marc FONTES souhaite conserver la constructibilité de ses parcelles E286 (4177 m2) et E287 (639 m²) à Varennes.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

035 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

0036 OR Voir contribution 033 RE

037 CO Mme Valérie BONZOM (épouse VIGIE) est nue-propriétaire de la parcelle C526 (5948 m2) à Orgueil dont ses parents sont usufruitiers. Dans le projet de PLUi, cette parcelle est inconstructible en raison de son positionnement dans une OAP. Elle demande le retour à la constructibilité, ses parents très âgés ayant besoin de ce capital pour financer leur dépendance.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une parcelle déjà bâtie ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

Avis de la CE : La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.»

038 CO Le PLUi prévoit la réalisation d'un parking de co-voiturage à Campsas sur la parcelle A162 (3023 m2) qui fait partie de l'ER porté par la SNCF pour la réalisation de la LGV. SNCF Réseau présente une proposition de réduction de son ER pour permettre la réalisation du parking. Des plans sont joints.

Réponse de GSTG : L'Emplacement Réservé sera réduit.

Avis de la CE : La CE recommandera dans ses conclusions finales la réduction de l'emplacement réservé prévu pour la réalisation d'un parking de co-voiturage à Campsas sur la parcelle A162.

039 RE M. Fouzy JELTI complète sa précédente observation (n°15 MA) concernant sa parcelle B0048 à Villebrumier, classée en Nco dans le projet de PLUi. Il invoque notamment le fait que les parcelles voisines seraient constructibles, et demande, pour éviter une dent creuse, de classer au moins 500m2 de sa parcelle en U.

Observation de la CE : les parcelles voisines sont certes construites, mais toutes classées en A. Celles non construites sont classées en N.

Réponse de GSTG : La parcelle est **en extension**. Par ailleurs, ce secteur est **un secteur d'habitat diffus qu'il n'est pas prévu de développer**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : Cette parcelle est classée en A actuellement et elle est classée en Nco. Les parcelles voisines sont classées en A ou N. Au PLU actuel elle est en A. La CE n'a donc rien à ajouter à la réponse de GSTG.

040 CO M. EL KAROUNI, co-propriétaire de la parcelle C521 (3608 m²) lieu-dit « Penchou »à Campsas, demande son déclassement (de N en constructible sans doute) compte tenu du développement de Campsas et des villages autour.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle totalement isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

041 CO Mme Monique GRANIER dépose une demande de certificat d'urbanisme pour sa parcelle ZN49 (3150 m2) à Bessens. Elle indique faire cette demande car elle a reçu une décision défavorable sur une précédente demande formulée en mai 2021.

Observation de la CE : cette dernière n'est pas compétente pour traiter les demandes de CU. La parcelle en question est classée en A au PLUI, et entourée de parcelles également classées en A.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle agricole située dans un secteur agricole**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

042 CO : Mme Catherine BABARIT propriétaire de la parcelle ZH 130 (2209 m²), attenante à sa propriété ZH 127 (1516 m²), soit constructible s'agissant d'une dent creuse. La parcelle dispose d'un accès et des réseaux. Elle souhaite y construire une maison plus adaptée à ces vieux jours.

Réponse de GSTG : Parcelle en extension ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

043 OR M. Daniel EVRARD, venu à la permanence du 15/12/21, indique qu'il déposera ses observations sur le registre numérique.

044 OR : M. et Mme Antonio et Jacqueline TORRES, propriétaires des parcelle D881 (1130 m²) et D882 (1131 m²) à Orgueil, souhaitent qu'elles soient constructibles et puissent recevoir des habitations.

Réponse de GSTG : Les parcelles constituent une **unité foncière**, elles répondent donc aux critères retenus pour être identifiées en tant qu'OAP. Cette erreur sera donc corrigée. De plus, une DP tacite a été accordée en décembre 2021 (réalisation prévue de 2 lots).

Avis de la CE : La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.

045 OR Mme Françoise TIXIER renouvelle sa demande que sa parcelle C51 (4333 m2) à Orgueil soit constructible.

Réponse de GSTG : Parcelle C251 (et non C51) : il n'est **pas prévu de développer ce secteur d'habitat diffus** en étirement.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

046 OR Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

047 CO Mme Claude DEGEILH (épouse AUDIBERT, usufruitière) et M. Thibaut AUDIBERT (nu-propriétaire) sont propriétaires de la parcelle A1302 (3357 m2) à Dieupentale qui est classée partiellement en U3 dans le projet de PLUI pour la partie en bordure de route et déjà construite et en A pour le fond de parcelle. Ils demandent le classement total de la parcelle en U.

Réponse de GSTG : Une **partie de la parcelle est en extension**, cela nécessiterait de demander la dérogation du Préfet.

Avis de la CE : Beaucoup de fonds de parcelles ont été intégrés aux zones U3, la limite de zone suivant le découpage cadastral. Il ne peut y avoir de traitement discriminatoire. La CE recommandera dans ses conclusions finales qu'une demande de dérogation soit adressée au préfet en vue du classement intégral de la parcelle A1302 à Dieupentale en U3.

048 CO Mme Nicole AUDIBERT née ALAZARD demande que ses parcelles A 395, A929, A1056, A1061, A1066 et A1071 (19 175 m² en tout) à Dieupentale, soient classées constructibles compte-tenu de leur proximité avec une zone U3.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une **dérogation** auprès du Préfet.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

049 CO M. Jérome ALRIC dépose copie d'une lettre qu'il a adressée au maire de Villebrumier le 22/10/2021, dans laquelle il signale des « pratiques condamnables » de son voisin conseiller municipal.

Réponse de GSTG : Sans objet.

050 CO M. Jean BOISSIERES sollicite la constructibilité de ses deux parcelles E928 (2000 m²) et E930 (2829 m²) dont il est propriétaire à Labastide-Saint-Pierre conformément à ses multiples demandes préalables à la révision du PLU et considérant qu'elles sont dans une zone d'habitations.

Réponse de GSTG : Il n'est **pas prévu de développer ce secteur d'habitat diffus** auparavant classé en A. De plus, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

051 MA Mme Jocelyne OMNES souhaite construire 2 autres maisons sur sa parcelle de C433 (2036 m2) à Orgueil sur laquelle existe déjà une maison. Elle joint un plan établi du projet établi par un géomètre et dit avoir réalisé les travaux d'assainissement nécessaires.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

Avis de la CE : Cette parcelle est intégralement classée en U3, mais hors OAP. La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.

052 RE M. Pierre CARABIN et Mme Virginie ESTEVES sont acquéreurs de la parcelle A909 (4837 m²) à Orgueil (appartenant actuellement à Mme VIGOUROUX). Ils demandent son reclassement en constructible et la possibilité d'en détacher 2 lots de 850m² chacun.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

Avis de la CE : La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.

053 CO (voir aussi contribution 049 CO) M. Jérome ALRIC demande que ses parcelles A1076 et A1077 (10751 m2 en tout) lieu-dit « Sautussan » à Villebrumier soient maintenues en zone constructible dans le projet de PLUi (qui les classe en A) comme elles le sont actuellement. Plusieurs arguments motivent sa demande : déclassement discriminatoire, partisan et contraire à la réglementation, continuité d'une zone U, cohérence de son maintien dans cette zone.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Cette Parcelle de 10751 m2, comporte déjà deux constructions. Elle est située entre deux zones U3 construites. La limite des zones U3 ayant été fixée là où s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate, cette parcelle doit être intégrée à la zone U3. La CE émettra dans ses conclusions finales une recommandation demandant le classement en U3 de la parcelle A 1076 à Villebrumier.

054 RE Mme Françoise TIXIER BEAUVES souhaite que sa parcelle C252 (4333 m2) à Orgueil, classée en A dans le projet de PLUi, soit de nouveau constructible comme elle l'a été historiquement. IL s'agit d'une dent creuse, les terrains adjacents étant construits.

Réponse de GSTG : Parcelle C251 (et non C51) : il n'est **pas prévu de développer ce secteur d'habitat diffus** en étirement.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

055 RE Mr Antonio et Mme Jacqueline TORRES (voir aussi observation 44 OR) sont propriétaires des parcelles contigües D882 (1131 m2) et D881 (1130 m2) à Orgueil qui sont classées en U3 dans le projet de PLUi. Ils demandent que leurs 2 parcelles soient classées en OAP (seule la D881 en bordure de voie l'est dans le projet). Ils précisent que la D882, en fond de terrain, aura également un accès direct à la route et sera facilement reliable aux réseaux.

Réponse de GSTG : Voir 44 ORG. Les parcelles constituent une **unité foncière**, elles répondent donc aux critères retenus pour être identifiées en tant qu'OAP. Cette erreur sera donc corrigée. De plus, une DP tacite a été accordée en décembre 2021 (réalisation prévue de 2 lots).

Avis de la CE : La CE s'étonne que cette parcelle ait échappé à l'attention de la GSTG. La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.

056 CO M. Joseph BIN, propriétaire de la parcelle cadastrée D 1427 (2037 m²) sur le territoire de

POMPIGNAN informe qu'il a pour projet d'y construire sa maison d'habitation et souhaite donc voir modifier le zonage en constructible alors que le projet la classe en A.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

057 GR M. J.L. PITTON représentant l'indivision REY demande que leurs parcelles C775, C779, C787, C792 et C797 (17622 m2 en tout) situées à CAMPSAS soient classées constructibles en lieu de A dans le projet de PLUi. Il fait valoir que ces parcelles sont très proches du village.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

058 CO Mme Yvette BIGNE souhaite que ses parcelles A110 (886 m²), A111 (3950 m²) , A112 (322 m²), A113 (820 m²) et A1260 (708 m2) à Orgueil soient constructibles comme l'était jusqu'à présent la A1260. Le projet de PLUi les classe toutes en N.

Réponse de GSTG : La parcelle A 113 est déjà construite.

La **gestion du pluvial est à revoir sur ce secteur** avant toute construction supplémentaire :

- un fossé existe le long des parcelles A 109 et A 111,
- un **fossé mère important** est présent (identifié comme problématique dans le schéma des eaux pluviales) s'écoulant vers la route des Aiguillons où des travaux importants sur le réseau pluvial sont à réaliser.

Ainsi, **la commune ne souhaite pas aggraver la situation en attendant les travaux**.

Un aménagement d'ensemble sur ces parcelles pourrait être prévu dans le cadre du PLUI-H lorsque le problème de gestion des eaux pluviales sera résolu, avec une liaison possible avec la cité « La Forge » via l'impasse la Forge et entre la route des Aiguillons et la RD 930 avec une sécurisation des accès pétons et voitures.

Avis de la CE : Ces parcelles, situées en centre bourg, sont classées en AU0 dans le PLU actuel. Une constructibilité est possible qui tienne compte de la présence de ce fossé. La CE trouve anormal que la propriétaire soit pénalisée par des problèmes techniques dont elle n'est pas responsable et qui auraient pu être anticipés. Elle émettra dans ses conclusions finales une recommandation que les parcelles A110, A111, A112 et A1260 à Orgueil soient classées en zone U2.

059 GR M. Michel CHADOURNE est propriétaire des parcelles D708 et 664A à Pompignan (19815 m2) en tout qui sont classées en A dans le projet de PLUI. Il indique que ses parcelles seraient sur le tracé de la future ligne TGV, et demande, en conséquence, "qu'elles puissent faire l'objet d'une revalorisation au prix de la zone d'activité".

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles isolées** dans l'espace agricole et de plus situées dans le **fuseau de la LGV** (voir ER n°99).

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

060 CO M. FERRAN Claude demande de modifier la destination de sa parcelle C459 (1757 m²) à Fabas pour la rendre compatible avec de l'habitat.

Il souhaite également, au nom de la SCI GTM LES VIGNES, modifier la destination de parcelles (voir plan joint) pour les rendre compatibles avec un projet d'agrandissement de champs photovoltaïque en association avec un projet d'agro-pastoralisme **Réponse de GSTG :** Le bâtiment est identifié pour un **changement de destination** dans un secteur où par ailleurs, de nombreuses protections patrimoniales ont été inscrites. Le PLUI n'a classé en zone Nenr que les installations existantes ou avérées. Si la demande concerne de l'agroPV, le règlement de la zone A le permet.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

061 GR M. Hervé CLAMENS demande que ses parcelles B32, B33, B34, B35, B36, B45, B46, B47, B49, B50, B51 et B52 (2ha 80 en tout), situées au lieu-dit La Pointe à Grisolles, soient classées en « zone artisanale », comme elles l'étaient dans le passé, et non pas en N. Ils précisent qu'elles n'ont plus de vocation agricole.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles en extension**, proches du canal. Il n'est **pas prévu de développer la zone d'activité au-delà de ce qui a été acté dans le PLUI arrêté**. Cela porterait atteinte à l'économie générale du PLUI. Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Il demande également que sa parcelle AL003 (1ha31), lieu-dit Les Nauzes à Grisolles, soit maintenue en zone constructible et non pas classée en A. Il précise que sa parcelle est proche de l'agglomération de Grisolles.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle isolée dans l'espace agricole**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à ces deux demandes.

062 RE M. Jean MARTOWICZ Propriétaire à GRISOLLES souhaite voir sa parcelle AN29 (1968 m²) redevenir constructible pour y implanter des bureaux et un magasin comme cela était le cas lors de l'achat (Il y a 50 ans).

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle isolée dans l'espace boisé**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

063 GR MM. Jean François et Pascal LACHAMBRE demandent que leurs parcelles AS93 et AS94 à Grisolles soient classées en zone constructible (le maire serait d'accord) contrairement au projet

de PLUi qui les classe en N. Ces parcelles sont actuellement en N (TVB). Ils précisent avoir déposé une demande de permis de construire qui a fait l'objet d'un sursis à statuer.

Réponse de GSTG : Nous n'avons pas pu localiser ces parcelles qui ont dû changer de numéros. Les **parcelles AS 93 et 94 n'existent pas** sur Grisolles (le plan cadastral communal ne fait apparaitre aucune parcelle à ces noms). Donc il s'agit d'une observation sans objet.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG.

064 RE M. Eric ZUCCHETTO propriétaire de la parcelle AP11 (7690 m²) à Grisolles, souhaite la voir classée compatible pour une zone de construction de 3 ou 4 lots d'habitations.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

065 GR M. Alfred CALANDRA demande que ses parcelles B76 et B77 (8745 m2 en tout) à Dieupentale soient entièrement constructibles) comme c'est le cas actuellement. Dans le projet de PLUI 12, la moitié de la parcelle B76, sur laquelle se trouve une construction, est classée en U3, hors OAP. L'autre moitié de cette parcelle, ainsi que la 77 sont classée en A.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le secteur est actuellement classé en UL mais a priori il n'existe pas de projet. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Le découpage des zones U3 suit les parcelles cadastrales. De ce point de vue, la parcelle B76 à Dieupentale doit être intégrée à la zone U3 et la CE le recommandera dans ses conclusions finales. Les deux autres n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable pour ces deux parcelles.

066 CO Mmes ROBIN, PANASSIE, FENECH et BARRIERE, propriétaires de la parcelle G1581 (5378 m²) à Labastide saint Pierre souhaitent que celle-ci soit constructible.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

067 voir observation 051 MA identique

068 CO Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

069 RE M. RODRIGUEZ Demande la possibilité de diviser sa parcelle AN043 (7536 m2) à Grisolles, sur laquelle est construite une maison. Elle est classée en U3 inconstructible dans le projet de PLUI.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie**, cela ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

Avis de la CE : La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.

070 RE M. Francis VILLIERES signale que le plan cadastral de Dieupentale présenté n'est pas à jour. Une division parcellaire des parcelles A157 et A158 a été effectuée par la société SOGEXFO. De nouvelles parcelles cadastrales ont été actées (parcelles A1338, A1339, A1340 et A1341). Un CU a été obtenu en 2021 pour céder une partie des terrains à son fils pour y construire une maison.

D'autre part ses anciennes parcelles A157 et A158 ont fait l'objet d'un permis de construire délivré en 2009 qui donne le seul accès à sa maison par l'ancienne parcelle A157. Il souhaite que ces nouvelles parcelles, réduites en surface, demeurent constructibles sans restriction.

Réponse de GSTG : Les parcelles sont en U1 mais l'ex parcelle A 157 est inscrite en EPI (jardin arboré). Le règlement n'empêche pas la construction dans les conditions prévues par le règlement.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG.

071 RE M. PITTON pour le compte de l'indivision REY. Voir observation 057 GR identique.

072 RE Mme Denise BROS signale à nouveau son incompréhension sur la classification en A de ses parcelles 196 et 197 située lieu-dit « Barazac » à Canals qui sont entourées depuis plusieurs années par 6 maisons. Elle souhaite donc que ses deux parcelles qui ne sont plus exploitables soient constructibles.

Réponse de GSTG : Les parcelles sont actuellement classées en zone A. De ce fait, une **dérogation du préfet** serait nécessaire.

Avis de la CE : Ces parcelles sont déjà classées en A comme les parcelles mitoyennes. La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

073 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

074 CO M. Pascal VIALARD souhaite la création d'une OAP sur sa parcelle ZE10 (23 780 m²) à Nohic qui constitue une dent creuse.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **très grande parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le développement de nouvelles zones en extension n'est pas compatible avec les exigences législatives actuelles. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

075 CO M. René VIALARD souhaite savoir :

- Si sa parcelle ZE 89 (15985 m2) à Nohic peut faire l'objet d'une rénovation et d'une extension (il s'agit d'une ferme ancienne);

- Si sa parcelle ZE 84 (9176 m2) à Nohic peut être intégrée à une OAP, afin de la rendre constructible pour réaliser la construction d'une habitation pour leurs enfants. Elle répondrait à la définition d'une "dent creuse".

Réponse de GSTG : La ferme implantée sur la parcelle ZE 89 est en zone U3 : **les extensions et annexes y sont autorisées sous conditions.**

La parcelle ZE 84 n'a pas été classée en U3 du fait de **sa largeur (67 mètres)** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3. De plus, située en vis-à-vis d'une parcelle non bâtie, son classement en zone A assure une **coupure à l'urbanisation** favorable à la circulation des animaux.

Le classement en zone A est également justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

Avis de la CE : La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.

076 CO La famille MIEULET souhaite que ses parcelles D98 (3636 m²) et D96 (3567 m²) situées à Canals soient classées en zone à urbaniser comme dans l'ancien PLU (2AU) à condition qu'elle soit desservie par la nouvelle STEP, ce qui n'est toujours pas le cas).

Réponse de GSTG : Parcelle D98 : il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

Parcelle D96 : la parcelle est intégrée au **secteur de protection paysage « Ap »**.

Avis de la CE : La limite des zones U3 est été fixée là où s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate ce qui est le cas de ces deux parcelles qui constituent une unité foncière. En conséquence, La CE émettra dans ses conclusions finales une recommandation demandant le classement en U3 des parcelles D96 et D98 à Canals.

077 RE M. Jean Claude DEILHES est propriétaire de la parcelle D106 (3180 m2) à Bessens classée en U1 dans le projet de PLUi et incluse partiellement dans l'OAP "Rue des Capellas" . Considérant que cette OAP aura pour effet "de geler les terrains situés en zone U1 au centre bourg" , il demande que sa parcelle en soit retirée.

Réponse de GSTG : La parcelle D106 est classée en zone U1, elle est intégrée dans le périmètre de l'OAP pour en **faciliter la desserte** qui pourra se faire via la desserte du secteur 2a. Il n'y a aucune obligation de faire ou de vendre.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG.

078 CO Mme Jocelyne BALAGUER demande que sa parcelle ZN21 (9 200 m²) à Nohic soit constructible sachant que la zone environnante est déjà construite.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle agricole** (non déclarée à la PAC mais exploitée) **à côté d'une seule parcelle bâtie**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

079 RE M. Claude DEILHES Voir contribution 77 RE identique.

080 CO Mme Leonarda SANCHEZ demande que la totalité de sa parcelle C1115 (6033 m²) à Villebrumier soit classée en zone AU. Le projet en classe une partie en A comme contrairement à

l'actuel PLU qui la classe entièrement en constructible (UB et 3 AU). Elle justifie sa demande par plusieurs arguments notamment réglementaires.

Réponse de GSTG : Il s'agit de la partie nord d'une parcelle de 6261 m² limitrophe de l'OAP « Nouvelle Bastide ». Le sud, bâti, est en zone U2. Le nord, déclassé en A, est difficile à intégrer **en extension de l'OAP dont le périmètre est cohérent**. Cette parcelle est actuellement située en zone 3AU dans le PLU en vigueur, donc **reclassé automatiquement en zone A** (PLU approuvé il y a plus de 9 ans, application de la loi ALUR), cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

Avis de la CE : Une grande partie de la parcelle reste constructible. En conséquence, La CE ne donne pas suite à cette demande

081 CO M. Thierry CAMBOULIVES souhaite réaliser une construction sur sa parcelle B 445 (750m2) à Villebrumier. Elle est située à proximité des réseaux et d'habitations déjà construites.

Réponse de GSTG : Parcelle D96 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La dernière maison de la zone U3 est distante d'environ 130 mètres de la maison la plus proche vers l'ouest. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de
préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

082 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

083 CO Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

084 CO M. et MME RIVERA demandent que leur parcelle A1178 (5279 m²) à ORGUEIL soit

classée entièrement en U2 comme dans le PLU actuel. Ils ne comprennent pourquoi la moitié de ladite parcelle a été classée en N.

Réponse de GSTG : L'aménagement de la moitié de la parcelle A 1178 ne peut être prévu que dans une **réflexion d'ensemble avec la parcelle voisine A 1187.**

Ce secteur devrait être à terme densifier puisque situé à proximité du centre-bourg et du groupe scolaire. Néanmoins, il existe sur ce secteur d'importants **problèmes de réseaux**. En effet, le **bassin versant** de cette moitié de parcelle est celui qui va vers le lotissement de la Nauzette *(cf. topographie des lieux)* ; ce problème est identifié dans le schéma des eaux pluviales *(cf. carte bassins versants)*. La collectivité n'a **pas assez de recul à ce jour pour constater l'efficacité des travaux effectués en 2018/2019 sur le réseau pluvial**, et ce en vue d'accepter une charge supplémentaire.

Avis de la CE : Cette parcelle est actuellement classée en Ubb. Rien ne permet de justifier ce classement en zone N pour des raisons qui relèvent de l'organisation de la collectivité. Cette parcelle située en centre bourg doit, à l'instar des autres parcelles voisines être classée en U2. Cette demande peut être traité de la même façon que l 'observation n° 58 ci-avant. La CE recommandera dans ses conclusions finales le classement en U2 de la parcelle A1178 à Orgueil.

085 CM M. Charles ROUBY demande la constructibilité de ses parcelles A7, A8 et A9 (18566 m2 en tout) à Campsas qui sont classées en A dans le projet de PLUi. Son habitation principale se situant sur l'emprise de la future LGV et donc vouée à expropriation, il souhaite reconstruire son habitation sur ses 3 parcelles ci-avant.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'un très grand ensemble de **deux parcelles isolées dans l'espace agricole actuellement exploitées**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

086 CO Mme Jocelyne OMMES souhaite que sa parcelle C433 (2036 m²) à Orgueil, classée en zone U3 hors OAP, puisse recevoir deux maisons d'habitation.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

Avis de la CE : La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.

087 CM Les consorts Cazals demandent les classements suivants de leurs parcelles situés à Bessens :

- classement en OAP de la ZO4 (1210 m2). Classée en A, elle constituerait une dent creuse dans le projet de PLUi et bénéficie des réseaux.

- classement en OAP de la C911 (5437 m2). Classée en partie en N et en partie en U3, elle constituerait aussi une dent creuse dans le projet de PLUi et bénéficie des réseaux.

- maintien de la constructibilité de la ZP164 qui bénéficie d'un CU et d'un PC obtenu le 19/10/2021.

Réponse de GSTG :

- Parcelle ZO4 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.
- Parcelle C911 : il s'agit d'une **très grande parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3. Elle est reclassée en zone N pour sa partie boisée.

ZP164 : le PC reste valide pendant les délais réglementaires.

Avis de la CE : la parcelle C911 est bâtie et en continuité immédiate de la zone U3. Elle entre donc dans le périmètre de la zone U3 qui s'arrête là où il n'y a plus d'habitation en continu. La CE demandera dans ses conclusions finales le rattachement de la parcelle C911 Bessens à la zone U3 limitrophe.
La parcelle ZO4 n'est pas bâtie. Elle n'entre donc pas dans le périmètre de la zone U3 limitrophe qui s'arrête là où il n'y a plus d'habitation en continu. La CE ne donne donc pas suite à cette demande.
Pour la ZP164, les propriétaires doivent agir dans les délais pour ne pas perdre leur droit à construire.

- classement en OAP de la ZN53 (2340 m2) . Classée en A dans le projet de PLUi, elle n'est plus exploitée, se trouve près d'une habitation, bénéficie des réseaux, constitue une dent creuse.

Réponse de GSTG : Parcelle ZN53 : il s'agit d'une **parcelle arborée à côté d'une seule parcelle bâtie**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir

l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Il ne s'agit pas réellement d'une dent creuse. La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

Ils signalent, par ailleurs, l'inversion dans la présentation de deux STECAL NBES 1 et ABES 2 à Bessens.

Réponse de GSTG : Cela sera corrigé dans le dossier pour approbation.

Avis de la CE : La CE recommandera dans ses conclusions finales que l'inversion des STECAL NBES 1et ABES 2 soit corrigée.

088 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

089 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

090 RE : M. et MME BARRIERE sont propriétaires des parcelles A624 à A630 sauf la A627 à POMPIGNAN, toutes classées en A dans le projet de PLUi. Ils demandent que 1000 m2 de la parcelle A 626, mitoyenne du chemin rural n°3, soit classée en zone constructible. La parcelle est située dans un hameau de 5 habitations. Les réseaux sont présents. Ils sont prêts à participer aux frais de busage ou autre.

Réponse de GSTG : Il n'est **pas prévu de développer ce secteur d'habitat diffus**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Bien que cette parcelle soit située à proximité du hameau, elle est déjà classée dans le document d'urbanisme actuel en zone Ah. La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

091 RE Mme Geneviève PAGES demande que sa parcelle B961(2297 m2) à Campsas, classée en A dans le projet de PLUi, soit classée en zone constructible comme dans le POS.

Réponse de GSTG : Parcelle D96 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

092 CO M. Jean-Michel RIVERA, souhaite que la parcelle ZM118 (5336 m²) dont il est co-propriétaire à Nohic soit constructible, considérant qu'elle est une dent creuse et qu'elle est inexploitée depuis plus de 30 ans bien, que les réseaux sont présents ainsi que les voiries.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du préfet.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

093 RE Leur propriétaire appelle l'attention sur le cas de ses parcelles toutes limitrophes D1194, D1196, D1198 et D1200 (10677 m2 en tout) à Bessens. Elles sont classées en A dans le projet de PLUi, avec une petite partie en zone N (bordure de ruisseau). Il fait valoir que ces terrains sont dans l'agglomération de Bessens, route de Toulouse, à proximité d'un ruisseau.

Il souhaite *« …diriger ce terrain vers des jardins partagés avec des cabanons démontables… »* et demande s'il faut « ..*se diriger vers un STECAL..* » pour ce projet, à caractère social. Le maire de Bessens serait d'accord pour cette réalisation.

Réponse de GSTG : La demande nécessite la création d'un STECAL qui nécessite une dérogation du Préfet. Demande en attente d'un projet élaboré à étudier

éventuellement lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG.

094 RE M. Georges MAZAMA est propriétaire de la parcelle cadastrée ZN94 (19042 m²) à Bessens sur laquelle se trouvent 2 constructions. Un permis de construire N° 082 017 20 S0004 a été accordé par Mr le Maire le 01/02/2021 pour surélévation d'une maison existante et transformation d'une grange en logement avec surélévation. Il souhaite pouvoir construire à proximité des maisons un garage et une piscine.

Réponse de GSTG : La parcelle porte déjà le **STECAL « Abes2 » avec un règlement spécifique**. La demande doit concerner la partie nord de la parcelle (très arborée). Le règlement de la zone A autorise sous conditions les extensions et les annexes des habitations existante. Le PC est valide.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG.

095 RE M. Ouaza LAHCEN-ZHOR est propriétaire de la parcelle A444 (9235 m2) à Campsas et de plusieurs parcelles attenantes (environ 3ha) sur lesquelles il a le projet de créer une « micro ferme », sur les principes de l'agroécologie. Etant indispensable qu'il habite près de son exploitation (pour la surveillance et le bon fonctionnement), il souhaite construire une maison d'habitation sur la parcelle A444 et demande en conséquence qu'elle soit partiellement constructible (il joint un plan).

Réponse de GSTG : S'il s'agit d'un projet agricole et que **la construction est nécessaire à l'activité, cela est autorisé en zone A.**

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG.

096 RE M. Luc PENCHENAT Propriétaire des parcelles AI140 (3847 m²) et AI141 (227 m²) souhaite qu'elles restent constructibles dans le projet de PLUi, ainsi que les parcelles AI137 à AI139 et AI142 à AI145 qui appartiennent à des membres de sa famille. Il souhaite pouvoir y réaliser un lotissement.

Réponse de GSTG : Le reclassement en zone N de ces parcelles est justifié par la **volonté de réduire la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier** et de **limiter le développement de zone AU en extension**. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

De plus les parcelles ne sont pas directement desservies par une voirie publique.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG. La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

097 RE Complémentaire de l'observation 087. Les consorts CAZALS demandent que leur parcelle 911 (5437m2 soit constructible. Ils précisent qu'un CU a été délivré par le maire le 07/04/2021, et qu'une demande de PC a été déposée le 19/11/2021.

Réponse de GSTG : Voir 087 CM

098 RE Le propriétaire de la parcelle ZP174 (3980 m²) à Bessens signale qu'une DP N° 082 017 20 S0035 lui a été accordée le 07/01/2021 ainsi que 2 permis de construire N° 082 017 21 S0020 et S0019 les 20 et 28/09/2021. Ils demandent d'en tenir compte dans le projet du PLUI, afin que leur parcelle reste constructible en OAP. *Observation de la CE : Les propriétaires sont Mr et Mme MAZANA.*

Réponse de GSTG : Si les permis ont été accordés avant l'approbation du PLUi12, ils auront **les délais réglementaires pour être réalisés**. Une DP gèle également les règles pour 5 ans.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG.

099 RE M. Antonio TORRES Voir contributions identiques 044 OR et 055 RE.

Voir Réponse de GSTG : 044 OR et 055 RE

100 RE M. et Mme Roland VIVIER, souhaitent céder à la collectivité leurs parcelles C172 (4795 m²) et C178 (2100 m²) à Dieupentale classées en Nco et EBC dans le projet de PLUi ce qui les rend quasiment inexploitables et invendables. Ils s'interrogent sur leurs obligations et leur responsabilité civile vis-à-vis de ce terrain. Un classement en N leur conviendrait cependant.

Réponse de GSTG : Le classement est justifié par l'occupation actuelle des sols concernés **participant d'un espace boisé plus vaste.**

Article L113-1 Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L113-2 Code de l'urbanisme

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG.

101 MA Mme Maryse BOUSQUET épouse BOREIKO-CHODZKO est propriétaire de la parcelle D415 à Canals (plan ci-dessous) qui est classée en zone AP dans le projet de PLUi. Divisée en novembre 2021, (plan cadastral pas encore à jour) entre elle-même et son frère, elle est désormais propriétaire des nouvelles parcelles D568 et D569. Elle demande que sa parcelle D568 soit classée en U3, cette parcelle étant desservie par les réseaux, du fait notamment qu'un lotissement est situé juste en face.

Réponse de GSTG : Le classement en zone Ap est justifié par la volonté de protéger les paysages sur la terrasse de Garonne (voir justification dans le rapport de présentation).

Avis de la CE : La parcelle D 415 (cadastre non mis à jour) est classée partiellement en A et partiellement en 2AUE dans le PLU actuel. Quoi qu'il en soit, le principe retenu pour délimiter les zones U3 est qu'elles s'arrêtent là où s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate ce qui est le cas de la parcelle D415 (et donc des 2 qui en sont issues) qui ne fait donc pas l'objet d'un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

102 CO M. Thierry CAMBOULIVES souhaite construire sur sa parcelle OB445 (750 m²) à Villebrumier, classée en A dans le projet de PLUi. Elle est située entre deux constructions existantes et est mitoyenne d' une zone U3.

Réponse de GSTG : Parcelle D96 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La dernière maison de la zone U3 est distante d'environ 130 mètres de la maison la plus proche vers l'ouest. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

103 VI Mme Marina DI SANTOLO souhaite que sa parcelle C546 (3382 m2) à Villebrumier, soit classée constructible dans le projet de PLUi et non en A, comme il l'était lors de son acquisition en septembre 2017.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle agricole isolée et déclarée à la PAC**. Le mitage n'est pas autorisé par la PADD. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

104 CO Mme Léonarda SANCHEZ constate que sa parcelle C 1115 (6033 m²) à Villebrumier est partiellement classée en A dans le projet de PLUi. Elle souhaite qu'elle soit entièrement constructible étant mitoyenne d'un secteur « AU » dans le projet. Les réseaux sont présents, la parcelle est inexploitable. Elle souhaite pouvoir construire pour sa fille.

Réponse de GSTG : Il s'agit de la partie nord d'une parcelle de 6261 m² limitrophe de l'OAP « Nouvelle Bastide ». Le sud, bâti, est en zone U2. Le nord, déclassé en A, est difficile à intégrer **en extension de l'OAP dont le périmètre est cohérent**. Cette parcelle est actuellement située en zone 3AU dans le PLU en vigueur, donc **reclassé automatiquement en zone A** (PLU approuvé il y a plus de 9 ans, application de la loi ALUR), cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

Avis de la CE : Plus de 1000 m2 de cette parcelle sont en zone U2. La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

105 RE Mme Marie Thérèse RAYMONDIS demande que sa parcelle AN79 **(**21100m2) à Grisolles, qui est en bordure de la RN 20 dans une zone densément construite, soit classée en zone constructible. Il n'a plus de fonction agricole aujourd'hui.

Réponse de GSTG : Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la **nécessité de préserver les terres agricoles, naturelles et forestières, et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par sa dimension, le classement en zone AU modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Cette parcelle est entièrement cernée de constructions. La CE recommandera dans ses conclusions finales que 1000 m2 (trapèze au nord) de cette parcelle soit rattachée à la zone U3 limitrophe.

106 CO M. Hervé PRADEL souhaite que les parcelles A263 (3643 m²) et A276 (4676 m²) à Canals soient classées Ueco, en raison d'un projet de construction de locaux destinés à des activités

Artisanales locales.

Réponse de GSTG : Parcelles A263 et A276 : parcelles situées en entrée de ville. Les vergers ont été arrachés en 2019, et depuis un accès a été créé depuis la zone artisanale. Il pourra être proposé un reclassement en zone Uéco avec des prescriptions d'intégration paysagère en entrée de ville.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG.

107 MA Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

108 RE M. Et Mme Jérome RONDEAU possèdent (Mme AZEMA MARTINE) deux parcelles à Grisolles : B 0549 (4813 m²) et B 0548 (4321 m²) qui sont classées « N » dans le projet de PLUi, souhaitent pouvoir vendre ces terrains en zone constructible.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles très arborées** (parc de la maison ?) **en extension** (limitrophes pour l'une d'elle d'une maison et d'une entreprise). Le classement en zone N de ces parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

109 RE M. Jean-Claude BEARZATTI est propriétaire de la parcelle ZP 34 à Bessens (2080 m2). Cette parcelle est en zone U3 au PLUI, mais hors OAP (zone NB au POS de Bessens). Un compromis de vente a été signé pour ce terrain, et une demande de PC déposée par le futur acquéreur en décembre 2021. Mr BEARZATTI souhaite le classement de sa parcelle en OAP afin de ne pas perdre la constructibilité. Il indique que les parcelles voisines sont construites, et les parcelles libres en face de son terrain sont en OAP.

Réponse de GSTG : La parcelle est étroite (environ 14m), mais c'est une parcelle de plus de 2000 m². Une OAP U3 (1 logement) pourra être réalisée.

Avis de la CE : La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.

110 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

111 FA M. Jean-Noel SEGUELA demande que ses deux parcelles C338 (5386 m2), C339 (2592m2), C85 (5013 m2) et C86 (5070 m2) à Fabas soient classées en constructible, étant dans le prolongement de parcelles déjà construites.

Réponse de GSTG : Parcelles C338 et C339 : il s'agit d'un **secteur d'habitat diffus** qu'il n'est pas prévu de développer. La parcelle C339, située en bord de route, mesure environ 80 mètres de large et **ne rentre pas dans les critères retenus pour la définition des OAP en zones U3**. La parcelle C338 est en extension. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Parcelles C85 et C86 : il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

112 CO Mme Geneviève PAGES Voir observation n° 091 RE identique.

113 CC MM. Pierre VIELMAS et Christian DELAGNES demandent que les parcelles A460 et A187 à Labastide St Pierre soient constructibles pour y réaliser un projet de construction commun. Ils ont déjà financé le raccordement à l'eau.

Réponse de GSTG : Parcelle AE10 : il s'agit d'une **très grande parcelle** contiguë à l'enveloppe urbaine (zones AU et Ueq). De par sa dimension, le classement en zone AU modifierait l'économie générale du PLUI.

Parcelle AE108 : il s'agit d'une **parcelle isolée et située dans un secteur boisé**. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

De plus, cela nécessiterait une **dérogation du Préfet.**

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

114 RE : M. Daniel CAPELLO souhaite, pour pouvoir la vendre, le classement en zone constructible d'une partie de sa parcelle D498 (3365 m²) à ORGUEIL. Etant handicapé, il ne peut plus assurer l'entretien de la totalité de sa parcelle actuelle. IL a déjà formulé une demande auprès de la mairie le 11/05/2021. La parcelle n'est pas incluse en zone OAP et se trouve classée en U3.

Réponse de GSTG : La parcelle est située dans le quartier de Relance et est **déjà bâtie**, elle ne correspond donc pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3. De plus, le **quartier de Relance** est concerné par des **problèmes de gestion des**

eaux pluviales. Des aménagements sont nécessaires et prévus (circulation piétonne, éclairage public, réseau pluvial, sécurité arrêt ramassage scolaire, sécurité routière).

Avis de la CE : La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.

115 RE M. Manuel MORET, pour le compte de la société LIEBHERR dit joindre une notice explicative qui n'est pas jointe.

Réponse de GSTG : Voir 117 RE

116 RE : M. Manuel MORET représentant la société Liebherr. Voir observation n° 117

117 RE M. Manuel MORET, représentant la société Liebherr complète ses contributions 115 RE et 116 RE en déposant un mémoire explicatif. Ce mémoire présente la société LIEBHERR, son implantation actuelle à Toulouse et Campsas, sa demande par rapport au PLUI et ses projets à plus long terme.

- Pour le PLUi 12 : LIEBHERR souhaite déplacer le parking de 200 places prévu actuellement pour l'implanter sur ses parcelles D53 et D65 classées en A dans le projet de PLUI. Diverses raisons la conduisent à faire ce transfert dont son éloignement de la propriété voisine en raison des risques de nuisance (activité en 3x8). Elle y implanterait à la place d'autres équipements (restaurant d'entreprise, lieu de détente). Ce transfert nécessite le classement en Ueco de la parcelle D53.

- A plus à long terme, LIEBHERR envisage de créer une ZAC aéronautique sur les parcelles 626, 61, 62 a et b (environ 4 ha) sur toute l'emprise de la ligne THT (hachures rouges). Cette ZAC permettrait d'y recentrer son activité actuellement exercée à Toulouse (avec transfert des salariés) et pourrait accueillir d'autres entreprises du secteur aéronautique. Elle demande donc que ces parcelles soient classées en AUeco dans le PLUi 12 sans attendre le PLUi 25.**Réponse de GSTG** : Ce projet économique est d'intérêt général. La CC et la Commune pourront proposer une solution pour répondre à la problématique de localisation du parking.

Les autres demandes d'extension seront étudiées ultérieurement.
La demande 117 RE est présente : elle a été masquée au public car document confidentiel.

Avis de la CE : La CE estime prioritaire tout ce qui favorise l'emploi local. Elle recommandera dans ses conclusions finales que le zonage soit dès à présent en mesure de permettre à LIEHBERR de réaliser son projet de ZAC.

118 CO M. Maurice COUDERC souhaite que sa parcelle F881 (4988 m²) à Labastide Saint Pierre soit intégrée à la zone U3 . Cette parcelle est contigüe à sa parcelle Z881 déjà bâtie.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle en extension** classée en A actuellement. Elle ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des zones U3 et nécessiterait une **dérogation du Préfet**.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

119 RE M. Heliot DERC intervient pour la parcelle AI42 à Grisolles, propriété de son épouse Mme Odile METCHE. Ils envisagent d'acquérir la parcelle voisine AI 41.

La parcelle AI42, déjà construite, est située en U1. La parcelle AI41 est située en U2, et incluse dans l'OAP "Ardeillès". L'OAP prévoit une voie de circulation interne avec sortie au nord-est, sur la rue de la Boulbène. Mr DERC propose, en cas d'acquisition de la parcelle AI41, d'organiser une voie de circulation supplémentaire dans l'OAP pour desservir la parcelle AI41 à partir de la rue des

Ardeilles, en traversant sa parcelle AI42.**Réponse de GSTG :** Il s'agit d'une parcelle déjà bâtie qui n'appartient pas au demandeur. De plus, cela amplifierait les **problèmes actuels de circulation** sur la rue des Ardeillès.

Avis de la CE : La CE ne peut se prononcer sur cette demande.

120 CO M. et Mme OUACHE réitère sa demande formulée auprès de la mairie que ses parcelles AP66 (3650 m²) et AP67 (3564 m²) sises à Grisolles soient constructibles. Elles ont eu des classements fluctuants dans le passé. Elles sont en bordure de voie et disposent des réseaux.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

121 RE Mr. Alan OLIVIER demande que sa parcelle C239 à Orgueil, qui comporte une maison et deux autres bâtiments, soit identifiée comme susceptible de changer de destination afin d'en assurer la sauvegarde future.

Réponse de GSTG : Concernant le changement de destination, il n'y a pas de projet particulier connu à ce jour donc il n'est pas souhaité son identification.
Il n'est pas prévu de développement urbain autour de cette construction, situé dans un secteur qui n'a pas été retenu comme prioritaire.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST**.**

122 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

123 RE Mr Jean-Bernard LACAZE demande le classement en constructible de ses parcelles situées à Dieupentale qui, classées en A dans le projet de PLUi, n'ont plus de vocation agricole :

- B29 (2323m2), B0 (1063 m2), B44 (1034 m2). Situées à proximité du chemin VC3, desservies par les réseaux, elles constituent des dents creuses ;
- B 605 (2000 m2) et B606 (5225 m2). Desservies par la départementale 6 et par tous les réseaux.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles en extension ou isolées** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Il s'agit aussi de maintenir une coupure à l'urbanisation. Enfin, cela nécessiterait une **dérogation du Préfet** pour certaines parcelles.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

124 RE : M. et Mme MAZANA voir leur contribution 98 RE.

125 RE Les consorts CAZALS complètent leur observation 087 CM et 097 RE en demandant le rattachement de sa parcelle C 911 à Bessens à une OAP.

126 CO Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

127 RE M. Thomas TADIELLO souhaite construire un dépôt pour son activité artisanale sur sa parcelle B003 à Dieupentale qui est classée en A dans le projet de PLUi. Il exerce déjà son activité sur ses parcelles B001, B003, B475 et B476. Il demande que sa parcelle B003 reste constructible et précise qu'elle est une dent creuse dans une zone urbanisée.

Réponse de GSTG : Ce serait une **extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La topographie est très marquée. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

128 RE M. Norbert TOUJAC demande que ses parcelles B699 et B700 soient sorties de l'OAP 3 à Canals et qu'elles soient constructibles. Un accès sera prévu pour accéder aux parcelles situées à l'arrière (Plans joints).

Réponse de GSTG : La parcelle est constructible avec une OAP prévoyant **5 logements et 2 accès**.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

129 RE M. René VILLEMUR demande que sa parcelle D333 (9281 m2) à Pompignan soit classée en U3. Classée en A dans le projet de PLUi elle se trouve en face d'une zone U3. Elle est desservie par l'eau et l'électricité.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle boisée isolée au cœur d'un espace boisé classé**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

130 CO Fernand et Dominique LANDREVIE demandent que leurs parcelles A57, A645 et A649 (20 333 m² au total) à Orgueil soient classées constructible dans le PLUi considérant qu'elles sont situées près du centre bourg.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles en extension de la zone U2**. De par sa dimension, le classement en zone constructible modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Actuellement classée AU0 ces parcelles, situées en centre bourg le long de voies d'accès, sont contiguës et dans l'alignement de la zone U2. Rien ne s'oppose donc à ce qu'une suite favorable soit donnée aux requérants. La CE recommandera dans ses conclusions finales que les parcelles A57, A645 et A649 à Orgueil soient maintenues en AU0. La remarque de GCGST sur

l'économie générale du PLUi n'est pas recevable : avec ce genre d'argument, on ne peut strictement rien modifier.

131 RE M. Eric ZUCHETTO demande que sa parcelle B445 (4261 m2) à Canals soit constructible pour y réaliser 2 habitations. Classée en zone A dans le projet de PLUi, elle est située en bord de route, est desservie par les réseaux et proche d'autres habitations dont une en construction.

Réponse de GSTG: Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

132 RE M. Eric CAVANHAC demande que sa parcelle E01 (2261 m²) à Varennes qui prolonge la zone à urbaniser AU (parcelles 648 et 649) soit classée en zone constructible afin de permettre la construction de 2 maisons pour ses enfants.

Cette parcelle n'est plus utilisée en agricole depuis 1998 et n'est séparée de la zone AU que par une clôture et une haie de sapinettes.

Réponse de GSTG : Il est proposé son **intégration dans l'OAP « rue Darre-Loc »**. L'OAP pourra permettre l'accès à cette parcelle et un secteur 2 sera créé.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST. Elle recommandera dans ses conclusions finales que la parcelle E01 à Varennes soit intégrée à l'OAP « rue Darre-Loc ».

133 RE M. Marc OURMIERES est propriétaire à Canals d'un ensemble de parcelles, à usage agricole, prévues en A au PLUI. Ces parcelles sont groupées en 2 bloc distincts situés de part et d'autre d'une zone Ueco. Il demande le rattachement de toutes ses parcelles à la zone économique. Il précise qu'elles étaient antérieurement incluses dans une zone d'activité et semble considérer que ce qui lui a été ôté a été transféré au profit des transports Bouyssou.

Réponse de GSTG : La zone agricole est en jachère et en **extension de la zone Ueco existante**. Le classement en zone constructible modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

134 CO L'indivision MIQUEL demandent que leur parcelle ZN055 (9820 m2) à Bessens soit classée en totalité ou partiellement en zone constructible dans le PLUi.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

135 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

136 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

137 RE M. Luc FLORES est propriétaire, via la SCI BF, des parcelles ZM0023 (38253 m2) et ZM0024 (26913 m2, à Bessens. La parcelle ZM0023 est classée en totalité en zone Ueco et la parcelle ZM0024 l'est en partie seulement (le solde étant classé en N). Il demande que la parcelle ZM0024 soit entièrement classée en Ueco en raison du développement de son entreprise.

Il est, par ailleurs, sur le point d'acheter la parcelle mitoyenne B440 (5670 m2) située sur la commune de Dieupentale. Sur cette parcelle se trouve une maison d'habitation et un bâtiment d'activité. Il demande que cette parcelle soit également classée en Ueco (et non en A), toujours dans l'optique de développement de son entreprise.

Réponse de GSTG : Cela nécessiterait une dérogation du préfet. De plus, l'ouverture à l'urbanisation modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La CE ne voit pas en quoi l'urbanisation de ces parcelles modifierait à elles seules l'économie générale du projet d'autant plus qu'il s'agit d'un projet à caractère économique. Une demande de dérogation au préfet doit être engagée après s'être assuré de la réalité du projet de Monsieur Flores. La CE recommandera dans ses conclusions finales qu'une demande soit adressée au préfet concernant les parcelles ZM023 et ZM024 à Bessens pour au moins une partie de leur surface en fonction des besoins de Monsieur Florès ;

138 RE L'indivision MIQUEL complète sa contribution 134 RE par la précision qu'il s'agit d'un terrain agricole non exploité depuis plus de 30 ans et constituant une dent creuse.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : voir 134 RE

139 RE M. Michel Roques demande que ses parcelles B958, B959, B1035, B1036, B1037, B1039, B1040 et B1299 classées en U3 soient rattachées à l'OAP n° 4 située au sud-est de ses terrains.

Réponse de GSTG : Villebrumier : Il s'agit de **parcelles déjà bâties**, elles ne correspondent pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

Avis de la CE : La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.

140 RE M. Luc FLORES est propriétaire depuis deux ans du Domaine Bouissel à Campsas qui sera fortement impacté par la ligne LGV. Il envisage de développer l'œnotourisme. Pour cela, il souhaite créer dans un premier temps un bâtiment pour accueillir les clients, vendre des produits et organiser des dégustations. Dans un second temps il proposera de l'hôtellerie pour les touristes du secteur ce qui permettrait d'augmentation la fréquentation sur le Domaine. Il souhaite que le nouveau PLUi permette la réalisation de ses projets implantés à proximité du bâti existant.

Réponse de GSTG : Pour la vente et la dégustation sur site, **la diversification liée à la production est autorisée** en zone A. Pour l'hôtellerie, il faudrait créer un **STECAL avec un projet bien défini**.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

141 RE M. Stéphane Dugas : propriétaire à Bessens, demande que les parcelles D 1259 (4977 m2), D 1308 (8445 m2), D 339 (3675 m2) et D 1273 (3675 m2), "...soient prises en compte dans l'élaboration du projet...". On peut comprendre qu'il demande leur constructibilité. Ces parcelles sont actuellement toutes prévues en A, limitrophes de zones U2 et U3.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir

l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La CE recommandera dans ses conclusions finales que 1000 m2 de la parcelle D 1259 à Bessens soit rattachée à la zone U2 limitrophe. Pour les autres parcelles qui sont en limite d'une zone U3, La CE ne peut donner une suite favorable les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate.

