

ENQUÊTE PUBLIQUE

OUVERTE DU 01/12/2021 au 12/01/2022

Sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Terroir GRISOLLES VILLEBRUMIER



ANNEXES AU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Président : Christian LASSERRE
Membres titulaires : Christian BUZET et Francis DEGUISNE

Liste des annexes

[Annexe 1](#) : ordonnance de désignation du Tribunal Administratif de TOULOUSE du 28/07/2021 (1 page)

[Annexe 2](#) : Arrêté de mise à l'enquête publique du 27/10/2021 (7 pages)

[Annexe 3](#) : Exemple d'avis d'ouverture de l'enquête publique publié dans la presse (1 page)

[Annexe 4](#) : Attestations d'affichage (15 pages)

[Annexe 5](#) : Procès-verbal de synthèse des observations du public du 03/02/2022 et réponses de la CCSA (98 pages)

Annexe 1

Ordonnance du Tribunal Administratif de
TOULOUSE du 28/07/2021

DECISION DU
28/07/2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

N° E21000106 /31

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 12/07/2021, la lettre par laquelle Madame la Présidente de la Communauté de communes Grand Sud Tarn & Garonne demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) des 12 communes de l'ex-CCTGV (communauté de communes terroir Grisolles Villebrumier) :

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

Vu la délégation du 30 juin 2021 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

Monsieur Christian LASSERRE

Membres titulaires :

Monsieur Christian BUZET

Monsieur Francis DEGUISNE

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, les membres de la commission d'enquête sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Madame la Présidente de la Communauté de communes Grand Sud Tarn & Garonne et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Toulouse, le 28/07/2021

La magistrate déléguée



Michèle TORELLI

Annexe 2

Arrêté de mise à l'enquête publique du 27/10/2021

AR Prefecture

082-20006652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 01/07/2021
Publié le 01/07/2021

 **GRAND SUD**
Tarn & Garonne
Communauté de communes

www.grandsud82.fr

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

82370 Labastide Saint Pierre

Arrêté n° 2021-16

**Arrêté portant organisation de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet
de Plan Local d'Urbanisme intercommunal des 12 communes de l'ex-Communauté de
Communes du Territoire de Grisolles et Villebrumier (CCTGV)**

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

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L1533 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L1231 à L12318 et R1231 à R12343 ;

Vu la délibération n°2021.07.01-157- du Conseil Communautaire de la Communauté de
Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne en date du 01/07/2021 arrêtant le projet de Plan Local
d'Urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-CCTGV (PLUi 12) ;

Vu la décision en date du 28 juillet 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de
Toulouse, désignant la commission d'enquête chargée de conduire l'enquête publique relative à
l'élaboration du PLUi 12 ;

Vu les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique ;

Après avoir consulté la commission d'enquête ;

Article 1er : Objet de l'enquête

120, avenue Jean Jaurès 82370 LABASTIDE SAINT PIERRE
Tél. 05 63 30 03 31 - Fax 05 63 30 03 32 - grandsudtarnetgaronne@grandsud82.fr



AR Prefecture

082-200066652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 29/10/2021
Publié le 29/10/2021

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes de l'ex-communauté de communes du terroir de Grissoles et Villebrumier (PLUI 12). Cette élaboration vise à remplacer les documents ou les règles d'urbanisme applicables aux 12 communes de l'ex-CCTGV : Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Fabas, Grissoles, Labastide-St-Pierre, Nohic, Orgueil, Pompignan, Varennes et Villebrumier.

Les caractéristiques principales du projet :

Le projet de PLUI12 de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne porte sur le PLUI couvrant le territoire des 12 communes de l'ex-CCTGV. Le PLUI constitue un document de planification stratégique qui établit à l'échelle intercommunale un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Le PLUI traduit, dans le respect du code de l'urbanisme et des documents de planification supérieurs, la volonté de :

- Définir les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces
- Fixer comme objectifs principaux :
 - Une croissance maîtrisée de la population de 1,75% par an en moyenne, différenciée selon chaque groupe de l'armature territoriale.
 - Une population de 26 800 habitants à l'horizon 2032, soit environ 4 300 habitants supplémentaires.
 - La réalisation de l'ordre de 1 800 nouveaux logements et d'une centaine de remises sur le marché de logements vacants ou résultant de changements de destination.
 - Une consommation d'espace n'excédant pas en moyenne 850 m² par nouveau logement.
 - Des implantations économiques privilégiées dans les espaces déjà urbanisés, notamment en renforcement des centres-bourgs.
 - L'accueil d'une quinzaine d'entreprises par an, en zones d'activités dédiées (hors GSL) sur des surfaces de 1 200 m² en moyenne par entreprise.
 - Le renforcement, voire le développement, d'équipements publics (groupes scolaires, équipements sportifs, ouvrages hydrauliques, aires de co-voiturage, extension de cimetières, etc.)

