

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 le 19/07/2006	
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	
Varennès	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 réglementant 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 MONTAUBAN. 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 covoiturage 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.

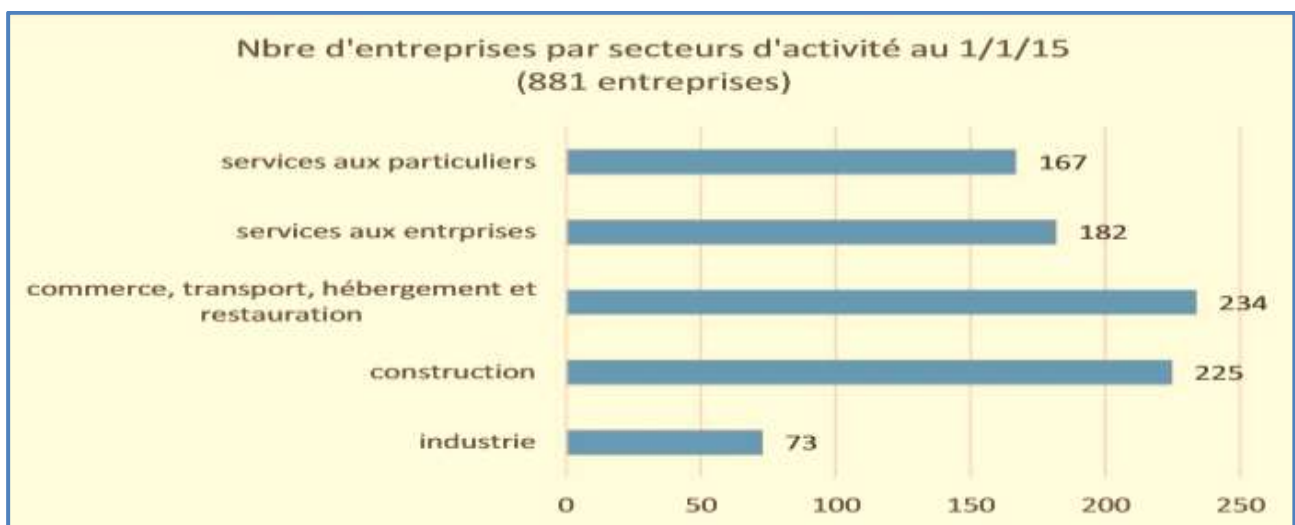
Seule zone ayant fait l'objet d'une procédure d'urbanisme aboutie (ZAC), GSL est une zone plus travaillée que les autres, sans que les lignes force du projet n'apparaissent encore, car la commercialisation est en cours et les aménagements se font au fur et à mesure. Son caractère

industriel est cependant marqué, hormis au sud (sur CAMPSAS) où 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, porc 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'accroître 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-conformités 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-STEAL (secteurs de taille ou de capacité limitée en zone A)
- Zones N : zones naturelles comportant différentes utilisations : N, NRE, NCO, NCANAL, NVV, NGRAV, NENR, NGSL
- zones N-STEAL (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 STEAL 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 _{ECCO}	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 _{ECCO}	9,6	0,06	9,6	9,6	-
AU0 _{ECCO}	0,8	0,01	0,8	0,8	-
AU _{GSL}	82,7	0,56	11,9	11,9	-
AU _{GSLIB}	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 _{RE}	13,3	0,09			
A _{STECAL}	17,8	0,12			
TOTAL ZONE A	9223,2	62,4			
N	1442,4	9,76			
N _{CD}	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'imposer. Ils comportent :

- 2 planches intercommunales au 1/15000^{ème} : secteur ouest et secteur est ;
- 1 planche listant tous les emplacements réservés ;
- 14 planches communales variant du 1/5000^{ème} au 1/7500^{ème} 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 1/2500^{ème} 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, le 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 réglementairement 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 Élément 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 Personnes 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 la 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 placée 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 Aorg3 - 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'une 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 centres 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 U_{éco} et AU_{éco} »
 - 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 dispositions 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 1/5000ème tant sur les documents physiques que ceux accessibles sur internet. GSTG réfléchira à une solution permettant de résoudre cet inconvénient (plans au 1/2500 ème, 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 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-dmaterialise.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 à 19h 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 réglementaires 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, 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 réglementaires exprimés - réponses de GSTG - avis