142 CO M. Jean Claude BEARZATTI demande en complément de son observation 109 que sa pacelle ZP34 (2080 m²) située en secteur U3 fasse l'objet d'une OAP.

Réponse de GSTG : La parcelle est étroite (environ 14m), mais c'est une parcelle de plus de 2000 m².
Une OAP U3 (1 logement) pourra être réalisée.

Avis de la CE : Voit les contributions 109 et142

143 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

144 R Mme Liliane MARCUS (épouse GADET) demande que la partie haute de sa parcelle C44 (65730 m²) à CANALS soit toujours constructible comme dans le PLU actuel.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle en extension**. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Cette parcelle est actuellement classée en secteur A ou N. Seule l'extrémité Est est classée en Ua. En conséquence, La CE recommandera dans ses conclusions finales que 1000 m2 de la partie haute de la parcelle C44 à Canals soit rattachée à la zone urbaine limitrophe AU

145 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

146 RE Mme Isabelle GALLEGO (née POUGET) souhaite que ses parcelles A576 (4883 m²) et A577 (3579 m²) à Dieupentale soient immédiatement constructibles et non pas en AUO comme prévu dans le projet de PLUi.

Réponse de GSTG : Le secteur est classé en zone AU0 **en raison de capacités insuffisantes des réseaux** (réseau d'eau, accès).

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST**.**

147 RE Mme Isabelle Gallego : voir observation 141RE identique déposée par Mr Dugas.

148 CO M. Joseph LANO demande que ses parcelles B441, B544 et B545 à FABAS le classement soient classées en zone constructible considérant qu'il a obtenu le 30/08/2019 un CU (08.2057.18.500.21) auquel il n'a pu donner suite en raison du COVID.

Réponse de GSTG : Il s'agit de parcelles en partie inscrite en **espace boisé classé**. Le classement du solde (environ 6500 m²) en zone constructible modifierait l'économie générale du PLUI. Le classement en zone N est justifié par la nécessité de **préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Ces parcelles sont classées en AU actuellement. En conséquence, La CE recommandera dans ses conclusions finales que 1000 m2 des parcelles B441 et B544 à Fabas soient rattachées à la zone urbaine limitrophe U2.

149 RE Mme Laure UCAY LACROUX demande que sa parcelle D825 (7560 m2) à Pompignan soit classée en U3 et non en N dans le projet de PLUi (également en N dans l'actuel PLU). Elle considère que, voisine de parcelles classées en U3, elle constitue une dent creuse, étant au demeurant desservie par les réseaux. Elle considère que ce terrain ne remplit pas, au vu du code de l'urbanisme, les conditions pour être classé en N.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par ses dimensions, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

150 CO M. Thierry CAMBOULIVES souhaite que sa parcelle OB445 (750 m²) à Villebrumier soit constructible. Elle est en 2AU actuellement.

Réponse de GSTG : Parcelle D96 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La dernière maison de la zone U3 est distante d'environ 130 mètres de la maison la plus proche vers l'ouest. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

151 MA Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

152 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

153 GR Mme Christine CAMBOULIVES Voir contribution 81 identique.

154 RE : M. Rieutord complète son observation 28 BE en informant avoir effectué le 2 janvier 2020 une déclaration préalable et une permission de voirie.

Réponse de GSTG : La parcelle est **déjà bâtie**, elle ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

Avis de la CE : La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.

155 GR M. Grégory MENDEZ demande le maintien en zone Ueco de la parcelle A837 à Dieupentale, nécessaire à une reprise d'activité de transporteur.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'un **secteur en extension**. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Si Monsieur MENDEZ a un projet sérieux de développement de son activité, une suite favorable doit être réservée à sa demande, sa parcelle étant limitrophe d'une zone Uéco existante. En conséquence, la CE recommandera dans ses conclusions finales que la parcelle A837 à Dieupentale soit classée en Uéco.

156 CO : Mme Nicole AUDIBERT née ALAZARD demande que ses 6 parcelles A395, A929, A1056, A1061, A1066 et A1071 (19175 m² en tout) soient classées constructibles dans le projet de PLUi et non en A. Ces parcelles ont toutes un accès vers la voie publique.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une **dérogation** auprès du Préfet.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

157 GR M. Thierry AUDIBERT demande le classement en zone constructible de sa parcelle A1302 à Dieupentale, qui est classée pour partie en U3 et pour partie en A dans le projet de PLUi. Il précise que sa parcelle a fait l'objet d'une division parcellaire (l'une avec sa maison, l'autre à construire).

Réponse de GSTG : Une **partie de la parcelle est en extension**, cela nécessiterait de demander la dérogation du Préfet.

Avis de la CE : Si la division parcellaire n'avait pas été réalisée, la parcelle serait intégralement en U3. la CE recommandera, en conséquence, de classer la parcelle A1302 en zone U3.

158 RE M. Joseph LANO Indique qu'il joindra des documents ultérieurement.

159 GR Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

160 RE M. Gérard OUSTRIERES demande que ses parcelles B833 (1326 m²), B437 (4549 m²) et B431 (3844 m²) à Canals soient classées constructibles et non en A dans le projet de PLUi, considérant que la parcelle voisine a été modifiée pour pouvoir recevoir une habitation.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

161 GR La SCI MGH, représentée par Mme Corinne MONTERO, demande que ses parcelles A1257 (14 166 m2) et A953 (692 m2) à Grisolles, soient classées constructibles. Elles sont classées en N dans le projet de PLUi, limitrophes des zones U2 et A.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'un **vaste ensemble parcellaire agricole** (déclaré à la PAC) entourant une construction identifiée au titre de l'article L.151-19 du CU. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE Ces parcelles sont classées NTVB actuellement. Elles n'ont jamais été constructibles. La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

162 CO M. Manuel MARCOUX demande que sa parcelle 48 reste constructible et ne soit pas classée

en N dans le projet de PLUi. Il accepterait toutefois le classement , proposé à condition que la parcelle mitoyenne 214 soit classée comme la sienne.

Réponse de GSTG : Parcelle B48 à Orgueil : la parcelle B214 est également classée en N. Pour rappel, il y a un enjeu pluvial sur ce secteur (passage du plus gros collecteur d'eaux pluviales de la commune : le fossé mitoyen entre les parcelles B48 et B214).

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

163 RE M. Christian MARIE est propriétaire à Canals des parcelles B423 et B416 sur lesquelles il a son habitation. Son terrain jouxte le secteur 3a de l'OAP du Phare, sur lequel est prévu 3 logements. L'accès à de secteur OAP se fera par le chemin du Phare, comme son habitation. Il fait observer que ce chemin est très étroit, les voitures ne pouvant pas se croiser, et cela rend la circulation dangereuse pour les cyclistes. Il demande à ce que l'accès à ce secteur se fasse plutôt par la route de Messaut.

Réponse de GSTG : La voirie serait sur une parcelle agricole sur laquelle il n'est pas prévu d'étendre l'urbanisation.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

164 CO : M. Alain OLIVIER complète son observation 121 RE en indiquant que sa priorité est d'obtenir le maintien de cette parcelle en zone urbaine.

Réponse de GSTG : Il n'est pas prévu de développement urbain autour de cette construction, situé dans un secteur qui n'a pas été retenu comme prioritaire.

Avis de la CE : voir observation 121 RE

165 RE M. Jean Claude BEARZATTI Voir contributions 109 RE et 142 CO identiques.

166 RE M. Frédéric SAULLE demande que ses parcelles C629, C632 et à Orgueil soient classées constructibles. Elles sont entourées de maisons et desservies par la RD930. Elles ne sont plus exploitées.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles isolées** éloignées du bourg-centre et des services. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

167 RE Mme Murielle Saule est propriétaire, à Orgueil, des parcelles C 630 (554 m2), 633 (1571 m2) et 637 (876 m2). Elle demande la constructibilité de ses parcelles, indiquant notamment qu'elles se situent dans une zone déjà construite. Prévues en A dans le projet de PLUi, elles sont en AU0 dans l'actuel PLU.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles isolées** éloignées du bourg-centre et des services. Le **mitage n'est pas autorisé** par le PADD. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

168 RE M. Julien REY souhaiterait que les parcelles 0564 (1900m²) et 0559 (600 m²) situées à orgueil soient regroupées pour pouvoir y construire deux maisons au plus près du lieu de résidence de sa mère.

Réponse de GSTG : Ces parcelles font l'objet d'une OAP. Il est proposé de modifier l'OAP U3 afin d'autoriser **2 constructions**, sous réserve de l'avis de l'ASA (passage d'une canalisation au sein du secteur).

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

169 RE (voir aussi la 185 OR) Mme Sabrine COLLET, représentant la société VALOREM spécialisée dans le développement des énergies renouvelables, dit que la société a un projet de parc photovoltaïque d'environ 12 ha à Bessens, sur les parcelles ZB8, ZB9, ZB20, ZB33, ZB34, ZB74, ZB75, ZB76, ZB77, ZB78, ZB79, ZB84 et ZB85. Ce site utiliserait notamment l'emplacement d'un ancien aérodrome. Le classement de toutes ces parcelles en Nre (réservoir écologique) dans le projet de PLUi, n'autorisant pas les installations photovoltaïques au sol, elle demande un classement en N qui permettrait la réalisation du projet. Elle rappelle que les ZNIEFF n'ont pas de portée juridique directe et ne constituent pas en tant que tel un instrument de protection réglementaire des espaces naturels. L'étude d'impact de leur projet montre que leur projet est parfaitement compatible avec le secteur envisagé. La Préfecture de Région considère que le site est éligible aux énergies renouvelables. Le site n'impacte aucune terre agricole. Il produira 11800 MWh pendant 30 ans au moins (correspondant aux besoins de 2590 foyers).

Le dossier du permis de construire, instruit par l'état est actuellement en cours d'instruction et l'enquête publique doit démarrer le 26 janvier 2022. Ce permis est basé sur le RNU actuellement applicable à Bessens.

Réponse de GSTG : Le PLUI ne classe en Nenr que les installations existantes ou projets avérés. Ce secteur, boisé et situé au cœur de la ZNIEFF, est logiquement classé en Nre par le PLUI (réservoir de biodiversité).

Avis de la CE : Ce projet doit faire l'objet d'une enquête publique spécifique à compter du 14/02/2022 et d'une éventuelle délivrance d'un permis de construire par les services de l'Etat. C'est au stade, respectivement, de cette enquête publique et de l'instruction du PC, que seront examinées les conséquences environnementales de ce projet. Dès lors au stade du PLUI, la CE recommandera le classement de ce périmètre en Zone N, ce qui permettra la réalisation éventuelle du projet. Elle observe par ailleurs que la production d'énergie renouvelable est très faible sur le territoire de GSTG.

170 RE Anonyme demande que ses parcelles 1228, 1224, 1286, 1226, 1283, 1280 situées lieu-dit As Prat à Canals soient classées constructibles dans le projet de PLUi.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles en extension sur la zone agricole**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Dérogation Préfet

Avis de la CE : Ces Parcelles sont actuellement classées en A. La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

171 RE M. Jean-Philippe GELIS souhaite faire une division de sa parcelle C258 (3601 m2) à Pompignan sur laquelle est située sa maison d'habitation. La division permettrait de réaliser une construction sur sa partie sud sur environ 1000 m2. Il a déposé une déclaration préalable en vue

de la division du terrain. La mairie a opposé un sursis à statuer. La parcelle est en zone U3. Mr GELIS demande le rattachement de son terrain à l'OAP limitrophe, sur les parcelles 257 et 258 (POM 07), l'intégration à une OAP étant la seule façon de le rendre constructible. Il fait valoir que, s'il avait opéré une division parcellaire au préalable, le classement en OAP aurait été possible.
Cette observation complète l'observation 083 CO déposée par son avocat.

Réponse de GSTG : La parcelle est **déjà bâtie**, elle ne correspond donc pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

Avis de la CE : La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit. Elle observe par ailleurs que, si la division parcellaire était intervenue avant l'élaboration du PLUI, la nouvelle parcelle aurait rempli les critères d'une OAP.

172 CO M. et Mme Jean-Noël et Christine HAUET sont propriétaires de la parcelle B461 classées dans l'OAP « Les Communaux » à ORGUEIL, et de la parcelle B365 classée dans l' OAP « Rue du Bourg » à ORGUEIL. Ils souhaitent que la desserte des terrains soit modifiée, que l'accès de la desserte interne et le chemin piétonnier soient repositionnés.

Par ailleurs, pour l'OAP « Rue du Bourg », ils précisent que l'« arbre à préserver » ne se situe pas sur la parcelle B365.

Réponse de GSTG : OAP « rue du Bourg » : l'arbre est situé sur la parcelle voisine mais se développe sur la parcelle de l'OAP. Il doit être **préservé dans son intégralité**. Pour les dessertes et cheminements, le projet devra respecter les principes de l'OAP, des adaptations sont possibles selon le **principe de la compatibilité**.
OAP « les Communaux » : le **dénivelé est important** chemin des Communaux, alors que l'accès par la rue du Bourg est plus plat et donc plus simple. L'accès matérialisé sur le schéma (rue du Bourg) peut éventuellement être déplacé sur cette même voie.
A noter que l'aménagement de la rue du Bourg, réalisé en 2019 par la commune, est resté en mode provisoire sur la partie d'accès à ces parcelles pour donner le maximum de possibilités au futur lotisseur.
Un seul accès ou voirie pour desservir tous les lots à créer permet de **limiter le coup d'investissement et diminue l'imperméabilisation des sols**.
La liaison voirie est aussi liée avec la 2ème partie de l'OAP prévue sur le terrain du propriétaire voisin sans pour autant obliger le développement simultané des deux projets.
Un accès à l'arrière de la future mairie (sur la future voie), sur le parvis du Monument aux Morts, **compromettrait le projet d'aménagement du centre-bourg** tel qu'il a été décidé en concertation avec la population (une dizaine de réunions publiques ont été réalisées). De plus, aucun branchement au réseau ne sera réalisable sur cette nouvelle voie.

La liaison piétonne est prévue pour relier la rue du Bourg à la salle des fêtes via le chemin des Communaux. Le positionnement qui a été fait est un **positionnement de principe** et sera à finaliser avec le lotisseur. Elle peut donc être potentiellement déplacée (principe de compatibilité de l'OAP).

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

173 RE M. Jean Claude BEARZATTI voir observations 109, 142 et 165

174 RE M. Claude VIGOUROUX est agriculteur à Campsas. Le PLUi étend la zone constructible aux parcelles OA1288 et OA1289 du lieu-dit "labarthe - bordeneuve " qui sont actuellement en A, ce qui ne semble pas dans l'esprit de la loi. Le plus grave est que sa parcelle OA209 (15 m de largeur) qui jouxte les parcelles OA1288 et OA1289, sera de ce fait rendue impropre à la culture, compte tenu de la zone de non traitement de 10 mètres actuellement en vigueur. Il demande que le découpage des zones actuel soit conservé dans le projet de PLUi

Réponse de GSTG : Pour rappel, il est maintenu le **refus du préfet** pour la délimitation des OAP U3 CAM 01 et CAM03 (parcelles A758, 797, 798, 800, 1288, 1289) ; le préfet demande de limiter au plus proche des habitations existantes la zone U3. Les 3 parcelles seront reclassées en A.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

175 RE M. Joel DARNAUD demande que sa parcelle C1033 (2000 m2) à Bessens, sur laquelle a été construite une maison, reste entièrement constructible dans le projet de PLUi pour y réaliser d'éventuelles extensions. Ils signalent que le ruisseau passant au stade à 200m (direction le canal du midi) n'ayant pas assez de pente, ils sont inondés à chaque forte pluie (photos jointes).

Réponse de GSTG : La parcelle est en zone U2 donc constructible.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

176 CO Madame Jacqueline MASSON-BLUMHOFER demande le classement en U2 de ses parcelles B220 (628 m²) et B 221 (2546 m²) à ORGUEIL. Elle considère sa demande cohérente avec l'ensemble de ce secteur proche du centre bourg, et desservi par l'assainissement collectif.

Réponse de GSTG : La parcelle B 221 est **déjà bâtie**, cela ne correspond donc pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.
La parcelle B 220 ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3 (environ **12 mètres de large**).

Avis de la CE : La CE émet une recommandation dans ses conclusions finales demandant la constructibilité de toutes les parcelles situées en zone U3. Cette constructibilité doit respecter les dispositions du règlement écrit.

177 MA M. Manuel MORET, demande pourquoi son observation 117 RE n'est pas visible sur le registre électronique.

Réponse de GSTG : La demande 117 RE est présente : elle a été masquée au public car document confidentiel.

178 RE : M. BOU Gilbert demande que sa parcelle D0344 (8535 m²) à Pompignan soit classée en Zone U3 comme les parcelles voisines en face et le long du chemin qui sont construites et ou ont des permis délivrés.

Réponse de GSTG : Parcelle D344 : il s'agit d'une **parcelle boisée isolée au cœur d'un espace boisé classé**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

179 et 180 MA Mr Gilbert BOU, s'exprimant aussi au nom de Mr. NIGRIS, demande que leurs parcelles contiguës D741 (10 335 m2) et D344 (8535 m2) à Pompignan, classées en N dans le projet de PLUi, soient classées en U3 comme les parcelles situées de l'autre côté du chemin de la Vignée (présence des réseaux...).

Réponse de GSTG : Parcelle D344 : voir 178 RE. Parcelle D741 : il s'agit d'une **parcelle boisée au cœur d'un espace boisé classé**. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

181 MA M. Gibert BOU signale que les observations émises, par Mrs VILLEMUR, (observation 129 RE, parcelle D 333), et NIGRIS, (observation 179 MA, parcelle D741) et Bou, (observation 180 parcelle D 344), font en fait l'objet d'une demande commune

Réponse de GSTG : Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de **préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

Avis de la CE :

Ces parcelles sont déjà classées en N actuellement. La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

182 CO L'indivision MIQUEL demande le classement total ou partiel en zone constructible de la parcelle agricole 325 (3350 m²).

Réponse de GSTG : Dieupentale : La parcelle A325 est en **extension**, elle ne correspond donc pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

183 OR Mme SAULLE (épouse MONTET) complète son observation 167 RE. Elle demande que ces parcelles C627, C628, C635 et C631 soient également classées constructibles et non en A dans le projet de PLUi.

Plan regroupant les deux observations :

Réponse de GSTG : Les parcelles nord-ouest sont **en extension d'un secteur d'habitat diffus** qu'il n'est pas prévu de développer compte tenu de son éloignement du bourg-centre et des services. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles, les coupures à l'urbanisation et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

La demande sur les parcelles sud-est est traitée avec la demande 167 RE

Avis de la CE : voir observation 167 RE

184 CO M. Tony BORAO souhaite, en tant qu' industriel forain, voudrait pouvoir installer deux Algéco (Mobile home) au 359 chemin de la Nauzette à Orgueil.

Réponse de GSTG : Il est proposé **d'autoriser 40 m² maximum d'emprise au sol** sous forme de bâtiments démontables (hauteur maximum : 3 mètres, mise en place d'un assainissement autonome, rétention à la parcelle des eaux pluviales), comme cela est autorisé pour d'autres STECAL de même type.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

185 CO Regroupée avec la 169 RE

186 RE M. FIORETTI demande que ses parcelles A1348 partiellement (25400 m²), A243 (2884 m²), A244 (2282 m²) , A245 (5877 m²) et A218 (6775 m²) à orgueil soient classées constructibles.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'un **très grand secteur en extension d'une zone U**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

187 RE M. André MIRETE demande la possibilité de pouvoir réhabiliter la ferme et la construction agricole qui se trouvent sur sa parcelle C828 (3640 m2) à Pompignan. Cette parcelle est classée en A au PLUI. Elle est en AH à l'actuel PLU. *(Mr MIRETTE a adressé un courrier identique reçu le 13 javier après clôture de l'enquête)*.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle bâtie** classée en zone agricole.

Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
La commune indique qu'un arrêté de péril existe sur ce bâtiment. De plus, **un arrêté du tribunal indique que la maison n'est pas reconstructible.**

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

188 RE M. Julien DELMAS (Gaec BLESSOU) demande que sa parcelle numéro 547 (20846 m²) lieu-dit « Rouquiés » à Villebrumier soit classée constructible. Elle est entourée de constructions.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'un **très grand secteur agricole déclarée à la PAC, en extension,** ne répondant donc pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Compte tenu de la distance entre les deux constructions les plus proches, il s'agit d'une **coupure à l'urbanisation** qu'il est important de préserver, notamment pour permettre la circulation des animaux. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. De plus, les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Cette parcelle n'a pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

189 ORG Mr. Francis Barrière, agriculteur, demande que ses parcelles A 1108, A1111, A1113 et, A1115 (7429 m2 au total) à Orgueil soient constructibles. Elles sont classées en A dans le projet de PLUi au milieu d'une zone U3.

Il indique qu'elles ne sont plus affectées à l'agriculture car trop proches des habitations voisines. Elles sont desservies par les réseaux. Elles sont en AU0 dans l'actuel PLU.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'un **grand secteur agricole déclaré à la PAC en 2020 situé en extension** ne répondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3 ainsi que l'identification en tant que secteur soumis à une OAP. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Ces parcelles sont déjà classées en N à l'actuel PLU. La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. De plus, les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Cette parcelle n'a pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

190 CO M. Stéphane CAPALDI à Bessens. Absence de Pièce jointe. Voir l'observation 191 RE.

Réponse de GSTG : La pièce jointe est bien présente au registre

191 RE M. Stéphane CAPALDI complète l'observation 190 CO, en précisant que l'identité des requérants est la famille Bernard MAZANA (frère et sœur).

Réponse de GSTG : Voir 201 BES

192 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

193 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

194 RE : M. Michel SEBASTIEN demande que ses parcelles 112, (1466 m²) 113 (9835 m²), 117 (3196 m²), 118 (2677 m²) et 119 (2075 m²) à Fabas soient classées constructibles dans le projet de PLUi.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'un **grand secteur en extension** ne répondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3 (coupure d'urbanisation de plus de 100 mètres de large). Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de **préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

195 RE Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

196 CO Voir contribution 194 RE identique.

197 VIL Mme Marie-Thérèse DELTEIL demande que sa parcelle C1194 (1395 m2) à Villebrumier, prévue en A dans le projet de PLUi, soit classée constructible, étant totalement impropre à l'exploitation agricole.

Réponse de GSTG : Pour des raisons de cohérence et d'absence d'impacts sur les espaces agricoles et naturels, il est proposé d'intégrer la parcelle C1194 en zone U2, ainsi que les parcelles 1681 et 1682 afin d'éviter de créer une enclave dans la zone urbaine.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

198 CO M. René VILLEMUR demande que sa parcelle 333 (9821 m²) à Pompignan, classée actuellement en N, soit classée en U3 dans le projet de PLUi.

Réponse de GSTG : Il s'agit d'une **parcelle boisée isolée au cœur d'un espace boisé classé**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

Avis de la CE : Les zones U3 s'arrêtent là ou s'arrête la présence d'habitations en continuité immédiate. Ces parcelles n'ont pas un classement discriminatoire dans le PLUi. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

199 BES La famille PROUZET dispose, à Bessens, de plusieurs parcelles (D1, D2, D3, D4, D811 et D669) incluses dans l'OAP Jules Ferry (secteur U2). Ils font valoir que :

- leurs parcelles ne sont pas réglementées
- que des surfaces excessives d'espaces verts sont prévus sur leurs parcelles.

Ils souhaitent pouvoir réaliser leur projet indépendamment des autres secteurs de l'OAP.

Réponse de GSTG : Voir réponse à l'observation **122 RE** (réduction de l'espace vert, création 4ème secteur).

200 BE Réponse du Préfet relatif au recours de GSTG faisant suite à des refus de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

201 BE Le maire de Bessens signale un risque d'inondation sur le fond des parcelles de l'OAP des Palanques. Il demande, en conséquence, que la taille de l'OAP soit réduite et le nombre de logements diminué.

Réponse de GSTG : Selon le PPRI, il y a une très petite surface impactée au plus près du ruisseau. Le PPRi s'impose au PLUi.
Les inondations récentes ont montré que les surfaces impactées étaient plus importantes. Il faudrait estimer le risque et éventuellement **déclasser toute la zone (zone AU0) le temps d'études complémentaires.**

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

202 RE M. et Mme MILLIERE-COSTES proposent de maintenir la haie existant le long de la butte qui sépare l'OAP des Palanques des habitations déjà en place.

Ils demandent également de prévoir un drainage suffisant pour éviter l'inondation du terrain en cas de pluie

et la mise en place d'une signalisation interdisant l'accès des véhicules et des piétons sur les chemins privés lors de la construction du lotissement.

Réponse de GSTG : Le permis d'aménager devra répondre à la **règlementation dite Loi sur l'Eau pour les eaux pluviales**, ainsi que prendre en compte l'OAP « transversale ».

La signalisation et la circulation ne relèvent pas du PLUi mais de la police du Maire.

Avis de la CE : La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.

203 CA Mr Hervé PRADEL demande le classement en Ueco et non en A de ses parcelles A263 et A276 à Canals. ces terrains sont attenant à une zone artisanale, desservis par les réseaux, et ne peuvent plus être exploités.

Réponse de GSTG : Parcelles A263 et A276 : parcelles situées en entrée de ville. Les vergers ont été arrachés en 2019, et depuis un accès a été créé depuis la zone artisanale. Il pourra être proposé un reclassement en zone Uéco avec des prescriptions d'intégration paysagère en entrée de ville.

Avis de la CE : La CE recommandera dans ses conclusions finales que les parcelles A263 et A276 à Canals soient classées en Uéco.

204 CO Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

205 CA Mme Florence MAZANA, épouse MALARDIER demande que ses parcelles

D151 et D402 chemin du phare à Canals soient constructibles (comme initialement prévu) et non en Nco. Les réseaux sont à proximité.

Réponse de GSTG : Il s'agit de **parcelles isolées**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone Nco est justifié par la nécessité de préserver l'environnement et les espaces agricole, naturel et forestier.

Avis de la CE : La préservation des espaces agricoles et naturels est une priorité de la réglementation. La CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

206 CA Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

207 CA Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

208 CA Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

209 CA Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

210 CA Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

211 CA Voir Thèmes 1 à 5 du rapport

212 CA Mr. Daniel LAHIRLE adresse un courrier à La mairie et non à l'enquête publique. Cette observation ne peut être pris en compte dans l'enquête publique

Fait à Caragoudes, le 11 février 2022,

Christian LASSERRE Président	Christian BUZET membre titulaire	Francis DEGUISNE membre titulaire







B - CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

1.2 - Autorité organisatrice de l'enquête publique et responsable de projet

L'autorité organisatrice et responsable de projet de la présente enquête publique est la COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN & GARONNE, 120 avenue Jean Jaurès 82370 LABASTIDE SAINT PIERRE qui a vocation à élaborer, modifier et réviser les documents d'urbanisme de ses 25 communes membres (435 km2 et 41000 habitants) qui lui ont transféré cette compétence.

Les principaux textes règlementant la présente enquête publique unique sont :
- les dispositions générales des enquêtes publiques du type « loi BOUCHARDEAU » relevant du code de l'environnement au titre des articles L123-1 à L123-18 , partie législative et R123-1 à R123-27, partie réglementaire.
- les dispositions relatives aux plans locaux d'urbanisme relevant du code de l'urbanisme au titre des articles L151-1 à L154-4, partie législative et R151-1 à R 153-22, partie réglementaire.

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF de TOULOUSE, par décision en date du 28 juillet 2021 portant le numéro E21000106/31, a désigné la commission d'enquête chargée de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Terroir de GRISOLLES VILLEBRUMIER. (confer annexe 1)
Cette commission est composée des Commissaires Enquêteurs suivants :
- Monsieur Christian LASSERRE, Président,
- Madame Christian BUZET, membre titulaire,
- Monsieur Francis DEGUISNE, membre titulaire.

Cette désignation acquise, l'enquête publique a été prescrite, plus de quinze jours avant son démarrage, par arrêté du 27/10/2021 signé par Madame Marie Claude NEGRE, présidente de la Communauté de Communes GRAND SUD TARN ET GARONNE. L'enquête a été ouverte du 01/12/2021 au 12/01/2022, soit durant 43 jours.

Conformément aux exigences de l'article R 123-09 du code de l'environnement, cet arrêté a été élaboré en concertation avec la commission d'enquête au cours d'une réunion qui s'est tenue à LABASTIDE-SAINT-PIERRE le 09/11/2021. Le projet a fait ensuite l'objet d'un échange de mails qui a permis d'arrêter une rédaction définitive prenant en compte les observations de la commission d'enquête.

Dès sa désignation, la commission a pu consulter les principales pièces du projet qui étaient déjà accessibles au public sur le site internet de la GSTG (rapport de présentation, PADD, règlement écrit, bilan de la concertation…).
Le dossier d'enquête publique était conforme aux dispositions légales et a été mis à la disposition de la commission d'enquête suffisamment en amont de son ouverture. La GSTG a présenté en détail son projet à la commission d'enquête, a répondu à toutes ses demandes de compléments d'information. Le dossier soumis au public, malgré son volume, était bien présenté, d'une lecture agréable et avait un caractère pédagogique affirmé ce qui n'est pas toujours le cas dans les dossiers d'enquêtes publiques. Il comportait les avis des PPA (15), des PPC (9), des communes membres (25) et des communes limitrophes (15).

L'avis de la MRAe comportait deux remarques principales :
- justifier le scénario démographique retenu.
- préciser les actions envisagées pour respecter l'impératif de réduction significative de l'artificialisation des sols (objectifs nationaux).

L'avis de l'Etat sur le projet ne comporte aucune réserve importante et quelques observations ne mettant pas en cause le projet.
Par contre l'avis de l'Etat au titre de la dérogation au principe de constructibilité limitée (résultant de celui de la CDPENAF) s'est traduit par le retrait de zones constructibles de nombreuses parcelles dont la surface totale atteint 17 hectares ce qui est très significatif pour le projet. Quelques STECAL ont fait l'objet de réserves.

2 communes membres ont émis des réserves mineures. Toutes les autres communes et les autres avis ne comportent aucune observation mettant en cause le projet.

La commission a eu de nombreux échanges avec la GSTG qui a toujours été disponible et a répondu à ses demandes de précisions.
Une concertation importante a précédé la phase d'enquête publique et a permis de présenter au public, au cours de nombreuses réunions, les différents aspects et enjeux du projet. Les observations du public ont presque exclusivement concerné des demandes individuelles relatives à la constructibilité des parcelles.
Les formalités légales de publicité ont été régulièrement accomplies et complétées par plusieurs dispositions dont :
- plusieurs articles dans la presse locale et un article dans le bulletin d'information de la GSTG distribué dans toutes les boîtes aux lettres des habitants.
- la présence de l'avis d'enquête sur les sites internet de GSTG et de la plupart des communes.

La commission d'enquête a tenu 7 permanences physiques en 4 lieux différents et une visio-permanence, conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté de mise à l'enquête publique.

Le nombre d'observations exprimées sur les 13 registres physiques mis à la disposition du public dans les 12 mairies du territoire et au siège de la Communauté de communes, s'établit ainsi :

- CCGSTG : 9
- BESSENS : 19
- CAMPSAS : 1
- CANALS : 11
- DIEUPENTALE : 0
- FABAS : 1
- GRISOLLES : 19
- LABASTIDE SAINT PIERRE : 1
- NOHIC : 0
- ORGUEIL : 10
- POMPIGNAN : 0
- VARENNES : 0
- VILLEBRUMIER : 4

- soit au total 65 observations écrites ou annexées dans les 13 registres ouverts.

Le nombre d'observations formulées par les autres moyens a été le suivant :

- 103 observations sur le registre numérique,
- 22 courriers postaux,
- 22 mails.

Soit un total de 212 observations.

Compte tenu des contributions déposées plusieurs fois, on peut estimer le nombre de personnes qui se sont exprimées à environ **180** ce qui est relativement élevé pour une enquête de ce type.
Les observations portent essentiellement sur le statut de parcelles privées (demande de constructibilité). Certaines concernent le projet et notamment les OAP.

L'enquête s'est déroulée sans incidents et dans un bon climat tant avec le public qu'avec les responsables de la GSTG, les élus et le personnel des divers lieux des permanences.

Le 20/01/2022, une réunion s'est tenue au siège de la GSTG au cours de laquelle la commission d'enquête a remis à son Président le procès-verbal de synthèse des observations du public établi conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement.

La CCSA a répondu à ce procès-verbal par un mémoire en réponse adressé à la commission d'enquête par mail en date du 03/02/2022.

La commission d'enquête a transmis son rapport et ses conclusions à GSTG par mail le 11/02/2022 et lui a adressé ainsi qu'au TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE une version papier le 12/02/2022.

1.2 - Considérations générales

Préalablement à l'avis qu'elle doit exprimer sur l'objet de l'enquête publique, la commission d'enquête considère :
- que l'enquête a été annoncée et s'est déroulée conformément aux dispositions prévues par la loi ;
- que les dispositions complémentaires d'information du public convenues ont été mises en place par GSTG ;
- que le dossier d'enquête, conforme aux exigences légales, était accessible au public dans de bonnes conditions tant dans les lieux physiques de dépôt que sur les sites internet ;
- que tous les aspects imposés par le code de l'environnement, notamment en matière d'évaluation environnementale, ont bien été traités ;
- que GSTG a répondu avec diligence à toutes les demandes d'informations ou d'explications complémentaires de la CE ;
- que la participation du public a été relativement importante pour un projet de cette importance qui engage de façon déterminante l'avenir du territoire et celui de ses habitants ;
- que l'enquête s'est déroulée dans un bon climat et sans incidents.

La commission précise également que les analyses par thème qu'elle a établies dans son rapport (pages 40 à 133) préparent et explicitent plus en détail les motivations de ses conclusions.

Ses analyses par thème ayant contribué à nourrir ses conclusions et les éclairer, la commission demande que son rapport et ses conclusions ne fassent pas l'objet de publication ou diffusion séparées.

1.3 - Conclusions de la commission d'enquête

1.3.1 - Appréciation générale sur le projet de PLUi

Sur le rapport de présentation et le PADD

Le rapport de présentation comporte un état de lieux complet et suffisant pour décrire et comprendre le territoire. Il présente notamment une identification complète de ses enjeux et une prévision bien établie de son avenir (population, logement, activités, équipements, transports…). La prise en compte de l'environnement et les incidences du plan et les mesures ERC sont également bien décrites ainsi que la justification des choix retenus pour établir le projet. La CE considère qu'il répond suffisamment aux dispositions de l'article R122-5 du code de l'urbanisme compte tenu de la dimension du territoire du PLUi 12.
La CE a émis dans son thème 1 quelques critiques sans gravité sur le rapport de présentation qui font l'objet de recommandations dans ses conclusions finales.

Le PADD expose clairement toutes les orientations et objectifs attendus par le code de l'urbanisme. Elles paraissent à la CE suffisamment explicitées pour une collectivité de cette dimension humaine dont la croissance au cours des 10 prochaines années aura une incidence somme toute faible sur son environnement, si l'on excepte les conséquences paysagères et écologiques de la réalisation de la ligne à grande vitesse Toulouse/bordeaux dont GSTG n'a pas la responsabilité et de la ZAC GSL dont les ambitions vont bien au-delà du territoire du PLUI 12.

La principale critique que relève la CE sur ces documents porte sur les choix retenus en matière d'urbanisation pour l'habitat. Deux objectifs majeurs sont recherchés : limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et recentrer l'urbanisation sur les centre bourgs/villages. A priori, la CE ne voit pas d'inconvénient à ces deux objectifs, le premier résultant immédiatement des injonctions de la règlementation et le second répondant plutôt à la recherche de limitation des déplacements et de réanimation des centre bourgs.

Par contre, elle voit une contradiction forte dans les choix faits pour les atteindre : recentrer le développement de l'habitat dans les centres/noyaux se traduit par l'ouverture ou le maintien de zones AU en leur sein ou en continuité qui consomment 100% d'espaces naturels et agricoles. Pour forcer ce recentrage, le projet contraint la densification potentielle dans les zones périphériques d'urbanisation limitée (secteurs U3) qui pourtant ne consommerait pas d'espace naturel et agricole.

Cette approche conduit à la consommation d'espaces pour l'habitat, somme toute raisonnable, mais qui aurait pu être évitée en bonne partie en laissant se densifier naturellement et raisonnablement les zones périphériques U3. Outre le fait qu'elle pénalise certains propriétaires dont les parcelles perdent la constructibilité qu'elles ont dans les documents d'urbanisme opposables actuellement, cette politique s'oppose (inutilement de l'avis de la CE) à l'aspiration très majoritaire des nouveaux arrivants qui viennent vivre sur le territoire. La densification modérée des zones U3, si elle ralentirait le recentrage, ne l'empêcherait nullement de se réaliser progressivement dans la mesure ou plus une seule zone périphérique n'est ouverte à l'avenir à l'urbanisation.

Pour servir l'objectif de contraindre l'urbanisation en zone U3, le principe retenu, pour tenter de donner un habillage objectif aux choix faits, est d'interdire en principe la construction dans ces zones pourtant qualifiées d'urbaines en la réservant à des espaces déterminés et prenant la forme d'OAP. Ce principe apparaît peu recevable à la CE :
- lesdits espaces sont choisis sur des critères de taille des parcelles qui paraissent bien arbitraires (parcelles dont la largeur est au moins de 15 mètre et dont la longueur est inférieure à 65 mètres). La raison invoquée étant qu'au-delà de ces dimensions l'urbanisation s'apparenterait à de l'extension modérée. Or, il ne s'agit en aucun cas d'extension, ces parcelles étant situées au sein ou en limite de ces zones U3. De plus, le qualificatif d'« l'extension » peut survenir des 975 m2 (15 x 15 mètres) et est systématique au-delà de 4225 m2 (65 x 65 mètres), toutes surfaces qui restent très limitées. Au demeurant, dans les zones U1 et U2, les espaces qualifiés « d'interstitiels » peuvent aller jusqu'à 100000 m2. Où est la cohérence ?
- les OAP créées sont-elles réellement des OAP ? Certaines d'entre elles concernent une seule parcelle voire une demie parcelle et la plupart ont des orientations réduites à leur plus simple expression (accès à la voirie, haie séparative, 1 habitation) et faisant en partie double emploi avec le règlement ou l'OAP « transversale ».

La CE considère que les deux moyens utilisés pour contraindre la constructibilité en zone U3 sont peu convaincants et n'ont pour objet que d'atteindre un objectif peu justifiable par ailleurs. La CE développe plus avant son argumentation dans ses thèmes 3 et 5.

Pour toutes ces raisons la CE émettra dans ses conclusions finales une recommandation demandant la constructibilité totale des zones U3, sachant qu'elle recommandera complémentairement diverses mesures qui en limiteront l'impact pour des motifs qu'elle considère justifiés comme notamment l'accroissement des retraits vis-à-vis des propriétés voisines pour respecter l'intimité de ceux qui ont déjà fait le choix de vivre là.

La CE tient à préciser qu'elle considère que la recommandation qu'elle émet sur la constructibilité de la zone U3 ne lui paraît pas avoir pour effet de porter atteinte significativement à l'économie générale du projet étant donné leur faible poids total rapporté au territoire de GSTG. Elle ne compromet aucun des axes retenus par le PADD même si elle peut retarder la réalisation des objectifs de l'axe 3 (recentrage sur les centre-bourgs notamment). La CE ne peut dire exactement l'incidence en termes d'hectares bâtis qu'aura l'application de sa recommandation car il n'est pas évident de dire l'incidence qu'aurait les divisions parcellaires que cela autoriserait. Il lui semble que le maximum est sans doute de l'ordre de 20 hectares (10 pour les parcelles devenant constructibles et 10 pour les divisions parcellaires devenues possibles). La CE observe que le principe retenu dans le projet pour les zones U3 n'a pas provoqué une réaction forte de la part du public ce qui tend à montrer que la division parcellaire n'est pas une préoccupation majeure des habitants, la plupart souhaitant certainement préserver l'intégralité de leur cadre de vie et leur intimité.

Une seconde critique de la CE tient dans le fait que le projet entend rompre avec les aspirations des habitants qui viennent vivre sur le territoire qui pourtant recherchent quasiment tous une maison individuelle « dont on peut faire le tour » et plutôt dans des zones peu urbanisées. Est-il utile et raisonnable de s'opposer aux attentes de la population ? Tous les sondages réalisés ces dernières années montrent que le souhait profond des français (de l'ordre de 70%) est de vivre dans une maison à la campagne, proche d'une ville, il est vrai. La pandémie du Covid a, semble-t-il, renforcé cette tendance. On peut ajouter que les prévisions de l'INSEE à l'horizon 2050 et le vieillissement de la population auront nécessairement pour conséquence de ralentir voire stopper l'expansion sur des terres agricoles et naturelles qui auront été peu grignotées d'ici là. Des logements vacants risquent d'apparaître à cet horizon!

Enfin la CE émet un doute sur les taux de rétention retenus pour établir les potentiels de construction de logements. Le potentiel évalué, tenant compte de la rétention foncière, est précisément égal au besoin de logements nouveaux (1750). Or la CE considère que la rétention risque d'être supérieure à l'hypothèse retenue dans le projet notamment en zones AU (0%) et U3 (14%). Il est probable que la réalité sera inférieure à cette prévision et que l'offre risque de se trouver à court avant l'horizon de 10 ans du plan. D'ailleurs les parcelles retirées de la constructibilité par la Préfecture (près de 19ha) ont sans doute déjà pour effet de rendre impossible la réalisation des logements prévus. Une marge de sécurité plus importante aurait été raisonnable.

Sur le zonage

Au moins 200 hectares de parcelles classées constructibles (immédiatement ou à terme) sont rétrogradés en A ou N. La CE emploie le verbe « rétrograder » car, vu par le public, c'est le verbe qui convient, tant il est vrai que les conséquences patrimoniale et affective potentielles peuvent être lourdes pour les propriétaires concernés. Ces rétrogradations ont généré des réactions de propriétaires qui n'ont souvent aucune connaissance du fait que le statut d'une parcelle peut changer lors des évolutions successives des documents d'urbanisme, que la constructibilité n'est pas un droit acquis. De ce point de vue, la CE est réticente en présence de toutes ces réductions qui sont très pénalisantes pour les citoyens sans apporter une véritable solution à la consommation d'espaces : derrière la froideur des plans de zonage, il y a des personnes avec leurs projets et leurs rêves. Ce n'est pas parce que l'on classe des terres en zone constructible qu'elles vont automatiquement être construites. C'est essentiellement la demande qui fait la consommation et non l'offre. Si la demande se traduit par davantage de constructions sur le territoire de GSTG, cela signifie que l'on construira moins ailleurs. Au niveau national c'est un jeu à somme nulle.
Pour la CE, deux critères (outre les considérations environnementales ou topographiques) sont réellement déterminants si l'on veut respecter l'objectif voulu par la réglementation de limiter l'expansion des zones urbanisées :
- la taille des parcelles construites ;
- la continuité des dites parcelles avec les zones déjà urbanisées.

Ces deux critères sont bien contrôlés : la consommation par habitat supplémentaire est réduite de 30% et les zones AU ont une surface suffisamment limitée et une programmation dans le temps répartie ce qui évite le trop grand éparpillement initial des constructions.

La CE trouve pénalisant le classement de petites zones d'urbanisation diffuses en A car cela prive les propriétaires de pouvoir agrandir leur logement dont le besoin peut toujours arriver en fonction de l'évolution familiale.

Sur le règlement

La CE a constaté des imprécisions et des oublis dans le règlement écrit et a regretté la faible lisibilité voire l'illisibilité des documents graphiques (thème 4 de son rapport). Respecte-t-on le public en lui donnant des documents qui sont incomplets (numéros de parcelles, par exemple) et difficiles voire impossibles à déchiffrer ? La règlementation, que GSTG a respecté, devrait évoluer pour imposer que les documents graphiques soient réellement accessibles au public.

La CE considère que les OAP, en plus du PADD et du règlement, sont une forme de réponse au respect des enjeux et des risques dans la mesure où leurs orientations prennent en compte l'essentiel des aspects environnementaux : qualité de l'insertion architecturale, urbaine et

paysagère, qualité environnementale et prévention des risques organisations des déplacements, réseaux.
La compatibilité avec les documents supérieurs semble complète.

Sur les OAP

Les brochures 5 relatives aux « Orientations d'aménagement et de programmation » sont de bonne qualité : facilité de lecture, nombreuses explications initiales sur les principes de ces OAP, même présentation pour toutes les OAP du territoire. La CE a fait cependant quelques observations faisant l'objet de recommandations dans ses conclusions finales.
Sur le fonds, la CE n'a pas de critique à faire sur les OAP en zone U1, U2 et AU. Sa seule interrogation porte sur l'utilité de créer des OAP en zone urbaine (ce qui n'a pas de caractère obligatoire) pour des surfaces très petites.
Pour les zones U3, la CE a donné son avis, ci-avant.

Sur les STECAL et les changements de destination

La CE est favorable, à priori, à l'utilisation de ces outils lorsqu'ils ont pour avantage de générer une activité supplémentaire sur le territoire et de préserver des bâtiments traditionnels dont la rénovation se trouve financée par l'activité créée.
Globalement les STECAL et changements de destination du projet présentent peu d'intérêt même s'ils ont une utilité pratique et répondent aux objets définis par le code de l'urbanisme. Le caractère « exceptionnel » imposé par la réglementation pour les STECAL n'est pas évident.

1.3.2 - Observations du public

Les observations du public émanent pour beaucoup d'entre elles de propriétaires demandant le la constructibilité ou le maintien de la constructibilité de leurs parcelles (réductions de zones ou parcelles devenues inconstructibles en zone U3). D'autres portent sur les risques de voisinage et les désaccords sur les OAP. Deux entreprises formulent des demandes relatives au développement de leurs activités.

La CE a dit, ci-avant, ses réticences quant aux rétrogradations pratiquées dans le PLUi qui peuvent avoir une incidence forte sur le patrimoine des personnes concernées et sur leurs projets de vie sans être assorties de la moindre indemnisation. La CE comprend que de nombreuses personnes, dont l'idée conductrice est qu'un jour elles vivront là, n'aient pas fait construire lorsque cela était possible. Les raisons en sont multiples et tournent principalement autour de 2 grands motifs : pas encore les moyens, pas d'urgence. Et surtout, d'une manière assez générale, la conviction que leur parcelle est constructible pour toujours (dans l'esprit, d'ailleurs, des droits acquis à la française).

1.3.3 - Bilan des points positifs et négatifs du projet

Points positifs

- le projet est complet et traite bien tous les aspects imposés par la loi.
- le projet semble compatible avec tous les documents supérieurs qui s'imposent à lui.
- c'est un véritable projet intercommunal qui ne se limite pas à la juxtaposition de 12 documents d'urbanisme.
- le projet semble recueillir une bonne adhésion des élus communaux.
- l'élaboration du projet a fait l'objet d'une importante concertation avec le public.
- le projet se traduit par la réduction de 200 ha des zones U et AU par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur ;
- le projet génèrera moins de consommation d'espaces naturels et agricoles qu'au cours des 10 ans écoulés ;
- la délimitation des zones urbanisables est bien établie sous réserve d'ajustements limités aux franges des zones U3 et de certains classements en A ;
- les OAP, hors celles des zones U3, ont fait l'objet d'un travail approfondi qui contribuera fortement à un développement de qualité qui éviteront certaines erreurs du passé ;
- le projet vise une réduction de 30% de la consommation d'espace par parcelle bâtie ;
- une revitalisation des centres urbains est recherchée ;

- la préservation du patrimoine architectural est assurée notamment en veillant à la bonne intégration des nouvelles constructions dans les noyaux villageois traditionnels ;
- la protection du patrimoine naturel est recherchée ;
- les enjeux environnementaux sont dans l'ensemble bien pris en compte ;
- la production de logements sociaux est bien prise en compte dans les OAP créées qui constituent l'essentiel du potentiel constructible ;
- un accroissement des capacités d'accueil des entreprises est programmé parallèlement à l'accroissement de la population ;
- dans l'ensemble, les documents du PLUi sont rédigés sans excès de langage technique et présentent une bonne qualité pédagogique.

Points négatifs

- le choix de contraindre la constructibilité en zone U3 a pour conséquence une consommation d'espaces naturels et agricoles qu'une autre approche permettait d'éviter au moins partiellement.
- la rupture voulue du projet en matière d'habitat peut ne pas rencontrer la demande du public qui ira chercher son bonheur ailleurs.
- la réduction des surfaces urbanisables lèse de nombreux propriétaires dont les parcelles sont situées aux franges des zones classées en U et perdent leur constructibilité ;
- les possibilités de construire du projet sont exactement ce qu'il faut pour accueillir la population supplémentaire attendue ce qui paraît périlleux notamment parce que les taux de rétention retenus sont faibles, parce que certaines OAP ne se réaliseront pas faute d'accord entre les propriétaires mais aussi parce que le Préfet a retiré près de 19 hectares de parcelles constructibles dans le projet.
- les moyens envisagés pour revitaliser les centres urbains sont exclusivement des contraintes : interdiction de surfaces commerciales, maintien de vitrines en pied d'immeubles…
- les plans de zonage règlementaires comportent plusieurs insuffisances : absence des lettres de section des parcelles, relative illisibilité des numéros, limites cadastrales parfois impossibles à déterminer … ;
- le projet prévoit une faible réhabilitation de logements existants (100 sur 10 ans) ;
- le classement de petites zones d'urbanisation diffuse en A pénalise les propriétaires concernés et fausse inutilement le volume des surfaces agricoles ;
- Aucune compensation n'est prévue pour les propriétaires dont les parcelles perdent leur constructibilité et qui ont parfois engagé des frais en vue de construire ;
- le volet économique est relativement faible ;
- l'affectation de certaines terres en A (sans véritable potentiel agronomique) plutôt qu'en N n'est pas optimisée.

La CE considère que le projet de PLUi présente un bilan globalement favorable et conforme à la règlementation.

1.3.4 - Avis final

La CE a exprimé ses réticences vis-à-vis du choix fait par CGST de recentrer l'habitat presque exclusivement sur les cœurs de bourgs qui au moyen de zones AU consommeront de l'espace agricole et naturel. Cet objectif est obtenu en limitant drastiquement les constructions en zones U3 périurbaines dont la constructibilité ne consomme aucun espace supplémentaire. Ce choix lui parait aller à l'encontre des aspirations de la population. La CE s'est interrogée pour déterminer si elle émettait une réserve ou une simple recommandation sur la constructibilité en zone U3. Considérant qu'elle ne peut pas affirmer que le projet comporte des incompatibilités et des discriminations suffisantes pour justifier de sa part une réserve, elle s'en est tenu à une recommandation. Les élus ont fait leur choix en application d'une réglementation qui est appliquée dans le sens souhaité par l'Etat même si certaines interprétations des textes sont discutables et ne conduiront probablement pas au résultat souhaité.

Pour les raisons développées ci-dessus, détaillées et complétées dans l'analyse par thèmes de son rapport (pages 40 à 133), la commission donne, en toute indépendance et à l'unanimité,

un avis favorable

au projet de PLUi 12 de la Communauté de Communes Grand sud Tarn et Garonne assorti toutefois de 48 recommandations générales et 26 recommandations de reclassement de parcelles.

Recommandations relatives au rapport de présentation

Recommandation 1
Ajouter une présentation du territoire (superficie, population, activités, transports, services, culture…) au résumé non technique.

Recommandation 2
Modifier les informations erronées les historiques des 2 PPRI selon les données corrigées fournies par la DDT.

Recommandation 3
Ajouter le risque feux de forêt au rapport de présentation selon la demande de la DDT.

Recommandations relatives au zonage

Recommandation 4
Rendre entièrement constructibles les zones U3.

Recommandation 5
Les petites zones d'urbanisation limitée seront reclassées en U3.

Recommandation 6
Adopter une solution pour la voie d'entrée/sortie des zones Uéco et AUéco à GRISOLLES qui ne contrevienne pas aux dispositions du PPRT en vigueur de PPMPP (ex ND Logistics).

Recommandation 7
rectifier l'inversion des règlements des STECAL ABES 2 et NBES 1 (demande de la CDPENAF).

Recommandations relatives au règlement

Recommandation 8
Remplacer systématiquement l'expression « règlement littéral » par celle de « règlement écrit ».

Recommandation 9
Améliorer les tableaux d'affectation des sols du règlement pour une meilleure compréhension du public.

Recommandation 10
Compléter l'OAP transversale et le lexique en donnant les définitions des trois notions : coefficient d'emprise au sol, espace imperméabilisé et espace de pleine terre. Préciser notamment ce qui entre dans le coefficient d'emprise au sol.

Recommandation 11
Exprimer dans le règlement, pour toutes les zones concernées, les 3 notions d'occupation de l'espace : prioritairement le coefficient d'emprise au sol et secondairement ceux de surface de pleine terre et de surface imperméabilisée.

Recommandation 12
Utiliser, pour une zone donnée, une seule modalité pour définir les hauteurs maximum autorisées.

Recommandation13

Indiquer dans les cartouches des documents graphiques communaux dans quel document il faut se reporter pour trouver la justification des emplacements réservés (ER).

Recommandation 14
Indiquer dans les cartouches des documents graphiques dans quel document il faut se reporter pour consulter les SUP opposables (recommandation de la DDT).

Recommandation 15
Ajouter dans les cartouches des documents graphiques une légende spécifique pour les bâtiments légers.

Recommandation 16
Indiquer dans les cartouches des documents graphiques ou il faut se reporter avoir l'explication de certaines informations qui n'y sont pas explicitées.

Recommandation 17
Donner un repère de localisation (secteur nord, sud…) sur les plans des secteurs urbains lorsqu'il y a plusieurs plans pour la même commune. Indiquer également les noms des communes limitrophes apparaissant en limite communale.

Recommandation 18
Prévoir sur les documents graphiques un tracé des limites communales nettement lisible sur tout le périmètre communal.

Recommandation 19
Placer la liste des emplacements réservés (ER) au niveau 4.5 (et non parmi les documents graphiques) pour une meilleure visibilité du public.

Recommandation 20
Ajouter une disposition au règlement écrit spécifiant que les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (recommandation de l'UDAP).

Recommandation 21
Reporter sur les documents graphiques le périmètre de protection autour du pompage d'eau dans la Garonne à Grisolle. (recommandation de l'ARS)

Recommandation 22
L'introduction du règlement de la zone U1 (page 4) précisera *« Le présent règlement s'applique à toutes les parcelles situées en zone U1 sauf si elles sont incluses dans une OAP des communes de…. »*.

Recommandation 23
Prévoir en zone U1 (page 11) un retrait minimum de 3 mètres sauf si aucune ouverture ne donne sur la propriété voisine.

Recommandation 24
Préciser dans le règlement de la zone U1 (page 10) : *« En cas de division parcellaire en cours d'enregistrement à la date d'approbation du PLUi ».*

Recommandation 25
Préciser dans le règlement de la zone U1 (page 10 - implantation dans une profondeur de 20 mètres) : *« la construction, y compris tous ses éléments en surplomb (balcons, toiture…), devra se situer à moins de 20 mètres de l'emprise publique (ou à usage du public) ».*

Recommandation 26
Adopter les précisions proposées par CGST relatives à l'implantation et la suppression des terrains en pente (page 10).

Recommandation 27
Préciser dans le règlement de la zone U1 (constructions en ordre continu) : *« les constructions seront réalisées impérativement sans discontinuité avec les constructions voisines le long de la rue. Cette continuité pourra être assurée en partie par un mur de clôture ou un portail ».*

Recommandation 28
Créer une commission consultative comportant des membres n'appartenant pas au collège des élus et associant le public pour donner son avis quant à l'application de l'expression (règlement de la zone U1 - page 11) : « *et ne contrevienne pas à une bonne insertion urbaine ou patrimoniale* ».

Recommandation 29
Remplacer dans le règlement de la zone U1 (page 12 - percements) l'expression « *Les percements sur la façade…* » par *« Les ouvertures sur la façade ».*

Recommandation 30
Ajouter au lexique la définition des *« lucarnes pendantes et en bâtière ».*

Recommandation 31
Appliquer dans les autres zones urbaines les recommandations faites pour la zone U1 lorsque les cas sont identiques.

Recommandation 32
Remplacer la phrase (page 32) : « L'implantation en limite séparative latérale (une ou les deux) est possible » par « L'implantation des constructions en limite séparative latérale (une ou les deux) se fera soit en limite séparative, soit selon un recul d'au moins 3m ».

Recommandation 33
Préciser dans le règlement des zones U2 (page 34 - voies privées) dans quels cas s'applique l'une ou l'autre des deux hauteurs indiquées (3,5 et 4 mètres).

Recommandation 34
Reporter dans le règlement des zones U3 les critères retenus pour choisir les parcelles constructibles qui sont précisés dans le rapport de présentation (page 29) si la GSTG ne suit pas la recommandation de permettre la constructibilité sur la totalité des zones U3.

Recommandation 35
Porter dans le règlement de la zone U3 le retrait en limite séparative des parcelles voisines à 5 mètres pour une construction R+0 et à 10 mètres en cas de R+1 ou plus.

Recommandation 36
Supprimer dans le règlement de la zone U3 (page 41 - division parcellaire ultérieure) la disposition prévoyant dans certaines communes que l'implantation de l'habitation doit permettre une division parcellaire ultérieure.

Recommandation 37
Porter dans le règlement de la zone U3 (page 36 - annexes des bâtiments) la distance maximale des annexes par rapport au bâtiment principal à 30 mètres.

Recommandation 38
Renforcer dans le règlement des zones A et N les contraintes architecturales imposées aux bâtiments agricoles.

Recommandation 39
Supprimer dans le règlement de la zone A la disposition prévoyant que la surface d'une piscine sera limitée à 80 m2.

Recommandation 40
Porter dans le règlement de la zone A et des zones N (hors Njep) la distance maximale des annexes par rapport au bâtiment principal à 30 mètres.

Recommandation 41

Reclasser en U3 les petites zones d'urbanisation limitée (au moins 3 parcelles) classées en A.

Recommandation 42
Compléter la liste des SUP selon la demande de la DDT (deux recommandations).

Recommandation 43

Ajouter les usages interdits dans la zone N_{GSL} au tableau des usages et affectations des sols des zones N (page 112 du règlement écrit).

Recommandation 44
Autoriser dans la Zone N_{Canal} les aménagements et changements de destinations des bâtiments pour un usage touristique, économique, culturel et d'habitation". (demande de VNF)

OAP

Recommandation 45
Préciser dans le corps du texte le sens du sigle CHR (OAP commerces).

Recommandation 46
Les orientations d'aménagement des OAP préciseront que les constructions de l'OAP devront respecter les retraits imposés dans le règlement vis-à-vis des parcelles limitrophes de l'OAP.

Recommandation 47
Sortir des OAP, les parcelles dont les propriétaires ont déjà engagé des démarches en vue de la réalisation d'un projet de construction incompatible avec les dispositions de l'OAP. La sortie ne sera effectuée que si le propriétaire apporte des preuves concrètes des frais qu'il a engagés.

Recommandation 48
Modifier le dispositif d'aménagement de l'OAP Jules Ferry à Bessens selon la réponse de CGST à l'observation 020 RE.

Reclassement de parcelles

Recommandations (26)

- rattacher 1000 m2 de la parcelle C1157 à Bessens à la zone U3.
- classer le périmètre nécessaire au projet de la société VALOREM à Bessens en Zone N.
- adresser une demande au préfet pour permettre le classement en Uéco des parcelles ZM023 et ZM024 à Bessens pour au moins une partie de leur surface en fonction des besoins de Monsieur Florès
- classer la parcelle C911 Bessens en U3.
- rattacher 1000 m2 de la parcelle D 1259 à Bessens à la zone U2 limitrophe..
- classer des parcelles D96 et D98 à Canals en U3.
- rattacher 1000 m2 de la partie haute de la parcelle C44 à Canals à la zone AU limitrophe.
- classer les parcelles A263 et A276 à Canals en Uéco.
- classer en U3 la parcelle D335 à Canals.
- classer la parcelle B1519 à Canals en zone U3 limitrophe.
- réduire l'emplacement réservé prévu pour la réalisation d'un parking de co-voiturage sur la parcelle A162 à Campsas.
- Modifier le zonage pour permettre à LIEHBERR de réaliser son projet de ZAC à Campsas.
- rattacher 1000 m2 de la parcelle C396 à Dieupentale à la zone U2 limitrophe.
- faire une demande de dérogation au préfet en vue du classement intégral de la parcelle A1302 à Dieupentale en U3.
- classer la parcelle B76 à Dieupentale en U3.
- classer la parcelle A837 à Dieupentale en Uéco.
- rattacher 1000 m2 (trapèze au nord) de la parcelle A1302 à Dieupentale à la zone U3 limitrophe.
- rattacher 1000 m2 des parcelles B441 et B544 à Fabas à la zone urbaine limitrophe U2.
- rattacher 1000m2 de la parcelle AN79 à Grisolles à la zone U3 limitrophe.
- rattacher 1000 m2 de la parcelle (référence à bien identifier), propriété de Madame Pendaries à Labastide-Saint -Pierre, à la zone U3.
- rattacher 1000 m2 de la parcelle AB13 à Labastide-Saint-Pierre à la zone U2 limitrophe.
- classer en U2 les parcelles A110, A111, A112 et A1260 à Orgueil.
- classer la parcelle A1178 à Orgueil en U2.

- intégrer la parcelle E01 à Varennes à l'OAP « rue Darre-Loc ».
- reclasser en U3 le secteur de Lagrave est (contribution 73 RE notamment) à Villebrumier.
- classer la parcelle A1076 à Villebrumier en U3.

Le présent rapport, ses conclusions et ses annexes seront consultables pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête (12/01/2022) au siège de la CCGSTG ainsi que sur son site internet et dans les 12 mairies du projet de PLUi.

La commission demande que son rapport et ses conclusions ne fassent pas l'objet de publications séparées.

Fait à Toulouse, le 11 février 2022,

Christian LASSERRE Président	Christian BUZET membre titulaire	Francis DEGUISNE membre titulaire
		

ENQUÊTE PUBLIQUE

OUVERTE DU 01/12/2021 au 12/01/2022

Sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Terroir GRISOLLES VILLEBRUMIER



ANNEXES AU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Président : Christian LASSERRE
Membres titulaires : Christian BUZET et Francis DEGUISNE

Liste des annexes

Annexe 1 : ordonnance de désignation du Tribunal Administratif de TOULOUSE du 28/07/2021 (1 page)

Annexe 2 : Arrêté de mise à l'enquête publique du 27/10/2021 (7 pages)

Annexe 3 : Exemple d'avis d'ouverture de l'enquête publique publié dans la presse (1 page)

Annexe 4 : Attestations d'affichage (15 pages)

Annexe 5 : Procès-verbal de synthèse des observations du public du 03/02/2022 et réponses de la CCSA (98 pages)

Annexe 1

Ordonnance du Tribunal Administratif de TOULOUSE du 28/07/2021

DECISION DU
28/07/2021

N° E21000106 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 12/07/2021, la lettre par laquelle Madame la Présidente de la Communauté de communes Grand Sud Tarn & Garonne demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) des 12 communes de l'ex-CCTGV (communauté de communes terroir Grisolles Villebrumier) ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

Vu la délégation du 30 juin 2021 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :
Président :
Monsieur Christian LASSERRE
Membres titulaires :
Monsieur Christian BUZET
Monsieur Francis DEGUISNE

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, les membres de la commission d'enquête sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Madame la Présidente de la Communauté de communes Grand Sud Tarn & Garonne et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Toulouse, le 28/07/2021

La magistrate déléguée,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

Michèle TORELLI

Annexe 2

Arrêté de mise à l'enquête publique du 27/10/2021

AR Prefecture
082-200066652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 27/10/2021
Publié le 27/10/2021

GRAND SUD
Tarn & Garonne
Communauté de communes

www.grandsud82.fr

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

82370 Labastide Saint Pierre

Arrêté n° 2021-16

Arrêté portant organisation de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des 12 communes de l'ex-Communauté de Communes du Territoire de Grisolles et Villebrumier (CCTGV)

La Présidente de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L1533 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L1231 à L12318 et R1231 à R12343 ;

Vu la délibération n°2021.07.01-157- du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne en date du 01/07/2021 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi 12) ;

Vu la décision en date du 28 juillet 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, désignant la commission d'enquête chargée de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi 12 ;

Vu les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique ;

Après avoir consulté la commission d'enquête ;

Article 1er : Objet de l'enquête

120, avenue Jean Jaurès 82370 LABASTIDE SAINT PIERRE
Tél. 05 63 30 03 31 - Fax 05 63 30 03 32 - grandsudtarnetgaronne@grandsud82.fr

AR Prefecture
082-200066652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 29/10/2021
Publié le 29/10/2021

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes de l'ex-communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier (PLUI 12). Cette élaboration vise à remplacer les documents ou les règles d'urbanisme applicables aux 12 communes de l'ex-CCTGV : Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Fabas, Grisolles, Labastide-St-Pierre, Nohic, Orgueil, Pompignan, Varennes et Villebrumier.

Les caractéristiques principales du projet :

Le projet de PLUi12 de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne porte sur le PLUi couvrant le territoire des 12 communes de l'ex-CCTGV. Le PLUi constitue un document de planification stratégique qui établit à l'échelle intercommunale un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Le PLUi traduit, dans le respect du code de l'urbanisme et des documents de planification supérieurs, la volonté de :

- Définir les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces
- Fixer comme objectifs principaux :
  - Une croissance maîtrisée de la population de 1,75% par an en moyenne, différenciée selon chaque groupe de l'armature territoriale.
  - Une population de 26 800 habitants à l'horizon 2032, soit environ 4 300 habitants supplémentaires.
  - La réalisation de l'ordre de 1 800 nouveaux logements et d'une centaine de remises sur le marché de logements vacants ou résultant de changements de destination.
  - Une consommation d'espace n'excédant pas en moyenne 850 m² par nouveau logement.
  - Des implantations économiques privilégiées dans les espaces déjà urbanisés, notamment en renforcement des centres-bourgs.
  - L'accueil d'une quinzaine d'entreprises par an, en zones d'activités dédiées (hors GSL) sur des surfaces de 1 200 m² en moyenne par entreprise.
  - Le renforcement, voire le développement, d'équipements publics (groupes scolaires, équipements sportifs, ouvrages hydrauliques, aires de co-voiturage, extension de cimetières, etc.)

Article 2 : Autorité responsable du projet auprès de la laquelle des informations peuvent être demandées

Communauté de Communes GRAND SUD TARN&GARONNE
Adresse : 120 avenue Jean Jaurès, 82370-LABASTIDE-SAINT-PIERRE

Article 3 : Composition du dossier d'enquête

1/ Pièces de Procédure

- Les Pièces administratives : délibérations, arrêté, publicités, ...
- Les pièces complémentaires demandées par la commission d'enquête

2/ Projet de PLUi 12 arrêté

-le rapport de présentation incluant l'évaluation environnementale et son résumé non technique

AR Prefecture
082-200066652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 29/10/2021
Publié le 29/10/2021

-le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

-les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

-le règlement : pièces écrites et graphiques

-les annexes

3/ Consultations

-l'avis de l'autorité environnementale MRAE
-l'avis des 12 communes de l'ex-CCTGV
-l'avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées
-un document présentant une synthèse des avis reçus.

Article 4 : Désignation de la commission d'enquête

Afin de conduire l'enquête publique du PLUi 12 de l'ex-CCTGV, le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné le 28 juillet 2021, Christian LASSERRE en qualité de président de la commission d'enquête, Christian BUZET et Francis DEGUISNE en qualité de membres titulaires.

Article 5 : Siège de l'enquête

Le siège de l'enquête est le siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn & Garonne ,120 avenue Jean Jaurès, 82370-LABASTIDE-SAINT-PIERRE

Article 6 : Durée de l'enquête

L'enquête publique se déroulera durant une période 43 jours consécutifs, **du mercredi 1er décembre 2021 à 9 h00 au mercredi 12 janvier 2022 à 17 h00 inclus.**

Par décision motivée, le Président de la Commission d'Enquête pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours. Cette décision est portée à la connaissance du public au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L 123-10 du code de l'environnement.
Enfin l'enquête pourra être suspendue ou complétée dans les conditions prévues par les articles L 123-14, R123-22 et R 123-23 du code de l'environnement.

Article 7 : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et avoir accès aux registres

Le dossier d'enquête est consultable en version informatique sur le site internet de la Communauté de Commune (www.grandsud82.fr.) pendant la durée de l'enquête.
Le public pourra accéder gratuitement au dossier sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
Le dossier version papier sera disponible au siège de la Communauté de Communes et dans les 12 mairies de l'ex-CCTGV concernées par le projet aux jours et heures habituels d'ouverture au public (hors fermeture exceptionnelle liée aux fêtes de fin d'année).
En outre un registre d'enquête papier établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé préalablement à l'ouverture d'enquête par un membre de la commission d'enquête, sera mis à la

AR Prefecture
082-200066652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 29/10/2021
Publié le 29/10/2021

disposition du public dans 13 lieux aux jours et heures habituels d'ouverture au public (hors fermeture exceptionnelle liée aux fêtes de fin d'année), comme suit :

- au siège de l'enquête à la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne
- à la mairie de Bessens
- à la mairie de Campsas
- à la mairie de Canals
- à la mairie de Dieupentale
- à la mairie de Fabas
- à la mairie de Grisolles
- à la mairie de Labastide-St-Pierre
- à la mairie de Nohic
- à la mairie de Orgueil
- à la mairie de Pompignan
- à la mairie de Varennes
- à la mairie de Villebrumier.

En outre, des fermetures exceptionnelles peuvent avoir lieu dans les communes, pendant la durée de l'enquête publique, en raison des fêtes de fin d'année.

La consultation du dossier d'enquête et la consignation des observations et propositions sur le registre papier devront se faire dans le respect des mesures sanitaires en vigueur.

Avant l'ouverture d'enquête et durant toute la durée de celle-ci, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne.

Article 8 : Lieux et heures où la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres se tiendra à la disposition du public.

lieu	adresse	date	heure
Communauté de Communes Grand SudTarn-et-Garonne	120 avenue Jean Jaurès, 82 370-Labastide-St-Pierre	jeudi 2 décembre 2021	de 17h00 à 19h00
		jeudi 30 décembre 2021	de 9h00 à 12h00
Mairie de Bessens	Place de la Fraternité 82 170-Bessens	vendredi 10 décembre 2021	de 14h00 à 17h00
Mairie de Grisolles	4 Avenue de la République 82 170-Grisolles	lundi 20 décembre 2021	de 14h00 à 17h00
		samedi 8 janvier 2022	de 9h00 à 12h00

AR Prefecture
082-200066652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 29/10/2021
Publié le 29/10/2021

Mairie d'Orgueil	281 rue Grand Rue 82370 Orgueil	mercredi 15 décembre 2021	de 9h00 à 12h00
		mardi 11 janvier 2022	de 14h00 à 17h00

Les observations et propositions du public seront reçues par la commission d'enquête dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

La commission d'enquête tiendra également une permanence en visioconférence :

Date	Horaire
Jeudi 6 janvier 2022	**14h à 17h**

Pour participer à la visioconférence, le public devra prendre rendez-vous par voie dématérialisé à l'adresse https://doodle.com/poll/kdi2xg6ghz57rhit?utm_source=poll&utm_medium=link au moins 48 heures à l'avance. Les entretiens auront une durée maximale de 15 minutes.
Le lien de connexion sera communiqué aux personnes ayant obtenu un RDV et ayant communiqué leur adresse e-mail à cet effet.

Article 9 : Autres modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions.
Pendant toute la durée de l'enquête le public pourra déposer ses observations et propositions :
-Sur le registre dématérialisé https://www.registre-dematerialise.fr/1948
-Sur les registres d'enquête papier mis à disposition du public dans les lieux désignés à l'article 7.
-Par voie postale par courrier à faire parvenir pendant la durée de l'enquête, adressé au siège de l'enquête à :

Monsieur le Président de la commission d'enquête du projet de PLUi12
Communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne
120 avenue Jean Jaurès
82370- Labastide-Saint-Pierre

-Par courrier électronique à l'adresse enquete-publique-1948@registre-dematerialise.fr

Les observations et propositions du public seront collectées régulièrement dans les 12 communes afin d'être consultables au siège de l'enquête publique, ainsi que sur le registre dématérialisé, durant toute la durée de celle-ci. Elles seront donc consultables par tous.
Les observations et propositions du public seront communicables par la Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne aux frais de la personne qui en fait la demande.
Les observations et propositions reçues avant le 1er décembre 2021 à 9h00 ou après le 12 janvier 2022 à 17h00 ne pourront pas être prises en compte par la commission d'enquête (date de réception faisant foi).

Article 10 : Publicité de l'enquête

AR Prefecture
082-200066652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 29/10/2021
Publié le 29/10/2021

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet www.grandsud82.fr
Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, au siège de la Communauté de Communes et dans les 12 mairies concernées et en tous lieux habituels des 12 communes.
Une copie des avis publiés dans la presse ainsi qu'éventuellement dans les bulletins municipaux ou autre média d'information de la Communauté de Communes et des 12 communes concernées sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique.

Article 11 : Information environnementale
Le projet de PLUi 12 a fait l'objet d'une évaluation environnementale transmise à l'autorité environnementale qui a émis un avis en date du 12 octobre 2021. L'avis de cette autorité est joint au dossier d'enquête publique.

Article 12 : Clôture des registres d'enquête
A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 6, les registres déposés dans les lieux d'enquête seront transmis sans délai au Président de la commission d'enquête et clos par lui.

Article 13 : Élaboration et remise du rapport et des conclusions de la commission d'enquête
Dans les huit jours de la réception des registres et des documents annexés, le président de la commission d'enquête rencontrera la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, cette dernière disposant d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.
Sauf demande de délai motivée, la commission d'enquête dispose d'un délai de 30 jours à la date de clôture de l'enquête, pour transmettre à la présidente de la communauté de communes son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête publique, accompagné des pièces annexées et des registres.
Le président de la commission d'enquête adressera simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Toulouse.

Article 14 : Décision adoptée à l'issue de l'enquête
A l'issue de l'enquête, le PLUi 12, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête – sous réserve que l'économie générale du PLUi 12 ne soit pas remise en cause- sera approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes.

Article 15 : Lieux de consultation par le public du rapport de la commission d'enquête
Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera déposée au siège de la Communauté de Communes, sur le site Internet www.grandsud82.fr et dans les 12 communes concernées, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 16 : Exécution du présent arrêté

AR Prefecture
082-200066652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 29/10/2021
Publié le 29/10/2021

Le présent arrêté sera transmis à Madame la Préfète, et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Il sera en outre affiché au siège de la Communauté de Communes et dans les 12 mairies concernées pendant une durée minimale d'un mois.

Article 17 : Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne dans le délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Toulouse, dans le délai de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé ou à compter de la naissance d'une décision implicite de rejet en l'absence de réponse de Madame la Présidente de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne passé un délai de deux mois suivant réception d'un recours administratif.

La Présidente certifie sous la responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :

De sa publication/notification :
29/10/21

De sa transmission en Préfecture le :
29/10/21

Labastide Saint Pierre, le 27 octobre 2021
La Présidente
Marie-Claude NEGRE



Annexe 3

Avis d’ouverture publié dans la presse

legales-online.fr
le site des annonces légales de la vie juridique des entreprises
05 62 11 37 37
contact@legales-online.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM258030, N°163368) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Dépêche Du Midi - 82**
Date de parution : 02/12/2021

Fait à Toulouse, le 3 Novembre 2021

Le Gérant

Bernard MAFFRE

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».
L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait préjuger de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

L'Agence
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

SNC L'Agence au capital de 385 000 Euros.
Rue du Mas de Grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex
RCS Montpellier - 404 010 209 – CODE APE : 7312Z – SIRET : 404 010 209 00017 - TVA intercommunautaire : FR22404010209

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN-ET-GARONNE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES 12 COMMUNES DE L'EX-COMMUNAUTE DE COMMUNES DU TERROIR DE GRISOLLES ET VILLEBRUMIER (ex-CCTGV).

En exécution de l'arrêté n°2021-16 du 23/10/2021, Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne (CCGSTG) informe qu'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des 12 communes de l'ex CCTGV (PLUI 12) sera ouverte pour une durée de 43 jours, consécutifs :

du mercredi 1er décembre 2021 à 9h00 au mercredi 12 janvier 2022 à 17h00 inclus.

Cette enquête, ouverte sur les communes concernées de Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Fabas, Grisolles, Labastide-St Pierre, Nohic, Orgueil, Pompignan, Varennes et Villebrumier, concerne l'élaboration du PLUI 12 qui vise à remplacer les documents ou les règles d'urbanisme applicables de ces 12 communes.

Les caractéristiques principales du projet - Le projet de PLUI 12 traduit, dans le respect du code de l'urbanisme et des documents de planification supérieurs, la volonté de :

-Définir les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces

-Fixer comme objectifs principaux :

-Une croissance maîtrisée de la population de 1,15% par an en moyenne, différenciée selon chaque groupe de l'armature territoriale.

-Une population de 36 800 habitants à l'horizon 2034, soit environ 4 300 habitants supplémentaires.

-La réalisation de l'ordre de 1 800 nouveaux logements et d'une centaine de remises sur le marché de logements vacants ou résultant de changements de destination.

-Une consommation d'espace n'excédant pas en moyenne 850 m² par nouveau logement.

-Des implantations économiques privilégiées dans les espaces déjà urbanisés, notamment en renforcement des centres-bourgs.

-L'accueil d'une quinzaine d'entreprises par an, en zones d'activités dédiées (hors GSL) sur des surfaces de 1 200 m² en moyenne par entreprise.

-Le renforcement, voire le développement, d'équipements publics (groupes scolaires, équipements sportifs, ouvrages hydrauliques, aires de co-voiturage, extension de cimetières, etc).

Afin de conduire cette enquête le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné une commission d'enquête composée de Christian LASSERRE, en qualité de Président, et de Christian BUZET et Francis DEGUSSAC, en qualité de membres titulaires.

Le dossier du projet de PLUI12 est consultable pendant la durée de l'enquête publique :

- en version informatique sur le site internet de la CCGSTG (www.grandsudtg.fr) ;
- en version papier au siège de la CCGSTG ,120 avenue Jean Jaurès, 82370-LABASTIDE-SAINT-PIERRE et dans les mairies concernées ;
- sur un poste informatique mis à disposition du public, au siège de la CCGSTG (cf. adresse ci-dessus) (05.63.29.03.30) ;

aux jours et heures habituelles d'ouverture au public ; des fermetures exceptionnelles peuvent avoir lieu en communes comme au siège de la CCGSTG en raison des jours fériés et des fêtes de fin d'année prévus pendant la période de l'enquête publique.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de la CCGSTG, dès la publication du présent avis.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- Sur le registre dématérialisé accessible via le site internet de la CCGSTG (www.grandsudtg.fr) ou via l'adresse mail dédiée suivante : **https://www.registre-dematerialise.fr/1948**
- Sur les registres d'enquête, papiers établis sur feuilles non mobiles, cotés et paraphés par un membre de la commission d'enquête, mis à la disposition au siège de la CCGSTG et dans les mairies concernées, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ; des fermetures exceptionnelles peuvent avoir lieu en commune ou au siège de la CCGSTG en raison des jours fériés et des fêtes de fin d'année prévus pendant la période de l'enquête publique ;
- Par voie postale en adressant un courrier à l'attention du Président de la commission d'enquête PLUI 12, au siège de l'enquête : Communauté de Communes Grand Sud Tarn & Garonne,120 avenue Jean Jaurès, 82370-LABASTIDE-SAINT-PIERRE ;
- Par courrier électronique à l'adresse : **enquete-publique-1948@registre-dematerialise.fr**

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Les observations et propositions du public seront collectées régulièrement dans les 12 communes afin d'être consultables au siège de l'enquête publique, ainsi que sur le registre dématérialisé, durant toute la durée de cette-ci. Elles seront donc consultables par tous.

La commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions, lors des permanences suivantes :

- A la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne (120 avenue Jean Jaurès, 82370 Labastide-St-Pierre) les jeudi 2 décembre 2021, de 17h00 à 19h00 et jeudi 30 décembre 2021, de 9h00 à 12h00
- A la Mairie de Bessens (Place de la Fraternité 82370 Bessens) le vendredi 10 décembre 2021, de 14h00 à 19h00
- A la Mairie de Grisolles (4 Avenue de la République 82170 Grisolles) les lundi 20 décembre 2021, de 14h00 à 17h00 et samedi 8 janvier 2022, de 9h00 à 12h00
- A la Mairie d'Orgueil (3ter rue Grand Rue 82370 Orgueil) les mercredi 15 décembre 2021, de 9h00 à 12h00 et mardi 11 janvier 2022, de 14h00 à 17h00.

Les observations et propositions du public seront reçues par la commission d'enquête dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

La commission d'enquête tiendra également une permanence en visioconférence, le jeudi 6 janvier 2022 de 14h à 17h.

Pour participer à la visioconférence, le public devra prendre rendez-vous par voie dématérialisé à l'adresse **https://doodle.com/poll/hdzzqghqtcyzrbit?utm_source=poll&utm_medium=link au moins 48 heures à l'avance.** Les entretiens auront une durée maximum de 15 minutes. Le lien de connexion sera communiqué aux personnes ayant obtenu un RDV ET ayant communiqué leur adresse e-mail à cet effet.

Le projet de PLUI 12 a fait l'objet d'une évaluation environnementale soumise à l'avis de l'autorité environnementale. L'évaluation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité environnementale figurent dans le dossier soumis à enquête publique.

À l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par le Président de la commission d'enquête qui disposera d'un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête pour rendre son rapport et ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera adressée à Madame la Préfète du Tarn-et-Garonne et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse. Une copie sera déposée au siège de la CCGSTG, dans les mairies concernées et à la préfecture pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet de la CCGSTG (www.grandsudtg.fr)

À l'issue de l'instruction :

- Le conseil communautaire pourra, au vu des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLUI 12.
- Le conseil communautaire approuvera par délibération le PLUI 12.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du service urbanisme au siège de la CCGSTG.

La Présidente

L'Agence
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES
SNC L'Agence au capital de 385 000 Euros.
Rue du Mas de Grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex
RCS Montpellier - 404 010 209 – CODE APE : 7312Z – SIRET : 404 010 209 00017 - TVA intercommunautaire : FR22404010209

Annexe 4

Procès-verbal de synthèse des observations du public du 17/01/2022 et réponses de la GSTG du 03/02/2022

ENQUÊTE PUBLIQUE

CONDUITE sur le territoire des communes de BESSENS, CAMPSAS, CANALS, DIEUPENTALE, FABAS, GRISOLLES, LABASTIDE-SAINT- PIERRE, NOHIC, ORGUEIL, POMPIGNAN, VARENNES ET VILLEBRUMIER dans le département du TARN et GARONNE.

DU 01/12/2021 au 12/01/2022

Sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Terroir GRISOLLES VILLEBRUMIER



Eléments de réponses, apportés par la communauté de communes à la SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Rappel du classement des observations, choisi par les membres de la commission d'enquête dans le procès-verbal de synthèse des observations, et repris pour apporter les éléments de réponse de la communauté de communes :

"Les requêtes et observations du public sont constituées principalement de demandes relatives au statut de parcelles privées. D'autres portent sur la critique de certains aspects spécifiques ou généraux du projet.

La commission a donc retenu deux thèmes :

- Thème 1 - Critique d'ordre général du projet de PLUi.
Les critiques d'ordre général ont fait l'objet d'une synthèse des avis exprimés. Les numéros de contribution concernés sont tous mentionnés pour mémoire dans le Thème 2 traitant des demandes individuelles (un renvoi systématique indique « voir Thème 1 »).

- Thème 2 - Les demandes individuelles du public.
Chaque demande individuelle, identifiée par son numéro d'ordre, a fait l'objet d'une synthèse. Comme convenu, la CE vous remercie de bien vouloir :
- vérifier les références cadastrales des parcelles et préciser leur surface,
- indiquer le statut actuel des parcelles (constructible entièrement ou partiellement, inconstructible) et celui retenu dans le projet de PLUi,
- incorporer vos réponses au présent procès-verbal en en conservant la présentation, vos réponses devant figurer en bleu (celui des titres du présent document) dans la police que vous souhaiterez.
- conserver ou remplacer l'illustration proposée par la CE.

La commission a ajouté ses propres questions à la suite des observations du public.

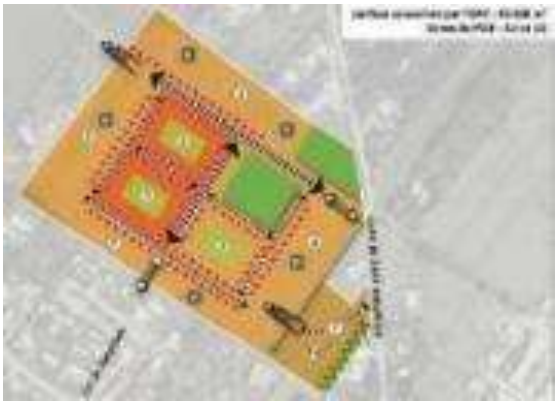
Chaque point des deux thèmes, même formulé sous forme d'affirmation, est à comprendre comme une question appelant une réponse de votre part sachant, cependant, que vous n'avez aucune obligation réglementaire de répondre bien que cela soit souhaitable pour la qualité de l'enquête et la bonne information du public. Les observations similaires peuvent faire l'objet d'une réponse identique.

Pour identifier l'origine des contributions, la CE a ajouté 2 lettres à la numérotation chronologique de Préambules. Ces abréviations sont les suivantes :

- Registre électronique : RE
- Courrier : CO
- Mail : MA
- CCGSTG : CC
- BESSENS : BE
- CAMPSAS : CM
- CANALS : CA
- DIEUPENTALE : DI
- FABAS :FA
- GRISOLLES : GR
- LABASTIDE SAINT PIERRE : LA
- NOHIC : NO
- ORGUEIL : OR
- POMPIGNAN : PO
- VARENNES : VA
- VILLEBRUMIER : VI"

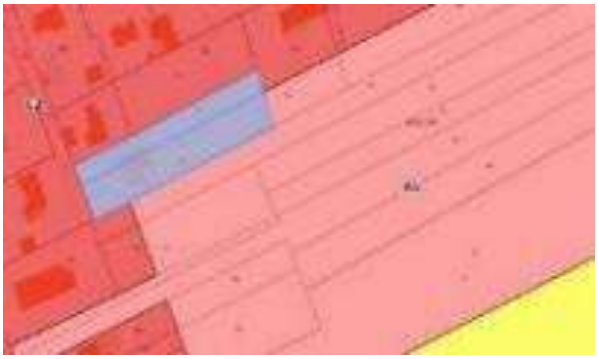
Thème 1 - Critique d'ordre général du projet de PLUi.

010 MA Maître Thierry DALBIN, agissant en qualité de Conseil de Mmes Suzette, Eliane et Annie ORLHIAC, propriétaires de différentes parcelles concernées, dépose les observations suivantes :
- OAP « Nouvelle Bastide » à VILLEBRUMIER : les caractéristiques de construction ne sont pas connues, une desserte interne est prévue sans aucun schéma concret, aucune concertation n'a eu lieu contrairement à la demande de la première commission d'enquête, la maison de Mme Eliane ORLHIAC, route de Saint Nauphary, se trouvera enclavée et subira des nuisances en raison de la desserte prévue. En conséquence, cette OAP doit être supprimée.
- emplacement réservé (numéro 3) à VILLEBRUMIER : un ER est créé sur les parcelles
C1624, C1629, C1633 et C1636 à C1639. Cet ER, mal justifié, disproportionné, n'existant pas dans le précédent projet, n'ayant fait l'objet d'aucune concertation, comportant une exactitude matérielle, doit être supprimé.



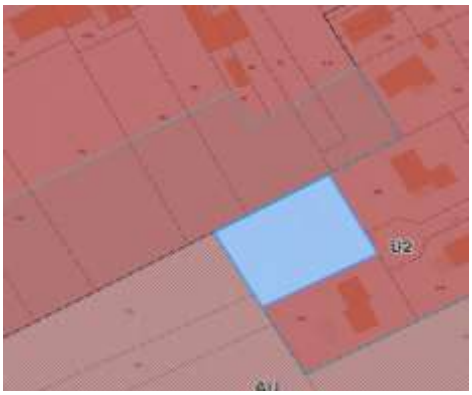
- OAP « Nouvelle Bastide » à Villebrumier : il s'agit d'une OAP, **les projets devront respecter les principes définis**. Une concertation a eu lieu pendant les études. La desserte prévue (sud-ouest ?) permettra de desservir les parcelles C1625 et 1641 comme indiqué dans l'OAP (le secteur 2a qui pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement spécifique).
- Emplacement Réservé n°3 : il porte sur le projet de **transfert des ateliers municipaux et l'aménagement hydraulique pour la gestion des eaux pluviales** (bénéficiaire: commune de Villebrumier)

023 BE Mme Maria et M. Jacques GUILLEMARD sont propriétaires à Bessens des parcelles B897 et B902 sur lesquelles ils ont leur maison. Leurs parcelles sont limitrophes de l'OAP des Palanques en zone U2. Le plan de cette OAP fait apparaitre que l'un des parkings prévus serait placé contre leur propriété. Craignant les nuisances sonores (25 logements prévus) ils demandent à ce que ce parking soit déplacé.



Sur les OAP, la l**ocalisation des aires collectives de stationnements à réaliser est donnée à titre indicatif**. Il pourra ainsi être revu dans le cadre du permis d'aménager.

29 BE Mr. Christophe COLLIQUET et Mlle Julie AZEMA, propriétaires de la parcelle 958 qui est mitoyenne de l'OAP « LES CAPELLAS » , demandent que les bâtiments R+1 de l'OAP ne soient pas mitoyennes de leur propriété pour respecter leur tranquillité.



La hauteur des constructions est limitée à R+1 sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. Le secteur 3 correspond à des fonds de jardin qui seraient enclavés autrement. L'OAP permettra aux propriétaires de réaliser, s'ils le souhaitent, des maisons individuelles sans opération d'aménagement obligatoire et sans obligation d'implantation en limite séparative. Il n'y a **pas de risque particulier de nuisances pour les voisins.**
Sur un mur mitoyen, aucune ouverture n'est possible au regard du code civil.

035 RE M. Thierry DEMARET fait observer que le règlement des zones Njep interdit les « annexes des bâtiments à usage d'habitation dont les piscines » tout en autorisant sous « condition d'imperméabilisation des sols » la construction d'équipements collectifs destinés à la pratique sportive « notamment les piscines ouvertes au public ». Il demande que soient aussi autorisées les piscines sous la même condition d'imperméabilisation des sols.



La construction d'équipements collectifs destinés à la pratique sportive « notamment les **piscines ouvertes au public** » en zone Njep sera interdite.

046 OR M. et Mme André DUCASSE, propriétaires des parcelles D810 (1841 m²) et D762 (4500 m²) à BESSENS incluses dans l'OAP « Jules ferry », indiquent :
- ne pas être vendeurs de la parcelle D810,
- veulent conserver 31mx30m contre leur maison sur la parcelle D762 (vendeurs du reste).



L'OAP **désolidarise l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2a et 2b**, Il n'y a aucune obligation de faire ou de vendre.
Conservation d'une partie de la D762 : il n'y a aucune obligation de faire ou de vendre la totalité de la zone, il s'agit d'être compatible avec l'OAP.

068 CO M. Robert MIORI, conteste la constitution d'une OAP « Chemin de SAOULA » pour 6 logements minimum sur ses trois parcelles cadastrées AE7, AE8, et AE9 (7613 m2 en tout).
Les contraintes relatives à cette OAP ne sont pas imposées à la parcelle voisine (AE6) et interdisent toute possibilité de vente de ses parcelles.
Il dénonce une rupture d'égalité de traitement par rapport à la parcelle appartenant à la commune comme cela a déjà été indiqué lors de la précédente enquête.



La parcelle E6 appartient à la commune et est classée en **zone Ueq** donc non valorisable pour l'habitat.

073 RE Un contributeur anonyme attire l'attention sur le secteur de "la Grave-Est" à Villebrumier. Il relève que le projet de PLUi classe en A des parcelles qui sont actuellement constructibles (UA) et qu'inversement il classe en U3 des parcelles plus au nord qui sont actuellement en A. Il considère qu'il y a une inégalité de traitement entre les citoyens. Il demande de conserver la constructibilité de la zone de la Grave-est.

Règlement actuel



Règlement projet



Le secteur de la Grave est un **secteur diffus qu'il n'est pas prévu de développer** et qui ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de ne pas augmenter la pression sur l'espace agricole, naturel et forestier environnant et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

082 RE Mme Florence METZ et M. Daniel Evrard, propriétaires des parcelles D107 (914 m²) et D108 (1434 m²) à Bessens, donnent un avis défavorable au projet d'OAP dans son ensemble. En particulier pour la zone 3 qui utiliserait une grosse partie de leur parcelle 108.



La parcelle D108 est intégrée dans le périmètre de l'OAP pour en **faciliter la desserte** qui pourra se faire via la desserte du secteur 2a. Il n'y a aucune obligation de faire ou de vendre.

083 CO Maître Emile COBOURG-GOZE**,** représentant M. Jean Philippe GELIS, propriétaire à Pompignan, reprend chacun des arguments développés par la précédente commission d'enquête pour fonder son avis défavorable. Il considère que le projet n'a pas été fondamentalement modifié, et demande, en conséquence, à la commission d'émettre à nouveau un avis défavorable.
Il critique notamment le système des OAP qui n'apparaît pas rationnel et qui met à mal les objectifs du PADD. Il relève que lorsque le règlement d'une zone U conduit de

fait à quasiment interdire toute construction, cela constitue un détournement de la loi. Il s'appuie sur un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 14/03/2002.

La justification des zones U3 et les critères retenus pour la définition des OAP se trouvent dans le rapport de présentation, page 69.

« *Les **zones U3** correspondent essentiellement aux plus importants secteurs urbanisés qui se sont développés en étirement le long des routes et qui sont le plus souvent disjoints des centres-bourgs. Il s'agit d'une urbanisation qui s'est développée au cours du temps, d'abord en bord de route, au fil des réseaux puis, souvent, en épaississement sur un ou plusieurs rideaux de constructions. L'urbanisation a été réalisée **au coup par coup, au gré de la demande et des opportunités foncières**.*

*Si l'attractivité du territoire a permis un développement important de ces secteurs, il reste encore de nombreux espaces vides, généralement laissés en friche dans l'attente d'une vente et dont la vocation agricole a de fait disparu (ces secteurs étant classés constructibles depuis longtemps dans les documents d'urbanisme en vigueur). L'urbanisation ayant été réalisée hors procédure d'aménagement et sans logique de développement organisé, ces tissus urbanisés où les maisons individuelles implantées sur des parcelles parfois de superficies très importantes règnent sans partage, apparaissent **déstructurés** et nécessitent parfois des **réajustements de réseaux difficiles à anticiper** pour la collectivité. La mixité des fonctions et la diversité de l'habitat y sont quasiment inexistantes. Le PLUi réaffirme d'ailleurs ce caractère purement résidentiel en interdisant notamment la création d'activités dans ces quartiers afin de ne pas fragiliser les centres-bourgs.*

*Ces quartiers sont cependant très attractifs car ils proposent **une offre d'habitat et un cadre de vie très différents** de l'habitat proposé, plus dense, par les opérations d'aménagement d'ensemble et les centres-bourgs. Ils représentent ainsi un réservoir de densification non négligeable mais très dépendant des capacités des réseaux existants. Afin de **maîtriser et d'étaler dans le temps l'urbanisation** dans ces secteurs, des OAP spécifiques ont été élaborées (se reporter au chapitre relatif aux choix retenus pour établir les OAP).*

*Par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, ces zones sont **redéfinies aux limites de l'urbanisation existante**, les parcelles en extension des anciens périmètres ont ainsi été reclassées en zone agricole ou naturelle. A l'intérieur du nouveau périmètre, la zone reste constructible selon **des critères objectifs très stricts**. Le choix a été fait de permettre la construction sur des parcelles ou ensembles parcellaires contigus répondant aux critères définis sur la base d'une densification adaptée aux différentes contraintes et notamment à la capacité des réseaux existants. La construction dans le cadre d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLUi n'y est pas autorisée. Ce potentiel est réel mais trop aléatoire et difficile à quantifier et maîtriser pour être valorisé dès aujourd'hui. Pour rappel, **la priorité du PLUi reste avant tout la densification et le développement des centres-bourgs**. Ce choix pourra éventuellement être revu*

dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi : ce potentiel est en quelque sorte préservé pour l'avenir.

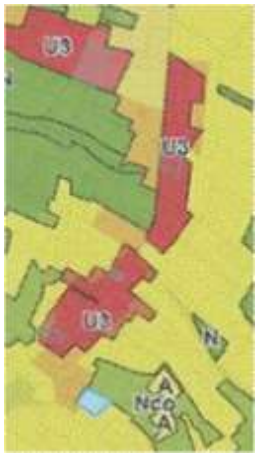
Les critères retenus pour le choix des secteurs d'OAP ont été voulus simples et objectifs. Seuls ont été retenus les parcelles ou ensembles parcellaires non bâtis, d'une ***largeur minimum de 15 mètres et maximum de 65 mètres****, situés en* ***dents creuses*** *(pas de parcelles en extension urbaine) et desservis par une* ***voie publique****. Des adaptations ont été faites soit en raison de la dangerosité de l'accès, soit de problème de gestion des eaux pluviales ou encore d'insuffisance des réseaux par exemple. »*

Voir aussi jurisprudence du Conseil d'Etat du 12 juillet 2022 *(résumé des conclusions ci-dessous)*

- ***« Résumé***

  68-01-01-01-03-01 Il appartient à l'autorité locale de définir les partis d'urbanisme que traduit le plan local d'urbanisme (PLU) dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. Dès lors, la légalité des prescriptions d'un PLU ayant pour effet d'interdire dans une zone U la plupart des constructions nouvelles s'apprécie au regard du parti d'urbanisme retenu, défini notamment par les orientations générales et par les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). »

088 RE M. Fouzi JELTI (voir aussi contributions 15 MA et 39 RE) conteste le fait que plusieurs parcelles de « La Gravette » sont déclassées en A dans le projet de PLUi (elles sont constructibles actuellement) alors qu'elles sont bâties et que d'autres parcelles du secteur de Las planes, plus éloignées du village, sont classées en constructible alors qu'elles ne l'étaient pas dans l'actuel PLU. Il demande qu'elles soient reclassées en constructible n'étant plus exploitables puisque bâties.



Le secteur de la Gravette est un **secteur d'habitat diffus qu'il n'est pas prévu de développer**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de ne pas augmenter la pression sur l'espace agricole, naturel et forestier environnant et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

089 RE Mme Patricia PINOT formule l'observation, à caractère général, suivante : "*Il serait bon de préserver les coteaux de Grisolles des constructions massives afin d'éviter les ruissellements importants lors des pluies qui entrainent déjà de nombreux déchets sur les routes (gravillons, terre..). Ces phénomènes rendent déjà le bas de la route de fronton (près du rond-point de Grisolles) ou encore le chemin Lacoste situé aussi à Grisolles dangereux à la circulation après des intempéries.*
Je souhaite que les zones qui étaient inconstructibles ou avec des limites à 2000 mètres carré sur les flancs du coteau le restent afin de préserver la biodiversité de nos coteaux, sa structure, sa beauté et surtout qu'il puisse continuer à jouer son rôle de protection de l'habitat naturel propre à nos campagnes."