ORIGINE	AVIS EXPRIME	REPONSE CCGSTG	AVIS COMMISSION
DDT	<p>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 modulation de la concentration d'espace, ainsi que pour la plupart des enjeux identifiés dans la note d'enjeux des services de l'État. Pour ces raisons, j'émette un avis favorable sur votre PLU arrêté.</p> <p>J'appelle toutefois votre attention sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 car après mise en conformité des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées ; la commune de Grisolles est entrée depuis le 1^{er} janvier 2021 dans le dispositif « article 55 de la loi SRU », nécessitant un taux de logement sociaux de 20 %. Les moyens d'atteindre cet objectif devront être explorés et mis en œuvre dans le futur PLU intercommunal visant programme local de l'habitat sur l'ensemble de votre territoire (« PLU-H 20 ») qui succédera au présent PLU sur 12 communes. Il conviendra notamment de travailler plus finement les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). <p>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.</p>		Dans le cadre de son PLU, Grisolles n'est pas tenu de respecter l'article 55 de la loi SRU.
DDT	<p>6. Enjeux liés aux risques majeurs</p> <p>Risque inondation</p> <p>À propos du risque d'inondation, l'état initial de l'environnement (EIE) mentionne des données erronées et incomplètes pour les deux PPRi approuvés sur le territoire d'étude, les bonnes références sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 19/11/2020. - PPRi du bassin de la Garonne amont approuvé par arrêté préfectoral le 19/07/1999, révisé en 2000 et 2002, modifié le 27/03/2014. <p>Recommandation n°1 : il convient de modifier les informations erronées concernant l'historique des deux PPRi dont les données corrigées figurent ci-dessus.</p>	<i>L'information sera rajoutée.</i>	La CE reprendra la recommandation de la DDT dans ses conclusions finales.
DDT	<p>Risque feu de forêt</p> <p>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 PLU sont identifiées avec un aléa faible, pour lequel, il n'y a pas d'obligation légale de débroussaillage (arrêté préfectoral n°AP 82-2019-07-09-005 du 09/07/2019).</p> <p>Recommandation n°3 : il serait souhaitable d'ajouter cette information concernant les risques de feux de forêt parmi le recensement des risques.</p>	<i>Certains documents listés sont déjà présents dans les annexes ; elles seront contrôlées pour complément éventuel selon les documents fournis dans le PAC.</i>	La CE reprendra la recommandation de la DDT dans 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 PLU et les mesures d'évitement et de réduction retenues.	<i>Le résumé non technique sera complété.</i>	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.	<i>la justification sera améliorée.</i>	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.	<i>Le rapport de présentation sera complété pour mieux justifier l'atteinte des objectifs de densification.</i>	La CE comprend la position de la MRAE qui s'en tient à maximiser les dispositions réglementaires. Mais elle ne l'appartage 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.
MRAE	La MRAE recommande de garantir la préservation des stations de flore protégée 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 PLU des mesures de protection adaptées.	<i>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 Grisolles ; une station de flore protégée (tulipa syl-vestris) en partie en zone A sur la commune de Canals.</i>	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'explicitier, 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 piétons 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	<p>— De plus, ces communes sont exposées à des risques naturels de types suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Au PPRI (Inondation de bassin) ○ Au PPRI (Gare aux Aires) (Sécheresse) + processus de surveillance des crues de la Garonne et PPRI Tarn (Villabonnie) + processus de surveillance des crues du Tarn ○ Au PPI et PPRI de ND Logistique - PPRPP à Gignac, dont le statut SEVESO a été renforcé malgré une activité actuelle nulle. ○ Au risque de transport de matières dangereuses par canalisation avec TIGF qui passe à Gignac. <p>De même, ces communes accueillent 2 installations classées pour la protection de l'environnement soumises au minimum à un régime de surveillance et à des autorisations et SEVESO. Le PLUI doit également tenir compte de ces aspects, notamment les périmètres des études de danger mais aussi les périmètres des 100 mètres pour les installations classées dont l'activité est l'élevage.</p> <p>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 post-catastrophes. La possibilité d'avoir recours à une défense extérieure contre l'incendie dite « privée » pour les zones agricoles ou naturelles est même explicitée.</p> <p>D'un point de vue réglementaire, il s'agit 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).</p>	Les réglementations 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 réglementation 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 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 logements 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 réglementaires exprimés - réponses de GSTG - avis CE

DDT	<p>Règles prioritaires</p> <p>RECONSTRUCTION</p> <p>L'Ann 1 du PADD : « Organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages », indique au point 3 : « gérer l'hydraulique pluviale au-delà des seules zones urbanisées, en restaurant les contraintes des cours d'eau et des fossés ».</p> <p>Ce point est abordé au travers de la trame verte et bleue, mais le règlement graphique ne précise pas l'ensemble du réseau hydraulique global ainsi qu'une règle d'urbanisation, par rapport à ces cours d'eau et fossés mères, est inscrite dans le règlement écrit. Une identification graphique du réseau hydraulique pluvial (tracé et cours d'eau) permettrait une meilleure prise en compte de cette règle.</p>	<p><i>A ce jour la règle est appliquée selon les informations des cartes IGN concernant les ruisseaux et fossés mères.</i></p>	
UDAP	<p>Le document de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable propose des images de constructions modernes. Inopportunité, 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.</p> <p>Une réflexion mérite d'être menée de concert avec le CAUE afin de déterminer les expressions contemporaines ou serait perceptible le style architectural de la région et qui aurait pour dessein une meilleure insertion paysagère.</p> <p>Les toits terrasse sur les toits principaux, les façades exclusivement en bois ou aspect bois, n'ont pas le caractère architectural représentatif de la région, respectueux de l'identité des bourgs.</p>	<p><i>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).</i></p>	<p>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.</p>
VNF	<p>Assurer dans PADD la prise en compte spécifique du Canal dans l'ensemble des thématiques</p>	<p><i>Le document transmis sera annexé au rapport de présentation pour information.</i></p>	<p>La CE n'a pas d'observation à faire.</p>

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 entraînent 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 salubre 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 côté 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 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 paraît 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 a 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 où 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 réglementaires 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	<p>Irrigation sous pression</p> <p>Recommandations</p> <p>Compte tenu de la plus-value que représente l'accès à l'irrigation, les terres desservies devraient conserver leur vocation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> sur la commune de Labastide-Saint-Pierre : prendre en compte le réseau collectif d'irrigation de l'Asai du Brascou (Maine, 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 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 par GSTG dès lors qu'elle n'aura pas de conséquence sur les droits des propriétaires dont les parcelles seraient concernées
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 AB83.	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.	<i>Compte tenu de la configuration de la parcelle C1324, le reclassement en zone agricole sera moins pénalisant pour la maison existante qu'un « ragnage » de la parcelle.</i>	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.	<i>Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).</i>	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
DDT	<i>Etude préalable : - Reclassement des zones L'Ann 1 du PPRI : « Organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages », indique au point 9 : « gérer l'hydrologie pluviale 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 mesure pas l'ensemble du réseau hydraulique pluvial ainsi 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 (tracé et cours d'eau) permettrait une meilleure prise en compte de cette règle.</i>	<i>A ce jour la règle est appliquée selon les informations des cartes IGN concernant les ruisseaux et fossés mères.</i>	
UDAP	<i>Le document de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable propose des images de constructions modernes. Introduisant, 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 ou 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 le caractère architectural représentatif de la région, respectueux de l'identité des bourgs.</i>	<i>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).</i>	
CDPNAF + PREFET	LABASTIDE - Lieu-dit Callory : avis défavorables et refus de dérogations sur les parcelles F375 et F677.	<i>Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).</i>	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).	<i>Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).</i>	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.	<i>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</i>	Voir l'avis général de la CE en fin de thème.
CDPNAF + PREFET	LABASTIDE - OAP Bord du Tarn - Rue du Bac et Vicdefauz : 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.	<i>La mention souhaitée est déjà présente dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation. La parcelle C73 sera reclassée en zone N.</i>	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.	<i>Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).</i>	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.	<i>Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).</i>	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.	<i>Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).</i>	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.	<i>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.</i>	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.	<i>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</i>	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.	<i>Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).</i>	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.	<i>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</i>	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.	<i>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</i>	Voir l'avis général de la CE en fin de thème. 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 m ² .	Les modifications demandées seront intégrées (règlement graphique modifié).	Avis devenu favorable à la suite du recours engagé par GSTG en ce qui concerne 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 m ² et sur une parcelle boisée en zone A du PLU en vigueur pour une superficie de 2 872 m ²)	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 m ² 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 Nénr 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 installer des ruches.