Les **coteaux de Grisolles sont largement protégés** dans ce projet, en N et plus mesurément en U3 sur les parties déjà urbanisées.
La **gestion des eaux de pluie** relève de la compétence de la commune.

107 MA L'Agence d'architecture Filiatre Mansour (qui a en charge la construction du groupe scolaire de Labastide Saint Pierre), souhaite une adaptation du PLUI, situé en zone U2 du PLUI.
L'agence fait valoir que le règlement de la zone U2 ne permet pas de réaliser le projet dans les conditions prévues :
- la hauteur des bâtiments est limitée à 7m, ce qui permet aisément un R+1 en habitation, mais plus difficilement pour un bâtiment public type école. Le règlement (page 32) prévoit bien que cette limite ne s'applique pas pour "d*es locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés...*" (Une école est-elle un local technique ?) ;

- Il prévoit (page 33) de libérer au minimum un espace de 40% en non imperméabilisé. Pour respecter ce pourcentage la construction d'un étage total est donc indispensable. L'agence demande en conséquence :
- que le règlement de la zone U2 autorise une hauteur non règlementée pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics ;
- que la limite de 40 % en pleine terre soit réduite, la commune envisageant, dans un second temps, d'étendre de groupe scolaire.

Il est proposé de classer en **zone Ueq** les parcelles concernées par le projet de groupe scolaire.

110 RE : ANONYME Cette observation demande pourquoi un terrain de 25000 m2 (une vue Google est jointe) n'es pas classé en OAP dans le projet de PLUi alors qu'il est idéalement placé (voirie, commerces, écoles) et permettrait la construction de 30 habitations ?



Le secteur concerné est **en extension du tissu urbain existant**. D'autres secteurs de développement, plus proches du centre-bourg de Bessens, ont été privilégiés dans le cadre du PLUI.

122 RE M. Patrick SALESSES souhaite avoir des précisions au sujet de l'OAP Jules Ferry : en particulier au sujet des dispositions règlementaires applicables aux parcelles listées ci-dessus (1, 2, 3, 4, 6, 669, 811). Le secteur 2b jouxte ces parcelles mais ne les couvre pas, les secteurs 2a et 3 concernent les autres parcelles de l'OAP.
Il souhaite également qu'il ne soit pas imposé une opération d'ensemble permettant ainsi un phasage des différents secteurs de l'OAP Jules Ferry, en particulier il souhaite que la zone nord de l'OAP (parcelles 1, 2, 3, 4, 6, 669, 811) constitue un secteur à part entière, opérable de façon distincte des secteurs 2a/2b/3
Il constate que de nombreuses contraintes de l'OAP Jules Ferry semblent s'appliquer uniquement sur les parcelles situées dans la partie Nord de l'OAP (espaces verts, zones de passage, etc.), ce qui pourrait conduire à un fort déséquilibre en cas de réalisation de l'OAP en plusieurs opérations.





Les parcelles 1,2,3 et 669 sont en U1, les parcelles 3, 4, 6 (partie nord) et 811 sont en AU mais **l'espace vert sera réduit** pour correspondre globalement à la projection du système racinaire du chêne. L'OAP prévoit que **le secteur 2b peux faire l'objet d'une opération distincte**.
Un 4ème secteur sera créé pour clarifier l'OAP.

126 CO Patrick, Janine et Yvon ROSTAING s'opposent à la transformation du joyau de verdure qu'est « Le Parc à Canals » qui était parfaitement entretenu par le maître des lieux et qui est transformé en OAP destinée à l'habitat collectif.

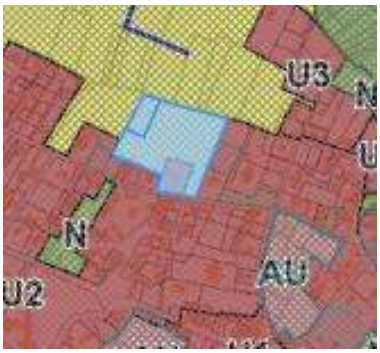


12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

135 RE M. Florent AUVILLA, propriétaire à Bessens attire l'attention sur l'OAP « chemin des Palanques » à Bessens qui prévoit 37 habitations. Il y voit plusieurs inconvénients et notamment :
- problème de stationnement dans le quartier ;
- problème d'évacuation des eaux usée, en raison de la vétusté de la station d'épuration ;
- problème d'évacuation des eaux de pluie.

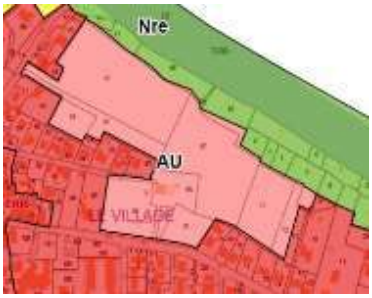
Le permis d'aménager devra **prévoir le stationnement nécessaire** à l'opération et **devra également répondre à la règlementation dite Loi sur l'Eau** pour les eaux pluviales, ainsi que prendre en compte l'OAP « transversale ».
La STEP de Bessens n'est pas recensée comme présentant des dysfonctionnements.

136 RE : M. jacques GUILLEMARD est inquiet quant à la sécurité de circulation (voitures et piétons) en entrée et en sortie sur la RD 813 du lotissement des Palanques à Bessens. Il dénonce les nuisances sonores qui en découlent.
qu'elles sont situées près du centre bourg.



La commune de Bessens et le Département devront, avec les futurs aménageurs, prévoir les aménagements éventuels sur la RD813 si cela s'avère nécessaire.

143 RE M. Jean-Marc Brachet appelle l'attention sur l'OAP "Bord du Tarn" à Labastide Saint-Pierre. Il s'étonne de la différence de mixité fonctionnelle et sociale entre chacun des 3 secteurs de cette OAP (habitat individuel ou collectif, ou mélange des deux...).



L'OAP vise à permettre la **diversité de l'habitat et la mixité sociale** tout en tenant compte de l'environnement bâti environnant

145 RE M. Adrien Vaillant appelle l'attention sur l'OAP du Parc à Canals qui lui paraît ne pas être conforme aux grandes orientations du PLUI:
- La requalification d'une zone naturelle en zone à urbaniser lui paraît regrettable, en raison notamment de la faune spécifique du secteur ;
- Du point de vue architectural cette OAP, enclavée dans le village ancien, ne prendrait pas en compte les caractéristiques architecturales du village ;
- Du point de vue urbanistique, l'OAP prévoit un habitat trop dense : problèmes de stationnement, proximité trop grande avec les autres habitations, risque, à l'occasion des travaux sur le bâti ancien très proche...



12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

151 MA Mme Valentine LOPEZ fait part de son désaccord quant "*...aux résultats de l'enquête publique quant aux constructions de logements sociaux sur la commune de Canals sur le parc boisé, patrimoine et fierté du village...".*

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

152 MA M. David ALLASIA fait part de son désaccord au sujet de la construction de logements à Canals sur le parc boisé, patrimoine et fierté du village.

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

159 GR Mme Marie VERDIER, habitante de Grisolles, formule plusieurs observations sur le PLUI, en ce qui concerne plus spécifiquement la commune de Grisolles :
- Trop de circulation automobile en centre-ville, gênante pour les piétons ;
- Trottoirs trop étroits, en mauvais état, ce qui nécessite de prendre la voiture sur de courtes distances ;
- Nécessité d'aménager de véritables parcours piétons et cyclables, notamment pour profiter des bords du canal ;
Elle remarque enfin que les documents graphiques du PLUI sont peu compréhensibles pour un non initié.

163 RE M. Christian MARIE est propriétaire à Canals des parcelles B423 et B416 sur lesquelles il a son habitation. Son terrain jouxte le secteur 3a de l'OAP du Phare, sur lequel est prévu 3 logements. L'accès à de secteur OAP se fera par le chemin du Phare,

comme son habitation. Il fait observer que ce chemin est très étroit, les voitures ne pouvant pas se croiser, et cela rend la circulation dangereuse pour les cyclistes. Il demande à ce que l'accès à ce secteur se fasse plutôt par la route de Messaut.



La voirie serait sur une parcelle agricole sur laquelle il n'est pas prévu d'étendre l'urbanisation.

192 RE ANONYME approuve le PLUi tel qu'il est présenté mais propose qu'il intègre la dimension du locatif social et aidé. C'est une question salutaire pour la survie du village et surtout de l'école et de ses commerces. Tout le monde ne peut pas habiter une maison individuelle ou un cadre résidentiel. Il remarque également que l'ambition du futur SCOT sur le territoire permettra certainement de mieux cadrer l'accueil des populations mais aussi, et surtout, de mieux le répartir pour que chaque commune puisse en accueillir afin de dynamiser et d'équilibrer harmonieusement le territoire.

Le territoire n'est pas couvert par un SCoT et est donc soumis à la **dérogation dite d'urbanisation limitée du Préfet**.
Le logement locatif aidé est intégré dans les **OAP dans la ligne « mixité sociale »**.

193 RE M. Fabrice GELLY est propriétaire des parcelles D1357 et D350 à Bessens sur lesquelles il a construit son habitation. Sa propriété est bordée, au nord et à l'ouest, par la future OAP des Capellas. Il fait plusieurs observations par rapport à cette OAP :
- L'OAP prévoit des logements en R + 1, sans que la distance par rapport aux propriétés voisines soit précisée (risque de trop grande proximité et de vis-à-vis important) ;
- L'évacuation des eaux de pluie peut être difficile et donc générer un risque d'inondation sur ses parcelles ;
- Pourront-ils bénéficier de l'accès piéton vers le centre bourg, prévu dans l'OAP ?
- L'accès sur la route de Toulouse, déjà dangereux et encombré, sera-t-il sécurisé avec cet afflux de population ?



- L'OAP prévoit des logements en R + 1, sans que la distance par rapport aux propriétés voisines soit précisée (risque de trop grande proximité et de vis-à-vis important).

Le règlement du projet actuel : secteur 2b => Implantation des constructions à usage d'habitation obligatoire sur au moins une des limites séparatives latérales des futurs lots. 5 logements minimum sur une surface de 5300m².
Il pourrait être proposé d'ajouter une distance minimum sur le périmètre de l'opération .

- L'évacuation des eaux de pluie peut être difficile et donc générer un risque d'inondation sur ses parcelles ;

La gestion des eaux pluviales est prévue par l'OAP et par la Loi sur l'Eau.

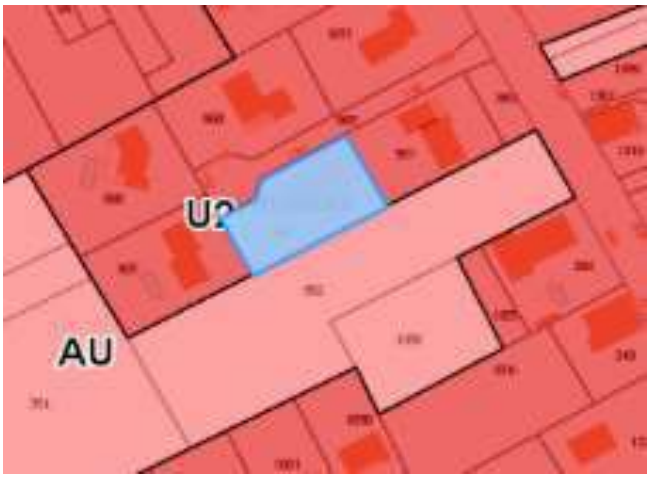
Pourront-ils bénéficier de l'accès piéton vers le centre bourg, prévu dans l'OAP ?

Oui, ce cheminement sera public.

- L'accès sur la route de Toulouse, déjà dangereux et encombré, sera-t-il sécurisé avec cet afflux de population ?

L'accès à la zone se fait par la rue de Capellas. Un accès secondaire éventuel est prévu côté RD, le Département serait dans ce cas consulté et émettrait les prescriptions nécessaires à la sécurité.

195 RE Mr Fabien QUERALT est propriétaire de la parcelle D959 à Bessens sur laquelle il a construit sa maison, agrémentée d'une piscine. Sa parcelle est mitoyenne de la future OAP des Capellas. Il relève la trop grande proximité avec les constructions de l'OAP et le risque de nuisance quant à son intimité. Il demande que soit prévu, dans le règlement de l'OAP, une haie le long des parcelles D957, D959 et D961, afin d'atténuer le risque de vis-à-vis. Il demande par ailleurs que le règlement écrit soit modifié et autorise des clôtures de 1,80 m de haut, au lieu de 1,60 m comme prévu.



Le plan ci-dessous reprend le positionnement des 3 propriétaires appelant l'attention sur ce risque de trop grande proximité :



Le règlement du projet actuel : « En zone U2, les clôtures ne pourront excéder 1,8m de hauteur en limite séparative »
La haie peut être plantée chez un propriétaire comme chez l'autre, et la garantie de son maintien dans le temps ne l'est que si elle est chez le demandeur.
Il pourrait être proposé d'ajouter la réalisation d'une haie en tout ou partie de la périphérie de l'OAP.

201 BES Le maire de Bessens signale un risque d'inondation sur le fond des parcelles de l'OAP des Palanques. Il demande, en conséquence, que la taille de l'OAP soit réduite et le nombre de logements diminué.

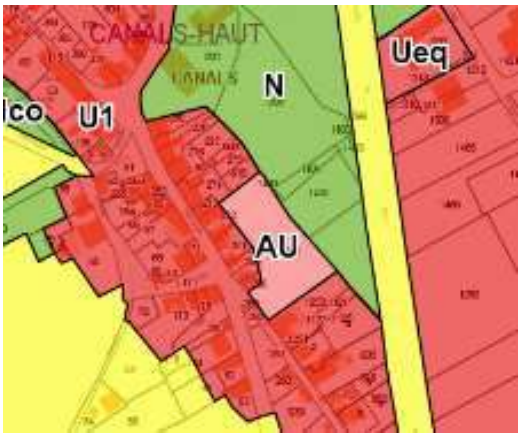


Selon le PPRI, il y a une très petite surface impactée au plus près du ruisseau. Le PPRi s'impose au PLUi.
Les inondations récentes ont montré que les surfaces impactées étaient plus importantes. Il faudrait estimer le risque et éventuellement **déclasser toute la zone (zone AU0) le temps d'études complémentaires.**
204 CO : M. ORTEU Michèle souhaite que le PLUi n'impacte pas le parc du château à Canals
12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

206 CA Damien et Betzabe BOUISSOU s'opposent au projet de constructions sur le parc du château à Canals. Ils font observer que les infrastructures de la commune ne permettent pas l'arrivée de nombreux habitants : routes, école primaire…

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

207 CA M. Patrick ROSTAING considère que le projet de l'OAP "Le Parc" à Canals va porter un dommage important au parc du château, qui doit être sauvegardé. Il met en avant, en plus des considérations esthétiques, la préservation de l'environnement, la limitation de l'artificialisation des sols, le risque d'augmentation de la pollution sonore à proximité de la RD 820.



12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

208 CA Mme Geneviève PRADEL s'oppose au projet de lotissement sur le Parc du château à Canals avec les mêmes arguments que l'observation 207 CA . Elle s'étonne d'un projet qui supprimerait un poumon vert à Canals et détruirait de beaux arbres.

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

209 CA Mme Bernadette FRESNE - Voir observation 207 CA identique.

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

210 CA La famille RAMA s'oppose également au projet immobilier dans le parc du Château à Canals.

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

211 CA Mr François VAYSSIERES s'oppose également au projet d'OAP « Le Parc » à Canals. Il fait surtout valoir la nécessité de préserver ce patrimoine chargé d'histoire, et cher aux canalais. Il demande que le site soit classé "site protégé"

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

Thème 2 - Les demandes individuelles du public.

001 RE Mr Germain ZAGO (1193, route de Monclar à Villebrumier) souhaite que ses parcelles N° B990 (6393 m2) et B991 (6393 m2), lieu-dit Rougé, à Villebrumier soient constructibles. Plusieurs arguments motivent sa demande : parcelles non exploitées, en continuité immédiate d'une zone U3, constituant une dent creuse, disposant de l'eau, l'électricité et d'une voie d'accès à proximité immédiate, ne disposant d'aucune vue justifient leur classement en zone Np, constructibles avant le PLU de 2005 qui avait rendu constructibles des parcelles agricoles contigües des siennes mais non situées en continuité immédiate d'une zone constructible.



Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La parcelle est en extension. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

002 CC M. Nicolas DURAND (13, route de Toulouse à Aucamville) est propriétaire de l'enclos cynégétique 30, route de Montauban à Dieupentale (parcelles C157, C158, C179, C180, C183, C185, C186, C188, C189, C190, C195, C205, C206, C492, C493, C495, C497, C632). Il demande que le projet de PLUi le classe en Nenr pour pouvoir y réaliser un parc photovoltaïque. Le classement envisagé dans le PLUi le place en zone de continuité écologique qui ne permet aucune construction. Ce classement n'est pas justifié étant donné que le terrain, entièrement clôt, est couvert de gravats instables impropres au développement de la végétation. La proximité d'un raccordement possible à EDF est favorable au projet photovoltaïque. Un apiculteur est prêt à y installer des ruches.

Le PLUI n'a classé en **zone Nenr** que les installations existantes ou avérées. La demande est prématurée et pourra être réexaminée dans le cadre du PLUI H. De plus, une **vaste zone Nco** porte sur l'ensemble des coteaux de la plaine de Garonne qu'il convient de préserver (corridor écologique identifié par le SRCE).

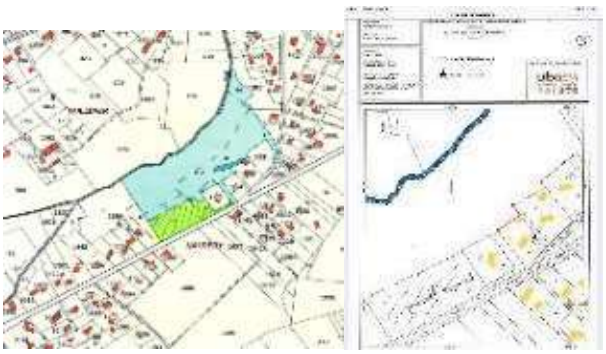
003 CC Mme Véronique PENDARIES (175, rue du Bac à Labastide-Saint-Pierre) demande qu'une autorisation de construire lui soit accordée sur sa parcelle AC13

(2835 m2) située à Labastide Saint Pierre, contrairement au CU négatif qui lui a été délivré le 14/06/2021 au motif que le PLU actuel n'accepte que les aménagements des constructions existantes pour la zone UBb à laquelle appartient la parcelle AC13. Le projet de PLUi classe cette parcelle en A + zone non aedificandi. Elle joint plusieurs pièces à sa demande : demande de CU, CU négatif, extrait de plan, projet de division parcellaire.



Une partie de la parcelle est classée en zone A dans le PLU communal.
Le classement en zone A et l'EPI visent à **protéger les abords de la Chartreuse** et à maintenir une **coupure à l'urbanisation**.

004 CC Mme Véronique PENDARIES (175, rue du Bac à Labastide-Saint-Pierre) demande qu'une partie de sa parcelle 1912 (Lieu-dit Naudery à Labastide Saint Pierre) soit constructible. Elle motive sa demande par la proximité immédiate d'autres habitations et joint plusieurs plans dont l'un précise la partie souhaitée en zone constructible.



Parcelle 87 du SIG (ou 74 du Géoportail ?). Il s'agit d'une parcelle située entre deux secteurs U3 mais également une **coupure à l'urbanisation de plus de 100 mètres** (donc hors critère de la zone U3). Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

005 CC M. Hervé PANDARIES (22bis, rue Caroline Aigle à Labastide Saint Pierre) demande le maintien en 2 AU de sa parcelle AB 13 (13574 m2) située à Labastide Saint Pierre, en vue de l'agrandissement du lotissement de « la chartreuse », limitrophe. La parcelle est classée en A dans le projet de PLUi.

Il demande également le classement en constructible des parcelles 1727, 1722 et 1723. En fait ces parcelles correspondent aujourd'hui aux parcelles (nouvelle numérotation) : AC 004, 006 et 008 pour une surface totale de 7062 m2. Elles sont classées en A à l'actuel PLU et aussi en A au projet de PLUI.



Le reclassement en zone A de ces parcelles est justifié par **l'occupation actuelle des sols ;** par la volonté de **réduire la consommation des terres agricoles** et de limiter le développement de zone AU en extension.

006 CC M. Hervé PENDARIES (22bis, rue Caroline Aigle à Labastide Saint Pierre) est propriétaire de parcelles exploitées en vergers à Labastide Saint Pierre au lieu-dit Las Planes (parcelles E938, E815, E830, E507 et E941 pour une contenance d'environ 5 ha (nota : au cadastre actuel elles sont numérotées AA 2b, 5, 22, 23 et 24). Arrêtant son activité, il souhaite que ces parcelles soient classées constructibles, celles-ci étant notamment riveraines de nombreuses habitations et de la voie verte. Le projet de PLUi les classe en A.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

007 CC Sandrine et Florian MIEULET (12, grande rue du Bourgas à Campsas) demandent la constructibilité des parcelles C724 (1ha 96a) et C727 (1ha 94a) à Fabas. Ces parcelles sont entourées de maisons. Elles ont les réseaux à proximité et sont proches de l'école et de la zone de Montbartier. Elles ont classées en A et N dans le projet de PLUi.

Ces **parcelles sont exploitées** même si elles ne sont pas déclarées à la PAC en 2019. Elles se situent en **extension du hameau de Miquelas**. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de **préserver les terres agricoles** et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

008 CC M. Jean Pierre BOUSQUET (198 rue du Collège à Grisolles), propriétaire de la parcelle AE62 (3534 m2), souhaite savoir si sa parcelle est toujours divisible en 3 lots sachant qu'un lot a déjà été construit.



La parcelle est en zone U2, la **division est donc possible**.

Il demande également si le parking de l'OAP « Quartier du collège », est réservé aux usagers du collège et du gymnase ou aux propriétaires de la zone habitée.



Les parkings sont destinés aux habitants de la zone dédiée à l'habitat. Des places de stationnement seront prévues pour l'équipement public (ER). La **mutualisation** reste toutefois possible (pas les mêmes horaires de fréquentation).

009 CC La société LIEHBERR AEROSPACE, représentée par Manuel MORET, propriétaire d'installations industrielles à Campsas, va déposer une contribtion sur le registre dématérialisé.
Voir 117 RE

010 MA voir Thème 1

011 CO Anne Marie CASADO (née STUDER) demande que sa parcelle D348 (5000 m2) à Canals, au lieu dit La Garenne, soit classé en zone constructible et non pas en zone verte dans le projet de PLUi.



Il s'agit d'une **parcelle totalement isolée au cœur d'un espace boisé classé**. Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

012 RE M. Marc FRAYSSINES (14,chemin du Pavillon 33480 AVENSAN) demande si dans le le PLUi les parcelles C24, C25 et C56 (2560 m²) à Dieupentale sont toujours constructibles.



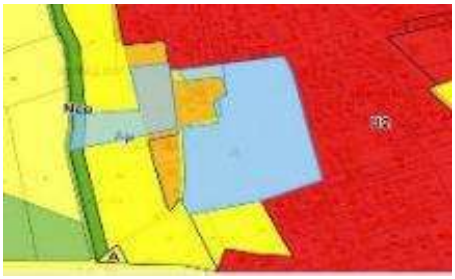
Les parcelles sont classées en **zone U2**, donc toujours constructibles.

Il demande également si l'emplacement réservé n°3 à DIEUPENTALE (voie d'accès) a pour objet l'accès à tous les terrains le bordant.



L'accès sera public donc ouvert à tous les riverains.

013 RE Mme Hélène DINNAT est propriétaire à Dieupentale des parcelles C396, C397 et C400 (4,47 ha en tout - classées actuellement en 2 AU), et D58 (1,35 ha - classée partiellement en UB actuellement). Elle demande leur classement en AU0 (partie UB seulement pour la D58) de ses 3 parcelles dans le projet de PLUi contrairement au classement en A prévu. Elle invoque leur situation au milieu d'habitations et de lotissements, la présence de réseaux d'assainissement collectif, et la difficulté d'utilisation agricole (accès difficile, proximité des logements…).



Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la **nécessité de préserver les terres agricoles, même si celles-ci ne sont plus exploitées**, et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. La parcelle D58 est par ailleurs classée en **zone Ap de protection paysagère.**

0014 RE M. Frédéric BALEYE (70 rue de la Bouyère à Labastide Saint Pierre) réitère sa demande que ses parcelles AB41 (1105 m²) et AB42 (9360 m²) à Labastide Saint Pierre soient maintenues en zone 2AU ou équivalent comme dans le PLU actuel.



Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de **préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

015 MA M. JELTI est propriétaire de la parcelle B 0048 à Villebrumier (3700m2). Sa parcelle est classée en Nco dans le projet de PLUI comme toutes les parcelles limitrophes qui sont soit en Nco soit en A. Il demande à que sa parcelle soit classée constructible. Il invoque le fait qu'elle est une dent creuse, et que les réseaux sont à proximité.



La parcelle est **en extension**. Par ailleurs, ce secteur est **un secteur d'habitat diffus qu'il n'est pas prévu de développer**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

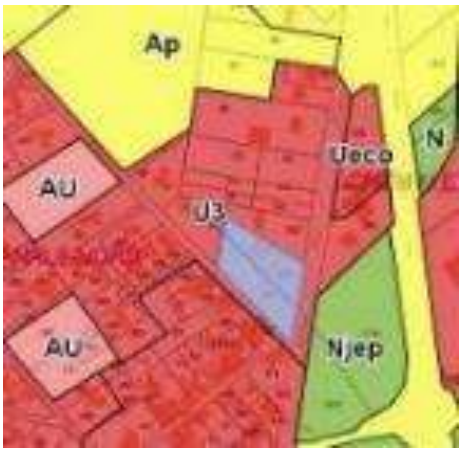
016 RE : Demande de RDV de M. Manuel MARCOUX.

017 MA M. et Mme ATAC (représentés par Me Thierry DALBIN, avocat), propriétaires des parcelles AR 33, AR34, AR35 et AR36 au lieu-dit Cavale à Grisolles (11800 m2) contestent leur classement en N dans le projet de PLUI car elles ne correspondent pas à la définition donnée par le code de l'urbanisme, des zones naturelles (R.151-24). Ils demandent leur classement en U3 comme les parcelles limitrophes.



Ces parcelles sont **en extension** donc ne rentrent pas dans les critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation de ces espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, leur classement nécessiterait une dérogation du Préfet.

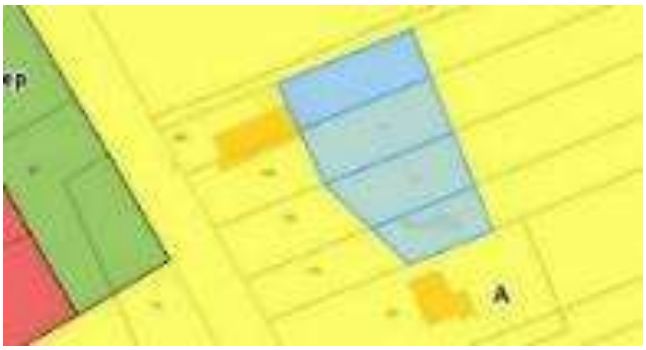
018 RE Mme Sylviane et M. Alain POUGET souhaitent, en le motivant, que leur parcelle D335 (2623 m²) à CANALS soit déclarée constructible (sursis à statuer en cours sur cette parcelle située en centre bourg). La commission d'enquête de 2019 avait émis un avis favorable à leur demande.



Il s'agit d'une dent creuse, apparemment portant un parc arboré, classée en zone U3 mais sans OAP ni EPI. Cette unité foncière répond à l'ensemble des critères retenus pour être soumis à une OAP ; il est donc proposé de créer une **OAP autorisant 1 ou 2 logements.**

019 BE Pierre et Cécile LEROUX-DELBREIL sont propriétaire des parcelles D1193, D1195, D1197, D1199 et D2000 à Bessens qui sont classée en zone A dans le projet de PLUI. Déjà propriétaire d'une maison sur la parcelle, ils souhaitent construire un dépôt pour la future activité de plombier de M. LEBREUIL. Or, le règlement de la

zone A interdit une telle construction à plus de 15 mètres du bâtiment principal. Ils souhaitent construire au-delà de cette limite en raison de contraintes techniques empêchant une construction plus proche.



S'agissant d'un projet de construction d'un bâtiment destiné à une activité artisanale une solution alternative doit être recherchée pour son implantation dans une des zones d'activités communautaires.

020 RE Mme Viviane et M. Christian BERTOGNA et le GFA de Cartatouche sont propriétaires des parcelles D15 et D1301 (6675 m² en tout) à Bessens. Ils souhaitent la scission de l'OAP « Jules Ferry » en deux parties distinctes (les leurs d'une part et la D762 d'autre part) afin de pouvoir réaliser partiellement l'OAP car le propriétaire de la parcelle D762 n'est pas intéressé par la réalisation de l'OAP.



Le dispositif d'aménagement de l'OAP Jules ferry sera modifié pour admettre jusqu'à 3 le nombre d'opérations d'aménagement dans les secteurs 2a et 2b .

021 BE Mme Laura et M. Christophe SEVEGNES-GAUTHIER sont propriétaires des parcelles B1513, B1517 et B1519 à CANALS (environ 2500 m2 en tout) sur lesquelles ils ont fait construire une maison en 2019. Ils s'inquiètent du fait que leur maison n'apparaisse pas sur le plan et que leurs parcelles soient classées en A dans le projet de PLUi, alors qu'elles sont limitrophes d'une zone U3. Ils souhaitent en conséquence que leurs parcelles soient aussi classées en U3.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Un **permis a été accordé** et mis en œuvre.

022 BE L'indivision MIQUEL demande la possibilité de construire sur sa parcelle ZN55 (9820 m²) à Bessens en raison de la présence des réseaux et de la proximité d'autres habitations.



Il s'agit d'une **parcelle totalement isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

023 BE voir Thème 1

024 BE M. BOUSQUET propriétaire de la parcelle D1360 (433 m²) à Bessens souhaite que dans le cadre de l'AOP « Les palanques », la haie mitoyenne longue de 150 m le séparant de la propriété de M. MAZANA soit conservée.



Parcelle D684 nord : si la haie est mitoyenne, le **code civil gère sa conservation ou non**. Si elle est chez le voisin, le voisin peut décider de l'enlever sans l'autorisation de M. Bousquet, cela ne relève pas du PLUi.

025 BE Mme Magalie CHAPPUIS est propriétaire de la parcelle D1370 au lieu-dit Tombel (2773m2) à Bessens *(remarque de la CE : selon CLICMAP le propriétaire serait Bernard Chappuis)* qui est classé en A dans le projet de PLUi. Elle demande que ce terrain viabilisé, actuellement constructible *(remarque de la CE : classé en IINA au POS de Bessens)*, reste constructible dans le projet de PLUi.



Parcelle D938 nord : il s'agit d'une **parcelle isolée dans un secteur diffus qu'il n'est pas prévu de développer**. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

026 BE Mme Erika CHAPPUIS demande que ses parcelles D1369 (2773 m²) et D1371 (775 m²) à Bessens restent constructibles (*remarque de la CE : elles le sont actuellement en II NA*).



Parcelle D938 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

027 BE Mme Geneviève PRADEL est propriétaire de la parcelle AM13 (2ha 39) au lieu-dit « Les Molles » à Grisolles qui est classé en N dans le projet de PLUi comme c'est déjà le cas dans le PLU actuel. Limitrophe en partie d'une zone Uéco, elle demande son rattachement à cette zone artisanale.



Il n'est **pas prévu de développer la zone d'activité au-delà de ce qui a été acté dans le PLUI arrêté**. Cela porterait atteinte à l'économie générale du PLUI. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération

de la consommation de ces espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

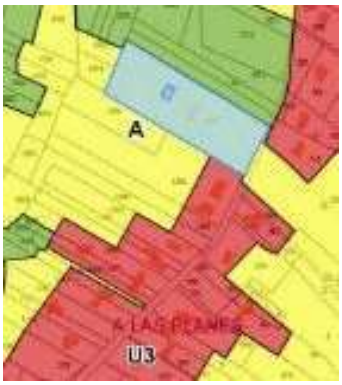
028 BE M. Michel RIEUTORD souhaite que sa parcelle ZI11 (6260 m²) à Bessens reste constructible dans le projet de PLUi. Une division parcellaire a été réalisée et une autorisation de voirie de desserte a déjà été accordée.



La parcelle est **déjà bâtie**, elle ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

029 BE Voir thème 1

030 VI : M. Jérôme ALRIC demande le maintien en U2 voire U3 (actuellement UC3) de ses parcelles A1076 et A1077 à VILLEBRUMIER.



Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

031 BE M. et Mme Roger LAVAL demandent que leur parcelle A756 (4627 m2), prévue en A dans le projet de PLUI, soit classée en constructible, étant limitrophe de zones déjà construites. *(observation de la CE : La parcelle est actuellement classée en A)*.



Dieupentale : parcelle en extension ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la **nécessité de préserver les terres agricoles, même si celles-ci ne sont plus exploitées**, et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

032 BE M. René MAZANA souhaite conserver la possibilité de construire sur l'ensemble de sa parcelle C1157 (5323 m²) à BESSENS qui a fait l'objet d'un PC délivré le 07/09/21.



Il s'agit d'une **parcelle en extension dans un espace protégé** au titre de l'environnement (zone Nco). Le classement en zone Nco de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

033 MA M. Yves SALOMON demande que ses parcelles N526 et N527 Lieu-dit Fénelon à Orgueil « redeviennent constructibles ». (*Observation de la CE : elles sont bien prévues en U2 dans le PLUI)*.



Parcelles B526 et 527 (et non N526 et N527) : elles sont en **zone U2**.

034 RE M. Marc FONTES souhaite conserver la constructibilité de ses parcelles E286 (4177 m2) et E287 (639 m²) à Varennes.



Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

035 RE Voir thème 1

0036 OR Voir contribution 033 RE

037 CO Mme Valérie BONZOM (épouse VIGIE) est nue-propriétaire de la parcelle C526 (5948 m2) à Orgueil dont ses parents sont usufruitiers. Dans le projet de PLUi, cette parcelle est inconstructible en raison de son positionnement dans une OAP. Elle demande le retour à la constructibilité, ses parents très âgés ayant besoin de ce capital pour financer leur dépendance.



Il s'agit d'une parcelle déjà bâtie ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

038 CO Le PLUi prévoit la réalisation d'un parking de co-voiturage à Campsas sur la parcelle A162 (3023 m2) qui fait partie de l'ER porté par la SNCF pour la réalisation de la LGV. SNCF Réseau présente une proposition de réduction de son ER pour permettre la réalisation du parking. Des plans sont joints.



L'Emplacement Réservé sera réduit.

039 RE M. Fouzy JELTI complète sa précédente observation (n°15 MA) concernant sa parcelle B0048 à Villebrumier, classée en Nco dans le projet de PLUi. Il invoque notamment le fait que les parcelles voisines seraient constructibles, et demande, pour éviter une dent creuse, de classer au moins 500m2 de sa parcelle en U.
Observation de la CE : les parcelles voisines sont certes construites, mais toutes classées en A. Celles non construites sont classées en N.
La parcelle est **en extension**. Par ailleurs, ce secteur est **un secteur d'habitat diffus qu'il n'est pas prévu de développer**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

040 CO M. EL KAROUNI, co-propriétaire de la parcelle C521 (3608 m²) lieu-dit « Penchou »à Campsas, demande son déclassement (de N en constructible sans doute) compte tenu du développement de Campsas et des villages autour.



Il s'agit d'une **parcelle totalement isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

041 CO Mme Monique GRANIER dépose une demande de certificat d'urbanisme pour sa parcelle ZN49 (3150 m2) à Bessens. Elle indique faire cette demande car elle a reçu une décision défavorable sur une précédente demande formulée en mai 2021.
Observation de la CE : cette dernière n'est pas compétente pour traiter les demandes de CU. La parcelle en question est classée en A au PLUI, et entourée de parcelles également classées en A.



Il s'agit d'une **parcelle agricole située dans un secteur agricole**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

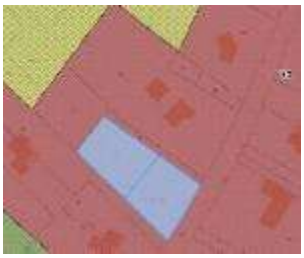
042 CO : Mme Catherine BABARIT propriétaire de la parcelle ZH 130 (2209 m²), attenante à sa propriété ZH 127 (1516 m²), soit constructible s'agissant d'une dent creuse. La parcelle dispose d'un accès et des réseaux. Elle souhaite y construire une maison plus adaptée à ces vieux jours.



Parcelle en extension ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

043 OR M. Daniel EVRARD, venu à la permanence du 15/12/21, indique qu'il déposera ses observations sur le registre numérique.

044 OR : M. et Mme Antonio et Jacqueline TORRES, propriétaires des parcelle D881 (1130 m²) et D882 (1131 m²) à Orgueil, souhaitent qu'elles soient constructibles et puissent recevoir des habitations.



Les parcelles constituent une **unité foncière**, elles répondent donc aux critères retenus pour être identifiées en tant qu'OAP. Cette erreur sera donc corrigée. De plus, une DP tacite a été accordée en décembre 2021 (réalisation prévue de 2 lots).

045 OR Mme Françoise TIXIER renouvelle sa demande que sa parcelle C51 (4333 m2) à Orgueil soit constructible.



Parcelle C251 (et non C51) : il n'est **pas prévu de développer ce secteur d'habitat diffus** en étirement.

046 OR Voir Thème 1

047 CO Mme Claude DEGEILH (épouse AUDIBERT, usufruitière) et M. Thibaut AUDIBERT (nu-propriétaire) sont propriétaires de la parcelle A1302 (3357 m2) à Dieupentale qui est classée partiellement en U3 dans le projet de PLUI pour la partie en bordure de route et déjà construite et en A pour le fond de parcelle. Ils demandent le classement total de la parcelle en U.



Une **partie de la parcelle est en extension**, cela nécessiterait de demander la dérogation du Préfet.

048 CO Mme Nicole AUDIBERT née ALAZARD demande que ses parcelles A 395, A929, A1056, A1061, A1066 et A1071 (19 175 m² en tout) à Dieupentale, soient classées constructibles compte-tenu de leur proximité avec une zone U3.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une **dérogation** auprès du Préfet.

049 CO M. Jérome ALRIC dépose copie d'une lettre qu'il a adressée au maire de Villebrumier le 22/10/2021, dans laquelle il signale des « pratiques condamnables » de son voisin conseiller municipal.



Sans objet.

050 CO M. Jean BOISSIERES sollicite la constructibilité de ses deux parcelles E928 (2000 m²) et E930 (2829 m²) dont il est propriétaire à Labastide-Saint-Pierre conformément à ses multiples demandes préalables à la révision du PLU et considérant qu'elles sont dans une zone d'habitations.



Il n'est **pas prévu de développer ce secteur d'habitat diffus** auparavant classé en A. De plus, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

051 MA Mme Jocelyne OMNES souhaite construire 2 autres maisons sur sa parcelle de C433 (2036 m2) à Orgueil sur laquelle existe déjà une maison. Elle joint un plan établi du projet établi par un géomètre et dit avoir réalisé les travaux d'assainissement nécessaires.



Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

052 RE M. Pierre CARABIN et Mme Virginie ESTEVES sont acquéreurs de la parcelle A909 (4837 m²) à Orgueil (appartenant actuellement à Mme VIGOUROUX). Ils demandent son reclassement en constructible et la possibilité d'en détacher 2 lots de 850m² chacun.



Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

053 CO (voir aussi contribution 049 CO) M. Jérome ALRIC demande que ses parcelles A1076 et A1077 (10751 m2 en tout) lieu-dit « Sautussan » à Villebrumier soient maintenues en zone constructible dans le projet de PLUi (qui les classe en A) comme elles le sont actuellement. Plusieurs arguments motivent sa demande : déclassement discriminatoire, partisan et contraire à la réglementation, continuité d'une zone U, cohérence de son maintien dans cette zone.



Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

054 RE Mme Françoise TIXIER BEAUVES souhaite que sa parcelle C252 (4333 m2) à Orgueil, classée en A dans le projet de PLUi, soit de nouveau constructible comme elle l'a été historiquement. IL s'agit d'une dent creuse, les terrains adjacents étant construits.



Parcelle C251 (et non C51) : il n'est **pas prévu de développer ce secteur d'habitat diffus** en étirement.

055 RE Mr Antonio et Mme Jacqueline TORRES (voir aussi observation 44 OR) sont propriétaires des parcelles contigües D882 (1131 m2) et D881 (1130 m2) à Orgueil qui sont classées en U3 dans le projet de PLUi. Ils demandent que leurs 2 parcelles soient classées en OAP (seule la D881 en bordure de voie l'est dans le projet). Ils précisent que la D882, en fond de terrain, aura également un accès direct à la route et sera facilement reliable aux réseaux.



Voir 44 ORG

Les parcelles constituent une **unité foncière**, elles répondent donc aux critères retenus pour être identifiées en tant qu'OAP. Cette erreur sera donc corrigée. De plus, une DP tacite a été accordée en décembre 2021 (réalisation prévue de 2 lots).

056 CO M. Joseph BIN, propriétaire de la parcelle cadastrée D 1427 (2037 m²) sur le territoire de POMPIGNAN informe qu'il a pour projet d'y construire sa maison d'habitation et souhaite donc voir modifier le zonage en constructible alors que le projet la classe en A.



Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

057 GR M. J.L. PITTON représentant l'indivision REY demande que leurs parcelles C775, C779, C787, C792 et C797 (17622 m2 en tout) situées à CAMPSAS soient classées constructibles en lieu de A dans le projet de PLUi. Il fait valoir que ces parcelles sont très proches du village.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

058 CO Mme Yvette BIGNE souhaite que ses parcelles A110 (886 m²), A111 (3950 m²) , A112 (322 m²), A113 (820 m²) et A1260 (708 m2) à Orgueil soient constructibles comme l'était jusqu'à présent la A1260. Le projet de PLUi les classe toutes en N.



La parcelle A 113 est déjà construite.

La **gestion du pluvial est à revoir sur ce secteur** avant toute construction supplémentaire :

- un fossé existe le long des parcelles A 109 et A 111,
- un **fossé mère important** est présent (identifié comme problématique dans le schéma des eaux pluviales) s'écoulant vers la route des Aiguillons où des travaux importants sur le réseau pluvial sont à réaliser.

Ainsi, **la commune ne souhaite pas aggraver la situation en attendant les travaux**.

Un aménagement d'ensemble sur ces parcelles pourrait être prévu dans le cadre du PLUI-H lorsque le problème de gestion des eaux pluviales sera résolu, avec une liaison possible avec la cité « La Forge » via l'impasse la Forge et entre la route des Aiguillons et la RD 930 avec une sécurisation des accès pétons et voitures.

059 GR M. Michel CHADOURNE est propriétaire des parcelles D708 et 664A à Pompignan (19815 m2) en tout qui sont classées en A dans le projet de PLUI. Il indique que ses parcelles seraient sur le tracé de la future ligne TGV, et demande, en conséquence, "qu'elles puissent faire l'objet d'une revalorisation au prix de la zone d'activité".



Il s'agit de **parcelles isolées** dans l'espace agricole et de plus situées dans le **fuseau de la LGV** (voir ER n°99).

060 CO M. FERRAN Claude demande de modifier la destination de sa parcelle C459 (1757 m²) à Fabas pour la rendre compatible avec de l'habitat.
Il souhaite également, au nom de la SCI GTM LES VIGNES, modifier la destination de parcelles (voir plan joint) pour les rendre compatibles avec un projet d'agrandissement de champs photovoltaïque en association avec un projet d'agro-pastoralisme





Le bâtiment est identifié pour un **changement de destination** dans un secteur où par ailleurs, de nombreuses protections patrimoniales ont été inscrites.

Le PLUI n'a classé en zone Nenr que les installations existantes ou avérées. Si la demande concerne de l'agroPV, le règlement de la zone A le permet.

061 GR M. Hervé CLAMENS demande que ses parcelles B32, B33, B34, B35, B36, B45, B46, B47, B49, B50, B51 et B52 (2ha 80 en tout), situées au lieu-dit La Pointe à Grisolles, soient classées en « zone artisanale », comme elles l'étaient dans le passé, et non pas en N. Ils précisent qu'elles n'ont plus de vocation agricole.



Il s'agit de **parcelles en extension**, proches du canal. Il n'est **pas prévu de développer la zone d'activité au-delà de ce qui a été acté dans le PLUI arrêté**. Cela porterait atteinte à l'économie générale du PLUI. Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Il demande également que sa parcelle AL003 (1ha31), lieu-dit Les Nauzes à Grisolles, soit maintenue en zone constructible et non pas classée en A. Il précise que sa parcelle est proche de l'agglomération de Grisolles.



Il s'agit d'une **parcelle isolée dans l'espace agricole**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

062 RE M. Jean MARTOWICZ Propriétaire à GRISOLLES souhaite voir sa parcelle AN29 (1968 m²) redevenir constructible pour y implanter des bureaux et un magasin comme cela était le cas lors de l'achat (Il y a 50 ans).



Il s'agit d'une **parcelle isolée dans l'espace boisé**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

063 GR MM. Jean François et Pascal LACHAMBRE demandent que leurs parcelles AS93 et AS94 à Grisolles soient classées en zone constructible (le maire serait d'accord) contrairement au projet de PLUi qui les classe en N. Ces parcelles sont actuellement en N (TVB). Ils précisent avoir déposé une demande de permis de construire qui a fait l'objet d'un sursis à statuer.

Nous n'avons pas pu localiser ces parcelles qui ont dû changer de numéros. Les **parcelles AS 93 et 94 n'existent pas** sur Grisolles (le plan cadastral communal ne fait apparaitre aucune parcelle à ces noms). Donc il s'agit d'une observation sans objet.

064 RE M. Eric ZUCCHETTO propriétaire de la parcelle AP11 (7690 m²) à Grisolles, souhaite la voir classée compatible pour une zone de construction de 3 ou 4 lots d'habitations.



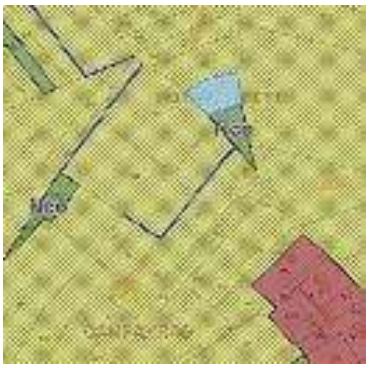
Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

065 GR M. Alfred CALANDRA demande que ses parcelles B76 et B77 (8745 m2 en tout) à Dieupentale soient entièrement constructibles) comme c'est le cas actuellement. Dans le projet de PLUI 12, la moitié de la parcelle B76, sur laquelle se trouve une construction, est classée en U3, hors OAP. L'autre moitié de cette parcelle, ainsi que la 77 sont classée en A.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le secteur est actuellement classé en UL mais a priori il n'existe pas de projet. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

066 CO Mmes ROBIN, PANASSIE, FENECH et BARRIERE, propriétaires de la parcelle G1581 (5378 m²) à Labastide saint Pierre souhaitent que celle-ci soit constructible.



Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

067 voir observation 051 MA identique

068 CO Voir Thème 1

069 RE M. RODRIGUEZ Demande la possibilité de diviser sa parcelle AN043 (7536 m2) à Grisolles, sur laquelle est construite une maison. Elle est classée en U3 inconstructible dans le projet de PLUI



Il s’agit d’une **parcelle déjà bâtie**, cela ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

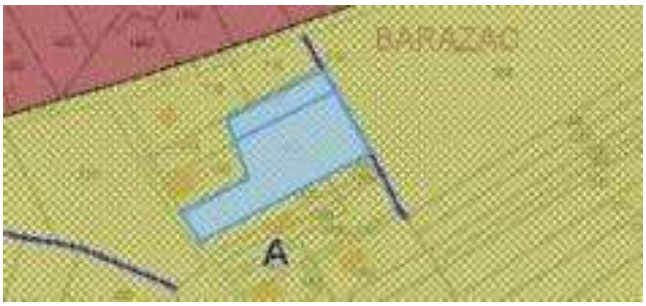
070 RE M. Francis VILLIERES signale que le plan cadastral de Dieupentale présenté n'est pas à jour. Une division parcellaire des parcelles A157 et A158 a été effectuée par la société SOGEXFO. De nouvelles parcelles cadastrales ont été actées (parcelles A1338, A1339, A1340 et A1341). Un CU a été obtenu en 2021 pour céder une partie des terrains à son fils pour y construire une maison.
D'autre part ses anciennes parcelles A157 et A158 ont fait l'objet d'un permis de construire délivré en 2009 qui donne le seul accès à sa maison par l'ancienne parcelle A157. Il souhaite que ces nouvelles parcelles, réduites en surface, demeurent constructibles sans restriction.



Les parcelles sont en U1 mais l'ex parcelle A 157 est inscrite en EPI (jardin arboré). Le règlement n'empêche pas la construction dans les conditions prévues par le règlement.

071 RE M. PITTON pour le compte de l'indivision REY. Voir observation 057 GR identique.

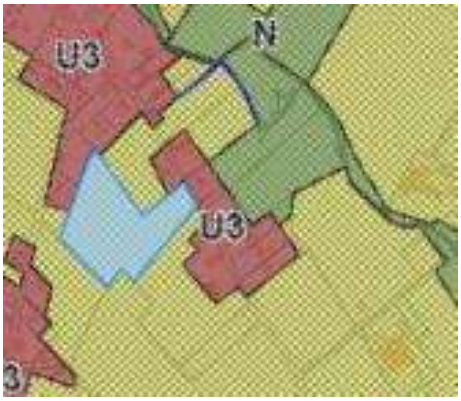
072 RE Mme Denise BROS signale à nouveau son incompréhension sur la classification en A de ses parcelles 196 et 197 située lieu-dit « Barazac » à Canals qui sont entourées depuis plusieurs années par 6 maisons. Elle souhaite donc que ses deux parcelles qui ne sont plus exploitables soient constructibles.



Les parcelles sont actuellement classées en zone A. De ce fait, une **dérogation du préfet** serait nécessaire.

073 RE Voir Thème 1

074 CO M. Pascal VIALARD souhaite la création d'une OAP sur sa parcelle ZE10 (23 780 m²) à Nohic qui constitue une dent creuse.



Il s'agit d'une **très grande parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le développement de nouvelles zones en extension n'est pas compatible avec les exigences législatives actuelles. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

075 CO M. René VIALARD souhaite savoir :

- Si sa parcelle ZE 89 (15985 m2) à Nohic peut faire l'objet d'une rénovation et d'une extension (il s'agit d'une ferme ancienne);
- Si sa parcelle ZE 84 (9176 m2) à Nohic peut être intégrée à une OAP, afin de la rendre constructible pour réaliser la construction d'une habitation pour leurs enfants. Elle répondrait à la définition d'une "dent creuse".



La ferme implantée sur la parcelle ZE 89 est en zone U3 : **les extensions et annexes y sont autorisées sous conditions.**

La parcelle ZE 84 n'a pas été classée en U3 du fait de **sa largeur (67 mètres)** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3. De plus, située en vis-à-vis d'une parcelle non bâtie, son classement en zone A assure une **coupure à l'urbanisation** favorable à la circulation des animaux.

Le classement en zone A est également justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

076 CO La famille MIEULET souhaite que ses parcelles D98 (3636 m²) et D96 (3567 m²) situées à Canals soient classées en zone à urbaniser comme dans l'ancien PLU (2AU) à condition qu'elle soit desservie par la nouvelle STEP, ce qui n'est toujours pas le cas).



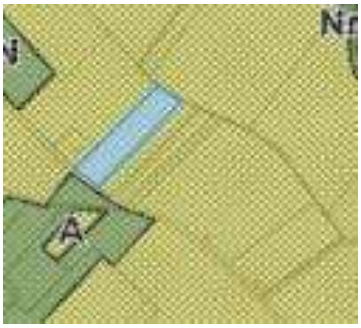
Parcelle D98 : il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.
Parcelle D96 : la parcelle est intégrée au **secteur de protection paysage « Ap »**.

077 RE M. Jean Claude DEILHES est propriétaire de la parcelle D106 (3180 m2) à Bessens classée en U1 dans le projet de PLUi et incluse partiellement dans l'OAP "Rue des Capellas" . Considérant que cette OAP aura pour effet "de geler les terrains situés en zone U1 au centre bourg" , il demande que sa parcelle en soit retirée.



La parcelle D106 est classée en zone U1, elle est intégrée dans le périmètre de l'OAP pour en **faciliter la desserte** qui pourra se faire via la desserte du secteur 2a. Il n'y a aucune obligation de faire ou de vendre.

078 CO Mme Jocelyne BALAGUER demande que sa parcelle ZN21 (9 200 m²) à Nohic soit constructible sachant que la zone environnante est déjà construite.

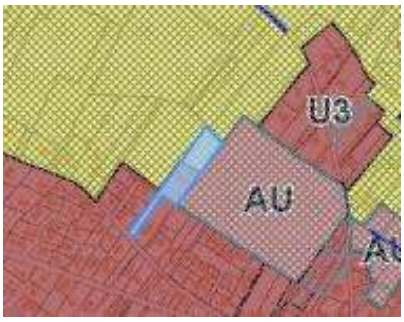


Il s'agit d'une **parcelle agricole** (non déclarée à la PAC mais exploitée) **à côté d'une seule parcelle bâtie**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles

et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

079 RE M. Claude DEILHES Voir contribution 77 RE identique.

080 CO Mme Leonarda SANCHEZ demande que la totalité de sa parcelle C1115 (6033 m²) à Villebrumier soit classée en zone AU. Le projet en classe une partie en A comme contrairement à l'actuel PLU qui la classe entièrement en constructible (UB et 3 AU). Elle justifie sa demande par plusieurs arguments notamment réglementaires.



Il s'agit de la partie nord d'une parcelle de 6261 m² limitrophe de l'OAP « Nouvelle Bastide ». Le sud, bâti, est en zone U2. Le nord, déclassé en A, est difficile à intégrer **en extension de l'OAP dont le périmètre est cohérent**. Cette parcelle est actuellement située en zone 3AU dans le PLU en vigueur, donc **reclassé automatiquement en zone A** (PLU approuvé il y a plus de 9 ans, application de la loi ALUR), cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

081 CO M. Thierry CAMBOULIVES souhaite réaliser une construction sur sa parcelle B 445 (750m2) à Villebrumier. Elle est située à proximité des réseaux et d'habitations déjà construites.



Parcelle D96 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La dernière maison de la zone U3 est distante d'environ 130 mètres de la maison la plus proche vers l'ouest. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

082 RE Voir Thème 1

083 CO Voir Thème 1

084 CO M. et MME RIVERA demandent que leur parcelle A1178 (5279 m²) à ORGUEIL soit classée entièrement en U2 comme dans le PLU actuel. Ils ne comprennent pourquoi la moitié de ladite parcelle a été classée en N.



L'aménagement de la moitié de la parcelle A 1178 ne peut être prévu que dans une **réflexion d'ensemble avec la parcelle voisine A 1187.**
Ce secteur devrait être à terme densifier puisque situé à proximité du centre-bourg et du groupe scolaire. Néanmoins, il existe sur ce secteur d'importants **problèmes de réseaux**. En effet, le **bassin versant** de cette moitié de parcelle est celui qui va vers le lotissement de la Nauzette *(cf. topographie des lieux)* ; ce problème est identifié dans le schéma des eaux pluviales *(cf. carte bassins versants)*. La collectivité n'a **pas assez de recul à ce jour pour constater l'efficacité des travaux effectués en 2018/2019 sur le réseau pluvial**, et ce en vue d'accepter une charge supplémentaire.

085 CM M. Charles ROUBY demande la constructibilité de ses parcelles A7, A8 et A9 (18566 m2 en tout) à Campsas qui sont classées en A dans le projet de PLUi. Son habitation principale se situant sur l'emprise de la future LGV et donc vouée à expropriation, il souhaite reconstruire son habitation sur ses 3 parcelles ci-avant.



Il s'agit d'un très grand ensemble de **deux parcelles isolées dans l'espace agricole actuellement exploitées**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

086 CO Mme Jocelyne OMMES souhaite que sa parcelle C433 (2036 m²) à Orgueil, classée en zone U3 hors OAP, puisse recevoir deux maisons d'habitation.



Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

087 CM Les consorts Cazals demandent les classements suivants de leurs parcelles situés à Bessens :
- classement en OAP de la ZO4 (1210 m2). Classée en A, elle constituerait une dent creuse dans le projet de PLUi et bénéficie des réseaux.
- classement en OAP de la C911 (5437 m2). Classée en partie en N et en partie en U3, elle constituerait aussi une dent creuse dans le projet de PLUi et bénéficie des réseaux.
- maintien de la constructibilité de la ZP164 qui bénéficie d'un CU et d'un PC obtenu le 19/10/2021.



Parcelle ZO4 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Parcelle C911 : il s'agit d'une **très grande parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3. Elle est reclassée en zone N pour sa partie boisée.
ZP164 : le PC reste valide pendant les délais réglementaires.

- classement en OAP de la ZN53 (2340 m2) . Classée en A dans le projet de PLUi, elle n'est plus exploitée, se trouve près d'une habitation, bénéficie des réseaux, constitue une dent creuse.

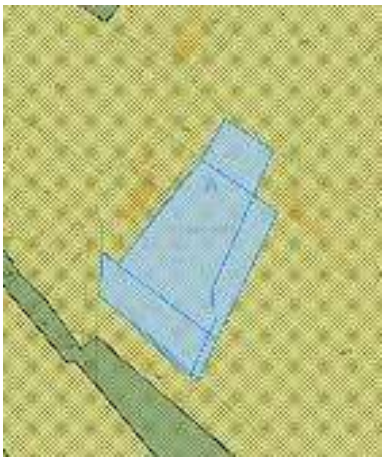


Parcelle ZN53 : il s'agit d'une **parcelle arborée à côté d'une seule parcelle bâtie**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.
Ils signalent, par ailleurs, l'inversion dans la présentation de deux STECAL NBES 1 et ABES 2 à Bessens.
Cela sera corrigé dans le dossier pour approbation.

088 RE Voir Thème 1

089 RE Voir Thème 1

090 RE : M. et MME BARRIERE sont propriétaires des parcelles A624 à A630 sauf la A627 à POMPIGNAN, toutes classées en A dans le projet de PLUi. Ils demandent que 1000 m2 de la parcelle A 626, mitoyenne du chemin rural n°3, soit classée en zone constructible. La parcelle est située dans un hameau de 5 habitations. Les réseaux sont présents. Ils sont prêts à participer aux frais de busage ou autre.



Il n'est **pas prévu de développer ce secteur d'habitat diffus**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

091 RE Mme Geneviève PAGES demande que sa parcelle B961(2297 m2) à Campsas, classée en A dans le projet de PLUi, soit classée en zone constructible comme dans le POS.



Parcelle D96 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

092 CO M. Jean-Michel RIVERA, souhaite que la parcelle ZM118 (5336 m²) dont il est co-propriétaire à Nohic soit constructible, considérant qu'elle est une dent creuse et qu'elle est inexploitée depuis plus de 30 ans bien, que les réseaux sont présents ainsi que les voiries.



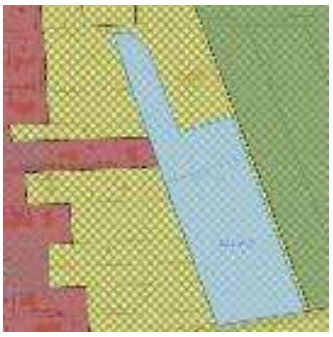
Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du préfet.

093 RE Leur propriétaire appelle l'attention sur le cas de ses parcelles toutes limitrophes D1194, D1196, D1198 et D1200 (10677 m2 en tout) à Bessens. Elles sont classées en A dans le projet de PLUi, avec une petite partie en zone N (bordure de ruisseau). Il fait valoir que ces terrains sont dans l'agglomération de Bessens, route de Toulouse, à proximité d'un ruisseau.
Il souhaite *« …diriger ce terrain vers des jardins partagés avec des cabanons démontables… »* et demande s'il faut « ..*se diriger vers un STECAL..* » pour ce projet, à caractère social. Le maire de Bessens serait d'accord pour cette réalisation.



La demande nécessite la création d'un STECAL qui nécessite une dérogation du Préfet.
Demande en attente d'un projet élaboré à étudier éventuellement lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

094 RE M. Georges MAZAMA est propriétaire de la parcelle cadastrée ZN94 (19042 m²) à Bessens sur laquelle se trouvent 2 constructions. Un permis de construire N° 082 017 20 S0004 a été accordé par Mr le Maire le 01/02/2021 pour surélévation d'une maison existante et transformation d'une grange en logement avec surélévation. Il souhaite pouvoir construire à proximité des maisons un garage et une piscine.



La parcelle porte déjà le **STECAL « Abes2 » avec un règlement spécifique**. La demande doit concerner la partie nord de la parcelle (très arborée). Le règlement de la zone A autorise sous conditions les extensions et les annexes des habitations existante. Le PC est valide.

095 RE M. Ouaza LAHCEN-ZHOR est propriétaire de la parcelle A444 (9235 m2) à Campsas et de plusieurs parcelles attenantes (environ 3ha) sur lesquelles il a le projet de créer une « micro ferme », sur les principes de l'agroécologie. Etant indispensable qu'il habite près de son exploitation (pour la surveillance et le bon fonctionnement), il souhaite construire une maison d'habitation sur la parcelle A444 et demande en conséquence qu'elle soit partiellement constructible (il joint un plan).

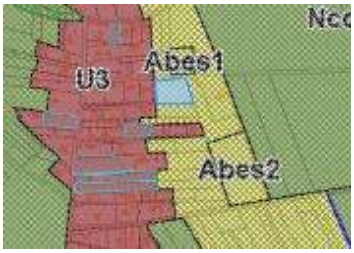


S'il s'agit d'un projet agricole et que **la construction est nécessaire à l'activité, cela est autorisé en zone A.**

096 RE M. Luc PENCHENAT Propriétaire des parcelles AI140 (3847 m²) et AI141 (227 m²) souhaite qu'elles restent constructibles dans le projet de PLUi, ainsi que les parcelles AI137 à AI139 et AI142 à AI145 qui appartiennent à des membres de sa famille. Il souhaite pouvoir y réaliser un lotissement.


N
N
N

098 RE Le propriétaire de la parcelle ZP174 (3980 m²) à Bessens signale qu'une DP N° 082 017 20 S0035 lui a été accordée le 07/01/2021 ainsi que 2 permis de construire N° 082 017 21 S0020 et S0019 les 20 et 28/09/2021. Ils demandent d'en tenir compte dans le projet du PLUI, afin que leur parcelle reste constructible en OAP. *Observation de la CE : Les propriétaires sont Mr et Mme MAZANA.*



Si les permis ont été accordés avant l'approbation du PLUi12, ils auront **les délais réglementaires pour être réalisés**. Une DP gèle également les règles pour 5 ans.

099 RE M. Antonio TORRES Voir contributions identiques 044 OR et 055 RE.

Voir 044 OR et 055 RE

100 RE M. et Mme Roland VIVIER, souhaitent céder à la collectivité leurs parcelles C172 (4795 m²) et C178 (2100 m²) à Dieupentale classées en Nco et EBC dans le projet de PLUi ce qui les rend quasiment inexploitables et invendables. Ils s'interrogent sur leurs obligations et leur responsabilité civile vis-à-vis de ce terrain. Un classement en N leur conviendrait cependant.



Le classement est justifié par l'occupation actuelle des sols concernés **participant d'un espace boisé plus vaste.**

Article L113-1 Code de l'urbanisme :
« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »
Article L113-2 Code de l'urbanisme
« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants
La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

101 MA Mme Maryse BOUSQUET épouse BOREIKO-CHODZKO est propriétaire de la parcelle D415 à Canals (plan ci-dessous) qui est classée en zone AP dans le projet de PLUi. Divisée en novembre 2021, (plan cadastral pas encore à jour) entre elle-même et son frère, elle est désormais propriétaire des nouvelles parcelles D568 et D569. Elle demande que sa parcelle D568 soit classée en U3, cette parcelle étant desservie par les réseaux, du fait notamment qu'un lotissement est situé juste en face.



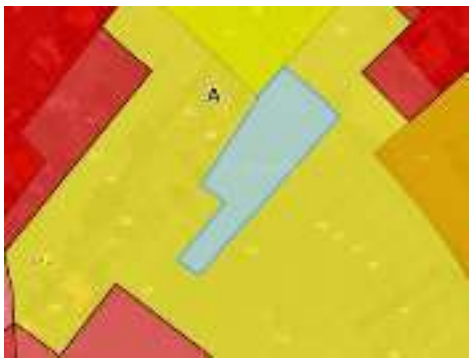
Le classement en zone Ap est justifié par la volonté de protéger les paysages sur la terrasse de Garonne (voir justification dans le rapport de présentation).

102 CO M. Thierry CAMBOULIVES souhaite construire sur sa parcelle OB445 (750 m²) à Villebrumier, classée en A dans le projet de PLUi. Elle est située entre deux constructions existantes et est mitoyenne d' une zone U3.



Parcelle D96 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La dernière maison de la zone U3 est distante d'environ 130 mètres de la maison la plus proche vers l'ouest. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

103 VI Mme Marina DI SANTOLO souhaite que sa parcelle C546 (3382 m2) à Villebrumier, soit classée constructible dans le projet de PLUi et non en A, comme il l'était lors de son acquisition en septembre 2017.



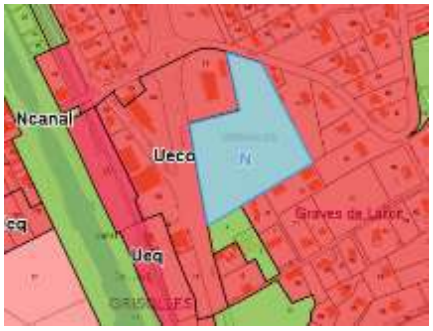
Il s'agit d'une **parcelle agricole isolée et déclarée à la PAC**. Le mitage n'est pas autorisé par la PADD. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

104 CO Mme Léonarda SANCHEZ constate que sa parcelle C 1115 (6033 m²) à Villebrumier est partiellement classée en A dans le projet de PLUi. Elle souhaite qu'elle soit entièrement constructible étant mitoyenne d'un secteur « AU » dans le projet. Les réseaux sont présents, la parcelle est inexploitable. Elle souhaite pouvoir construire pour sa fille.



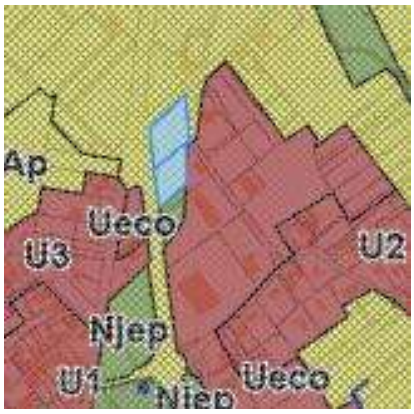
Il s'agit de la partie nord d'une parcelle de 6261 m² limitrophe de l'OAP « Nouvelle Bastide ». Le sud, bâti, est en zone U2. Le nord, déclassé en A, est difficile à intégrer **en extension de l'OAP dont le périmètre est cohérent**. Cette parcelle est actuellement située en zone 3AU dans le PLU en vigueur, donc **reclassé automatiquement en zone A** (PLU approuvé il y a plus de 9 ans, application de la loi ALUR), cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

105 RE Mme Marie Thérèse RAYMONDIS demande que sa parcelle AN79 **(**21100m2) à Grisolles, qui est en bordure de la RN 20 dans une zone densément construite, soit classée en zone constructible. Il n'a plus de fonction agricole aujourd'hui.



Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la **nécessité de préserver les terres agricoles, naturelles et forestières, et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par sa dimension, le classement en zone AU modifierait l'économie générale du PLUI.

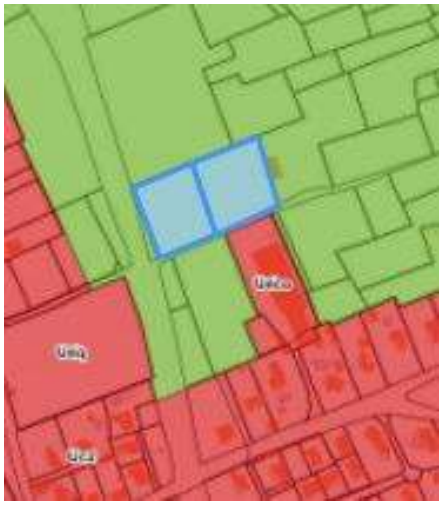
106 CO M. Hervé PRADEL souhaite que les parcelles A263 (3643 m²) et A276 (4676 m²) à Canals soient classées Ueco, en raison d'un projet de construction de locaux destinés à des activités
Artisanales locales.



Parcelles A263 et A276 : parcelles situées en entrée de ville. Les vergers ont été arrachés en 2019, et depuis un accès a été créé depuis la zone artisanale.
Il pourra être proposé un reclassement en zone Uéco avec des prescriptions d'intégration paysagère en entrée de ville.

107 MA Voir Thème 1

108 RE M. Et Mme Jérome RONDEAU possèdent (Mme AZEMA MARTINE) deux parcelles à Grisolles : B 0549 (4813 m²) et B 0548 (4321 m²) qui sont classées « N » dans le projet de PLUi, souhaitent pouvoir vendre ces terrains en zone constructible.



Il s'agit de **parcelles très arborées** (parc de la maison ?) **en extension** (limitrophes pour l'une d'elle d'une maison et d'une entreprise). Le classement en zone N de ces parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

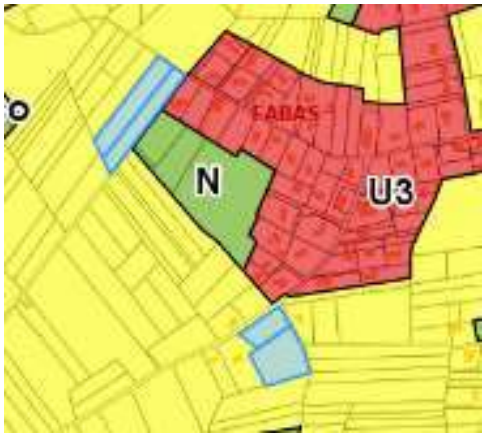
109 RE M. Jean-Claude BEARZATTI est propriétaire de la parcelle ZP 34 à Bessens (2080 m2). Cette parcelle est en zone U3 au PLUI, mais hors OAP (zone NB au POS de Bessens). Un compromis de vente a été signé pour ce terrain, et une demande de PC déposée par le futur acquéreur en décembre 2021. Mr BEARZATTI souhaite le classement de sa parcelle en OAP afin de ne pas perdre la constructibilité. Il indique que les parcelles voisines sont construites, et les parcelles libres en face de son terrain sont en OAP.



La parcelle est étroite (environ 14m), mais c'est une parcelle de plus de 2000 m². Une OAP U3 (1 logement) pourra être réalisée.

110 RE Voir Thème 1

111 FA M. Jean-Noel SEGUELA demande que ses deux parcelles C338 (5386 m2), C339 (2592m2), C85 (5013 m2) et C86 (5070 m2) à Fabas soient classées en constructible, étant dans le prolongement de parcelles déjà construites.



Parcelles C338 et C339 : il s'agit d'un **secteur d'habitat diffus** qu'il n'est pas prévu de développer. La parcelle C339, située en bord de route, mesure environ 80 mètres de large et **ne rentre pas dans les critères retenus pour la définition des OAP en zones U3**. La parcelle C338 est en extension. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Parcelles C85 et C86 : il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

112 CO Mme Geneviève PAGES Voir observation n° 091 RE identique.

113 CC MM. Pierre VIELMAS et Christian DELAGNES demandent que les parcelles A460 et A187 à Labastide St Pierre soient constructibles pour y réaliser un projet de construction commun. Ils ont déjà financé le raccordement à l'eau.



Parcelle AE10 : il s'agit d'une **très grande parcelle** contiguë à l'enveloppe urbaine (zones AU et Ueq). De par sa dimension, le classement en zone AU modifierait l'économie générale du PLUI.
Parcelle AE108 : il s'agit d'une **parcelle isolée et située dans un secteur boisé**. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.
De plus, cela nécessiterait une **dérogation du Préfet.**

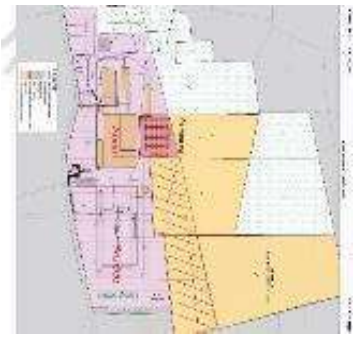
114 RE : M. Daniel CAPELLO souhaite, pour pouvoir la vendre, le classement en zone constructible d'une partie de sa parcelle D498 (3365 m²) à ORGUEIL. Etant handicapé, il ne peut plus assurer l'entretien de la totalité de sa parcelle actuelle. IL a déjà formulé une demande auprès de la mairie
le 11/05/2021. n'est pas incluse en zone OAP et se trouve classée en U3.



La parcelle est située dans le quartier de Relance et est **déjà bâtie**, elle ne correspond donc pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3. De plus, le **quartier de Relance** est concerné par des **problèmes de gestion des eaux pluviales**. Des aménagements sont nécessaires et prévus (circulation piétonne, éclairage public, réseau pluvial, sécurité arrêt ramassage scolaire, sécurité routière).

115 RE M. Manuel MORET, pour le compte de la société LIEBHERR dit joindre une notice explicative qui n'est pas jointe.
Voir 117 RE

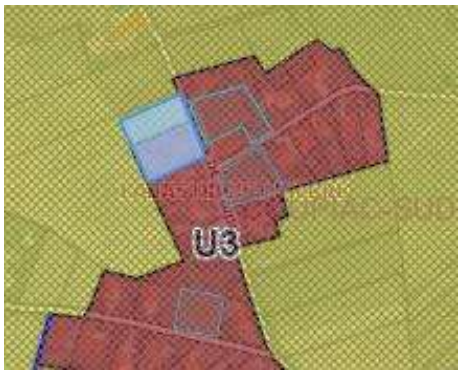
116 RE : M. Manuel MORET représentant la société Liebherr. Voir observation n° 117
117 RE M. Manuel MORET, représentant la société Liebherr complète ses contributions 115 RE et 116 RE en déposant un mémoire explicatif. Ce mémoire présente la société LIEBHERR, son implantation actuelle à Toulouse et Campsas, sa demande par rapport au PLUI et ses projets à plus long terme.
- Pour le PLUi 12 : LIEBHERR souhaite déplacer le parking de 200 places prévu actuellement pour l'implanter sur ses parcelles D53 et D65 classées en A dans le projet de PLUI. Diverses raisons la conduisent à faire ce transfert dont son éloignement de la propriété voisine en raison des risques de nuisance (activité en 3x8). Elle y implanterait à la place d'autres équipements (restaurant d'entreprise, lieu de détente). Ce transfert nécessite le classement en Ueco de la parcelle D53.
- A plus à long terme, LIEBHERR envisage de créer une ZAC aéronautique sur les parcelles 626, 61, 62 a et b (environ 4 ha) sur toute l'emprise de la ligne THT (hachures rouges). Cette ZAC permettrait d'y recentrer son activité actuellement exercée à Toulouse (avec transfert des salariés) et pourrait accueillir d'autres entreprises du secteur aéronautique. Elle demande donc que ces parcelles soient classées en AUeco dans le PLUi 12 sans attendre le PLUi 25.





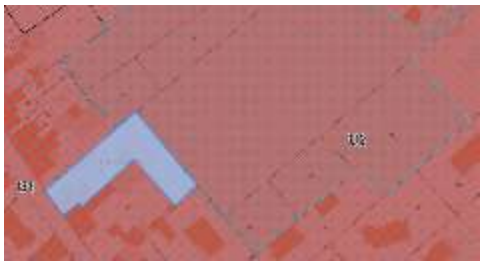
Ce projet économique est d'intérêt général. La CC et la Commune pourront proposer une solution pour répondre à la problématique de localisation du parking.
Les autres demandes d'extension seront étudiées ultérieurement.
La demande 117 RE est présente : elle a été masquée au public car document confidentiel.

118 CO M. Maurice COUDERC souhaite que sa parcelle F881 (4988 m²) à Labastide Saint Pierre soit intégrée à la zone U3 . Cette parcelle est contigüe à sa parcelle Z881 déjà bâtie.



Il s'agit d'une **parcelle en extension** classée en A actuellement. Elle ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des zones U3 et nécessiterait une **dérogation du Préfet**.

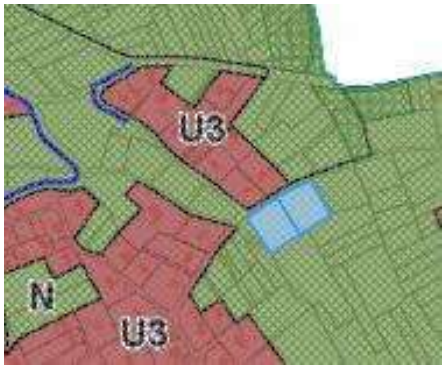
119 RE M. Heliot DERC intervient pour la parcelle AI42 à Grisolles, propriété de son épouse Mme Odile METCHE. Ils envisagent d'acquérir la parcelle voisine AI 41.
La parcelle AI42, déjà construite, est située en U1. La parcelle AI41 est située en U2, et incluse dans l'OAP "Ardeillès". L'OAP prévoit une voie de circulation interne avec sortie au nord-est, sur la rue de la Boulbène. Mr DERC propose, en cas d'acquisition de la parcelle AI41, d'organiser une voie de circulation supplémentaire dans l'OAP pour desservir la parcelle AI41 à partir de la rue des Ardeilles, en traversant sa parcelle AI42.





Il s'agit d'une parcelle déjà bâtie qui n'appartient pas au demandeur. De plus, cela amplifierait les **problèmes actuels de circulation** sur la rue des Ardeillès.

120 CO M. et Mme OUACHE réitère sa demande formulée auprès de la mairie que ses parcelles AP66 (3650 m²) et AP67 (3564 m²) sises à Grisolles soient constructibles. Elles ont eu des classements fluctuants dans le passé. Elles sont en bordure de voie et disposent des réseaux.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

121 RE Mr. Alan OLIVIER demande que sa parcelle C239 à Orgueil, qui comporte une maison et deux autres bâtiments, soit identifiée comme susceptible de changer de destination afin d'en assurer la sauvegarde future.



Concernant le changement de destination, il n'y a pas de projet particulier connu à ce jour donc il n'est pas souhaité son identification.
Il n'est pas prévu de développement urbain autour de cette construction, situé dans un secteur qui n'a pas été retenu comme prioritaire.

122 RE Voir Thème 1

123 RE Mr Jean-Bernard LACAZE demande le classement en constructible de ses parcelles situées à Dieupentale qui, classées en A dans le projet de PLUi, n'ont plus de vocation agricole :

- B29 (2323m2), B0 (1063 m2), B44 (1034 m2). Situées à proximité du chemin VC3, desservies par les réseaux, elles constituent des dents creuses ;
- B 605 (2000 m2) et B606 (5225 m2). Desservies par la départementale 6 et par tous les réseaux.



Il s'agit de **parcelles en extension ou isolées** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Il s'agit aussi de maintenir une coupure à l'urbanisation. Enfin, cela nécessiterait une **dérogation du Préfet** pour certaines parcelles.

124 RE : M. et Mme MAZANA voir leur contribution 98 RE.

125 RE Les consorts CAZALS complètent leur observation 087 CM et 097 RE en demandant le rattachement de sa parcelle C 911 à Bessens à une OAP.

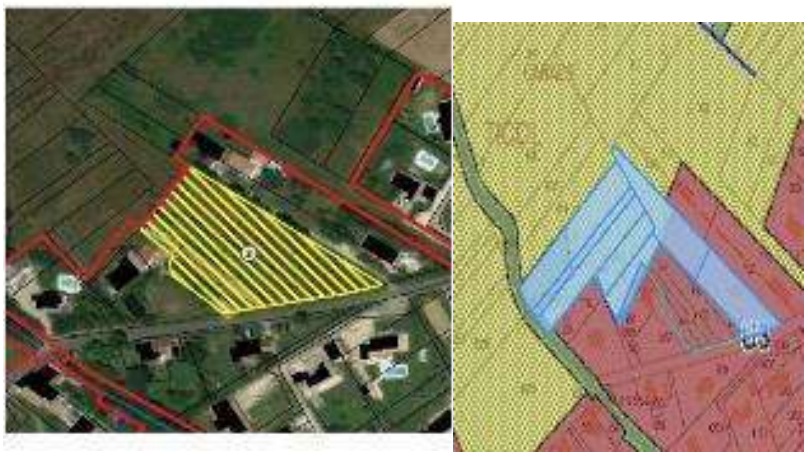
126 CO Voir Thème 1

127 RE M. Thomas TADIELLO souhaite construire un dépôt pour son activité artisanale sur sa parcelle B003 à Dieupentale qui est classée en A dans le projet de PLUi. Il exerce déjà son activité sur ses parcelles B001, B003, B475 et B476. Il demande que sa parcelle B003 reste constructible et précise qu'elle est une dent creuse dans une zone urbanisée.



Ce serait une **extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La topographie est très marquée. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

128 RE M. Norbert TOUJAC demande que ses parcelles B699 et B700 soient sorties de l'OAP 3 à Canals et qu'elles soient constructibles. Un accès sera prévu pour accéder aux parcelles situées à l'arrière (Plans joints).



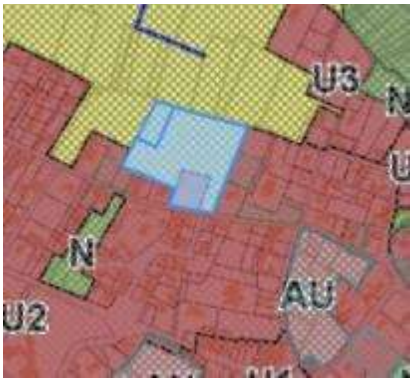
La parcelle est constructible avec une OAP prévoyant **5 logements et 2 accès**.

129 RE M. René VILLEMUR demande que sa parcelle D333 (9281 m2) à Pompignan soit classée en U3. Classée en A dans le projet de PLUi elle se trouve en face d'une zone U3. Elle est desservie par l'eau et l'électricité.



Il s'agit d'une **parcelle boisée isolée au cœur d'un espace boisé classé**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

130 CO Fernand et Dominique LANDREVIE demandent que leurs parcelles A57, A645 et A649 (20 333 m² au total) à Orgueil soient classées constructible dans le PLUi considérant qu'elles sont situées près du centre bourg.



Il s'agit de **parcelles en extension de la zone U2**. De par sa dimension, le classement en zone constructible modifierait l'économie générale du PLUI.

131 RE M. Eric ZUCHETTO demande que sa parcelle B445 (4261 m2) à Canals soit constructible pour y réaliser 2 habitations. Classée en zone A dans le projet de PLUi, elle est située en bord de route, est desservie par les réseaux et proche d'autres habitations dont une en construction.



Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

132 RE M. Eric CAVANHAC demande que sa parcelle E01 (2261 m²) à Varennes qui prolonge la zone à urbaniser AU (parcelles 648 et 649) soit classée en zone constructible afin de permettre la construction de 2 maisons pour ses enfants.
Cette parcelle n'est plus utilisée en agricole depuis 1998 et n'est séparée de la zone AU que par une clôture et une haie de sapinettes.



Il est proposé son **intégration dans l'OAP « rue Darre-Loc »**. L'OAP pourra permettre l'accès à cette parcelle et un secteur 2 sera créé.

133 RE M. Marc OURMIERES est propriétaire à Canals d'un ensemble de parcelles, à usage agricole, prévues en A au PLUI. Ces parcelles sont groupées en 2 bloc distincts situés de part et d'autre d'une zone Ueco. Il demande le rattachement de toutes ses parcelles à la zone économique. Il précise qu'elles étaient antérieurement incluses dans une zone d'activité et semble considérer que ce qui lui a été ôté a été transféré au profit des transports Bouyssou.



La zone agricole est en jachère et en **extension de la zone Ueco existante**. Le classement en zone constructible modifierait l'économie générale du PLUI.

134 CO L'indivision MIQUEL demandent que leur parcelle ZN055 (9820 m2) à Bessens soit classée en totalité ou partiellement en zone constructible dans le PLUi.



Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

135 RE Voir Thème 1

136 RE Voir Thème 1

137 RE M. Luc FLORES est propriétaire, via la SCI BF, des parcelles ZM0023 (38253 m2) et ZM0024 (26913 m2, à Bessens. La parcelle ZM0023 est classée en totalité en zone Ueco et la parcelle ZM0024 l'est en partie seulement (le solde étant classé en N). Il demande que la parcelle ZM0024 soit entièrement classée en Ueco en raison du développement de son entreprise.
Il est, par ailleurs, sur le point d'acheter la parcelle mitoyenne B440 (5670 m2) située sur la commune de Dieupentale. Sur cette parcelle se trouve une maison d'habitation et un bâtiment d'activité. Il demande que cette parcelle soit également classée en Ueco (et non en A), toujours dans l'optique de développement de son entreprise.



Cela nécessiterait une dérogation du préfet. De plus, l'ouverture à l'urbanisation modifierait l'économie générale du PLUI.

138 RE L'indivision MIQUEL complète sa contribution 134 RE par la précision qu'il s'agit d'un terrain agricole non exploité depuis plus de 30 ans et constituant une dent creuse.
Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

139 RE M. Michel Roques demande que ses parcelles B958, B959, B1035, B1036, B1037, B1039, B1040 et B1299 classées en U3 soient rattachées à l'OAP n° 4 située au sud-est de ses terrains.



Villebrumier : Il s'agit de **parcelles déjà bâties**, elles ne correspondent pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

140 RE M. Luc FLORES est propriétaire depuis deux ans du Domaine Bouissel à Campsas qui sera fortement impacté par la ligne LGV. Il envisage de développer l'œnotourisme. Pour cela, il souhaite créer dans un premier temps un bâtiment pour accueillir les clients, vendre des produits et organiser des dégustations. Dans un second temps il proposera de l'hôtellerie pour les touristes du secteur ce qui permettrait d'augmentation la fréquentation sur le Domaine. Il souhaite que le nouveau PLUi permette la réalisation de ses projets implantés à proximité du bâti existant.



Pour la vente et la dégustation sur site, **la diversification liée à la production est autorisée** en zone A. Pour l'hôtellerie, il faudrait créer un **STECAL avec un projet bien défini**.

141 RE M. Stéphane Dugas : propriétaire à Bessens, demande que les parcelles D 1259 (4977 m2), D 1308 (8445 m2), D 339 (3675 m2) et D 1273 (3675 m2), "...soient prises en compte dans l'élaboration du projet...". On peut comprendre qu'il demande leur constructibilité. Ces parcelles sont actuellement toutes prévues en A, limitrophes de zones U2 et U3.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

142 CO M. Jean Claude BEARZATTI demande en complément de son observation 109 que sa parcelle ZP34 (2080 m²) située en secteur U3 fasse l'objet d'une OAP.



La parcelle est étroite (environ 14m), mais c'est une parcelle de plus de 2000 m². Une OAP U3 (1 logement) pourra être réalisée.

143 RE Voir Thème 1

144 R Mme Liliane MARCUS (épouse GADET) demande que la partie haute de sa parcelle C44 (65730 m²) à CANALS soit toujours constructible comme dans le PLU actuel.



Il s'agit d'une **parcelle en extension**. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

145 RE Voir Thème 1

146 RE Mme Isabelle GALLEGO (née POUGET) souhaite que ses parcelles A576 (4883 m²) et A577 (3579 m²) à Dieupentale soient immédiatement constructibles et non pas en AUO comme prévu dans le projet de PLUi.



Le secteur est classé en zone AU0 **en raison de capacités insuffisantes des réseaux** (réseau d'eau, accès).

147 RE Mme Isabelle Gallego : voir observation 141RE identique déposée par Mr Dugas.

148 CO M. Joseph LANO demande que ses parcelles B441, B544 et B545 à FABAS le classement soient classées en zone constructible considérant qu'il a obtenu le 30/08/2019 un CU (08.2057.18.500.21) auquel il n'a pu donner suite en raison du COVID.



Il s'agit de parcelles en partie inscrite en **espace boisé classé**. Le classement du solde (environ 6500 m²) en zone constructible modifierait l'économie générale du PLUI. Le classement en zone N est justifié par la nécessité de **préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

149 RE Mme Laure UCAY LACROUX demande que sa parcelle D825 (7560 m2) à Pompignan soit classée en U3 et non en N dans le projet de PLUi (également en N dans l'actuel PLU). Elle considère que, voisine de parcelles classées en U3, elle constitue une dent creuse, étant au demeurant desservie par les réseaux. Elle considère que ce terrain ne remplit pas, au vu du code de l'urbanisme, les conditions pour être classé en N.



Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par ses dimensions, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

150 CO M. Thierry CAMBOULIVES souhaite que sa parcelle OB445 (750 m²) à Villebrumier soit constructible. Elle est en 2AU actuellement.



Parcelle D96 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La dernière maison de la zone U3 est distante d'environ 130 mètres de la maison la plus proche vers l'ouest. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

151 MA Voir Thème 1
152 RE Voir Thème 1

153 GR Mme Christine CAMBOULIVES Voir contribution 81 identique.

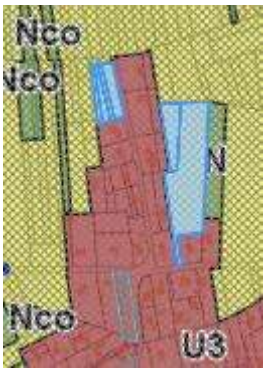
154 RE : M. Rieutord complète son observation 28 BE en informant avoir effectué le 2 janvier 2020 une déclaration préalable et une permission de voirie.
La parcelle est **déjà bâtie**, elle ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

155 GR M. Grégory MENDEZ demande le maintien en zone Ueco de la parcelle A837 à Dieupentale, nécessaire à une reprise d'activité de transporteur.



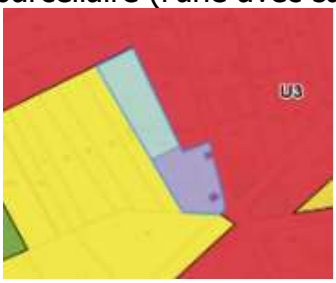
Il s'agit d'un **secteur en extension**. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

156 CO : Mme Nicole AUDIBERT née ALAZARD demande que ses 6 parcelles A395, A929, A1056, A1061, A1066 et A1071 (19175 m² en tout) soient classées constructibles dans le projet de PLUi et non en A. Ces parcelles ont toutes un accès vers la voie publique.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une **dérogation** auprès du Préfet.

157 GR M. Thierry AUDIBERT demande le classement en zone constructible de sa parcelle A1302 à Dieupentale, qui est classée pour partie en U3 et pour partie en A dans le projet de PLUi. Il précise que sa parcelle a fait l'objet d'une division parcellaire (l'une avec sa maison, l'autre à construire).

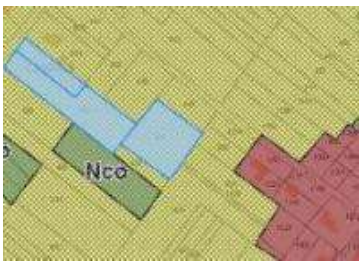


Une **partie de la parcelle est en extension**, cela nécessiterait de demander la dérogation du Préfet.

158 RE M. Joseph LANO Indique qu'il joindra des documents ultérieurement.

159 GR Voir Thème 1

160 RE M. Gérard OUSTRIERES demande que ses parcelles B833 (1326 m²), B437 (4549 m²) et B431 (3844 m²) à Canals soient classées constructibles et non en A dans le projet de PLUi, considérant que la parcelle voisine a été modifiée pour pouvoir recevoir une habitation.



Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

161 GR La SCI MGH, représentée par Mme Corinne MONTERO, demande que ses parcelles A1257 (14 166 m2) et A953 (692 m2) à Grisolles, soient classées constructibles. Elles sont classées en N dans le projet de PLUi, limitrophes des zones U2 et A.



Il s'agit d'un **vaste ensemble parcellaire agricole** (déclaré à la PAC) entourant une construction identifiée au titre de l'article L.151-19 du CU. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

162 CO M. Manuel MARCOUX demande que sa parcelle 48 reste constructible et ne soit pas classée en N dans le projet de PLUi. Il accepterait toutefois le classement , proposé à condition que la parcelle mitoyenne 214 soit classée comme la sienne.



Parcelle B48 à Orgueil : la parcelle B214 est également classée en N. Pour rappel, il y a un enjeu pluvial sur ce secteur (passage du plus gros collecteur d'eaux pluviales de la commune : le fossé mitoyen entre les parcelles B48 et B214).

163 RE M. Christian MARIE est propriétaire à Canals des parcelles B423 et B416 sur lesquelles il a son habitation. Son terrain jouxte le secteur 3a de l'OAP du Phare, sur lequel est prévu 3 logements. L'accès à de secteur OAP se fera par le chemin du Phare, comme son habitation. Il fait observer que ce chemin est très étroit, les voitures ne pouvant pas se croiser, et cela rend la circulation dangereuse pour les cyclistes. Il demande à ce que l'accès à ce secteur se fasse plutôt par la route de Messaut.

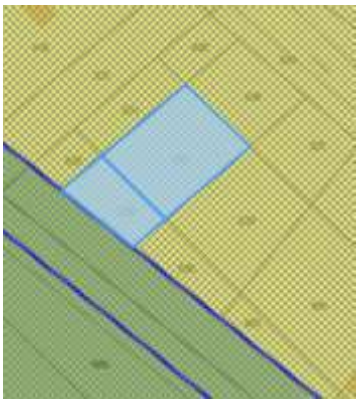


La voirie serait sur une parcelle agricole sur laquelle il n'est pas prévu d'étendre l'urbanisation.

164 CO : M. Alain OLIVIER complète son observation 121 RE en indiquant que sa priorité est d'obtenir le maintien de cette parcelle en zone urbaine.

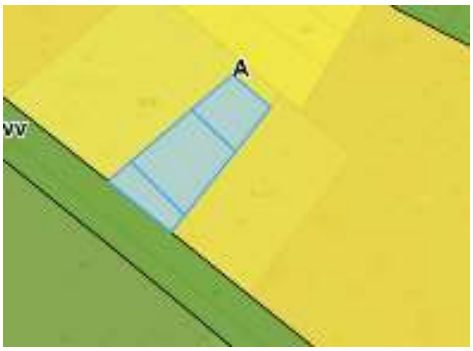
Il n'est pas prévu de développement urbain autour de cette construction, situé dans un secteur qui n'a pas été retenu comme prioritaire.

165 RE M. Jean Claude BEARZATTI Voir contributions 109 RE et 142 CO identiques.
166 RE M. Frédéric SAULLE demande que ses parcelles C629, C632 et à Orgueil soient classées constructibles. Elles sont entourées de maisons et desservies par la RD930. Elles ne sont plus exploitées.



Il s'agit de **parcelles isolées** éloignées du bourg-centre et des services. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

167 RE Mme Murielle Saule est propriétaire, à Orgueil, des parcelles C 630 (554 m2), 633 (1571 m2) et 637 (876 m2). Elle demande la constructibilité de ses parcelles, indiquant notamment qu'elles se situent dans une zone déjà construite. Prévues en A dans le projet de PLUi, elles sont en AU0 dans l'actuel PLU.



Il s'agit de **parcelles isolées** éloignées du bourg-centre et des services. Le **mitage n'est pas autorisé** par le PADD. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

168 RE M. Julien REY souhaiterait que les parcelles 0564 (1900m²) et 0559 (600 m²) situées à orgueil soient regroupées pour pouvoir y construire deux maisons au plus près du lieu de résidence de sa mère.



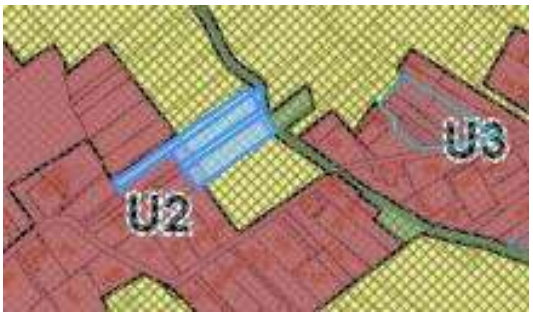
Ces parcelles font l'objet d'une OAP. Il est proposé de modifier l'OAP U3 afin d'autoriser **2 constructions**, sous réserve de l'avis de l'ASA (passage d'une canalisation au sein du secteur).

169 RE (voir aussi la 185 OR) Mme Sabrine COLLET, représentant la société VALOREM spécialisée dans le développement des énergies renouvelables, dit que la société a un projet de parc photovoltaïque d'environ 12 ha à Bessens, sur les parcelles ZB8, ZB9, ZB20, ZB33, ZB34, ZB74, ZB75, ZB76, ZB77, ZB78, ZB79, ZB84 et ZB85. Ce site utiliserait notamment l'emplacement d'un ancien aérodrome. Le classement de toutes ces parcelles en Nre (réservoir écologique) dans le projet de PLUi, n'autorisant pas les installations photovoltaïques au sol, elle demande un classement en N qui permettrait la réalisation du projet. Elle rappelle que les ZNIEFF n'ont pas de portée juridique directe et ne constituent pas en tant que tel un instrument de protection réglementaire des espaces naturels. L'étude d'impact de leur projet montre que leur projet est parfaitement compatible avec le secteur envisagé. La Préfecture de Région considère que le site est éligible aux énergies renouvelables. Le site n'impacte aucune terre agricole. Il produira 11800 MWh pendant 30 ans au moins (correspondant aux besoins de 2590 foyers).
Le dossier du permis de construire, instruit par l'état est actuellement en cours d'instruction et l'enquête publique doit démarrer le 26 janvier 2022. Ce permis est basé sur le RNU actuellement applicable à Bessens.



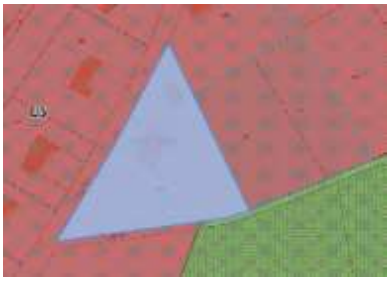
Le PLUI ne classe en Nenr que les installations existantes ou projets avérés. Ce secteur, boisé et situé au cœur de la ZNIEFF, est logiquement classé en Nre par le PLUI (réservoir de biodiversité).

170 RE Anonyme demande que ses parcelles 1228, 1224, 1286, 1226, 1283, 1280 situées lieu-dit As Prat à Canals soient classées constructibles dans le projet de PLUi.



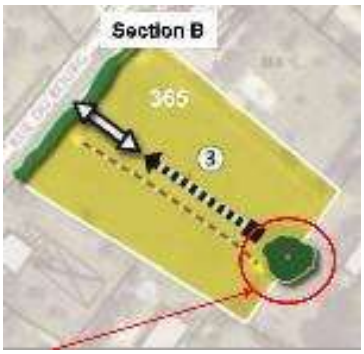
Il s'agit de **parcelles en extension sur la zone agricole**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Dérogation Préfet

171 RE M. Jean-Philippe GELIS souhaite faire une division de sa parcelle C258 (3601 m2) à Pompignan sur laquelle est située sa maison d'habitation. La division permettrait de réaliser une construction sur sa partie sud sur environ 1000 m2. Il a déposé une déclaration préalable en vue de la division du terrain. La mairie a opposé un sursis à statuer. La parcelle est en zone U3. Mr GELIS demande le rattachement de son terrain à l'OAP limitrophe, sur les parcelles 257 et 258 (POM 07), l'intégration à une OAP étant la seule façon de le rendre constructible. Il fait valoir que, s'il avait opéré une division parcellaire au préalable, le classement en OAP aurait été possible.
Cette observation complète l'observation 083 CO déposée par son avocat.