Réponse de GSTG : Le PLUi n'a classé en zone Nénr 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 défigurés 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 où 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 réglementation 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 reconnaît, 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 réglementation 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 déplace 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 complémentirement 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 réglementation 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 réglementation 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 réglementation 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 réglementaires 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.	<i>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</i>	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG
UDAP	<p>"Les constructions ne donnant pas sur rue peuvent s'implanter librement"</p> <p>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.</p> <p>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 peut laisser sous-entendre que des volets roulants PVC en centre ancien patrimonial pourraient être acceptés.</p> <p>Les portails ouvrages d'inspiration traditionnelle n'ont pas de raison d'être interdits.</p> <p>Les panneaux techniques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être installés sur les toitures des dépendances, soit sur l'arrière du versant, soit en bas de pente sur la pente large du versant.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol <p>En zone U1, centre ancien, certaines parcelles, actuelles ou futures, de dimensions réduites, permettraient-elles la réalisation d'un projet de construction viable. La règle des 30 % risque d'être officiellement approuvée dans le centre historique.</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Cette phrase sera supprimée / portail.</i></p> <p><i>LA règle de l'emprise au sol en U1 sera supprimée.</i></p> <p><i>La règle de l'espace de pleine terre se suffit sur les centres bourgs.</i></p> <p><i>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures sont permises avec plusieurs possibilités permettant cette insertion. Il ne s'agit pas d'un PLU patrimonial.</i></p>	La CE recommandera dans ses conclusions finales que les panneaux solaires ne soient pas visibles depuis l'espace public.
DDT	<p>Servitudes d'utilité publique (SUP)</p> <p>Servitude A4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prescriptions réglementaires <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recommandations <p>Dans le cadre de la gestion de l'eau, des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI), le CCTG-STG assure l'entretien des cours d'eau et fossés sur son territoire.</p> <p>Aussi, afin de pouvoir faciliter 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.</p> <p>Servitude EL3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prescriptions réglementaires <p>Conformément à l'article L2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques, les propriétés riveraines du Terr et de la Garonne (cours d'eau domaniaux) sont grevées sur chaque rive d'une servitude de 3,25 mètres, dite servitude de marchepied.</p> <p>Cette servitude n'est pas représentée le long de la Garonne sur la carte des servitudes en annexe (B.1.1. sur les SUP).</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Servitude EL3 : L'annexe sera mise à jour avec les éléments cartographiques donnés par les services de l'Etat.</i></p>	
DDT	<p>Biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prescriptions réglementaires <p>La destruction d'espèces protégées est interdite.</p> <p>Une demande de modification du règlement graphique avait été proposée afin de sécuriser plusieurs stations de plantes protégées (Serapias en cœur). Ces parcelles sont bien devenues des zones Nln.</p> <p>Dans le cadre de l'autorisation de la ZAC GSL, les zones de compensation et d'événement méritent d'être sanctuarisées dans le règlement graphique.</p> <p>Zones humides</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prescriptions réglementaires <p>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 ALU_{eau} et situées à proximité du château de Ségal sur la commune de Campos (parcelle A1279).</p> <p>Un reclassement en zone N est demandé.</p> <p>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 PLU doit être compatible avec le SAGE Garonne.</p>	<p><i>Biodiversité : Ces zones de compensation liées à la ZAC GSL et situées hors ZAC sont bien repérées au règlement graphique en NGSL.</i></p> <p><i>Zones humides : Ces zones situées dans la ZAC seront reclassées en Nre.</i></p> <p><i>Les informations seront corrigées.</i></p> <p><i>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 PLU.</i></p>	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de GSTG
DDT	<p>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 PLU pour consulter les servitudes d'utilité publique opposables. »</p>	<p><i>L'information sera rajoutée.</i></p>	La CE recommandera cette mention dans ses conclusions finales.
DDT	<p>Prescription n°1 : Pour tout aménagement, installation et construction, il sera nécessaire de prendre l'attache du gestionnaire du PPRI Garonne amont (DOT pour la SUP-PM1), en vue de déterminer les limites de la zone inondable. De plus, le règlement écrit du PLU 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.</p>	<p><i>Certains documents listés sont déjà présents dans les annexes ; elles seront contrôlées pour complément éventuel selon les documents fournis dans le PAC.</i></p>	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 ;	<p><i>Voir ci-dessous</i></p>	La CE considère que le règlement ne doit pas empêcher les activités touristiques liées au canal.
VNF	<p>• rappeler que tout rejet d'eaux dans le canal, de quelque nature que ce soit, n'est que la dernière solution à envisager ;</p> <p>• 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; Eviter tout aménagement susceptible d'impacter le patrimoine arboré.</p>	<p><i>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 pas vocation à les intégrer.</i></p>	La CE n'a pas d'observation à faire.