La parcelle est **déjà bâtie**, elle ne correspond donc pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

172 CO M. et Mme Jean-Noël et Christine HAUET sont propriétaires de la parcelle B461 classées dans l'OAP « Les Communaux » à ORGUEIL, et de la parcelle B365 classée dans l' OAP « Rue du Bourg » à ORGUEIL. Ils souhaitent que la desserte des terrains soit modifiée, que l'accès de la desserte interne et le chemin piétonnier soient repositionnés.
Par ailleurs, pour l'OAP « Rue du Bourg », ils précisent que l'« arbre à préserver » ne se situe pas sur la parcelle B365.





OAP « rue du Bourg » : l'arbre est situé sur la parcelle voisine mais se développe sur la parcelle de l'OAP. Il doit être **préservé dans son intégralité**. Pour les dessertes et cheminements, le projet devra respecter les principes de l'OAP, des adaptations sont possibles selon le **principe de la compatibilité**.

OAP « les Communaux » : le **dénivelé est important** chemin des Communaux, alors que l'accès par la rue du Bourg est plus plat et donc plus simple. L'accès matérialisé sur le schéma (rue du Bourg) peut éventuellement être déplacé sur cette même voie. A noter que l'aménagement de la rue du Bourg, réalisé en 2019 par la commune, est resté en mode provisoire sur la partie d'accès à ces parcelles pour donner le maximum de possibilités au futur lotisseur.

Un seul accès ou voirie pour desservir tous les lots à créer permet de **limiter le coup d'investissement et diminue l'imperméabilisation des sols**.
La liaison voirie est aussi liée avec la 2ème partie de l'OAP prévue sur le terrain du propriétaire voisin sans pour autant obliger le développement simultané des deux projets.
Un accès à l'arrière de la future mairie (sur la future voie), sur le parvis du Monument aux Morts, **compromettrait le projet d'aménagement du centre-bourg** tel qu'il a été décidé en concertation avec la population (une dizaine de réunions publiques ont été réalisées). De plus, aucun branchement au réseau ne sera réalisable sur cette nouvelle voie.
La liaison piétonne est prévue pour relier la rue du Bourg à la salle des fêtes via le chemin des Communaux. Le positionnement qui a été fait est un **positionnement de principe** et sera à finaliser avec le lotisseur. Elle peut donc être potentiellement déplacée (principe de compatibilité de l'OAP).

173 RE M. Jean Claude BEARZATTI voir observations 109, 142 et 165
174 RE M. Claude VIGOUROUX est agriculteur à Campsas. Le PLUi étend la zone constructible aux parcelles OA1288 et OA1289 du lieu-dit "labarthe - bordeneuve " qui sont actuellement en A, ce qui ne semble pas dans l'esprit de la loi. Le plus grave est que sa parcelle OA209 (15 m de largeur) qui jouxte les parcelles OA1288 et OA1289, sera de ce fait rendue impropre à la culture, compte tenu de la zone de non traitement de 10 mètres actuellement en vigueur. Il demande que le découpage des zones actuel soit conservé dans le projet de PLUi



Pour rappel, il est maintenu le **refus du préfet** pour la délimitation des OAP U3 CAM 01 et CAM03 (parcelles A758, 797, 798, 800, 1288, 1289) ; le préfet demande de limiter au plus proche des habitations existantes la zone U3. Les 3 parcelles seront reclassées en A.

175 RE M. Joel DARNAUD demande que sa parcelle C1033 (2000 m2) à Bessens, sur laquelle a été construite une maison, reste entièrement constructible dans le projet de PLUi pour y réaliser d'éventuelles extensions. Ils signalent que le ruisseau passant au stade à 200m (direction le canal du midi) n'ayant pas assez de pente, ils sont inondés à chaque forte pluie (photos jointes).



La parcelle est en zone U2 donc constructible.

176 CO Madame Jacqueline MASSON-BLUMHOFER demande le classement en U2 de ses parcelles B220 (628 m²) et B 221 (2546 m²) à ORGUEIL. Elle considère sa demande cohérente avec l'ensemble de ce secteur proche du centre bourg, et desservi par l'assainissement collectif.

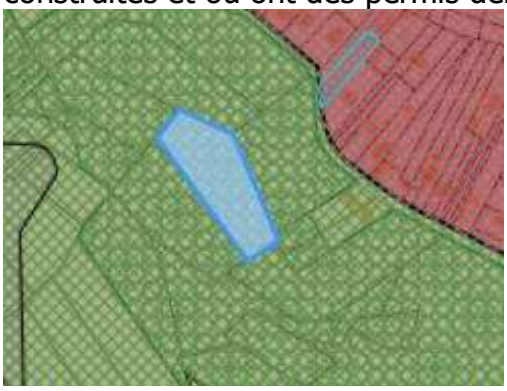


La parcelle B 221 est **déjà bâtie**, cela ne correspond donc pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.
La parcelle B 220 ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3 (environ **12 mètres de large**).

177 MA M. Manuel MORET, demande pourquoi son observation 117 RE n'est pas visible sur le registre électronique.

La demande 117 RE est présente : elle a été masquée au public car document confidentiel.

178 RE : M. BOU Gilbert demande que sa parcelle D0344 (8535 m²) à Pompignan soit classée en Zone U3 comme les parcelles voisines en face et le long du chemin qui sont construites et ou ont des permis délivrés.



Parcelle D344 : il s'agit d'une **parcelle boisée isolée au cœur d'un espace boisé classé**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

179 et 180 MA Mr Gilbert BOU, s'exprimant aussi au nom de Mr. NIGRIS, demande que leurs parcelles contiguës D741 (10 335 m2) et D344 (8535 m2) à Pompignan, classées en N dans le projet de PLUi, soient classées en U3 comme les parcelles situées de l'autre côté du chemin de la Vignée (présence des réseaux...).

Parcelle D344 : voir 178 RE.

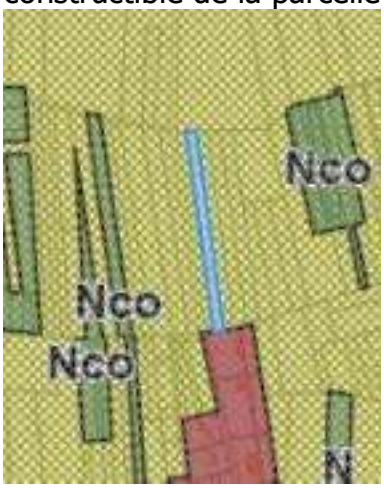
Parcelle D741 : il s'agit d'une **parcelle boisée au cœur d'un espace boisé classé**. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

181 MA M. Gibert BOU signale que les observations émises, par Mrs VILLEMUR, (observation 129 RE, parcelle D 333), et NIGRIS, (observation 179 MA, parcelle D741) et Bou, (observation 180 parcelle D 344), font en fait l'objet d'une demande commune



Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de **préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

182 CO L'indivision MIQUEL demande le classement total ou partiel en zone constructible de la parcelle agricole 325 (3350 m²).



Dieupentale : La parcelle A325 est en **extension**, elle ne correspond donc pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

183 OR Mme SAULLE (épouse MONTET) complète son observation 167 RE. Elle demande que ces parcelles C627, C628, C635 et C631 soient également classées constructibles et non en A dans le projet de PLUi.

Plan regroupant les deux observations :



Les parcelles nord-ouest sont **en extension d'un secteur d'habitat diffus** qu'il n'est pas prévu de développer compte tenu de son éloignement du bourg-centre et des services. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles, les coupures à l'urbanisation et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.
La demande sur les parcelles sud-est est traitée avec la demande 167 RE

184 CO M. Tony BORAO souhaite, en tant qu' industriel forain, pouvoir installer deux Algéco (Mobile home) au 359 chemin de la Nauzette à Orgueil.



Il est proposé **d'autoriser 40 m² maximum d'emprise au sol** sous forme de bâtiments démontables (hauteur maximum : 3 mètres, mise en place d'un assainissement autonome, rétention à la parcelle des eaux pluviales), comme cela est autorisé pour d'autres STECAL de même type.

185 CO Regroupée avec la 169 RE

186 RE M. FIORETTI demande que ses parcelles A1348 partiellement (25400 m²), A243 (2884 m²), A244 (2282 m²) , A245 (5877 m²) et A218 (6775 m²) à orgueil soient classées constructibles.



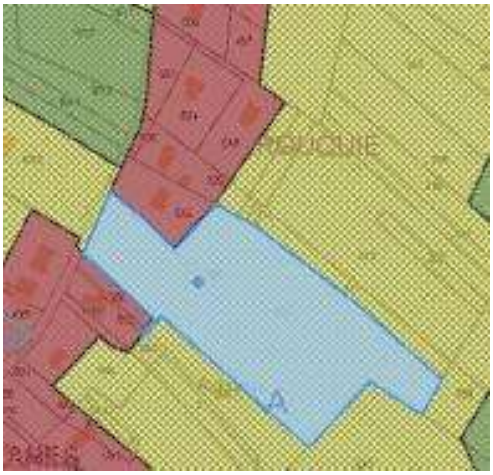
Il s'agit d'un **très grand secteur en extension d'une zone U**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

187 RE M. André MIRETE demande la possibilité de pouvoir réhabiliter la ferme et la construction agricole qui se trouvent sur sa parcelle C828 (3640 m2) à Pompignan. Cette parcelle est classée en A au PLUI. Elle est en AH à l'actuel PLU. *(Mr MIRETTE a adressé un courrier identique reçu le 13 javier après clôture de l'enquête)*.



Il s'agit d'une **parcelle bâtie** classée en zone agricole.
Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
La commune indique qu'un arrêté de péril existe sur ce bâtiment. De plus, **un arrêté du tribunal indique que la maison n'est pas reconstructible.**

188 RE M. Julien DELMAS (Gaec BLESSOU) demande que sa parcelle numéro 547 (20846 m²) lieu-dit « Rouquiés » à Villebrumier soit classée constructible. Elle est entourée de constructions.



Il s'agit d'un **très grand secteur agricole déclarée à la PAC, en extension,** ne répondant donc pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Compte tenu de la distance entre les deux constructions les plus proches, il s'agit d'une **coupure à l'urbanisation** qu'il est important de préserver, notamment pour permettre la circulation des animaux. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

189 ORG Mr. Francis Barrière, agriculteur, demande que ses parcelles A 1108, A1111, A1113 et, A1115 (7429 m2 au total) à Orgueil soient constructibles. Elles sont classées en A dans le projet de PLUi au milieu d'une zone U3.
Il indique qu'elles ne sont plus affectées à l'agriculture car trop proches des habitations voisines. Elles sont desservies par les réseaux. Elles sont en AU0 dans l'actuel PLU.



Il s'agit d'un **grand secteur agricole déclaré à la PAC en 2020 situé en extension** ne répondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3 ainsi que l'identification en tant que secteur soumis à une OAP. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

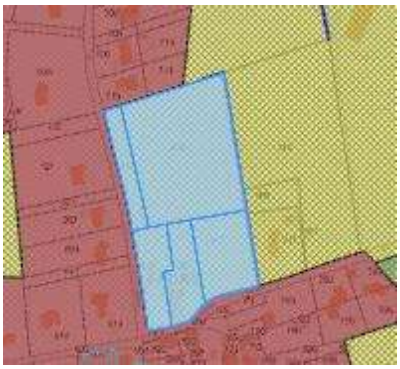
190 CO M. Stéphane CAPALDI à Bessens. Absence de Pièce jointe. Voir l'observation 191 RE.
La pièce jointe est bien présente au registre

191 RE M. Stéphane CAPALDI complète l'observation 190 CO, en précisant que l'identité des requérants est la famille Bernard MAZANA (frère et sœur).
Voir 201 BES

192 RE Voir Thème 1

193 RE Voir Thème 1

194 RE : M. Michel SEBASTIEN demande que ses parcelles 112, (1466 m²) 113 (9835 m²), 117 (3196 m²), 118 (2677 m²) et 119 (2075 m²) à Fabas soient classées constructibles dans le projet de PLUi.



Il s'agit d'un **grand secteur en extension** ne répondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3 (coupure d'urbanisation de plus de 100 mètres de large). Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de **préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

195 RE Voir Thème 1

196 CO Voir contribution 194 RE identique.

197 VIL Mme Marie-Thérèse DELTEIL demande que sa parcelle C1194 (1395 m2) à Villebrumier, prévue en A dans le projet de PLUi, soit classée constructible, étant totalement impropre à l'exploitation agricole.



Pour des raisons de cohérence et d'absence d'impacts sur les espaces agricoles et naturels, il est proposé d'intégrer la parcelle C1194 en zone U2, ainsi que les parcelles 1681 et 1682 afin d'éviter de créer une enclave dans la zone urbaine.

198 CO M. René VILLEMUR demande que sa parcelle 333 (9821 m²) à Pompignan, classée actuellement en N, soit classée en U3 dans le projet de PLUi.



Il s'agit d'une **parcelle boisée isolée au cœur d'un espace boisé classé**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

199 BES La famille PROUZET dispose, à Bessens, de plusieurs parcelles (D1, D2, D3, D4, D811 et D669) incluses dans l'OAP Jules Ferry (secteur U2). Ils font valoir que :
- leurs parcelles ne sont pas réglementées
- que des surfaces excessives d'espaces verts sont prévus sur leurs parcelles.

Ils souhaitent pouvoir réaliser leur projet indépendamment des autres secteurs de l'OAP.



Voir réponse à l'observation **122 RE** (réduction de l'espace vert, création 4ème secteur).

200 BE Réponse du Préfet relatif au recours de GSTG faisant suite à des refus de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

201 BE Le maire de Bessens signale un risque d'inondation sur le fond des parcelles de l'OAP des Palanques. Il demande, en conséquence, que la taille de l'OAP soit réduite et le nombre de logements diminué.



Selon le PPRI, il y a une très petite surface impactée au plus près du ruisseau. Le PPRi s'impose au PLUi.
Les inondations récentes ont montré que les surfaces impactées étaient plus importantes. Il faudrait estimer le risque et éventuellement **déclasser toute la zone (zone AU0) le temps d'études complémentaires.**

202 RE M. et Mme MILLIERE-COSTES proposent de maintenir la haie existant le long de la butte qui sépare l'OAP des Palanques des habitations déjà en place.
Ils demandent également de prévoir un drainage suffisant pour éviter l'inondation du terrain en cas de pluie
et la mise en place d'une signalisation interdisant l'accès des véhicules et des piétons sur les chemins privés lors de la construction du lotissement.

Le permis d'aménager devra répondre à la **règlementation dite Loi sur l'Eau pour les eaux pluviales**, ainsi que prendre en compte l'OAP « transversale ».
La signalisation et la circulation ne relèvent pas du PLUi mais de la police du Maire.

203 CA Mr Hervé PRADEL demande le classement en Ueco et non en A de ses parcelles A263 et A276 à Canals. ces terrains sont attenant à une zone artisanale, desservis par les réseaux, et ne peuvent plus être exploités.



Parcelles A263 et A276 : parcelles situées en entrée de ville. Les vergers ont été arrachés en 2019, et depuis un accès a été créé depuis la zone artisanale.
Il pourra être proposé un reclassement en zone Uéco avec des prescriptions d'intégration paysagère en entrée de ville.

204 CO Voir Thème 1
205 CA Mme Florence MAZANA, épouse MALARDIER demande que ses parcelles D151 et D402 chemin du phare à Canals soient constructibles (comme initialement prévu) et non en Nco. Les réseaux sont à proximité.



Il s'agit de **parcelles isolées**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone Nco est justifié par la nécessité de préserver l'environnement et les espaces agricole, naturel et forestier.

206 CA Voir Thème 1

207 CA Voir Thème 1
208 CA Voir Thème 1
209 CA Voir Thème 1
210 CA Voir Thème 1
211 CA Voir Thème 1
212 CA Mr. Daniel LAHIRLE adresse un courrier à La mairie et non à l'enquête publique. Cette observation ne peut être pris en compte dans l'enquête publique

QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- Y a-t-il un Scot en cours d'élaboration et sinon pourquoi ?

Il n'y a pas de SCoT en cours d'élaboration.

Pourquoi ? Il s'agissait d'un **choix politique** de se retirer du SCoT de Montauban en 2017 lors de la fusion des communautés de communes.

Pourquoi ne pas en faire un ? Cela n'a pas encore été débattu par les élus.

- Quelle est la surface des emprises de la future LGV et quels impacts aura-t-elle ?

L'ER n°99 : **182,69 ha** est mentionné page 114 de la pièce 3.1 « Rapport de Présentation ».

La création de la ligne ferroviaire nouvelle entre Bordeaux-Toulouse a été déclarée d'utilité publique par décret en Conseil d'Etat du 2 juin 2016. Le décret a emporté la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes concernées par le tracé de la ligne ferroviaire.

Les impacts de cette infrastructure figurent dans le dossier GPSO notamment ;

- http://www.gpso.fr/Note_GT6_GT7_methode_analyse_environnementale_mai2010.pdf
- http://www.gpso.fr/biodiversite_GPSO.pdf
- http://www.gpso.fr/note_GT9_aide_elaboration_principes_voisinage_juin10.pdf
- http://www.gpso.fr/note_etat_avancement_investig_ecolo_sept10_Tarnetgaronne.pdf

- Quel est le stock actuel de biens à vendre sur le territoire ?

Environ **95 maisons anciennes, 4 appartements** (uniquement Grisolles et Labastide-Saint-Pierre) et **une cinquantaine de terrains à bâtir** (généralement entre 60 et 100€/m²) sont actuellement à vendre par des professionnels *(source : Le Bon Coin, 17 janvier 2022 / méthode de l'échantillonnage).*

- Les parcelles inférieures à 1000 m2 se vendent-elles bien ? Idem pour les habitats collectifs ?

A priori **oui pour l'habitat individuel** (essentiellement des terrains à bâtir pour l'accession à la propriété). En ce qui concerne **l'habitat collectif**, il y a **encore peu d'opérations** (territoire non concerné par les dispositifs de défiscalisation, les loyers privés sont peu élevés) mais un mouvement se dessine. Les petites **opérations sociales** réalisées récemment marchent bien (par exemples les opérations d'ALTEAL à Labastide-Saint-Pierre à coté de Super U et à Grisolles à côté du château de Fontanas). Un **projet privé** semble émerger à Dieupentale (voir OAP « rue du Général Larroque).

- Quelle surface cumulée en A n'est pas exploitée actuellement ?

140 hectares de terres agricoles anciennement exploitées (selon les déclarations PAC antérieures à 2019), situées en zone A du projet de PLUi, ne le sont plus actuellement *(source : fichier produit par l'INRAE).*

- Quelle surface cumulée en A correspond à des petits secteurs d'urbanisation diffuse (exploitation impossible en raison de la présence d'habitations). Pourquoi de tels classements ?

Les secteurs d'urbanisation diffuse (en dehors des constructions isolées) à usage d'habitat et situés en zone A du projet de PLUi représentent environ une surface cumulée de **270 hectares** auxquels on peut rajouter 12,2 hectares correspondant aux STECAL. Pour mémoire, la zone A représente un total de 9215,3 hectares. Les secteurs d'urbanisation diffuse + les STECAL représentent donc environ **3% de la zone A**.

Ce classement résulte de l'axe III du PADD :

1. **Prioriser le développement dans les centres anciens en renouvellement/recyclage urbain et/ou en densification ou division parcellaire maîtrisées**
   - Renforcer les centralités et favoriser le maintien ou le renouveau de la mixité des fonctions urbaines en recentrant l'habitat et le tissu commercial, d'équipements et de services autour des centres-bourgs
2. **Mettre en place une stratégie d'urbanisation volontariste en rupture avec les modes existants**
   - Stopper le mitage
   - Limiter le développement des quartiers diffus

Voir aussi Arrêt en Conseil d'État, 6ème - 5ème chambres réunies, 03/06/2020, 429515 (résumé ci-dessous, texte intégral en dernière page) qui rappelle les critères à prendre en compte pour le classement en zone A.

- ***Résumé***

68-01-01-01-03-03-01 1) Il résulte des articles L. 151-5, L. 151-9, R. 151-22 et R. 151-23 du code de l'urbanisme qu'une zone agricole, dite zone A, du plan local d'urbanisme (PLU) a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.) Après avoir relevé que les cinq parcelles dont les requérantes contestent le classement en zone A du PLU sont situées en limite ouest du territoire communal, en dehors des parties urbanisées de la commune, dans une partie de son territoire qui présente, très majoritairement, un caractère agricole, la cour a pu, sans erreur de droit, ne pas rechercher si les parcelles en cause présentaient elles-mêmes un caractère de terres agricoles, mais se fonder sur la vocation du secteur en bordure duquel ces parcelles se situent, dont le caractère agricole est avéré, sur le parti d'urbanisme de la commune, consistant à ne pas permettre l'étalement de la zone urbaine contiguë à ce secteur sur le territoire de la commune voisine, et sur la

circonstance que les parcelles en cause ne supportent que des constructions légères et des aménagements d'ampleur limitée, pour apprécier la légalité du classement des parcelles en zone A.

- Quelle est la surface totale des parcelles restant inconstructibles en zone U3 e plus généralement quel potentiel permettrait la division parcellaire ?

L'ensemble des secteurs soumis à OAP en zone U3 représente **28,6 hectares** (hors rétention foncière) et la **surface totale de la zone U3 représente 618,9 hectares** : la surface totale des parcelles ne pouvant accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation représente donc 590,30 hectares.

Concernant le potentiel de division parcellaire au sein des secteurs non soumis à une OAP, il est **très difficile à évaluer** puisque dépendant de nombreux critères (accès autorisé ou non depuis les routes départementales ou communales, largeur suffisante de l'accès en cas de division dite « en drapeau », capacité suffisante des réseaux d'un quartier en cas de réalisation trop importante de divisions « au coup par coup », volonté des propriétaires d'urbaniser leur propre jardin / potager / parc boisé avec un risque de dégradation de leur cadre de vie, etc.).

- Quelle surface totale est retirée de la constructibilité par le préfet ?

L'ensemble des parcelles déclassées par le préfet dans le cadre de la dérogation (tenant compte des réponses apportées dans le cadre du recours gracieux) représente **18,9 hectares dont 8,6 hectares déjà bâtis** (4 maisons et 2 groupes d'habitations) et **10,3 hectares de terrains non bâtis :**

- BESSENS : 1 980 m²
- CAMPSAS : 7 173 m²
- CANALS : 3 100 m²
- DIEUPENTALE : 6 069 m²
- FABAS : 1 800 m²
- GRISOLLES : 92 73 m²
- LABASTIDE ST PIERRE : 3 ha dont 1,9 ha bâti
- NOHIC : 7,3 ha dont 6,65 ha bâtis
- ORGUEIL : 6 217 m²
- POMPIGNAN : 8 945 m²
- VARENNES : 1 435 m²
- VILLEBRUMIER : 2 ha

- Le périmètre des zones U3 suit le principe de s'arrêter dès lors qu'il n'y a pas d'habitation au-delà. Ce principe n'est pourtant pas toujours respecté : des parcelles extérieures sont incluses et d'autres intérieures sont exclues. Pour quelles raisons ?

Après avoir discuté avec vous de ce sujet, pour obtenir le résultat présenté dans le projet, il convient de cumuler les critères choisis pour positionner les OAP en U3 avec les données cadastrales, mais également les données de la **photo aérienne** (plus récentes et plus à jour que le cadastre) et les **autorisations d'urbanisme en**

cours de validité. A priori, il n'y a donc pas de parcelles en extension, ni de parcelles dans le périmètre sans OAP répondant aux critères retenus.
Il faut également recroiser ces données avec la **réponse du Préfet à la dérogation** à l'urbanisation du Préfet.

- N'y a-t-il pas un risque sérieux de ne pas atteindre l'objectif de construction de logements (946) en n'appliquant aucun coefficient de rétention aux zones AU ?
C'est effectivement un risque mais assumé par la Communauté de Communes. L'élaboration en cours du **PLUI-H à 25 communes** permettra des **réajustements éventuels**. Il n'est pas d'usage d'appliquer un coefficient de rétention en zone AU : en effet, cela engendrerait des réserves du dire des PPA pour **cause de sous-densification et de surconsommation foncière**.

- Pourquoi avoir retenu un coefficient de rétention inférieur en U3 (14%) à celui retenu en U2 (24,5%) ? Cette faible rétention en U3 ne constitue-t-il pas un risque supplémentaire de ne pas pouvoir atteindre le volume de constructions programmé ?
Le coefficient de rétention est de **20%** dans les deux zones *(se reporter aux pages 70 et 72 de la pièce 1.3 « Rapport de Présentation »).*

- A Labastide-Saint-Pierre deux OAP sont conditionnées à la mise en conformité de la STEP. Le délai de réalisation des travaux est-il compatible avec l'OAP des « Jardins partagés » qui est prévue dans un premier temps ? A quelle échéance la mise en conformité sera-t-elle effective ?
L'ouverture à l'urbanisation de tous les secteurs d'OAP relevant de l'assainissement collectif sont conditionnés à la **mise en conformité de la STEP**. Seule l'OAP « Chemin du Saoula », relevant de l'ANC, n'est pas concernée.

- Le périmètre de certaines OAP passe au milieu de certaines parcelles (Bessens – Rue Jules Ferry, Canals, Fabas, Grisolles…). Les propriétaires de ces parcelles ont-ils été consultés ? La réticence de certains ne risque-t-elle pas de faire obstacle à la réalisation de certaines OAP ?
Il y a eu **plusieurs réunions publiques** sur le zonage et les OAP (avec la présence de certains des propriétaires concernés), une prise en compte partielle des **demandes issues de la 1ère enquête publique** puis de celles émises lors de la **concertation préalable au 2ème arrêt**.

- **OAP Jules Ferry à Bessens** : de nombreuses modifications de l'OAP ont été réalisées suite à une importante concertation entre la municipalité et les propriétaires.
- **OAP « chemin du Phare » à Canals** : non, car la découpe est logique pour éviter d'être en extension urbaine.
- **OAP à Grisolles et Bessens** : il s'agit principalement de classement de fonds de jardins afin d'en permettre leur valorisation éventuelle sans l'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble.
- **OAP à Fabas** : il y a eu des constructions, le cadastre n'est pas à jour.

Par ailleurs, il y a **beaucoup de souplesse concernant les tranches d'aménagement** des OAP, notamment afin d'éviter qu'un seul propriétaire ne bloque l'opération et donc le développement du territoire.

- La surface moyenne des 34 zones AU est de 2 ha. Pouvez-vous nous dire combien d'entre elles font moins d'un hectare ?
15 OAP situées en zone AU font moins d'un hectare.

- Pourquoi interdire la création de nouvelles surfaces commerciales de plus de 300 m2 et n'autoriser que l'extension modérée des quatre supermarchés existants ?
Cette interdiction résulte de l'axe III du PADD :

« Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable

- **Renforcer les centralités** et favoriser le maintien ou le renouveau de la mixité des fonctions urbaines en recentrant l'habitat et le tissu commercial, d'équipements et de services autour des centres-bourgs
- Voir aussi OAP « Commerces » à travers ces objectifs généraux : « **Lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-bourgs** en concordance notamment avec les démarches bourgs-centres » »

- Pourquoi interdire l'extension ou la création de nouvelles galeries commerciales dans les 4 supermarchés ?
Cette interdiction résulte également de l'axe III du PADD :

« Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable

- **Prioriser le développement dans les centres anciens en renouvellement/recyclage urbain et/ou en densification ou division parcellaire maîtrisées**
- Renforcer les centralités et favoriser le maintien ou le renouveau de la mixité des fonctions urbaines en recentrant l'habitat et le tissu commercial, d'équipements et de services autour des centres-bourgs »

L'OAP « Commerces », fixe notamment dans ces objectifs généraux : **« Lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-bourg** en concordance notamment avec les démarches bourgs-centres »

- Que signifie l'objectif *« Préserver les vitrines commerciales de secteurs des deux communes du groupe 1 de l'armature territoriale »* . Comment est-il mis en œuvre dans le règlement ?
Le règlement de la zone U, précise au chapitre relatif à la **mixité fonctionnelle** :
« Au titre des articles L156-16 et R151-37 4° du code de l'urbanisme, dans les secteurs désignés ci-dessous (reportés sur la pièce graphique du règlement), ***les vitrines commerciales existantes à la date d'approbation du PLUi sont conservées, que le local ait, ou non, un usage commercial.*** *Le changement d'enseigne est possible. La rénovation est possible. La restauration est possible. L'évolution en une nouvelle vitrine commerciale mieux adaptée à l'activité est possible. La suppression de la vitrine commerciale est interdite. »*

Des linéaires commerciaux sont matérialisés sur les documents graphiques.

- Comment est envisagée l'entrée dans l'OAP « ZAE de Saint Jean » à Grisolles qui est bordée par deux voies départementales qui ne permettent pas la création d'accès nouveaux ?

Dans le secteur Saint-Jean à Grisolles, ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'article L111-6 du code de l'urbanisme (dite Amendement Dupont ; ex L111-1-4 du code de l'urbanisme), aucune sortie directe sur la RD 820 ou la RD 813 n'est admise, l'accès à la zone d'activités de Saint-Jean se faisant par la **RD 813 via la RD 94 bis**. A noter qu'un **deuxième accès** est possible via la voirie du nouveau lotissement industriel (mais actuellement une voie privée, la commune prévoit de la récupérer dans le domaine public à terme). Cela pourra éventuellement être précisé dans l'OAP.

- En quoi consiste précisément l'*« aménagement d'un espace public »* justifiant l'ER n°2 à Varennes.

Il s'agit de l'aménagement d'un **parc public boisé.**

- Page 9 du règlement (U1): dans certains secteurs, *"...la suppression de la vitrine commerciale est interdite...".* Cela ne revient-il pas à interdire tout changement d'affectation d'un local, même en cas de disparition d'un commerce ?

Le choix des élus est **d'interdire les changements de destination à usage d'habitation** sur ce linéaire pour maintenir leur vocation commerciale. Le règlement sera clarifié sur ce point.

- Règlement page 10 : *« si aucune façade ne peut être implantée »* : qu'est-ce que cela veut dire précisément. Sur quels critères objectifs vous basez-vous pour le déterminer ?
- Règlement page 10 : Quelle réalité recouvre l'expression : *« Pour les terrains en pente, si nécessaire. »* En raison de la configuration de la parcelle ou de l'unité foncière ?

La phrase sera modifiée pour être plus claire : *" **Si aucune construction ne peut être implantée en limite de rue…"***

Il peut être dérogé à ces implantations :

- A Orgueil, pour s'implanter librement :
  - au nord de la grand-rue, entre la rue de Cance à l'ouest et le chemin des communaux à l'est
  - au sud de la grand rue, de la parcelle A 1584 à l'ouest à la parcelle A 1605 à l'est.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics si le projet architectural et urbain ou la sécurité publique le nécessitent (notamment pour les clôtures).
- ~~**Pour les terrains en pente, si nécessaire.**~~
- En raison de la configuration de la parcelle ou de l'unité foncière. **Remplacer par « En raison de la configuration de l'unité foncière incluse dans la zone concernée, notamment la topographie, sous réserve que cela soit dûment justifié »**
- **S'il existe déjà une construction en limite de rue. »**

- Règlement page 10 : Quid des divisions parcellaires non actées à la date d'approbation du PLUi mais en cours de réalisation : si les intéressés ont déjà fait intervenir un géomètre, un notaire… ?

La délimitation des zones U3 a été faite sur la base du cadastre en date du 1/01/2020 *(cf. pièce 1.3 « Rapport de Présentation »).* **Les autorisations en cours de validité restent valides et peuvent être mises en œuvre**.

- Règlement page 11 et 33 du règlement (emprise au sol), le terme *« espace de pleine terre »* est utilisé. Page 31 est utilisé celui de *« espace non imperméabilisé ».* Ces deux notions, assez proches, devraient être précisées.

Un **espace de pleine terre** est une **surface de terrain non bâti, libre, y compris le sous-sol**. Ce sont les espaces non construits qui se trouvent sur une profondeur de 2 mètres minimum au-delà de leur surface. Il dispose d'un sous-sol perméable qui peut accueillir les plantations des espaces verts.

Les **surfaces non imperméabilisées rajoutent les espaces éco-aménagés**.

L'OAP « transversale » et le lexique du règlement seront complétées avec les définitions.

- Règlement page 13 (U1) et 33 (U2), le règlement précise que pour les clôtures sur voie publique ne sont autorisées que les clôtures *« maçonnées, enduites et couronnée ».* Cela n'est-il pas trop restrictif ? d'autres matériaux ou techniques présentant d'égales qualités esthétiques.

C'est une volonté de la Communauté de Communes en zone U1. Cela pourrait être assoupli pour la zone U2, à l'image de ce qui est règlementé en zone U3, comme il s'agit d'un tissu résidentiel récent.

- Règlement page 15 Grisolles : Places de stationnement minimum : quid si un permis a été délivré mais que la construction n'est pas encore réalisée ? idem page 34 zone U2

C'est la **date de délivrance** de l'autorisation d'urbanisme qui fait foi. La mise en œuvre des autorisations délivrées reste valable dans la limite de leur délai de validité.

- Règlement page 32 zone U2 - (implantation par rapport aux limites séparatives) : quelle différence entre *« possible »* et *« libre »?*

Le règlement sera modifié pour lever le « sous-entendu ».

La phrase : *« L'implantation en limite séparative latérale (une ou les deux) est possible »* serait remplacée par *« L'implantation des constructions en limite séparative latérale (une ou les deux) se fera soit en limite séparative, soit selon un recul d'au moins 3m ».*

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

GRAND SUD Tarn & Garonne
Communauté de communes

www.grandsud82.fr

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 09 juin 2022

- **Nombre de délégués titulaires : 56**
- **Présents : 40**
- **Votants : 51**

L'an deux mille vingt-deux
Le **neuf juin deux mille vingt deux** à 18 heures 00,
Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire dans la Salle du Conseil Communautaire sous la présidence de Mme Marie-Claude NEGRE.

Date de la convocation : 3 juin 2022

Étaient présents : Marie-Anne ARAKELIAN - Jean ASTOUL - Willy AUTHESSERRE - Brigitte BARBAT - Alain BELLOC - Jérôme BEQ - Michel BIERGE - Jean-Luc BOCHU - Sylvie BOREL - Jean-Marc BOUYER - Laëtitia CARDETTI - Serge CASTELLA - Guy DAIME - Monique FAVIER - Gérard FENIE - Eric FRAYSSE - Claude GAUTIE - Sylvie GRANDO - Saïd IDRISSI - Frédéric IUS - Dominique JULIEN - Laëtitia LAFORGUE - Eric LAGRANGE - Sophie LAVEDRINE - Nathalie LLAURENS - Armand MAGNIER - Alfred MARTY - Christian MOURIAU - Marie-Claude NEGRE - Annie NIERENGARTEN - Bernadette PROUET - Virginie PROUTEAU - Lionel QUILLET - Jean-Claude RAYNAL - Jérôme SOURSAC - Christophe SUBERVILLE - Stéphane TUYERES - Audrey UCAY - Jean-Michel VALETTE - Karine VIGNEAU,

Absents excusés : Pierre BLANC (Pouvoir à Monique FAVIER), Christian BOUSQUET (Pouvoir à Frédéric IUS), Monique BUFFAROT (Pouvoir à Jérôme BEQ), Bernard DOAT (Pouvoir à Annie NIERENGARTEN), Philippe ESTANOVE (Pouvoir à Bernadette PROUET), Stéphanie HENRIC (Pouvoir à Gérard FENIE), Isabelle LAVERON (Pouvoir à Guy DAIME), Jacques MOIGNARD (Pouvoir à Claude GAUTIE), Denis REY (Pouvoir à Stéphane TUYERES), Huguette RIBES (Pouvoir à Alain BELLOC), Matilde VILLANUEVA (Pouvoir à Jean-Marc BOUYER), Alain ALBINET, Christelle CAMBROUSE, Marie-Christine COULON, Laura JENNI, Jean-Marc RASPIDE.

Mme JULIEN Dominique a été nommé(e) secrétaire de séance.

Délibération n° 2022.06.09-151

PLUi 12 - approbation

Rapporteur : Stéphane TUYERES

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-3, L153-21, L 153-22, L153-24 et R 153-20 et R153-21,
Vu l'arrêté Préfectoral du 9 septembre 2016 portant création de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne, et rendant obligatoire l'exercice de de la compétence plan local d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017,
Vu la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération de la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 24 novembre 2015,
Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes concernées par le PLUi 12 prises entre les 10 et 24 fevrier 2017 débattant sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
Vu la délibération de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn Garonne en date du 30 mars 2017 formalisant le débat tenu sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
Vu les délibérations en date du 7 février 2019 arrêtant une première fois le bilan de la concertation et le projet de PLUi12,
Vu la délibération en date du 28 novembre 2019 décidant de modifier le projet PLUi 12 arrêté le 7 février 2019 et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation publique,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le bilan de la concertation publique mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUI 12,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 1er juillet 2021, arrêtant le projet de PLUi 12 et prévoyant sa mise à l'enquête publique,
Vu les avis émis par les personnes publiques associées et les personnes publiques consultées,
Vu les délibérations des conseils municipaux des 12 communes concernées, et des communes membres de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne,
Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale,
Vu les décisions de Mme la Préfète de Tarn et Garonne au titre de l'urbanisation limitée
Vu l'arrêté de la Mme la Présidente de la Communauté de Communes de Grand Sud Tarn et Garonne en date 27 octobre 2021 portant ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi 12,
Vu les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 1er décembre au 12 janvier 2022,
Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête en date du 11 février 2022,
Vu la conférence des maires de la communauté de communes, qui s'est réunie le 31 mars 2022 au cours de laquelle ont été présentés les avis qui ont été joints au dossier d'enquête, les observations du public, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête,
Vu le projet de PLUi12 modifié pour tenir compte, des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, tel qu'annexé à la présente délibération

Considérant que les avis recueillis, les observations du public et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête pris en compte ne modifient pas l'économie générale du projet arrêté,

Considérant que les évolutions du projet telles que présentées ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD,

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

L'élaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **i**ntercommunal de 12 communes du terroir de l'ex Communauté de Communes de Grisolles et Villebrumier (**PLUi 12**) arrive à son terme. La présente délibération retrace les étapes de l'étude du document de la prescription à l'enquête publique et, présente ensuite le dossier prêt à être approuvé.

I –Rappel de la procédure : de la prescription à l'arrêt

La loi ALUR du 24 mars 2014 a rendu obligatoire le transfert de la compétence PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes. La loi a également modifié l'article L. 5214-16 du code général des collectivités territoriales (CGCT) pour faire entrer le PLU dans le champ des compétences exercées de plein droit par les communautés de communes.

C'est dans ce contexte que la Communauté de Communes Grand sud Tarn et Garonne a décidé, le 29 juin 2017, de poursuivre l'élaboration du PLUi engagée le 24 novembre 2015 par la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier (l'ex-CCTGV).

I-I - La Prescription-

Par délibération du 24 novembre 2015 le Conseil Communautaire de l'ex-Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) et a approuvé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation avec le public.

Les principaux objectifs poursuivis pour l'élaboration du PLUi ont été les suivants :

- Prendre en compte les dispositions du grenelle 2 (trame verte et bleue),
- Répondre aux nouvelles demandes de parcours residentiel en matière d'habitat,
- Accompagner des projets émergents à la charnière de plusieurs communes,
- Conforter les centre-bourgs,

Après la fusion des trois Communautés de Communes de Pays de Garonne et Gascogne, Garonne Canal et du Terroir de Grisolles et Villebrumier pour former la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, le Conseil Communautaire, a décidé par délibération du 29 juin 2017, de poursuivre l'élaboration du PLUi engagée le 24 novembre 2015 par la Communauté de Communes du Terroir de Grisolles et Villebrumier (l'ex-CCTGV).

Le PLUi couvre aujourd'hui le territoire de 12 communes composé de : Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Fabas, Grisolles, Labastide Saint Pierre, Nohic, Orgueil, Pompignan, Varennes et Villebrumier (**PLUI12**).

I-II - Les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Au regard des objectifs poursuivis et des enjeux identifiés lors de la phase de diagnostic, les orientations générales du projet de PADD ont été préparées lors d'ateliers d'élus qui se sont tenus les 17 et 26 janvier 2017. Ces orientations ont ensuite été débatues au sein de chacun des conseils municipaux des communes concernées entre les 10 et 24 fevrier 2017. Enfin, ces orientations ont fait l'objet d'un débat au sein du conseil communautaire au cours d'une séance qui s'est tenue le 30 mars 2017.

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

Les orientations générales retenues pour le projet d'aménagement et de dévelopement durables s'articulent autour de 4 axes majeurs :

- Organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages,
- Organiser le niveau de services à la population actuellement résidente et à venir , au service de tous,
- Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable,
- Soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire.

Ces orientations ont également fixé des objectifs chiffrés pour la modération de la consomation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

I-III - Bilan de la Concertation et Arrêt du Projet.

L'étude PLUi12 a été réalisée en étroite collaboration avec l'ensemble des élus et des techniciens des 12 communes concernées. Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été associées à l'élaboration des documents tout au long de la procédure ainsi que les Personnes Publiques Consultées qui en ont fait la demande lors de la prescription.
Le public a également été largement associé par des réunions publiques, une exposition, le site internet et des registres de concertation.

Les moyens mis en œuvre au titre de la concertation ont permis au public d'être régulièrement informé de la démarche et les contributions recueillies mettent en exergue le souhait d'un projet respectueux du cadre de vie.

Le premier bilan de la concertation du PLUi12 a été arrêté le 7 février 2019 et le projet arrêté, mais suite à l'avis défavorable de la Commission d'Enquête, le conseil communautaire a décidé, le 28 novembre 2019, de modifier le projet de PLUi arrêté et d'ouvrir une nouvelle phase de concertation du public.

Après une nouvelle phase d'étude, le conseil communautaire a arrêté le bilan de la concertation le 1er juillet 2021. Elle rappelle les modalités de la concertation, la manière dont elles ont été mises en œuvre et la façon dont les observations recueillies ont été prises en compte dans le projet arrêté.
Au cours de la même séance du 1er juillet 2021, le conseil communautaire a procédé au second arrêt du projet de PLUi 12.

-Le contenu du dossier de PLUi 12 arrêté-

Le dossier du PLUi 12 arrêté contenait les documents suivants :

1- Le Rapport de Présentation*, composé notamment de l'état initial de l'environnement, du diagnostic, de l'explication des choix retenus, de la justification du projet, et de l'analyse des incidences du projet de PLUi12 sur l'environnement,*
2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) *qui précise les orientations du projet de territoire traduit dans les OAP et le règlement,*
3- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) *qui définissent les conditions d'aménagement qualitatives pour certains secteurs ou pour des thématiques spécifiques,*

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

4- Le Règlement *composé d'une partie graphique (le zonage) et d'une partie écrite qui définit les règles pour chacune des zones,*
5- Les Annexes *composées de divers documents susceptibles d'affecter l'usage ou l'occupation des sols qui ne résultent pas directement de dispositions liées à l'urbanisme, notamment les servitudes d'utilité publique.*

II - Les consultations sur le projet arrêté :

Le projet de PLUi12 arrêté par le conseil communautaire le 1er juillet 2021, a été soumis pour avis, aux personnes publiques associées (PPA) à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) aux personnes publiques consultées (PPC), à l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), au Centre national de la propriété forestière (CNPF) et à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) qui disposaient d'un délai de trois mois pour rendre leur avis.

Les douze communes directement concernées par le projet et les treize autres communes membres de la communauté de Grand Sud Tarn et Garonne ont eu également trois mois, après la réception du dossier pour exprimer leurs avis.

Le projet de PLUi12 ayant pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur des périmètres des zones d'aménagement concerté (ZAC) Boulbène Ardeillès et de Grand Sud Logistique, la commune de Grisolles et de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne ont été consultées en leur qualité de personnes publiques à l'initiative de ces deux ZAC.

Le territoire de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne n'étant pas couvert par un SCOT, un dossier de demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée a été adressé à Madame la Préfète de Tarn et Garonne en application de l'article L 142- 5 du code de l'urbanisme qui disposait d'un délai de quatre mois pour répondre à cette demande, après avis de la CDPENAF.

A - Avis des personnes publiques associées et consultées.

Au titre des PPA, 7 avis ont été reçus de la Préfecture (avis au nom de l'Etat), du Ministère des Armées, de l'Unité Départementale de l'Architecture et Patrimoine de Tarn et Garonne (UDAP),de l'Agence Régionale de Santé (ARS), de la Chambre des Métiers de Tarn et Garonne (CMA), ainsi que du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) et de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).

Au titre des PPC, 6 avis sont été reçus de la commune limitrophe d'Ondes, du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Tarn et Garonne (SDIS) et de Voies Navigables de France (VNF), ainsi que de communes du territoire non concernées par le présent projet : Bouillac, Montbartier et Saint-Sardos.

De façon générale, le projet de PLUi 12 a été bien accueilli par les personnes publiques qui formulent des avis positifs vis-à-vis de la démarche engagée pour son élaboration.

Madame la Préfète souligne, au nom de l'Etat, les efforts fournis par la Communauté de Communes en matière de modération de la consommation d'espaces et pour la prise en compte des enjeux identifiés par L'Etat.

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

Les avis et recommandations des PPA et PPC et la manière dont ils sont pris en compte sont présentés dans un tableau de synthèse (annexe n°1) joint à cette délibération.

B –Avis des Conseils Municipaux des Communes concernées.

Le projet de PLUi 12 a été transmis pour avis à l'ensemble des communes concernées par le projet arrêté.

- 10 communes concernées par le projet ont rendu un avis favorable sans observation
- 2 communes concernées par le projet (Bessens et Villebrumier) ont rendu un avis favorable assorti de remarques ou d'observations.

Les avis des conseils municipaux et la manière dont leurs observations sont prises en compte sont présentés dans un tableau de synthèse (annexe n°1) joint à cette délibération.

C - Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale recommande, notamment, dans son avis de compléter le résumé non technique afin de mieux appréhender les principaux enjeux et les incidences du projet de PLUi, de mieux justifier le scénario démographique d'augmentation de croissance dans les années à venir, de préciser les actions envisagées pour respecter la réduction significative de l'artificialisation des sols et garantir la préservation des stations de flores protégées.
Des compléments seront apportés au rapport de présentation et au résumé non technique, ainsi qu'aux OAP et au règlement graphique.

L'avis de la MRAE et la manière dont les recommandations sont prises en compte sont présentés dans un tableau de synthèse (annexe n°1) joint à cette délibération.

D- Dérogation à la règle de l'urbanisation limitée et avis CDPENAF

Le territoire des 12 communes concernés par le projet de PLUi n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) nécessitent l'accord du Préfet (dérogation) après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

L'avis de la CDPENAF porte globalement sur :

- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)(L151-13 du CU)
- Le règlement écrit des zones agricoles (A), naturelles et/ou forestières (N) en ce qu'ils réglementent les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants (L151-12 du CU)
- La réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre un territoire situé en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé (L153-16 du CU)
- L'ouverture à l'urbanisation des secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques ou la création d'équipements publics ou collectifs, et ceux destinés à l'habitat (L142-4 et 5 du CU)

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

Sur les 122 secteurs examinés (STECAL et urbanisation limitée) par la CDPENAF, 83 ont obtenu un accord de la Préfète de Tarn et Garonne pour une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée dont 13 avec réserve.

La CDPENAF a donné un avis favorable au titre du L153-16 et du L151-12 du code de l'urbanisme.

Le tableau de synthèse (annexe n°1) joint à cette délibération présente pour chaque secteur examiné par la CDPENAF, la décision préfectorale correspondante.

III – Enquête publique – déroulement, rapport et conclusions de la commission d'enquête

L'enquête publique a été prescrite par un arrêté du 27 octobre 2021 de Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne et s'est déroulée du 1er décembre 2021 au 12 janvier 2022. La commission d'enquête, désignée par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse le 28 juillet 2021, était composée de Monsieur Christian LASSERRE, Président, et de Messieurs Christian BUZET et Francis DEGUISNE, membres titulaires.

Le public pouvait formuler ses observations par écrit sur les registres papier mis à sa disposition dans les 12 communes et au siège de la communauté de communes. Il pouvait également envoyer un courrier au Président de la commission d'enquête ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse spécifiquement dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé.

Le dossier d'enquête publique était constitué :

- De la pièce introductive demandée par la commission d'enquête,
- Du dossier de PLUi12 arrêté par le Conseil Communautaire le 1er juillet 2021,
- Des avis émis sur le dossier arrêté et de la note d'intention de la communauté de communes,
- Des pièces administratives relatives à la procédure et à l'enquête publique.

La commission d'enquête a dénombré 212 observations réparties en :

- 65 observations écrites ou annexées dans les registres papiers ouverts
- 103 observations sur le registre dématérialisé,
- 22 courriers postaux,
- 22 courriels.

Les observations écrites ou annexées aux registres papier, les courriers postaux et les courriels ont été retranscrits sur le registre dématérialisé.

Compte tenu des contributions déposées plusieurs fois, la commission d'enquête a estimé à environ 180 le nombre de personnes qui se sont exprimées.

Le Président de la commission d'enquête a présenté son procès-verbal de synthèse à Madame la Présidente de la Communauté de Communes, au cours d'une réunion qui s'est tenue le jeudi 20 janvier 2022 au siège de la Communauté. Les réponses de la Communauté de Communes au procès-verbal ont été adressées par courriel le 3 février 2022, à la commission d'enquête.

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête ont été remis le 11 février 2022 à Madame la Présidente de la Communauté de Communes. Ces documents ont été mis en ligne sans délai sur le site internet de la Communauté de Communes et mis à disposition du public en version papier au siège de la Communauté de Communes. Une copie a été adressée aux 12 Communes concernées et à la Préfète, pour y être tenue à la disposition du public.

Dans ses conclusions, la commission d'enquête a émis un avis favorable au projet de PLUi12 en soulignant la bonne prise en compte des enjeux environnementaux du projet et son effet fédérateur pour le territoire. Toutefois, la commission d'enquête critique les modalités de la mise en œuvre des objectifs de consommation d'espaces naturels et agricoles et de recentrage de l'urbanisation sur les centres bourgs tout en reconnaissant que ces choix résultent des grands principes fixés par le code de l'urbanisme ; principes auxquels la communauté de communes ne peut se soustraire.

La commission d'enquête a assorti son avis favorable de 48 recommandations générales et de 26 recommandations de reclassement de parcelles.

Ces recommandations concernent :

- Des compléments et des corrections à apporter au rapport de présentation et pour certaines OAP,
- Des modifications ou compléments à apporter sur les règlements écrit et graphique notamment sur la constructibilité de la zone U3,
- Le reclassement aux zones urbaines limitrophes de parcelles classées en zone A ou N au projet de PLUi 12 arrêté.

La Communauté de Communes a examiné chacune de ces recommandations au regard, des objectifs stratégiques fixés par le PADDi, de la cohérence d'ensemble du projet et de la nécessité de garantir l'économie générale du PLUi12.

L'annexe n°2 jointe à cette délibération présente la manière dont chaque recommandation de la commission d'enquête ou observation du public sera prise en compte dans le dossier approuvé.

IV – Présentation du projet de PLUi 12 prêt à être approuvé

Le projet de PLUi12 prêt à être soumis au conseil communautaire pour approbation est constitué des pièces du dossier arrêté, modifiées pour tenir compte des avis des PPA et PPC, de l'autorité environnementale, des communes concernées, de la dérogation préfectorale au regard de la règle à l'urbanisation limitée, des observations formulées à l'enquête publique, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête.

Les principales modifications apportées au projet de PLUi12 arrêté par le conseil communautaire du 1er juillet 2021 sont :

1 - Rapport de Présentation

1.1- Etat initial de l'environnement (EIE) - complété au vu des observations notamment de l'Etat et de l'autorité environnementale concernant les risques naturels en particulier

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

1.2- Diagnostic - complété concernant l'observation de l'Etat sur l'entrée dans le dispositif loi SRU de la commune de Grisolles depuis le 01/01/2021
1.3- Rapport de Présentation - complété ou modifié au vu des observations, notamment celles ayant fait évoluer les règlements, OAP et STECAL afin de mettre à jour les données chiffrées et justifications, les cartes, etc
1.4- Evaluation Environnementale (EE) - complétée ou modifiée au vu des observations, notamment celles ayant fait évoluer les règlements, OAP et STECAL, afin de mettre à jour les données chiffrées et justifications, etc
1.5- Résumé non technique de l'évaluation environnementale - des cartes de synthèse ont été ajoutées pour une meilleure compréhension
1.6- Etudes Dérogatoires

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) - non modifié

3 - OAP

3.1 - OAP « transversale » - complétée avec les éléments d'informations concernant les maladies vectorielles, la palette végétale et le guide pour un bâti de qualité, fournis par l'ARS
3.2 - OAP « commerces » : les cartes ont été actualisées au vu des observations, notamment celles ayant fait évoluer les règlements, OAP et STECAL
3.3 - OAP « secteurs U1, U2, AU » - complétées par les éléments d'informations sur les milieux à forts enjeux environnementaux (avis MRAe) et irrigation (avis Préfet), notamment ; au vu des observations à l'enquête publique, les schémas des OAP Jules Ferry à Bessens et Dare-Loc à Varennes sont modifiées et les schémas des OAP des Palanques à Bessens et du Parc à Canals sont supprimées
3.4 - OAP « secteur U3 » : 3 OAP ont été supprimées suite au refus de dérogation à l'urbanisation limitée de Madame la Préfète et 2 relevant des critères admis ont été ajoutées ; des emprises ont été ajustées au vu de refus à la dérogation à l'urbanisation limitée de Madame la Préfète
3.5 - OAP « secteurs Uéco et AUéco » - au vu des observations à l'enquête publique, l'OAP Liebherr à Campsas a été modifiée
3.6 - OAP « ZAC GSL » - non modifiée.

4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit- ajusté notamment pour prendre en compte les observations à l'enquête publique et le rapport de la commission d'enquête ainsi que les réserves de l'avis de Mme la Préfète concernant les STECAL
4.2.1 à 4.2.3 - Règlement : document graphique intercommunal (1/5000), légende et liste des emplacements réservés, 4.3.1 à 4.3.12 - Document graphique par commune (de 1/5000 à 1/7500) et 4.4.1 à 4.4.20 - Règlement : document graphique par secteur urbain (1/2500) - modifiés notamment pour prendre en compte les observations à l'enquête publique et le rapport de la commission d'enquête ainsi que les réserves et les refus de dérogation à l'urbanisation limitée de Madame la Préfète.

5 - Annexes
5 - Périmètre des ZAC - non modifié

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

6.1 - Servitudes d'Utilité Publique : liste -modifiée pour ajouter la liste des cours d'eau non domaniaux au vu de l'avis de Madame la Préfète
6.1.1 et 6.1.2 - Servitudes d'Utilité Publique : plans - modifiés au vu de l'avis de Madame la Préfète concernant notamment les protections des captages de l'AEP (AS1) et la servitude de halage (EL3)
6.2.1 - PPR : Règlements : modifiés pour intégrer les données à jour fournies par les services de l'Etat
6.3 - AVAP de Grisolles : règlement - non modifié
6.4 Périmètre Délimité des Abords (commune de Grisolles) - non modifié
7.1 - Notice sanitaire : AEP - non modifiée
7.1.1 à 7.1.3 - Plans du réseau d'alimentation en eau potable - non modifiés
8.1 - Notice sanitaire : eaux usées - non modifiée
8.1.1 à 8.1.3 - Plans des réseaux d'eau usée - non modifiés
8.2.1 - Zonages d'assainissement - non modifiés
9 - Schéma de collecte des déchets - non modifié
10 - Arrêté Préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures terrestres - non modifié
11 - Périmètre des secteurs soumis à la taxe d'aménagement - mis à jour pour la TA de Grisolles ayant évolué depuis l'arrêt
12 - Règlement DECI - ajouté au vu de l'avis du SDIS82
13 - AP obligation débroussaillement - ajouté au vu de l'avis de Madame la Préfète
14 - AP prévention feu de forêt - ajouté au vu de l'avis de Madame la Préfète

Les avis et décisions qui ont été joints au dossier d'enquête publique, les observations du public, le rapport et les conclusions de la Commission d'Enquête ainsi que les modalités de prise en compte de ces avis par la Communauté de Communes ont été présentés lors de la conférence des maires qui s'est tenue le 31 mars 2022.

En raison du volume des documents et conformément au règlement intérieur du Conseil communautaire, le dossier complet du PLUI12 prêt à être approuvé était consultable au siège de la communauté de communes et un lien de consultation sur Dropbox était disponible.

Au vu de ces éléments, il a été demandé au Conseil Communautaire de bien vouloir :

- confirmer que l'ensemble du dossier était accessible à l'ensemble des élus,
- approuver le PLUi12.
- dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes 120 avenue Jean Jaurès 82 370 Labastide Saint Pierre, et dans les mairies des 12 Communes concernées durant un mois ; mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département
- dire que cette délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la communauté de communes
- dire que le dossier du PLUi12 sera mis à disposition du public :
    - Dans les locaux de la Communauté de Communes 120 avenue jean Jaurès 82 370 Labastide Saint Pierre
    - Dans les locaux des mairies de 12 Communes concernées
    - Sur Géoportail de l'Urbanisme.

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

- dire que conformément à l'article L 123-24 du code de l'urbanisme le PLUi 12 ne deviendra exécutoire qu'à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

•51 voix POUR
•0 voix CONTRE
•0 ABSTENTION

Labastide Saint Pierre,
le 10 juin 2022
La Présidente,
Marie-Claude NEGRE

La Présidente certifie sous la responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :
De sa publication/notification :
13 JUIN 2022
De sa transmission en Préfecture le :
16 JUIN 2022

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERROIR GRISOLLES VILLEBRUMIER
DELIBERATION D'APPROBATION -ANNEXE 1-
SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES ET MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

AR Prefecture

082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

NOM PERSONNE PUBLIQUE	AVIS (EXTRAITS)	INTENTION de la COMMUNAUTE de COMMUNES portée à l'enquête	AVIS COMMISION **D'ENQUETE**	REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNAUTE de COMMUNES
DDT	Je tiens, avant tout, à souligner les efforts fournis par la communauté de communes pour intégrer les évolutions législatives récentes et notamment dans les objectifs de modération de la consommation d'espace, ainsi que pour la plupart des enjeux identifiés dans la note d'enjeux des services de l'État. Pour ces raisons, j'émets un avis favorable sur votre PLUi arrêté. J'appelle toutefois votre attention sur les points suivants : • la réalisation d'un schéma directeur d'eau potable à l'échelle de la communauté de communes reste nécessaire pour établir un bilan besoins-ressources en adéquation avec les documents de planification urbaine ; • le système d'assainissement de la commune de Labastide Saint-Pierre a été déclaré non conforme aux objectifs de la directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines. De nouveaux secteurs ne pourront ainsi être ouverts à l'urbanisation qu'après mise en conformité des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées ; • la commune de Grisolles est entrée depuis le 1er janvier 2021 dans le dispositif « article 55 de la loi SRU », nécessitant un taux de logements locatifs sociaux de 20 %. Les moyens d'atteindre cet objectif devront être explorés et mis en œuvre dans le futur PLU intercommunal valant programme local de l'habitat sur l'ensemble de votre territoire (« PLUi-H 25 ») qui succédera au présent PLUi sur 12 communes. Il conviendra notamment de re-travailler plus finement les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Vous trouverez en annexe une synthèse des avis transmis par les services de l'État, qui contient notamment un certain nombre de recommandations et de prescriptions réglementaires que je vous invite à intégrer dans votre document avant son approbation. **Irrigation sous pression** • ***Recommandations*** Compte tenu de la plus-value que représente l'accès à l'irrigation, les terres desservies devraient conserver leur vocation agricole : • sur la commune de Labastide-Saint-Pierre : prendre en compte le réseau collectif d'irrigation de l'Asai du Brascou (Mairie, 82370 Orgueil) • sur les communes d'Orgueil et Nohic : prendre en compte le réseau collectif d'irrigation de l'Asai des Terrasses du Tarn (2216 route du Frontonnais – 82370 Nohic) **Les nouveaux logements** • ***Recommandations*** Les OAP des zones à urbaniser représentent plus de la moitié (1 042) des 1 900 nouveaux logements à produire dans les 10 ans du PLUi. Ces OAP sont un levier d'action puissant pour **modérer la consommation d'espace en les optimisant davantage, notamment par d'attrayants logements collectifs. Elles sont aussi un levier d'action puissant pour produire de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.** Cependant, sans tenir compte des faiblesses répertoriées dans le rapport de présentation en matière de typologie de l'habitat, les OAP des zones à urbaniser ont été revues par rapport à celles du précédent PLUi par la suppression des habitats collectifs, notamment sur la commune de Bessens, et leur diminution sur les communes de Campsas, Dieupentale, Grisolles, Labastide Saint Pierre et Nohic. Les nouvelles OAP ainsi proposées ne pourront pas répondre aux besoins de diversification de l'habitat exprimés dans le rapport de présentation et le PADD. En effet, sur un potentiel de 1 825 nouveaux logements prévus dans les OAP, toutes zones confondues, 15 % sont prévus en habitat collectif (277), 25 % en habitat dense (452) et 60 % en habitat individuel (1096).	Les l'OAP du Pré Jolibert sud (Orgueil), des coteaux de St Nauphary et la zone Ueq du futur SDIS (Villebrumier) seraient concernés. La CC va contacter les ASAi pour savoir si ces canalisations sont toujours présentes. Et dans ce cas, des zones non aedificandi seront créées au-dessus des canalisations encore en exploitation après vérification La décision de reprendre les OAP dans l'objectif de répondre aux attentes de l'Etat en matière de densification et de diversification des logements relève des choix de la CC. Au-delà de certains choix politiques, des évolutions ont parfois été apportées en raison de l'analyse de l'équilibre économique des opérations (études réalisées par l'EPF Occitanie)	*La CE ne voit pas d'inconvénient à la solution proposée par GSTG dès lors qu'elle n'aura pas de conséquence sur les droits des propriétaires dont les parcelles seraient concernées.* *La CE ne partage pas l'avis de la DDT. L'effort déjà fait dans le projet est considérable par rapport à la période passée (60% contre 89%). Elle n'est pas sure du tout que l'offre d'habitat collectif rencontrera la demande. Les gens qui viennent s'installer cherche de l'espace et de la nature et la maison individuelle est et reste leur rêve.*	Après vérification auprès des ASAI : - L'**OAP Pré** Jolibert n'**est pas** concernée - L'**OAP Coteaux de** St Nauphary a été complétée par l'**information** de présence d'**une zone non** aedificandi - Ainsi que l'**OAP** chemin du Pigeonnier à Nohic Les OAP n'ont pas été modifiées, leur composition relevant des choix effectués par la collectivité. ; elles traduisent le PADD.

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	La production des logements sociaux, dont un rattrapage SRU à faire • ***Recommandations*** **La commune de Grisolles** doit plus particulièrement tenir compte de son **entrée dans le dispositif SRU depuis le 1er janvier 2021**, avec un taux de logements locatifs sociaux attendu de 20 %, alors qu'il est actuellement de 6 %. L'objectif de rattrapage réglementaire sera de l'ordre de 180 nouveaux logements sociaux sur la période 2022-2032. **La commune de Grisolles ne mobilise pas de manière optimale le PLUi pour permettre le rattrapage SRU.**	Le taux serait en fait à 13% à ce jour, le rattrapage n'est donc pas si important. De plus, 30 logements sociaux sont demandés pour l'OAP Canal, et un pourcentage minimum de 20 à 30% est imposé dans les secteurs des OAP Chapelitou et Boulbène. Des reconquêtes de vacants permettront également de contribuer au rattrapage	*Dans le cadre de son PLUi, Grisolles n'est pas tenu de respecter l'article 55 de la loi SRU.*	Le diagnostic a été actualisé concernant les chiffres de Grisolles.
	Prescriptions réglementaires : **Assainissement** Les ERU de Labastide-Saint-Pierre Le système d'assainissement de la commune de Labastide Saint-Pierre a été déclaré non conforme aux objectifs de la directive européenne ERU. Cette station connaît depuis 2016 des problèmes de surcharge organique ainsi qu'une surcharge hydraulique permanente. Elle a également un impact sur la masse d'eau du Rieutort. Madame la préfète a demandé à Monsieur le maire de Labastide Saint-Pierre, par courrier en date du 06/05/2021, de mettre en place des restrictions d'urbanisme pour cause d'assainissement défaillant. De nouveaux secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après mise en conformité des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. Aucun nouveau branchement ne sera autorisé tant que le système d'assainissement n'aura pas retrouvé sa conformité (art R.111-2 du code de l'urbanisme). Cependant, afin de ne pas contrarier les orientations prioritaires du contrat bourg-centre signé avec la région Occitanie, les projets de réhabilitations de logements au sein du périmètre concerné seront analysés au cas par cas. Selon la nature du projet et son impact sur le milieu récepteur, un avis sera donné avec des prescriptions spécifiques en cas d'avis favorable. Il en sera de même pour ce qui concerne le traitement des friches urbaines. L'OAP Chemin du Saoula sur la commune de Labastide-Saint-Pierre se situe en continuité de l'agglomération d'assainissement existante. Elle doit donc être raccordée au réseau d'assainissement collectif au titre de l'article L2224-10 du CGCT. **Son urbanisation ne sera autorisée qu'après la mise en conformité du système d'assainissement.**	Cette question est traitée dans la pièce 3.3 PLUI TGV OAP U1 U2 AU POUR ARRET en pages 18 et 19 (Echéancier prévisionnel). L'ouverture à l'urbanisation des zones AU de Labastide St Pierre est systématiquement conditionnée à la mise en conformité de la STEP : « Sur la commune de Labastide-Saint-Pierre, les secteurs soumis à une OAP ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après la mise en conformité à la directive eaux résiduaires urbaines (ERU) des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. » Le secteur de l'OAP Saoula est en assainissement non collectif donc non concerné par cette prescription.		Les documents du projet répondant au sujet, ils n'ont pas été modifiés sur ce point concernant l'assainissement collectif de Labastide Saint Pierre
	Eaux pluviales • ***Recommandations*** L'axe 1 du PADD : **« Organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages », indique au point 9 : « *gérer l'hydraulique pluvial au-delà des seules zones urbanisées, en restaurant les continuités des cours d'eau et des fossés* ».** Ce point est abordé au travers de la trame verte et bleue, mais le règlement graphique ne repère pas l'ensemble du réseau hydraulique pluvial alors qu'une règle d'implantation, par rapport à ces cours d'eau et fossés mères, est inscrite dans le règlement écrit. Une identification graphique du réseau hydraulique pluvial (fossé et cours d'eau) permettrait une meilleure prise en compte de cette règle.	A ce jour la règle est appliquée selon les informations des cartes IGN concernant les ruisseaux et fossés mères		Une liste des ruisseaux a été ajoutée en annexe.

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	Servitudes d'utilité publique (SUP) **Servitude A4** • ***Prescriptions réglementaires*** Pour les cours d'eau non domaniaux les articles L151-37-1 et R152-29 du code rural et de la pêche maritime s'appliquent. • ***Recommandations*** Dans le cadre de la gestion de l'eau, des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI), la CCGSTG assume l'entretien des cours d'eau et fossés sur son territoire. Aussi, afin de pouvoir favoriser les interventions d'entretien, il est fortement préconisé de mettre en place une servitude de passage de 4 mètres pour l'accès des engins d'entretien. Ces servitudes, pour être appliquées, doivent apparaître dans le document d'urbanisme. Après passage à l'enquête publique elles deviennent ainsi opposables aux tiers.	A ce jour la règle la servitude A4 s'applique selon les informations des cartes IGN concernant les ruisseaux et fossés mères. Une liste des ruisseaux concernés sera ajoutée en annexe.		Une liste des ruisseaux a été ajoutée en annexe.
	Servitude EL3 • ***Prescriptions réglementaires*** Conformément à l'article L2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques, les propriétés riveraines du Tarn et de la Garonne (cours d'eau domaniaux) sont grevées sur chaque rive d'une servitude de 3,25 mètres, dite servitude de marchepied. Cette servitude n'est pas représentée le long de la Garonne sur la carte des servitudes en annexe (6.1.1. sur les SUP).	L'annexe sera mise à jour avec les éléments cartographiques donnés par les services de l'Etat	*La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG.*	L a mention de la servitude EL3 sur la Garonne et le Tarn a été ajoutée sur la planche graphique des servitudes d'utilité publique
	Biodiversité • ***Prescriptions réglementaires*** La destruction d'espèces protégées est interdite. Une demande de modification du règlement graphique avait été proposée afin de sécuriser plusieurs stations de plantes protégées (Sérapias en cœur). Ces parcelles sont bien devenues des zones Nre. Dans le cadre de l'autorisation de la ZAC GSL, les zones de compensation et d'évitement mériteraient d'être sanctuarisées dans le règlement graphique.	Ces zones de compensation liées à la ZAC GSL et situées hors ZAC sont bien repérées au règlement graphique en NGSL		Le projet faisant déjà état de ces zonages de protection, aucune modification n'a été apportée
	Zones humides • ***Prescriptions réglementaires*** Toutes les zones humides répertoriées sur le site du conseil départemental sont classées en zone N ou A du règlement graphique du PLU, à l'exception de deux zones humides classées en AU_{GSLB} et situées à proximité du château de Sépat sur la commune de Campsas (parcelle A1279). **Un reclassement en zone N est demandé.** Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux SAGE Garonne est opposable. Il contient une règle sur les zones humides en vue de leur préservation. Le PLUi arrêté doit être compatible avec le SAGE Garonne.	Ces zones situées dans la ZAC seront reclassées en Nre		La zone humide de Campsas a été cartographiée en zone Nre
	6. Enjeux liés aux risques majeurs **Risque inondation** À propos du risque d'inondation, l'état initial de l'environnement (EIE) mentionne des dates erronées et incomplètes pour les deux PPRI approuvés sur le territoire d'étude, les bonnes références sont les suivantes : - PPRI du bassin du Tarn approuvé par arrêté préfectoral le 22/12/1999, révisé en 2005 et 2009, modifié en 2014 et dernière révision du 16/11/2020, - PPRI du bassin de la Garonne amont approuvé par arrêté préfectoral le 19/07/1999, révisé en 2000 et 2002, modifié le 27/08/2014. **<u>Recommandation n°1</u> : il convient de modifier les informations erronées concernant l'historique des deux PPRI dont les données corrigées figurent ci-dessus.**	Les informations seront corrigées	*La CE reprendra la recommandation de la DDT dans ses conclusions finales.*	Les informations concernant les PPRi ont été actualisées dans l'EIE, le diagnostic et les annexes
	<u>Recommandation n°2 :</u> sur les différentes planches du règlement graphique, afin d'alerter sur les SUP, il est préconisé de mentionner : « Se reporter aux annexes du PLUi pour consulter les servitudes d'utilité publique opposables. »	La mention sera rajoutée	*La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG*	La mention a été ajoutée sur les planches graphiques

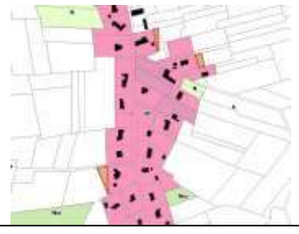
AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	Prescription n°1 : Pour tout aménagement, installation et construction, il sera nécessaire de prendre l'attache du gestionnaire du PPRI Garonne amont (DDT pour la SUP-PM1), en vue de déterminer les limites de la zone inondable. De plus, le règlement écrit du PLUI devra stipuler et renvoyer explicitement au règlement du PPRI en vigueur qui cite, par exception, les aménagements, les occupations, les destinations et les clôtures autorisées.	La mention sera rajoutée dans le règlement écrit des STECAL « Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi. »	*La CE recommandera cette mention dans ses conclusions finales.*	La mention a été ajoutée sur le règlement des STECAL concernés
	Risque feu de forêt Le rapport de présentation n'aborde pas le risque des feux de forêt. Même si ce risque est limité sur ce territoire, certaines communes comportent des masses boisées. Avec le changement climatique, les incendies devraient être plus intenses et plus rapides compte tenu des sécheresses accrues. Dans le plan de protection des massifs forestiers de Tarn-et-Garonne de 2006 les communes du PLUI sont identifiées avec un aléa faible, pour lequel, il n'y a pas d'obligation légale de débroussaillement (arrêté préfectoral n°AP 82-2019-07-09-005 du 09/07/2019). **Recommandation n°3 : il serait souhaitable d'ajouter cette information concernant les risques de feux de forêt parmi le recensement des risques.**	L'information sera rajoutée	*La CE reprendra la recommandation de la DDT dans ses conclusions finales.*	L'information a été ajoutée dans les annexes
	Liste des servitudes La liste des SUP mentionne dans la colonne «INTITULÉ » les codes servitudes PM1 et PM3. **Recommandation n°4 : afin de faciliter la compréhension des SUP présentes sur le territoire du PLUI, il est préconisé de compléter la colonne «INTITULÉ », à la ligne PM1 en identifiant les 3 PPRN opposables suivants:** **- PPRN mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles,** **- PPR Inondation du bassin de la Garonne amont,** **- PPR Inondation du bassin du Tarn.** L'annexe 6.2.1 comporte uniquement les règlements des PPRN dont celui du PPR inondation Tarn qui est caduc. Or, les annexes du PLUI doivent comprendre les SUP en vigueur (articles L151-43 et R151-51 du code de l'urbanisme). Les annexes présentées sont incomplètes, il manque les pièces essentielles des 3 PPRN (arrêtés préfectoraux, règlement, notes de présentation, zonages). Il manque également au titre de la SUP – PM3, le PPR technologiques ND LOGISTICS à Grisolles. **Prescription n°2 : les 3 PPRN complets préalablement mentionnés et le PPRT ND LOGISTICS devront être ajoutés aux annexes du PLUI. Le bureau prévention des risques de la DDT mettra les dossiers complets à disposition sur simple demande.**	Certains documents listés sont déjà présents dans les annexes ; elles seront contrôlées pour complément éventuel selon les documents fournis dans le PAC Certains documents listés sont déjà présents dans les annexes ; elles seront contrôlées pour complément éventuel selon les documents fournis dans le PAC	*La CE recommandera que ces précisions soient apportées dans ses conclusions finales.*	Les informations concernant les PPR ont été complétées avec les nouvelles informations fournies par les services de l'Etat, dans les annexes
CDPENAF + DEROGATION/STECAL/ REGLEMENT	Avis sur la réduction des espaces NAF Considérant que le projet d'élaboration du PLUi-12 présente une certaine modération de la consommation d'espaces NAF, les membres de la commission émettent un **avis favorable au titre de la réduction des espaces NAF**, sauf cas particuliers examinés au titre des STECAL et des dérogations au principe de l'urbanisation limitée. Avis sur délimitation des STECAL Avis favorable sans réserve : Abes1, Acan1, Acan2, Ngri1, Alab1, Alab2, Alab3, Alab4, Alab5, Alab6, Alab7, Norg1, Norg2. Avis favorable sous réserve Abes2 sous réserve : • de rectifier inversion des règlements entre Abes 2 et Nbes1 • **d'assurer la cohérence entre le projet et le règlement en définissant clairement les** destinations et sous destinations interdites et autorisées • de **conserver un maximum d'arbres présents sur le secteur.** Nbes1 sous réserve de rectifier inversion des règlements entre Abes2 et Nbes1.	Les compléments et modifications demandés seront intégrées (règlements écrit et graphique modifiés).	La CE n'a rien à ajouter *Voir l'avis général de la CE*	Bessens : La correction entre Abes2 et Nbes1 a été effectuée (règlement graphique) Les destinations et la conservation d'un maximum d'arbres ont été ont

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	Acam1 sous réserve de limiter l'emprise au sol des annexes aux habitations. Acam2 sous réserve • de ne pas autoriser les installations, • **d'imposer une implantation des constructions à 10m minimum des limites du STECAL** • **d'en réduire la superficie en excluant la partie sud de la parcelle D794 comme sur cartographie** ci-dessous  Partie de la parcelle D794 à déduire : **1,24 ha** Anoh1, Aorg1 et Aorg2 sous réserve • de fixer un nombre maximum de résidences démontables autorisées, • **de fixer l'emprise au sol maximale des annexes** Aorg3 sous réserve de fixer un nombre maximum de caravanes autorisées Npomp1 sous réserve • **de ne pas autoriser d'installation** • de limiter la liste des constructions autorisées en fonction du règlement du PPRI applicable Avar1 sous réserve • **de ne pas autoriser d'installation** • **d'imposer une implantation des constructions à 10m minimum des limites du STECAL** Avis sur les extensions et annexes en zone A et N La commission émet un avis favorable pour les dispositions règlementaires proposées		« « « « « «	été précisées sur ele règlement écrit de Abes2 <u>Campsas</u> : Sur les règlements écrits des STECAL concernés, les précisions demandées ont été apportées Pour Acam2, l'emprise a été réduite sur le règlement graphique <u>Nohic</u> : Sur les règlements écrits des STECAL concernés, les précisions demandées ont été apportées <u>Orgueil</u> : Sur les règlements écrits des STECAL concernés, les précisions demandées ont été apportées <u>Pompignan</u> : Sur les règlements écrits des STECAL concernés, les précisions demandées ont été apportées <u>Varennes</u> : Sur les règlements écrits des STECAL concernés, les précisions demandées ont été apportées
DEROGATION / HABITAT	Avis sur les extensions des zones urbanisées BESSENS OAP Chemin des Palanques : avis favorable sous réserve de fixer à 50 le nombre minimum de logements	Recours gracieux demandé auprès de Mme la Préfète : un nombre à 40 logements serait acceptable	*La CE n'a rien à ajouter à la réponse de CGST.* *Voir l'avis général de la CE en fin de thème.*	Suite aux observations portées à l'enquête publique indiquant des inondations sur ce quartier, le secteur de **de l'OAP des** Palanques a été classé en zone AU 0 le temps de réaliser des études complémentaires.

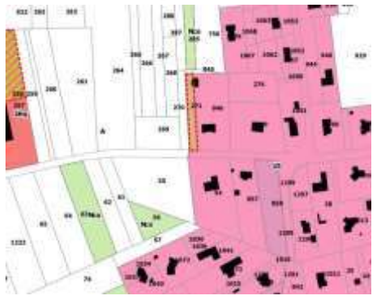
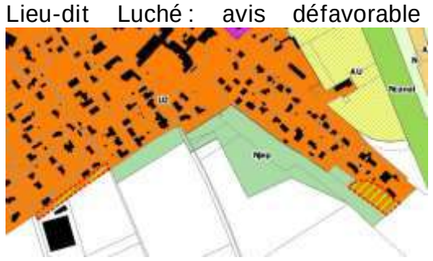
AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	BESSENS OAP U3 – BES 05 	Recours gracieux demandé auprès de Mme la Préfète : pour partie Ouest de la parcelle qui constitue une dent creuse et répond aux critères des OAP en U3 et exclure la partie Est boisée et en extension du U3 (faire référence au précédent accord du Préfet en 2019)	«	Maintien du refus de dérogation à **l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète **pour l'OAP BES 05.** La parcelle est classée en zone A (règlement graphique et OAP en U3 modifiés)
	CAMPSAS CAM01 et CAM 03 : avis défavorables et refus dérogation sur les parcelles A758, A797, A798, A800, A1288, A1289 	Recours gracieux demandé auprès de Mme la Préfète : Car refus rend OAP CAM03 irréalisable avec la règle de recul de 10 m de la zone A	«	Maintien du refus de dérogation à **l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète pour les OAP CAM 01 et CAM 03. Les parcelles seront classées en zone A (règlement graphique et OAP en U3 modifiés) .
	Lieu-dit Boutines : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle B964, B1144 et B906. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié).
	Lieu-dit Jouby : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles C812 et C989. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone N (règlement graphique modifié).
	Lieu-dit Belleil : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles B392, B1145, B1147, C50 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié).

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	Sud du village : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles B1218, B1219, C565, C808 en partie, C989. 	Recours gracieux demandé auprès de Mme la Préfète : Car les annexes ou les extensions impossibles pour les 2 habitations existantes sur des parties de parcelles trop petites en U avec la règle de recul de 10 m de la zone A	«	Le recours gracieux a été accepté par Mme la Préfète : le classement de ces parcelles en zone U3 est maintenu.
	CANALS Lieu-dit Les Prés : avis défavorable et refus de dérogation sur les parcelles B1279, B1280, B1283, B1286 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié).
	Lieu-dit Belleil : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles B1315, B1318, B1319, B1322, B136. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié).
	DIEUPENTALE Entrée de ville gare SNCF : avis défavorables et refus de dérogations B6, B7 et B8. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone Nco (règlement graphique modifié).

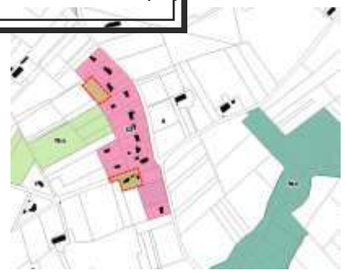
AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	Entrée de ville canal : avis défavorables et des refus de dérogations sur les parcelles C509, C597, C598, C600 Plaine de Couderdis : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles B577 et B578. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone Ncanal (entrée de ville canal) et A (plaine de Couderdis) (règlement graphique modifié).
	Lieu-dit Monsagnas : avis défavorable et refus de dérogation a sur les parcelles A1283 et A1284. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié).
	FABAS Centre-bourg : avis défavorable et refus de dérogation les parcelles C874, C875 et C876 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié). L'habitation existante sera intégrée en zone A pour lui permettre les annexes et extension	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié).
	GRISOLLES Lieu-dit Luché : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle AB63. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. La partie de parcelle concernée a été classée en zone Njep (règlement graphique modifié).

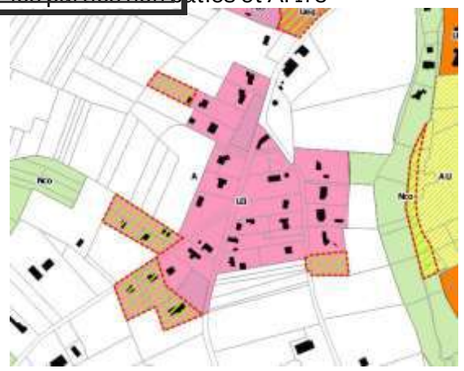
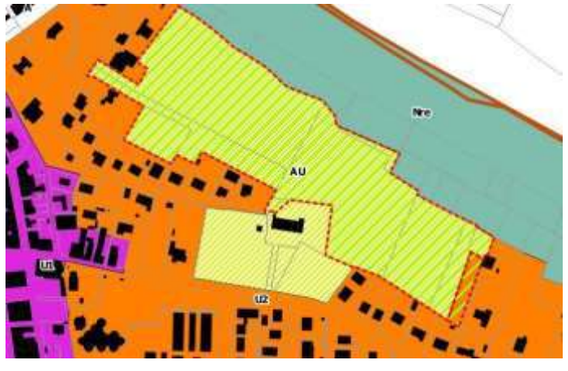
AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	Lieu-dit Chambié : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle AI5. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. La partie de parcelle concernée a été classée en zone A (règlement graphique modifié).
	Lieu-dit Longuette : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle AP44. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone N (règlement graphique modifié).
	LABASTIDE SAINT PIERRE Lieu-dit Coste del Pesquié : avis défavorable et refus de dérogation sur les parcelles E713, E888, E896, E1078, E1082, E1085, E1091, E1092 (OAP Lab1 et Lab2) 	Recours gracieux demandé auprès de Mme la Préfète : pour la seule parcelle E 713 (espace déjà artificialisé et correspondant aux critères des OAP du U3) ; son ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels et agricoles. Les autres modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète, maintenu pour l'OAP Lab2 et les fonds de parcelles E896 et E888 : les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié). Le recours gracieux a été accepté par Mme la Préfète pour l'OAP Lab1 : le classement de cette parcelle en zone U3 avec OAP est maintenu.
	Lieu-dit Les Planes : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles AA11, AA12, AA13, AA14, AA15, AA17, AA18, AA35, AA50, AA52, AA54, AA57, AA62. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A et Nre (règlement graphique modifié).

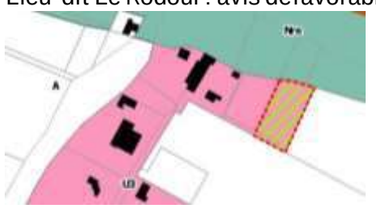
AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	Lieu-dit Campayrac : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles G1086, G1087, G1088. 	Recours gracieux demandé auprès de Mme la Préfète : car G1088 parcelle bâtie trop petite en U et ne pourra pas donc faire d'annexe ou extension avec la règle de recul de 10 m de la zone A Les autres points : Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié). Le recours gracieux a été accepté par Mme la Préfète pour la parcelle G1088 :le classement de cette parcelle en zone U3 est maintenu.
	Lieux-dits Lespinet, Rhodié, Naudéry : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle C1324. 	Compte tenu de la configuration de la parcelle C1324, le reclassement en zone agricole sera moins pénalisant pour la maison existante qu'un « rognage » de la parcelle.	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. La parcelle concernée a été classée en zone A (règlement graphique modifié).
	Lieux-dits Seguin et Coupiac : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle F828. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. La partie de parcelle concernée a été classée en zone A (règlement graphique modifié).
	Lieu-dit Callory : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles F375 et F677. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié).

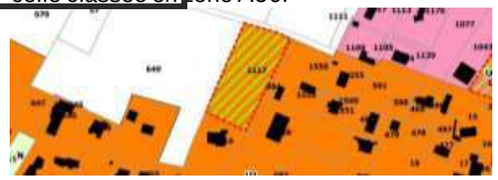
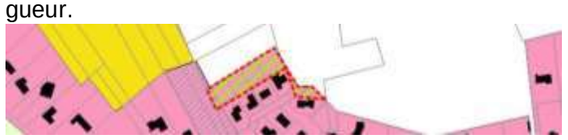
AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	Lieu-dit Les Places : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles AK193 et C419 pour les parties non bâties et AI 178  	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié).
	OAP La Rougette : avis défavorable et refus de dérogation sur les parcelles AI158, AI161, AI162, AI163, AI164, AI165, AI166. 	Les parcelles situées en zone rouge du PPRI seront reclassées en N. Néanmoins, l'OAP prévoyait une zone non aedificandi le long du ruisseau de la Rougette.	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone NCo (règlement graphique et OAP la Rougette modifiés).
	OAP Bord du Tarn **–** Rue du Bac et Vicdelfau : **Avis favorable et dérogation pour la délimitation de la zone AU couverte par l'OAP Bord du Tarn –** Rue du Bac **sous réserve de ne pas accorder d'autorisation d'urbanisme tant que le système d'assainisse**ment **collectif n'est pas conforme.** **Avis défavorable et refus de dérogation à l'extension de la zone U2 sur la parcelle arborée** AC73. 	La mention souhaitée est déjà présente dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation La parcelle AC73 sera reclassée en zone N	« «	Les documents du projet répondant au sujet, ils n'ont pas été modifiés sur ce point concernant l'assainissement collectif de Labastide Saint Pierre **Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète,.pour la parcelle AC73 : la parcelle concernée a été classée en zone N (règlement graphique modifié).

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	NOHIC Lieu-dit La Mourette : Avis défavorables et refus de dérogation pour les extensions des zones U2 et U3 classées en zone rouge du PPRI. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone NCo (règlement graphique modifié).
	Lieux-dits Barthes – Lacoste : avis défavorable et refus de dérogation sur les fonds des parcelles ZL43, ZL49, ZL50, ZL51. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).		**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié).
	Lieux-dits Barthes – Lacoste : classement en zone U3 de zones A, A1, Ah et Ng du PLU en vigueur sur des parcelles entièrement bâties et sur des fonds de parcelles en zone rouge du PPRI pour une super-**ficie totale d'environ 6,65 ha. Les membres de la commission proposent des** avis défavorables et des **refus de dérogations au principe de l'urbanisation limitée afin** de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques sur les parties de parcelles classées en Ng dans le PLU en vigueur et en zone rouge du PPRI qui doivent être classées en Nco. La zone Nco devrait correspondre au minimum à la zone inondable. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone NCo (règlement graphique modifié).
	ORGUEIL Lieu-dit Le Rodoul : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle A1675. 	En A uniquement pour la partie de la parcelle A 1675 située à l'Est et déjà en A à ce jour Le reste de la parcelle à l'Ouest est déjà en U à ce jour et n'a pas à faire l'objet d'une dérogation du Préfet	« «	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. La partie de parcelle concernée a été classée en zone A (règlement graphique modifié).

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	Lieu-dit La Patoie **: avis défavorable et refus de dérogation sur l'extension de la zone U2 sur une parcelle classée en zone AU0.** 	Recours gracieux demandé auprès de Mme la Préfète : car investissement réseaux déjà effectué par la commune	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète, maintenu La parcelle A 1117 sera classée en zone A (règlement graphique modifié).
	Lieu-dit La Thomaze : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles D820, D822, D823, D837, D838, D840, D861 au nord et sur la parcelle D700. Au nord, extension de la zone U3 sur des parcelles classées en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 4 408 m² sur des espaces naturels et agricoles. Ce classement en zone U3 ne respecte **pas les critères retenus pour le choix des secteurs d'OAP : largeur de plus de 70 m, parcelles en extension urbaine.** Au sud, une extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles boisés classés en N **dans le PLU en vigueur, d'une superficie d'environ 1 800 m².** 	Recours gracieux demandé auprès de Mme la Préfète : : l'Etat n'a pas pris en compte le fait que la parcelle D861 est déjà bâtie donc cette OAP rentre dans les critères des OAP U3	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète, maintenu Les parcelles seront classées en zone A (règlement graphique modifié)..
	POMPIGNAN Lieu-dit Carrière : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles D139, D1056, D1057, D1276, D1277. Sur les parcelles D139 et D1057, les piscines ont été construites en zone N du PLU, sur un espace boisé classé. 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone N (règlement graphique modifié).
	Chemin du Chêne : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles B1034, B1036, B1049, B1050, B1051, B1052. Extensions de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone A du PLU en vigueur **pour une superficie totale de 2 687 m². Lors de la réalisation d'un lotissement de 12 logements chemin** du Chêne, 4 lots ont été constitués pour moitié en zone agricole, en anticipant leur classement ultérieur en zone U. Le lotissement aurait dû être constitué dans les limites de la zone UC du PLU en vigueur. 	Recours gracieux demandé auprès de Mme la Préfète : car parcelles trop petites ne permettant pas annexes et extensions des habitations existantes avec la règle de recul de 10 m de la zone A	«	Le recours gracieux a été accepté par Mme la Préfète : le classement de ces parcelles en zone U3 est maintenu.

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	~~Lieu-dit Gaillard~~ : avis défavorable et refus de dérogation sur les fonds de parcelle B1032. Extension de la zone U3 sur des fonds de parcelles en zone N du PLU en vigueur et espace boisé classé pour une superficie de 566 m². 	Recours gracieux demandé auprès de Mme la Préfète : car parcelle trop petite ne permettant pas annexes et extensions de l'habitation existante avec la règle de recul de 10 m de la zone A	«	Le recours gracieux a été accepté par Mme la Préfète : le classement de ces parcelles en zone U3 est maintenu.
	Chemin de Figarol : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles C597, C864 et C930 (fonds de parcelles en zone N du PLU en vigueur et espace boisé classé pour une superficie de 1 235 m² et sur une parcelle boisée en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 872 m²) 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A et NCo (règlement graphique modifié).
	VARENNES Village : avis favorable et dérogation pour ce classement en zone U2 des parcelles E561, E562 et E580, en extension du bourg de Varennes, sous réserve de définir une OAP sur ce secteur. 	Déclassement en A car enclavé pas d'accès à ce jour		Le secteur a été classé en zone A (règlement graphique modifié).
	Lieu-dit Bel-Air : avis défavorable et refus de dérogation sur la parcelle E623 (1100 m² pour la régularisation de la cons-**truction d'une piscine en zone A).** avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles E661, E662, E669, E670. Avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles E454 et E456 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié). En N	« «	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A et N (règlement graphique modifié).

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	Lieu-dit Clotody : avis défavorable et un refus de dérogation sur cette extension de la zone U3 sur la parcelle A504 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. La partie de parcelle concernée a été classée en zone Nco (règlement graphique modifié).
	Lieu-dit Clotody **: avis défavorables et des refus de dérogation au principe de l'urbanisation limitée** pour ces extensions de la zone U3 sur les parcelles A1303, A1334 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié).
	Lieu-dit Las Planes : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles A1086, A1090, A1091, A1092, A1093, A1097, A1098, A1104, A1392, A1395, A1397, B11, B12, B356, B852, B931, B932 B933 et B981 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié). Et en plus A1093-1097-1098 en zone A pour permettre les extensions et annexes de l'habitation existante	«	**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié).
	Lieu-dit Lebrette : avis défavorables et refus de dérogation sur les parcelles C543, C549, C1104, C1437, C1440 et C1545 	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).		**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. Les parcelles ou parties de parcelles concernées ont été classée en zone A (règlement graphique modifié).