Annexes

DDT	<p>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.</p> <p>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 (arrêté préfectoral, règlement, notes de présentation, zonages). Il manque également au titre de la SUP – PM3, le PPR technologiques ND LOGISTICS à Grisolles. Précision n°2 : les 3 PPRN complets préalablement mentionnés et le PPR ND LOGISTICS doivent être ajoutés aux annexes du PLUI. Le bureau prévention des risques de la DDT mettra les dossiers complets à disposition sur simple demande.</p>		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.	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.

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 épaissement 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 "*des 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 en cours d'enregistrement 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, soit la façade s'implante en limite* » ? 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, réglerait, 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 portée 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'accroître 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 réglementation 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 1/5000ème 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 1/2500^{ème} ne corrigent pas l'illisibilité des plans au 1/6500^{ème} : 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 réglementaires exprimés - réponses de GSTG - avis CE

MRAE	<p>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.</p>	<p><i>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.</i></p>	<p>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.</p>
DDT	<p>Les nouveaux logements Recommandations</p> <p>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 esquisser la consommation d'espace en les optimisant davantage, notamment par d'attractifs logements collectifs. Elles sont aussi un levier d'action puissant pour produire de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.</p> <p>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 déviation sur les communes de Campsas, Dieupentale, Gisselles, 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.</p> <p>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).</p>	<p><i>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)</i></p>	<p>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 sûre du tout que l'offre d'habitat collectif rencontrera la demande. Les gens qui viennent s'installer cherchent de l'espace et de la nature et la maison individuelle est et reste leur rêve.</p>
DDT	<p>La production des logements sociaux, dont un rattrapage SRU à faire Recommandations</p> <p>La commune de Grisolles doit plus particulièrement tenir compte de son entrée dans le dispositif SRU depuis le 1^{er} janvier 2021, avec un taux de logements 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.</p> <p>La commune de Grisolles ne mobilise pas de manière optimale le PLUI pour permettre le rattrapage SRU.</p>	<p><i>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</i></p>	<p>Grisolles n'est pas tenue à ce jour de respecter la loi SRU.</p>
DDT	<p>Assainissement Les ERU de Labastide-Saint-Pierre</p> <p>Le système d'assainissement de la commune de Labastide-Saint-Pierre a été déclaré non conforme aux objectifs de la directive européenne ERU. Cette situation conduit depuis 2016 des problèmes de surcharge organique ainsi qu'une surcharge hydraulique permanente. Elle a également un impact sur le réseau d'eau du Rieu Tort.</p> <p>Malgré le préfinancement demandé à Mairie de Labastide-Saint-Pierre, par accord en date du 06/02/2021, les maîtres en place des réalisations n'ont pas permis d'assainissement définitif. Des nouvelles solutions ne pourront être soumise à l'urbanisation qu'après mise en conformité des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. Aucun nouveau financement ne sera autorisé tant que le système d'assainissement n'est pas retrouvé en conformité (art R.111-2 du code de l'urbanisme).</p> <p>Cependant, afin de ne pas contraindre les orientations prioritaires du contrat tripartite signé avec le région Occitanie, les projets de réalisations de logements au sein du périmètre concerné seront analysés au cas par cas. Selon la nature du projet et son impact sur le réseau 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.</p> <p>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 L.2224-10 du Code. Ses urbanisations ne sont autorisées qu'après la mise en conformité du système d'assainissement.</p>	<p><i>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.</i></p>	<p>La CE a déjà donné son avis et n'a rien à ajouter.</p>
CDPNAF + PREFET	<p>Avis favorable sans réserve pour les STECAL : Abes1, Acan1, Acan2, Ngr1, 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 définissant clairement les destinations et sous destinations interdites et autorisées de 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.</p>	<p><i>Les compléments et modifications demandés seront intégrés (règlements écrit et graphique modifiés).</i></p>	<p>Voir l'avis général de la CE;</p>
CDPNAF + PREFET	<p>Avis favorable STECAL Acan1 sous réserve : de limiter l'emprise au sol des annexes aux habitations. Avis favorable STECAL Acan2 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</p>	<p><i>Les compléments et modifications demandés seront intégrés (règlements écrit et graphique modifiés).</i></p>	<p>Voir l'avis général de la CE.</p>
CDPNAF + PREFET	<p>BESSENS OAP Chemin des Palanques : avis favorable sous réserve de fixer à 50 le nombre minimum de logements</p>	<p><i>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).</i></p>	<p>Voir l'avis général de la CE.</p>
CDPNAF + PREFET	<p>CAMPASAS - CAM01 et CAM 03 : avis défavorables et refus dérogation sur les parcelles A758, A797, A798, A800, A1288, A1289</p>	<p><i>Recours gracieux car rend OAP CAM03 irréalisable avec la règle de recul de 10 m de la zone A.</i></p>	<p>Voir l'avis général de la CE.</p>
ARS	<p>L'ARS porte à la connaissance de la CCGSTG diverses sources d'information sur les OAP transversales.</p>	<p><i>Le document transmis sera annexé à l'OAP transversale pour information.</i></p>	<p>Voir l'avis général de la CE.</p>
UDAP	<p>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.</p>	<p><i>Les voiries traversantes ont été privilégiées dans la mesure du possible. Des contraintes techniques ont parfois obligé à autoriser les plateformes de retournement.</i></p>	<p>Voir l'avis général de la CE.</p>