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	Centre bourg : avis défavorable et un refus de dérogation sur la parcelle B1017  	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).		**Refus de dérogation à l'**urbanisation limitée de Mme la Préfète. La parcelle concernée a été classée en zone A (règlement graphique modifié).
DEROGATION : ECONOMIE/EQUIPEMENTS COLLECTIFS	BESSENS Zone AUéco des Palanques, Zones Uéco NOVACOOP et La Lande : avis favorables et dérogations CAMPSAS Zone Ueq Borde-neuve et VillagePenchou : avis favorables et dérogations Zones Uéco Paillassou, La Femelle et Ratery : avis favorables et dérogations CANALS Zones Uéco La Lèbre et Le Parc : avis favorables et dérogations DIEUPENTALE Zone Ueq La Garenneet Centre-bourg : avis favorables et dérogations Zone Uéco Braguillou : avis favorable et dérogation GRISOLLES Zone Ueq et AUeq Villasse, Zone Ueq Rabanel et Laqué : avis favorables et dérogations Zone Uéco Coste-Grande : avis favorable et dérogation LABASTIDE SAINT PIERRE Zone Ueq Les Places : avis favorable et dérogation NOHIC Zones Ueq Eglise- cimetière et La Croix Rouge : avis favorables et dérogations ORGUEIL Zones Ueq Vignes à Passeran et Cimetière: avis favorable et dérogation POMPIGNAN Zone Ueq Fonsalse Nord: avis favorable et dérogation Zone Uéco Fonsalse Nord: avis favorable et dérogation VARENNES Zone Ueq de Puylauron: avis favorable et dérogation VILLEBRUMIER **Zone Ueq Station d'épuration : avis favorable et dérogation**		*Voir l'avis général de la CE en fin de thème.* « « « « « « « « « «	

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

MRAE	La MRAe recommande la recherche **d'alternatives** raisonnables à **l'ouverture** des secteurs qui présentent des enjeux modérés à forts.	Les OAP où des enjeux forts ont été repérés seront revues pour mieux les prendre en compte + idem OAP transversale	*Cette demande est trop tardive. La prise en compte proposée par GSTG ne devra pas avoir pour conséquence de réduire les droits des propriétaires concernés*	Les forts enjeux environnementaux ont été ajoutés en commentaire des schémas des OAP U1, U2 et AU
	La MRAe recommande de compléter le résumé non technique de cartes de synthèse permettant **d'appréhender les principaux enjeux, les incidences du projet de PLUi et les mesures d'évitement et** de réduction retenues.	Le résumé non technique sera complété	*La CE estime superflue la demande de la MRAe : les enjeux sont suffisamment modestes pour s'en tenir au résumé du projet.*	Des cartes ont été ajoutées au résumé non technique
	La MRAe recommande de justifier le scénario démographique retenu en précisant les facteurs conduisant à **retenir une augmentation de 1,75 % de croissance dans les années à venir alors qu'une** baisse de la croissance démographique est constatée depuis une décennie.	la justification sera améliorée	*La CE donne son avis dans son analyse générale du thème 2. Elle considère que la prévision est justifiée.*	La justification a été complétée dans le rapport de présentation
	La MRAe recommande de préciser les actions envisagées pour respecter l'impératif de réduction significative de **l'artificialisation** des sols, notamment à travers le renforcement des objectifs de densification en matière **d'habitat.**	Le rapport de présentation sera complété pour mieux justifier l'atteinte des objectifs de densification	*La CE comprend la position de la MRAe qui s'en tient à maximiser les dispositions règlementaires. Mais elle ne la partage pas car elle considère que la consommation d'espaces agricoles et naturels du projet est très raisonnable et n'est pas de nature à compromettre l'avenir.*	La justification a été complétée dans le rapport de présentation
	La MRAe recommande de garantir la préservation des stations de flore protégé ou menacé par un zonage inconstructible et non aménageable. elle recommande de garantir la préservation des corridors de milieu ouvert de plaine identifiés dans le SRCE par un zonage adapté. Enfin, elle recommande la réalisation **d'un** pré-diagnostic écologique sur les vastes zones humides potentielles du territoire, afin de traduire dans le PLUi les mesures de protection adaptées.	Le classement des stations ciblées sera revu pour une meilleure protection selon les éléments fournis (Deux stations de flore protégée (serapia cordigera) en zone A et une station de flore inscrite en liste rouge de la flore vasculaire de Midi-Pyrénées et classé vulnérable (Utricularia australis) en partie en zone A sur la commune de Labastide Saint-Pierre ; une station de flore protégée (serapia cordigera) en zone N sur la commune de Fabas ; une station deflore protégée (serapia cordigera) en zone A et N sur la commune de Grisoles ; une station de flore protégée (tulipa syl-vestris) en partie en zone A sur la commune de Canals.	*Les droits du public ne doivent pas servir de variable d'ajustement. Les décisions que prendra GSTG ne devront pas réduire les droits des propriétaires concernés.*	Des données cartographiées ont été récupérées auprès du Conservatoire botanique national des Pyrénées et de Midi-Pyrénées, les secteurs identifiés par la MRAe ont été placés en zone Nre
	Au vu de l'augmentation des dépenses énergétiques et des émissions de GES constatées sur le territoire, la MRAe recommande, en vertu de l'article L. 151-21 du Code de l'urbanisme, d'imposer des performances énergétiques, une diminution de l'impact carbone et un développement des énergies renouvelables renforcés, au-delà des dispositions de la RE2020 applicable en 2021, pour toute nouvelle construction à vocation résidentielle.	A ce stade du projet le règlement du projet ne sera pas modifié	*La CE partage la position de GSTG. Les propriétaires sont tenus de respecter la loi en vigueur et cela suffit.*	Pas de modification du projet sur ce point
	Compte tenu de la forte croissance de la population envisagée, du développement de la ZAC GSL et **d'un recours très majoritaire à la voiture individuelle sur le** territoire, la MRAe recommande **d'expliciter, dans un chapitre dédié et à l'aide d'une carte localisant les zones de développement et** les lignes de transport en commun, la manière dont le PLUi prend en compte et développe le principe de cohérence urbanisme- transport. Elle recommande de renforcer la densification autour des axes de transports en commun et dans les communes qui offrent des solutions de rabattement compétitives.	La problématique du transport est abordée notamment avec les aires de covoiturage stratégiques (ER)	*Cette demande de la MRAe a peu de sens dans une collectivité essentiellement rurale. La voiture est et restera le mode de déplacement principal et même vital. La CE considère que GSTG doit surtout se préoccuper de la sécurité des piètons et des cyclistes et de disposer de solutions pour les*	Pas de modification du projet sur ce point

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	La MRAe recommande de préciser les dysfonctionnements de la station de traitement des eaux usées de Labastide Saint Pierre, analyser leurs incidences sur le Rieu Tort, et préciser la date prévisionnelle de mise en conformité. Il est impératif que toute nouvelle construction, et a fortiori **ouverture à l'urbanisation sur la commune soit strictement conditionnée à la mise en œuvre d'une gestion des eaux usées adaptée à la sensibilité du Rieu Tort et performante d'un point de vue** environnemental pour répondre aux futurs besoins.	L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP tient compte de la nécessaire mise en conformité de la station de Labastide St Pierre	*personnes n'étant plus en mesure de conduire une voiture.* La CE est d'accord sur le fait que la mise en conformité de la station précède les nouvelles constructions. Les travaux sont,à cet égard, urgents.	Les documents du projet répondant au sujet, ils n'ont pas été modifiés sur ce point concernant l'assainissement collectif de Labastide Saint Pierre
	La MRAe recommande que les besoins en eau potable, leur évolution, et la disponibilité de la ressource **en eau soient plus précisément analysés pour mettre en adéquation les prévisions d'augmentation de** la **population et la capacité de la collectivité à l'alimenter durablement en eau potable. Il est** recommandé de te**nir compte essentiellement de l'impact du changement climatique sur la ressource** en eau (baisse de la réalimentation des nappes et baisse importante des débits des cours **d'eau).**	Le diagnostic a pris en compte les éléments concernant la capacité à alimenter le territoire en eau potable	*Si l'on avait construit le barrage de Charlas, il n'y aurait pas de problème d'alimentation en eau (y compris agricole) à l'horizon de ce siècle. Ce que les habitants supplémentaires consommeront dans le territoire viendra en moins ailleurs.*	Les documents du projet répondant au sujet, ils n'ont pas été modifiés sur ce point concernant la capacité en eau potable
ARS	Je note une volonté d'agir pour un urbanisme favorable à la santé en limitant l'exposition des populations aux nuisances, pollutions et conséquences du changement climatique. L'appropriation par les communes des principes, orientations et recommandations qui figurent en la matière dans le projet sera toutefois déterminante pour une application effective sur l'ensemble du territoire. Je porte à votre connaissance d'autres sources d'information et d'autres aspects permettant d'agir pour un urbanisme favorable à la santé qui pourraient enrichir le contenu des opérations d'aménagement programmées (OAP) transversales thématiques : • Thématique II Eco-aménagement. Les principes d'occupation spatiale présentés « pour vivre mieux et mieux ensemble » devraient également intégrer la problématique de la gestion des interfaces entre les activités potentiellement nuisantes et l'urbanisation. Des exemples d'aménagement d'espaces tampons et de parcelles constructibles limitrophes à des activités pourraient y être présentés. J'attire votre attention sur le fait que les aménagements proposés (création de haie champêtre ou recul de 10 mètres) dans les OAP pour les zones U ne sont pas adaptés pour réduire efficacement l'exposition des riverains. • Thématique II Eco-aménagement : elle pourrait intégrer la lutte contre les maladies vectorielles en indiquant les points de vigilance à prendre en compte afin de limiter la prolifération des moustiques tigres dans des gîtes créés dans le bâti. Vous pouvez vous appuyer sur le guide *à l'attention des collectivités souhaitant mettre en œuvre une lutte contre les moustiques urbains vecteurs de dengue, de chikungunya et de Zika* disponible au lien suivant (voir en particulier les pages 34 et 35 et l'annexe 1) : https://www.anses.fr/fr/content/biblioth%C3%A8que-des-documents-du-cnev-li%C3%A9s-aux-vecteurs-et-%C3%A0-la-lutte-anti-vectorielle • La Thématique III Palettes végétales pourrait utilement être complétée par le guide *de la végétalisation en ville* édité par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique, disponible à l'adresse suivante https://www.vegetation-en-ville.org qui renseigne sur le potentiel allergisant des principales essences d'arbres, de plantes et herbacées. • Il pourrait être créé une nouvelle thématique spécifique à la qualité du bâti pour vivre dans des locaux écoresponsables et sains en s'appuyant sur le guide de la DREAL *l'essentiel pour un bâti de qualité en Occitanie*, disponible à l'adresse suivante http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/l-essentiel-pour-un-bati-de-qualite-en-occitanie-r9230.html Je rappelle enfin que les périmètres de protection établis autour des pompages dans la Garonne à Grisolles et dans le Tarn à Reynies pour l'alimentation en eau potable, doivent figurer sur les documents écrits et graphiques relatifs aux servitudes publiques (le territoire des communes de Grisolles, Pompignan, Reynies et Villebrumier est concerné).	Le document transmis sera annexé à l'OAP transversale pour information Les servitudes seront complétées avec les périmètres de protection des captages d'eau potable s'ils sont fournis.	*Voir l'avis général de la CE.* *Reyniès ne fait pas partie du territoire du PLUi 12. La CE recommandera que ces précisions soient apportées dans ses conclusions finales en ce qui concerne Grisolles.*	Les liens vers les documents cités ont été ajoutés **à l'OAP transversale** pour information Les périmètres de protection des captages en eau potable fournis par les services concernés ont été ajoutés à la carte des servitudes d'utilité publique
UDAP	Sur l'ensemble du territoire, les démolitions de constructions existantes, des murs de clôtures et des piliers, devraient être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.	Le Permis de démolir est en place dans les secteurs protégés, il ne semble pas justifié de l'imposer sur l'ensemble du territoire mais seulement sur EPI bâti repéré	*La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG*	La décision de soumettre toutes les démolitions à permis de démolir ne relève pas de la procédure PLUI, mais d'une délibération

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

	Les OAP situées en secteurs patrimoniaux devront être constituées de voies traversantes et connectées avec des réseaux viaires existants, en favorisant des espaces publics de qualité.	Les voiries traversantes ont été privilégiées dans la mesure du possible. Des contraintes techniques ont parfois obligé à autoriser les plateformes de retournement	*Voir l'avis général de la CE.*	Pas de modification du projet sur ce point
	Le document de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable propose des images de constructions modernes. Improductifs, ces modèles qui pourraient être mis en œuvre avec des budgets moyens et non conçus par un maître d'œuvre, seraient susceptibles de ne pas correspondre à la qualité souhaitée. Une réflexion mérite d'être menée de concert avec le CAUE afin de déterminer les expressions contemporaines où serait perceptible le style architectural de la région et qui aurait pour dessein une meilleure insertion paysagère. Les toits terrasse sur les toits principaux, les façades exclusivement en bois ou aspect bois, n'ont pas ce caractère architectural représentatif de la région, respectueux de l'identité des bourgs.	A priori, les illustrations concernées se trouvent dans l'OAP transversale et sont données à titre d'exemples d'architecture contemporaine pour illustrer l'intégration des constructions dans le paysage et la pente (page 13).	La CE partage la préoccupation de l'UDAP de respecter le style régional. Il faudrait éviter cependant que cela ait une conséquence sur les prix de revient des nouvelles habitations.	Pas de modification du projet sur ce point .
	"Les constructions ne donnant pas sur rues peuvent s'implanter librement". Cette prescription est en contradiction avec, d'une part, une organisation urbaine de qualité, d'autre part, avec la possibilité de découpage ultérieur de la parcelle.	Cette phrase sera conservée pour permettre la densification. Et elle ne concerne que les bâtiments ne donnant pas sur rue		Pas de modification du projet sur ce point
	L'utilisation de lambrequins ne peut être généralisée pour dissimuler les volets roulants. Si cette solution peut être tolérée, ce n'est qu'exceptionnellement. En aucun cas un règlement de PLU peu laisser sous-entendre que des volets roulant PVC en centre ancien patrimonial pourraient être acceptés.	Cette phrase sera conservée / lambrequin		Pas de modification du projet sur ce point
	Les portails ouvragés d'inspiration traditionnelle n'ont pas de raisons d'être interdits.	Cette phrase sera supprimée / portail		La phrase concernant les portails ouvragés a été supprimée (règlement écrit)
	Les panneaux thermiques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être installés sur les toitures des dépendances, soit sur l'entièreté du versant, soit en bas de pente sur la pleine largeur du versant.		La CE recommandera dans ses conclusions finales que les panneaux solaires ne soient pas visibles depuis l'espace public	
	• **L'emprise au sol** En zone U1, centre ancien, certaines parcelles, actuelles ou futures, de dimensions réduites, permettront-elles la réalisation d'un projet de construction viable. La règle des 30 % risque d'être difficilement applicable dans le centre historique.	A règle de l'emprise au sol en U1 sera supprimée. La règle de l'espace de pleine terre se suffit sur les centres bourgs		La phrase concernant l'emprise au sol en U1 a été supprimée (règlement écrit)
	• **Les clôtures** Les clôtures pourraient ne pas avoir de caractère obligatoire. L'insertion d'un projet de clôture doit tenir compte des perspectives existantes et du caractère champêtre ou urbain du lieu.	Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures sont permises avec plusieurs possibilités permettant cette insertion		Pas de modification du projet sur ce point
	Le patrimoine local non protégé fait partie des richesses du territoire. Le recensement des constructions de caractère, aussi modestes soient-elles, ainsi que des éléments remarquables méritent d'être le plus exhaustif possible. Cet inventaire est un témoignage essentiel qui permet de considérer la culture locale sous tous ces aspects, que ce soit historique, technique et social.	Il ne s'agit pas d'un PLUI patrimonial.		Pas de modification du projet sur ce point

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
RECEPTION 09/06/2022
Publié le 16/06/2022

	LE CONSEIL MUNICIPAL ➢ **émet** un avis favorable sur le projet de PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV, avec les observations suivantes concernant les dispositions arrêtées pour l'OAP Jules Ferry : -Sur la programmation : le conseil municipal demande que le secteur 2a de l'OAP Jules Ferry soit rescindé avec la possibilité de création d'un secteur supplémentaire soumis à opération d'aménagement afin de tenir compte du contexte foncier. -Sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère: le conseil municipal est favorable à ce que tous les secteurs de l'OAP soient affectés d'un pourcentage de foncier non imperméabilisé ou éco-aménageable mais que cet espace ne soit pas localisé afin de ne pas pénaliser un secteur si l'opération se fait en plusieurs opérations. Le chêne existant et son emprise, à minima, doivent tout de même être maintenus comme faisant l'objet d'un classement spécifique au titre des arbres remarquables à protéger. - A l'issue des débats, il est ressorti qu'il sera important d'équilibrer les 2 côtés du Chemin des Palanques suite à la création de l'OAP des palanques, cet axe devenant la liaison entre les 2 parties de la commune. -Sur l'ensemble des 3 OAP (Ferry, Palanques et Capellas), il serait utile de réfléchir à créer un écran végétal dense.	Secteur 2a à rescinder : indiquer la délimitation exacte entre les deux secteurs (a priori des propriétaires différentes sur les parcelles 762, 15 et 1301). Attention, l'ouverture à l'urbanisation du deuxième secteur (le plus au nord) sera forcément conditionnée par la réalisation du 1er secteur (accès routier depuis la rue Edith Piaf). Pour l'OAP Jules Ferry (préservation des abords du chêne classé en EPI), l'aplat vert dans la légende et l'illustration seront supprimés sauf sur l'emprise de vie du chêne L'écran végétal dense est à ajouter le long du périmètre des OAP en interface avec les constructions existantes	*La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG.*	L'OAP Jules Ferry a été scindée afin de permettre son aménagement en plusieurs phases et l'espace vert autour du chêne a été réduit sur le schéma afin de laisser libre l'**implantation d**u pourcentage d'**espa**ces verts global tout en garantissant la préservation du chêne (carnet des OAP U1, U2, AU modifié) Les schémas des OAP ont été modifiés pour intégrer des écrans végétalisés (carnet des OAP U1, U2, AU modifié)
CAMPSAS CANALS DIEUPENTALE FABAS GRISOLLES LABASTIDE ST P. NOHIC ORGUEIL POMPIGNAN VARENNES	AVIS FAVORABLES			
VILLEBRUMIER	AVIS FAVORABLE avec OBSERVATIONS reportées au PLUi25 sur le classement des secteurs Chemin de Marret, Route de Montauban, Rte de St Nauphary, Chemin du Pont et la zone artisanale UEco.		*Voir l'avis général de la CE en fin de thème.*	Pas de modification du projet sur ce point
BOUILLAC MONTBARTIER ONDES SAINT SARDOS	AVIS FAVORABLES			
MINISTERE DES ARMEES	AVIS FAVORABLE			

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

SDIS	– De plus, ces communes sont exposées à un certain nombre de risques majeurs et sont ainsi soumises : ○ Au PPRN mouvement de terrain, ○ Aux PPRI Garonne Amont (Grisolles) + processus de surveillance des crues de la Garonne et PPRI Tarn (Villebrumier) + processus de surveillance des crues du Tarn. ○ Au PPI et PPRT de ND Logistics – PPMPP à Grisolles, dont le statut SEVESO a été conservé malgré une activité actuelle moindre, ○ Au risque de transport de matières dangereuses par canalisation avec TIGF qui passe à Grisolles. – De même, ces communes accueillent 2 installations classées pour la protection de l'environnement soumises au minimum à enregistrement (1 à enregistrement et 1 à autorisation et SEVESO). Le PLUi doit également tenir compte de ces aspects, intégrant notamment les périmètres des études de dangers mais aussi le périmètre des 100 mètres pour les installations classées dont l'activité est l'élevage. – Par ailleurs, ce plan intègre bien les notions de défense extérieure contre l'incendie ce qui permettra de la prévoir au plus tôt dans les secteurs à urbaniser et les futurs projets d'infrastructure, anticipant les situations problématiques. La possibilité d'avoir recourt à une défense extérieure contre l'incendie dite « privative » pour les zones agricoles ou naturelles est même spécifié. D'un point de vue réglementaire, il conviendrait d'intégrer au PLUi le respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-03-14-003 du 14 mars 2017).	Les règlementations seront rappelées dans le rapport de présentation Le document transmis sera annexé au rapport de présentation pour information	*La CE n'a rien à ajouter.*	Le rapport de présentation et l'EIE ont été complétés sur ces points Le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'incendie a été ajouté en annexe
VNF	Conclusion Il est demandé d'assurer dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) la prise en compte spécifique du Canal dans l'ensemble des thématiques Pour le domaine public fluvial (DPF) du Canal Latéral, il est demandé : de créer un zonage spécifique à ce domaine (délimitation) de rappeler dans le règlement que l'autorisation de VNF est obligatoire pour toute occupation du DPF publique ou privée, terrestre ou fluviale à ce que le règlement prévoit les aménagements et installations nécessaires au service public de la voie d'eau et le changement de destination des bâtiments pour un usage touristique, économique, culturel ou habitat de rappeler que tout rejet d'eaux dans le canal, de quelque nature que ce soit, n'est que la dernière solution à envisager de rappeler que tout prélèvement dans le canal est soumis à des conditions permettant de s'assurer de la suffisance de la ressource et la continuité du service existant. Dépôt de dragage d'éviter tout aménagement susceptible d'impacter le patrimoine arboré, de prendre contact avec VNF pour un projet pouvant impacter le patrimoine arboré et de rappeler la réglementation existant concernant la lutte contre le chancre coloré de se rapprocher de VNF pour tout projet de développement du Canal Latéral (port fluvial ou équipements divers, convention de superposition de gestion du chemin de halage...).	Le canal et ses abords fait déjà l'objet d'un zonage spécifique NCanal. Le règlement sera complété pour ce qui relève du PLU (aménagements, installations et changements de destination nécessaires, protection du patrimoine arboré) Mais pour ce qui relève des autres règlementations le PLU n'a pas vocation à les intégrer	*La CE n'a pas d'observation à faire.* *La CE n'a pas d'observation à faire.* *La CE n'a pas d'observation à faire.* *La CE considère que le règlement ne doit pas empêcher les activités touristiques liées au canal.*	Pas de modification du projet sur ce point Le règlement écrit a été modifié pour rendre en compte les aménagements et installations nécessaires au service public de la voie d'eau Le seul bâtiment de VNF répertorié dans la liste donnée par VNF est sur la commune de Dieupentale et il est classé en zone U2, aucune modification n'est donc nécessaire sur ce point Le patrimoine végétal le long du canal est déjà repéré au titre du L151-23 du code de l'**urbanisme**, aucune modification n'**est don**c nécessaire sur ce point
INAO	Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur l'AOP et les IGP concernées.			
CH. DES METIERS	Comme suite à votre courrier du 12/07/2021 concernant l'arrêt du PLUI des 12 communes de l'ex-CCTGV, nous vous informons, qu'après examen du dossier, nous n'avons pas de remarque particulière à émettre.			
CNPF	AVIS FAVORABLE			

AR Prefecture

082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Terroir GRISOLLES VILLEBRUMIER

Annexe à la délibération d'approbation

Annexe 2: Réponses apportées par la Communauté de Communes aux recommandations de la commission d'enquête (CE) et aux observations du public non reportées dans le rapport final de la CE

NB : Selon la méthodologie retenue par la commission **d'enquête,** les recommandations sont classées par thématique.

1-Recommandations relatives au Rapport de Présentation

Recommandation 1 : *ajouter une présentation du territoire (superficie, population, activités, transports, services, culture…) au résumé non technique.*

Recommandation 2 : *Modifier les informations erronées les historiques des 2 PPRI selon les données corrigées fourniespar la DDT.*

Recommandation 3 : *Ajouter le risque feux de forêt au rapport de présentation selon la demande de la DDT.*

Réponse de la Communauté de Communes : Les 3 recommandations ont été prises en compte ; les annexes ont été complétées (recommandations 2 et 3) et le résumé non technique est complété (recommandation 1)

2-Recommandations relatives au zonage

Recommandation 4 : Rendre entièrement constructibles les zones U3.

Recommandation 5 : Les petites zones d'urbanisation limitée seront reclassées en U3.

Réponse de la Communauté de Communes : les recommandations 4 et 5 ne feront pas l'objet de modification du projet ; la stratégie mise en place ne peut pas être remise en cause à ce stade de la procédure, cela serait incompatible avec le PADD et de nature à compromettre l'économie générale du PLUi.

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

Pour rappel : les dernières évolutions règlementaires (loi ALUR .ELAN…) imposent aux élus de réduire l'étalement urbain et d'opter pour une consommation économe des espaces agricoles et naturels. Dans ce contexte, la stratégie adoptée est de prioriser l'urbanisation proche des centres-bourgs et de stopper le mitage et le développement des quartiers diffus tout en les maintenant en U pour l'avenir (demande encore plus forte de l'Etat de classer les U3 en A).
Ces quartiers sont un réservoir de potentiel de densification future si les réseaux et la défense contre l'incendie y sont renforcés.

Dans ce projet-ci, le choix a été fait d'y maîtriser très fortement la densification dans l'attente de ces renforcements.

Recommandation 6 : Adopter une solution pour la voie d'entrée/sortie des zones Uéco et AUéco à GRISOLLES qui ne contrevienne pas aux dispositions du PPRT en vigueur de PPMPP (ex ND Logistics).

Réponse de la Communauté de Communes : l'OAP St Jean telle que dessinée ne contrevient pas avec au PPRT, l'accès au Nord est facultatif et sa sortie est à plus de 250m de la zone d'interdiction stricte. La recommandation 6 ne fera pas l'objet de modification du projet.

Recommandation 7 : Rectifier l'inversion des règlements des STECAL ABES 2 et NBES 1 (demande de la CDPENAF).

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; le zonage est corrigé sur ce point.

3- Recommandations relatives au règlement écrit

Recommandation 8 : Remplacer systématiquement l'expression « règlement littéral » par celle de « règlement écrit ».

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; les pièces sont modifiées sur ce point.

Recommandation 9 : Améliorer les tableaux d'affectation des sols du règlement pour une meilleure compréhension du public.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; le tableau reprend les destinations et sous-destinations du code, la ligne de titre est rajoutée en tête de chaque page pour une facilité de lecture.

Recommandation 10 : Compléter l'OAP transversale et le lexique en donnant les définitions des trois notions : coefficient d'emprise au sol, espace imperméabilisé et espace de pleine terre. Préciser notamment ce qui entredans le

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

coefficient d'emprise au sol.

Réponse de la Communauté de Communes :
La recommandation est prise en compte ; les pièces sont complétées sur ce point en concordance avec le lexique national.

Recommandation 11 : Exprimer dans le règlement, pour toutes les zones concernées, les 3 notions d'occupation de l'espace : prioritairement le coefficient d'emprise au sol et secondairement ceux de surface de pleine terre et de surface imperméabilisée.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; Le règlement est complété dans ce sens.

Recommandation 12 : Utiliser, pour une zone donnée, une seule modalité pour définir les hauteurs maximum autorisées.

Réponse de la Communauté de Communes : Les notions de hauteur (X mètres) et de nombre d'étages (R+1) sont complémentaires, le règlement n'est pas modifié sur ce point.

Recommandation 13 : Indiquer dans les cartouches des documents graphiques communaux dans quel document il faut se reporter pour trouver la justification des emplacements réservés (ER).

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; la légende des documents graphiques est complétée sur ce point.

Recommandation 14 : Indiquer dans les cartouches des documents graphiques dans quel document il faut se reporter pour consulter les SUP opposables (recommandation de la DDT).

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; la légende des documents graphiques est complétée sur ce point.

Recommandation 15 *:* Ajouter dans les cartouches des documents graphiques une légende spécifique pour les bâtiments légers.

Réponse de la Communauté de Communes : cela relève du fond de plan cadastral, la légende des documents graphiques ne sera pas modifiée sur ce point

Recommandation 16 : Indiquer dans les cartouches des documents graphiques où il faut se reporter pour avoir l'explication de certaines informations qui n'y sont pas explicitées.

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; une mention est ajoutée sur les documents graphiques

Recommandation 17 : Donner un repère de localisation (secteur nord, sud…) sur les plans des secteurs urbains lorsqu'il y a plusieurs plans pour la même commune. Indiquer également les noms des communes limitrophes apparaissant en limite communale.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est partiellement prise en compte ; un repère de localisation sera ajouté sur les plans des secteurs urbains. Les noms des communes limitrophes ne seront pas ajoutés

Recommandation 18 : Prévoir sur les documents graphiques un tracé des limites communales nettement lisible sur tout le périmètre communal.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; les limites communales sont ajoutées sur les documents graphiques

Recommandation 19 : Placer la liste des emplacements réservés (ER) au niveau 4.5 (et non parmi les documents graphiques) pour une meilleure visibilité du public.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; les emplacements réservés sont placés en 4.5 dans la liste des règlements

Recommandation 20 : Ajouter une disposition au règlement écrit spécifiant que les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (recommandation de l'UDAP).

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est prise pas en compte ; le règlement ne sera pas modifié sur ce point. L'UDAP donnera un avis sur les dossiers concernés qui viendra compléter la règle écrite.

Recommandation 21 : Reporter sur les documents graphiques le périmètre de protection autour du pompage d'eau dans la Garonne à Grisolles (recommandation de l'ARS)

Réponse de la Communauté de Communes : Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP), annexée au PLUI. Le zonage ne sera pas modifié sur ce point. Une mention est toutefois ajoutée sur les documents graphiques renvoyant aux annexes des SUP.

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

Recommandation 22 : L'introduction du règlement de la zone U1 (page 4) précisera « Le présent règlement s'applique à toutes les parcelles situées en zone U1 sauf si elles sont incluses dans une OAP des communes de…. ».

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; la phrase a été récrite afin de clarifier ce sujet (pour rappel : le règlement écrit ne s'applique pas aux secteurs d'OAP U1, U2, AU)

Recommandation 23 : Prévoir en zone U1 (page 11) un retrait minimum de 3 mètres sauf si aucune ouverture ne donne sur la propriété voisine.

Réponse de la Communauté de Communes : c'est le Code Civil qui régit cette question. Le règlement n'est pas modifié sur ce point.

Recommandation 24 : Préciser dans le règlement de la zone U1 (page 10) : «En cas de division parcellaire en cours d'enregistrement à la date d'approbation du PLUi ».

Réponse de la Communauté de Communes : Les divisions parcellaires qui ont fait l'objet d'une décision favorable avant l'approbation du PLUi continueront de produire leurs effets. Le règlement n'est pas modifié sur ce point.

Recommandation 25 : Préciser dans le règlement de la zone U1 (page 10 - implantation dans une profondeur de 20 mètres) : « la construction, y compris tous ses éléments en surplomb (balcons, toiture…), devra se situer à moins de 20 mètres de l'emprise publique (ou à usage du public) ».

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; il est précisé dans le règlement écrit en U1 d'exclure les éléments en surplomb de la règle d'implantation des constructions en lien avec l'espace public. Le lexique a été également complété

Recommandation 26 *:* Adopter les précisions proposées par CGST relatives à l'implantation et la suppression des terrains en pente (page 10).

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte et le règlement écrit en U1 est modifié pour clarifier ce point.

- ***Recommandation 27*** *:* L'expression « les constructions sont implantées en ordre continu » pourrait être précisée en écrivant : « les constructions seront réalisées impérativement sans discontinuité avec les constructions voisines le long de la rue. Cette continuité pourra être assurée en partie par un mur de clôture ou un portail ».

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte et le règlement écrit en U1 est clarifié sur ce point.

Recommandation 28 *:* Créer une commission consultative comportant des membres n'appartenant pas au collège des éluset associant le public pour donner son avis quant à l'application de l'expression (règlement de la zone U1 - page 11) : « et ne contrevienne pas à une bonne insertion urbaine ou patrimoniale ».

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise en compte car elle ne relève pas du règlement écrit du PLUI.

Recommandation 29 *:* Remplacer dans le règlement de la zone U1 (page 12 - percements) l'expression « Les percements sur la façade… » par « Les ouvertures sur la façade ».

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; le règlement est modifié sur ce point.

Recommandation 30 *:* Ajouter au lexique la définition des « lucarnes pendantes et en bâtière ».

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; le lexique est complété sur ce point

Recommandation 31 *:* Appliquer dans les autres zones urbaines les recommandations faites pour la zone U1 lorsque les cas sont identiques.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; les modifications acceptées en U1 précédemment sont également appliquées en U2, lorsque la zone est concernée

Recommandation 32 *:* Remplacer la phrase (page 32) : « L'implantation en limite séparative latérale (une ou les deux) est possible » par « L'implantation des constructions en limite séparative latérale (une ou les deux)se fera soit en limite séparative, soit selon un recul d'au moins 3m ».

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; le règlement écrit en U2 est modifié sur ce point

Recommandation 33 : Préciser dans le règlement des zones U2 (page 34 - voies privées) dans quels cas s'applique l'une ou l'autre des deux hauteurs indiquées (3,5 et 4 mètres).

Pour rappel, texte actuel : « Les voies privées ont une largeur de 3m maximum et une hauteur libre de tout obstacle de 3,5m ou de 4m maximum au-delà d'une longueur depuis la rue de 10m. »

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

Réponse de la Communauté de Communes : cette phrase est supprimée dans les règlements des zones où elle est présente (U1 et U2).

Recommandation 34 *:* Reporter dans le règlement des zones U3 les critères retenus pour choisir les parcelles constructibles qui sont précisés dans le rapport de présentation (page 29) si la GSTG ne suit pas la recommandation de permettre la constructibilité sur la totalité des zones U3.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est prise en compte ; les justifications et explications n'ont pas leur place dans le règlement, elles se trouvent dans le rapport de présentation. Le règlement écrit n'est pas modifié sur ce point

Recommandation 35 *:* Porter dans le règlement de la zone U3 le retrait en limite séparative des parcelles voisines à 5 mètres pour une construction R+0 et à 10 mètres en cas de R+1 ou plus.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise en compte. Cela n'est pas justifié par le PADD et reviendrait à un gaspillage de foncier en ne permettant pas une densification future de ces secteurs. Le règlement écrit n'est pas modifié sur ce point

Recommandation 36 *:* Supprimer dans le règlement de la zone U3 (page 41 - division parcellaire ultérieure) la disposition prévoyant dans certaines communes que l'implantation de l'habitation doit permettre une division parcellaire ultérieure.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise pas en compte ; se reporter à la réponse aux recommandations 4 et 5.

Recommandation 37 : Porter dans le règlement de la zone U3 (page 36 - annexes des bâtiments) la distance maximale des annexes par rapport au bâtiment principal à 30 mètres.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise en compte. Cela n'est pas justifié par le PADD et reviendrait à un gaspillage de foncier en permettant un étalement des constructions et en ne permettant pas une densification future de ces secteurs. Le règlement écrit n'est pas modifié sur ce point.

Recommandation 38 : Renforcer dans le règlement des zones A et N les contraintes architecturales imposées aux bâtiments agricoles.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise en compte. Il n'est pas justifié de rajouter de contraintes sur ces bâtiments en particulier. Ce sont des bâtiments, souvent

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

métalliques, de stockage ou d'élevage répondant aux besoins de l'activité.-Le règlement écrit n'est pas modifié sur ce point

Recommandation 39 : Supprimer dans le règlement de la zone A la disposition prévoyant que la surface d'une piscine sera limitée à 80 m2.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise en compte. La surface a été fixée pour restreindre la consommation de foncier en zone A répondant ainsi au PADD et au code de l'urbanisme et a été validée en amont par la CDPENAF. Le règlement écrit n'est pas modifié sur ce point

Recommandation 40 : Porter dans le règlement de la zone A et des zones N (hors Njep) la distance maximale des annexes par rapport au bâtiment principal à 30 mètres.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise en compte. La distance a été fixée pour restreindre la consommation de foncier en zone A et N répondant ainsi au PADD et au code de l'urbanisme et a été validée en amont par la CDPENAF. Le règlement écrit n'est pas modifié sur ce point

Recommandation 41 : Reclasser en U3 les petites zones d'urbanisation limitée (au moins 3 parcelles) classées en A.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise en compte. Se reporter à la réponse aux recommandations 4 et 5. De plus, classer en U3 des secteurs agricoles contreviendrait au PADD. Le règlement graphique n'est pas modifié sur ce point

Recommandation 42 : Compléter la liste des SUP selon la demande de la DDT (deux recommandations).

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; la liste des SUP est complétée.

Recommandation 43 : Ajouter les usages interdits dans la zone NGSL au tableau des usages et affectations des sols des zones N (page 112 du règlement écrit).

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte. Le règlement est complété sur ce point.

Recommandation 44 : Autoriser dans la Zone NCanal les aménagements et changements de destinations des bâtiments pour un usage touristique, économique, culturel et d'habitation". (demande de VNF)

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; le règlement graphique classe déjà en U2 le seul bâtiment cité dans l'avis et situé à Dieupentale (les deux autres sont hors périmètre sur Montech et Escatalens), répondant ainsi à la demande de VNF

4-Recommandations relatives aux OAP

Recommandation 45 *:* Préciser dans le corps du texte le sens du sigle CHR (OAP commerces).

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; la modification est apportée (Café, Hôtel, Restauration)

Recommandation 46 *:* Les orientations d'aménagement des OAP préciseront que les constructions de l'OAP devront respecter les retraits imposés dans le règlement vis-à-vis des parcelles limitrophes de l'OAP.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; cela est précisé dans les schémas des OAP U1, U2 et AU (car le règlement écrit ne concerne pas les OAP).

Recommandation 47 *:* Sortir des OAP, les parcelles dont les propriétaires ont déjà engagé des démarches en vue de la réalisation d'un projet de construction incompatible avec les dispositions de l'OAP. La sortie ne sera effectuée que si le propriétaire apporte des preuves concrètes des frais qu'il a engagés.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise pas en compte. Les OAP sont des schémas ayant une cohérence d'ensemble, retirer des parcelles sur la seule déclaration des propriétaires désorganiserait totalement les aménagements futurs. Les OAP ne sont pas modifiées sur ce point.

De plus, une autorisation d'urbanisme en cours de validité permet au propriétaire de la mettre en œuvre pendant 3 ans, ce qui laisse un temps suffisant pour ceux qui en bénéficient de ne pas perdre leurs éventuels investissements.

Recommandation 48 *:* Modifier le dispositif d'aménagement de l'OAP Jules Ferry à Bessens selon la réponse de CGST à l'observation 020 RE.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; l'OAP est modifiée sur ce point.

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

5-Recommandations relatives au reclassement de parcelles

-10 recommandations d'extensions de zones U3 :

- rattacher 1000 m2 de la parcelle C1157 à Bessens à la zone U3.
- classer la parcelle C911 Bessens en U3.
- classer des parcelles D96 et D98 à Canals en U3.
- classer la parcelle B1519 à Canals en zone U3 limitrophe.
- faire une demande de dérogation au préfet en vue du classement intégral de la parcelle A1302 àDieupentale en U3.
- rattacher 1000 m2 (trapèze au nord) de la parcelle A1302 à Dieupentale à la zone U3 limitrophe.
- classer la parcelle B76 à Dieupentale en U3.
- rattacher 1000m2 de la parcelle AN79 à Grisolles à la zone U3 limitrophe.
- rattacher 1000 m2 de la parcelle (AL 87) àLabastide-Saint -Pierre, propriété de Madame Pendaries, à la zone U3.
- classer la parcelle A1076 à Villebrumier en U3.

Réponse de la Communauté de Communes : Ces recommandations ne peuvent être prises en compte car elles ne correspondent pas aux critères retenus pour la définition des zones U3 (pas d'extension notamment). Le règlement graphique et le carnet des OAP ne sont pas modifiés sur ces points

Pour rappel les critères sont précisés dans le rapport de présentation

- classer la parcelle A837 à Dieupentale en Uéco.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise pas en compte ; il s'agit d'un secteur en extension. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le règlement graphique n'est pas modifié sur ce point

- classer le périmètre nécessaire au projet de la société VALOREM à Bessens en Zone N.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise pas en compte ; le PLUI ne classe en Nenr que les installations existantes ou projets autorisés. De plus, ce secteur, boisé et situé au cœur de la ZNIEFF, est logiquement classé en Nre par le PLUI (réservoir de biodiversité) : il s'agit d'une zone à protéger. Il y a du potentiel sur le reste du territoire pour que les ENR se développement sans venir en conflit avec d'autres enjeux environnementaux. Le règlement graphique n'est pas modifié sur ce point

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

- adresser une demande au préfet pour permettre le classement en Uéco des parcelles ZM023 et ZM024 à Bessens pour au moins une partie de leur surface en fonction des besoins de Monsieur Florès ;

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise pas en compte ; l'ouverture à l'urbanisation modifierait l'économie générale du PLUI pour la parcelle ZM024 (26913 m2). Le règlement graphique n'est pas modifié sur ce point

Ce sujet pourra être requestionné lors d'une prochaine évolution du document lorsque la stratégie des ZAE du territoire sera établie.

La parcelle ZM023 (38253 m2) est déjà placée en zone Uéco.

- rattacher 1000 m2 de la parcelle D 1259 à Bessens à la zone U2 limitrophe.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise pas en compte ; le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus la parcelle n'est pas desservie. Le règlement graphique n'est pas modifié sur ce point

- rattacher 1000 m2 de la partie haute de la parcelle C44 à Canals à la zone AU limitrophe.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise pas en compte ; il s'agit d'une parcelle en extension. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles. Le règlement graphique n'est pas modifié sur ce point

- rattacher 1000 m2 de la parcelle AB13 à Labastide-Saint-Pierre à la zone U2 limitrophe.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise pas en compte ; le reclassement en zone A de cette parcelle est justifié par l'occupation actuelle des sols ; par la volonté de réduire la consommation des terres agricoles et de limiter le développement de zone AU en extension. Le règlement graphique n'est pas modifié sur ce point

- rattacher 1000 m2 des parcelles B441 et B544 à Fabas à la zone urbaine limitrophe U2.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise pas en compte ; ces parcelles en partie inscrites en espace boisé classé. Le classement du solde (environ 6500m²) en zone constructible modifierait l'économie générale du PLUI. Le classement en zone A est

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le règlement graphique n'est pas modifié sur ce point

- classer en U2 les parcelles A110, A111, A112 et A1260 à Orgueil.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est partiellement prise en compte. Le règlement graphique est modifié sur ce point ces parcelles sont classées en zone AU0 dans l'attente du règlement par la commune des problématiques de gestion du pluvial par la commune.

-classer la parcelle A1178 à Orgueil en U2.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est partiellement prise en compte. Le règlement graphique est modifié sur ce point cette parcelle, ainsi que la parcelle limitrophe A 1187 par cohérence, sont classées en zone AU0 dans l'attente du règlement des problématiques de gestion du pluvial et d'extension des réseaux par la commune.

-reclasser en U3 le secteur de Lagrave est (contribution 73 RE notamment) à Villebrumier.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation n'est pas prise pas en compte ; le secteur de la Grave est un secteur diffus qu'il n'est pas prévu de développer et qui ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A et Nco de ces parcelles est justifié par la nécessité de ne pas augmenter la pression sur l'espace agricole, naturel et forestier environnant et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le règlement graphique n'est pas modifié sur ce point

- classer les parcelles A263 et A276 à Canals en Uéco.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; les parcelles seront classées en Uéco, le propriétaire a procédé à l'acquisition de l'accès lui permettant de rattacher ses terrains à la voirie de la ZAE existante. Un EBC a créé est ajouté au Nord afin de végétaliser le secteur en entrée de ville.

- classer en U3 la parcelle D335 à Canals.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise pas en compte ; la parcelle répond aux critères retenus pour la définition des zones U3. Une OAP U3 est ajoutée avec 1 logement attendu.

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

- réduire l'emplacement réservé prévu pour la réalisation d'un parking de co-voiturage sur la parcelle A162 à Campsas.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise pas en compte ; l'ER au profit de GPSO est réduit pour permettre la réalisation de l'aire de covoiturage en accord avec le bénéficiaire de l'ER.

- Modifier le zonage pour permettre à LIEHBERR de réaliser son projet de ZAC à Campsas.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est partiellement prise en compte ; uniquement pour permettre le projet à court terme de parking et d'extension de l'activité existante, dont l'emprise foncière sera classée en zone AUéco. Le règlement graphique et le schéma de l'OAP Eco sont modifiés.

L'extension de la ZAE devra attendre la réflexion globale sur la stratégie intercommunale concernant les ZAE et qui sera intégrée au futur PLUIH.

- intégrer la parcelle E01 à Varennes à l'OAP « rue Darre-Loc ».

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise en compte ; la parcelle sera classée en AU et intégrée au schéma de l'OAP. Le règlement graphique et le schéma de l'OAP sont modifiés.

- rattacher 1000 m2 de la parcelle C396 à Dieupentale à la zone U2 limitrophe.

Réponse de la Communauté de Communes : La recommandation est prise pas en compte et la parcelle sera classée en zone U2. Le règlement graphique est modifié.

6 – Observations du public non reportées dans le rapport final de la commission d'enquête

- **Observation 035 RE** - M. Thierry DEMARET fait observer que le règlement des zones Njep interdit les « annexes des bâtiments à usage d'habitation dont les piscines » tout en autorisant sous « condition d'imperméabilisation des sols » la construction d'équipements collectifs destinés à la pratique sportive « notamment les piscines ouvertes au public ». Il demande que soient aussi autorisées les piscines sous la même condition d'imperméabilisation des sols.

Réponse de la Communauté de Communes : La construction d'équipements collectifs destinés à la pratique sportive « notamment les piscines ouvertes au public » en zone Njep est interdite. Le règlement écrit est modifié.

Observation 107 MA – L'Agence d'architecture Filiatre Mansour (qui a en charge la

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

construction du groupe scolaire de Labastide Saint Pierre), souhaite une adaptation du PLUI, situé en zone U2 du PLUI.
L'agence fait valoir que le règlement de la zone U2 ne permet pas de réaliser le projet dans les conditions prévues :
- la hauteur des bâtiments est limitée à 7m, ce qui permet aisément un R+1 en habitation, mais plus difficilement pour un bâtiment public type école. Le règlement (page 32) prévoit bien que cette limite ne s'applique pas pour "d*es locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés..."* (Une école est-elle un local technique ?) ;
- Il prévoit (page 33) de libérer au minimum un espace de 40% en non imperméabilisé. Pour respecter ce pourcentage la construction d'un étage total est donc indispensable.
L'agence demande en conséquence :
- que le règlement de la zone U2 autorise une hauteur non règlementée pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics ;
- que la limite de 40 % en pleine terre soit réduite, la commune envisageant, dans un second temps, d'étendre de groupe scolaire.

Réponse de la Communauté de Communes : Il est proposé de classer en zone Ueq les parcelles concernées par le projet de groupe scolaire de la commune de Labastide Saint Pierre et de modifier la phrase dans la règle de la hauteur des constructions concernant la destination des équipements publics dans les zones U et AU concernées par les équipements publics. Les règlements écrits et graphiques sont modifiés.

Observation 126 CO et 12 autres– Patrick, Janine et Yvon ROSTAING s'opposent à la transformation du joyau de verdure qu'est « Le Parc à Canals » qui était parfaitement entretenu par le maître des lieux et qui est transformé en OAP destinée à l'habitat collectif.

Réponse de la Communauté de Communes : OAP le Parc à Canals, le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château. Le carnet des OAP U1, U2 et AU et le règlement graphique sont modifiés.

Observation 044 OR et 055 RE – M. et Mme Antonio et Jacqueline TORRES, propriétaires des parcelle D881 (1130 m²) et D882 (1131 m²) à Orgueil, souhaitent qu'elles soient constructibles et puissent recevoir des habitations.

Réponse de la Communauté de Communes : L'OAP U3 de la parcelle D881 à Orgueil est modifiée pour intégrer la parcelle D882 répondant aux critères des OAP en U3. Le nombre de logement est porté à 2 attendus. Le carnet des OAP U3 et le règlement graphique sont modifiés.

Observation 109 RE et 142 CO – M. Jean-Claude BEARZATTI est propriétaire de la parcelle ZP 34 à Bessens (2080 m2). Cette parcelle est en zone U3 au PLUI, mais hors OAP (zone NB au POS de Bessens). Un compromis de vente a été signé pour ce terrain, et une demande de PC déposée par le futur acquéreur en décembre 2021. Mr

AR Prefecture
082-200066652-20220609-20220609_151A-DE
Reçu le 16/06/2022
Publié le 16/06/2022

BEARZATTI souhaite le classement de sa parcelle en OAP afin de ne pas perdre la constructibilité. Il indique que les parcelles voisines sont construites, et les parcelles libres en face de son terrain sont en OAP.

Réponse de la Communauté de Communes : une OAP U3 est créée sur la parcelle ZP 34 à Bessens avec 1 logement attendu. Le carnet des OAP U3 et le règlement graphique sont modifiés.

Observation 168 RE – M. Julien REY souhaiterait que les parcelles 0564 (1900m²) et 0559 (600 m²) situées à orgueil soient regroupées pour pouvoir y construire deux maisons au plus près du lieu de résidence de sa mère.

Réponse de la Communauté de Communes : l'OAP U3 des parcelles C 564 et 559 à Orgueil sera modifiée pour porter à 2 le nombre de logements attendus sous réserve de préserver le réseau d'irrigation situé le long du chemin du Berry. Le carnet des OAP U3 et le règlement graphique sont modifiés.

Observation 184 CO – M. Tony BORAO souhaite, en tant qu'industriel forain, pouvoir installer deux Algéco (Mobile home) au 359 chemin de la Nauzette à Orgueil

Réponse de la Communauté de Communes : le STECAL Aorg 3 à Orgueil sera modifié pour tenir compte de l'observation tout en limitant les emprises au sol pour rester dans le cadre de l'avis de Mme la préfète concernant les STECAL et exigeant la gestion du pluvial à la parcelle et un assainissement autonome. Le règlement écrit est modifié

AR Prefecture
082-200066652-20220725-20220725_171-DE
Reçu le 28/07/2022
Publié le 28/07/2022

GRAND SUD Tarn & Garonne
Communauté de communes

www.grandsud82.fr

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 25 juillet 2022

- **Nombre de délégués titulaires : 56**
- **Présents : 32**
- **Votants : 41**

L'an deux mille vingt-deux
Le **vingt cinq juillet deux mille vingt deux** à 18 heures 00,
Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à Salle du Conseil Communautaire sous la présidence de Mme Marie-Claude NEGRE.

Date de la convocation : 19 juillet 2022

Étaient présents : Marie-Anne ARAKELIAN - Brigitte BARBAT - Jean-Luc BOCHU - Sylvie BOREL - Jean-Marc BOUYER - Laëtitia CARDETTI - Serge CASTELLA - Marie-Christine COULON - Guy DAIME - Bernard DOAT - Philippe ESTANOVE - Monique FAVIER - Frédéric IUS - Laura JENNI - Dominique JULIEN - Laëtitia LAFORGUE - Sophie LAVEDRINE - Isabelle LAVERON - Alfred MARTY - Jacques MOIGNARD - Marie-Claude NEGRE - Annie NIERENGARTEN - Bernadette PROUET - Lionel QUILLET - Jean-Claude RAYNAL - Denis REY - Huguette RIBES - Jérôme SOURSAC - Christophe SUBERVILLE - Stéphane TUYERES - Karine VIGNEAU - Matilde VILLANUEVA,

Absents ayant reçu pouvoir : Willy AUTHESSERRE (Pouvoir à Isabelle LAVERON), Alain BELLOC (Pouvoir à Huguette RIBES), Jérôme BEQ (Pouvoir à Marie-Claude NEGRE), Michel BIERGE (Pouvoir à Dominique JULIEN), Pierre BLANC (Pouvoir à Monique FAVIER), Monique BUFFAROT (Pouvoir à Jean-Luc BOCHU), Christelle CAMBROUSE (Pouvoir à Lionel QUILLET), Claude GAUTIE (Pouvoir à Guy DAIME), Armand MAGNIER (Pouvoir à Laëtitia LAFORGUE),

Absents excusés : Alain ALBINET, Jean ASTOUL, Christian BOUSQUET, Gérard FENIE, Eric FRAYSSE, Sylvie GRANDO, Stéphanie HENRIC, Saïd IDRISSI, Eric LAGRANGE, Nathalie LLAURENS, Christian MOURIAU, Virginie PROUTEAU, Jean-Marc RASPIDE, Audrey UCAY, Jean-Michel VALETTE.

Mme LAFORGUE Laëtitia a été nommé(e) secrétaire de séance.

Délibération n° 2022.07.25-171

Institution et délégation du droit de préemption urbain (DPU)

Rapporteur : Stéphane TUYERES

Vu les articles L211-1 et L211-2 et suivants, R211-1 du code de l'urbanisme,

AR Prefecture
082-200066652-20220725-20220725_171-DE
Reçu le 28/07/2022
Publié le 28/07/2022

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu l'approbation du PLUi des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV par délibération n°2022.06.09-151 du 09 juin 2022 par le conseil communautaire, exécutoire le 17 juillet 2022,
Vu la délibération n°2017.02.20-60 du conseil communautaire instituant le DPU
Vu la délibération n°2019.04.25-128 modifiant les délégations de l'exercice du DPU aux communes
La communauté de communes étant compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), de documents en tenant lieu et de cartes communales, elle est, de fait, compétente pour instituer le droit de préemption urbain (DPU)(L211-2 du code de l'urbanisme).

L211-1 extrait « *Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, sur tout ou partie des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités conformément aux articles L. 5112-1 et L. 5112-2 du code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.* »

L211-2 extrait « *Toutefois, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, d'un établissement public territorial créé en application de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.* »

Considérant la nécessité de mettre en œuvre le DPU, outil à la disposition des collectivités locales pour permettre la maîtrise du foncier « *en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1* » conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme.

Considérant que la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne est compétente pour les opérations d'aménagement sur les ZAC et ZAE d'intérêt intercommunal,

Considérant que les communes sont compétentes en matière d'aménagement, notamment sur l'habitat et les équipements publics de leur compétence,

Considérant que les communes et la communauté de communes s'engagent dans des conventions tripartites avec l'EPFO, nécessitant la délégation de l'exercice du DPU à cet établissement, afin de permettre aux communes de maîtriser le foncier de certaines opérations d'aménagement,

Au vu de ces éléments, il est demandé au conseil communautaire de bien vouloir :

AR Prefecture
082-200066652-20220725-20220725_171-DE
Reçu le 28/07/2022
Publié le 28/07/2022

- instituer un périmètre de DPU sur l'ensemble des zones U et AU du nouveau document d'urbanisme approuvé, le PLUi des 12 communes de l'ex-CCTGV,
- dire que les annexes de ce document seront mises à jour par arrêté de Madame la Présidente, afin d'y annexer le plan du périmètre ainsi défini,
- déléguer l'exercice du DPU aux communes à l'exclusion des périmètres de convention avec l'EPFO et des ZAC et ZAE d'intérêt intercommunal,
- déléguer à Madame la Présidente l'exercice du DPU sur les périmètres des conventions EPFO, ainsi que sur les périmètres des ZAC et ZAE d'intérêt intercommunal,
- autoriser Madame la Présidente, conformément à l'article L5211-9 du CGCT, à déléguer l'exercice de ses droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur les mêmes périmètres susvisés ; cette décision fera l'objet d'une décision de Madame la Présidente qui en rendra compte à la plus proche séance du conseil communautaire.

Il est rappelé que les communes sont engagées via la convention du service mutualisé de l'instruction du droit des sols, à renseigner le logiciel métier concernant les déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité mentionnées aux articles R211-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Après délibération du Conseil Communautaire, la proposition est adoptée :

•41 voix POUR
•0 voix CONTRE
•0 ABSTENTION

Labastide Saint Pierre,
le 26 juillet 2022
La Présidente,
Marie-Claude NEGRE

La Présidente certifie sous la responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :
De sa publication/notification :
28 JUIL. 2022
De sa transmission en Préfecture le :
29 JUIL. 2022

La/Le Secrétaire de séance
Laëtitia LAFORGUE