BESSENS	<p style="text-align: center;">LE CONSEIL MUNICIPAL</p> <p>> émet un avis favorable sur le projet de PLU des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV, avec les observations suivantes concernant les dispositions arrêtées pour l'OAP Jules Ferry :</p> <p>- Sur la programmation : le conseil municipal demande que le secteur 2a de l'OAP Jules Ferry soit rattaché avec la possibilité de création d'un secteur supplémentaire soumis à opération d'aménagement afin de tenir compte du contexte foncier.</p> <p>- Sur la qualité de l'opération urbaine et paysagère : le conseil municipal est favorable à ce que tous les secteurs de l'OAP soient affectés d'un pourcentage de fondier non imposable 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 chène 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.</p> <p>- 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, car cela deviendra la liaison entre les 2 parties de la commune.</p> <p>- Sur l'ensemble des 3 OAP (Ferry, Palanques et Capellas), il serait utile de réfléchir à créer un écran végétal dense.</p>	<p><i>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 1^{er} secteur (accès routier depuis la rue Edith Piaf).</i></p> <p><i>Pour l'OAP Jules Ferry (préservation des abords du chène classé en EPI), l'aplaf vert dans la légende et l'illustration seront supprimés sauf sur l'emprise de vie du chène.</i></p> <p><i>L'écran végétal dense est à ajouter le long du périmètre des OAP en interface avec les constructions existantes.</i></p>	La CE n'arien à ajouter 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 apparaître 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 **localisation 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 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'est 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 été privilégiés dans le cadre du PLUi.

122 RE M. Patrick SALETTES 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 peut faire l'objet d'une opération distincte.**

Un 4^{ème} 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 usées, 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 réglementation 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 ce 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 1^{ère} enquête publique** puis de celles émises lors de la **concertation préalable au 2^{ème} 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 commerciales 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-bourgs** 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 limités. 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 réglementation (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 1/2 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 réglementation 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 Lapeyrière. 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 vides 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 contiguës 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 réglementation 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 recommandé 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 où 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 contribution 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 contiguë 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 où 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 BERTOIGNA 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 où 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 où 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 où 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 où 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-proprétaire 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 Réserve 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-proprétaire 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 où 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 parcelles 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 où 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. Jérôme 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. Jérôme 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 contiguës 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 où 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 où 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 apparaître 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 où 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 où 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 où 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 où 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 traitée 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 conjoints 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 1 et 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 où 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 copropriétaire 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 où 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 conjoints 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 inexploitable et invendable. 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 où 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 Jérôme 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 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 : 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 où 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 LIEBHERR 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 contiguë 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 où 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 où 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 où 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 conjoints 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 où 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 où 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'augmenter 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 parcelle 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 et 142

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 où 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 où 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 Grissoles, 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 Sabine 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 2^{ème} 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 où 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 BORAQ 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 MIRETE a adressé un courrier identique reçu le 13 janvier 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 où 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 où 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 où 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 où 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 **réglementation 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 attenants 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 réglementation 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 consommeraient 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 où 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 dès 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 complémentaiement 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 réglementation, 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 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 réglementation.

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 paraît 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.

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).

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lasserre', with a horizontal line extending to the left and a vertical line ending in a small hook on the right.

Christian BUZET
membre titulaire

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line at the top.

Francis DEGUISNE
membre titulaire

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized loop at the top and a vertical line extending downwards.