Article 2 : Autorité responsable du projet auprès de la laquelle des informations peuvent être demandées

Communauté de Communes GRAND SUD TARN&GARONNE
Adresse : 120 avenue Jean Jaurès, 82370-LABASTIDE-SAINT-PIERRE

Article 3 : Composition du dossier d'enquête

1/ Pièces de Procédure

- Les Pièces administratives : délibérations, arrêté, publicités, ...
- Les pièces complémentaires demandées par la commission d'enquête

2/ Projet de PLUI 12 arrêté

- le rapport de présentation incluant l'évaluation environnementale et son résumé non technique

AR Prefecture

082-200066652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 29/10/2021
Publié le 29/10/2021

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
- le règlement : pièces écrites et graphiques
- les annexes

3/ Consultations

- l'avis de l'autorité environnementale MRAE
- l'avis des 12 communes de l'ex-CCTGV
- l'avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées
- un document présentant une synthèse des avis reçus.

Article 4 : Désignation de la commission d'enquête

Afin de conduire l'enquête publique du PLUI 12 de l'ex-CCTGV, le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné le 28 juillet 2021, Christian LASSERRE en qualité de président de la commission d'enquête, Christian BUZET et Francis DEQUISNE en qualité de membres titulaires.

Article 5 : Siège de l'enquête

Le siège de l'enquête est le siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn & Garonne, 120 avenue Jean Jaurès, 82370-LABASTIDE-SAINT-PIERRE

Article 6 : Durée de l'enquête

L'enquête publique se déroulera durant une période 43 jours consécutifs, **du mercredi 1^{er} décembre 2021 à 9 h00 au mercredi 12 janvier 2022 à 17 h00 inclus.**

Par décision motivée, le Président de la Commission d'Enquête pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours. Cette décision est portée à la connaissance du public au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L 123-10 du code de l'environnement.

Enfin l'enquête pourra être suspendue ou complétée dans les conditions prévues par les articles L 123-14, R123-22 et R 123-23 du code de l'environnement.

Article 7 : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et avoir accès aux registres

Le dossier d'enquête est consultable en version informatique sur le site internet de la Communauté de Commune (www.grandsud82.fr) pendant la durée de l'enquête.

Le public pourra accéder gratuitement au dossier sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier version papier sera disponible au siège de la Communauté de Communes et dans les 12 mairies de l'ex-CCTGV concernées par le projet aux jours et heures habituels d'ouverture au public (hors fermeture exceptionnelle liée aux fêtes de fin d'année).

En outre un registre d'enquête papier établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé préalablement à l'ouverture d'enquête par un membre de la commission d'enquête, sera mis à la

AR Prefecture

082-200066652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 29/10/2021
Publié le 29/10/2021

disposition du public dans 13 lieux aux jours et heures habituels d'ouverture au public (hors fermeture exceptionnelle liée aux fêtes de fin d'année), comme suit :

- au siège de l'enquête à la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne
- à la mairie de Bessens
- à la mairie de Campsas
- à la mairie de Canals
- à la mairie de Dieupentale
- à la mairie de Fabas
- à la mairie de Grisolles
- à la mairie de Labastide-St-Pierre
- à la mairie de Nohic
- à la mairie de Orgueil
- à la mairie de Pompignan
- à la mairie de Varennes
- à la mairie de Villebrumier.

En outre, des fermetures exceptionnelles peuvent avoir lieu dans les communes, pendant la durée de l'enquête publique, en raison des fêtes de fin d'année.

La consultation du dossier d'enquête et la consignation des observations et propositions sur le registre papier devront se faire dans le respect des mesures sanitaires en vigueur.

Avant l'ouverture d'enquête et durant toute la durée de celle-ci, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne.

Article 8 : Lieux et heures où la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres se tiendra à la disposition du public.

lieu	adresse	date	heure
Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne	120 avenue Jean Jaurès, 82 370-Labastide-St-Pierre	jeudi 2 décembre 2021	de 17h00 à 19h00
		jeudi 30 décembre 2021	de 9h00 à 12h00
Mairie de Bessens	Place de la Fraternité 82 170-Bessens	vendredi 10 décembre 2021	de 14h00 à 17h00
Mairie de Grisolles	4 Avenue de la République 82 170-Grisolles	lundi 20 décembre 2021	de 14h00 à 17h00
		samedi 8 janvier 2022	de 9h00 à 12h00

AR Prefecture

082-200066652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 29/10/2021
Publié le 29/10/2021

Mairie d'Orgueil	281 rue Grand Rue 82370 Orgueil	mercredi 15 décembre 2021	de 9h00 à 12h00
		mardi 11 janvier 2022	de 14h00 à 17h00

Les observations et propositions du public seront reçues par la commission d'enquête dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

La commission d'enquête tiendra également une permanence en visioconférence :

Date	Horaire
Judi 6 janvier 2022	14h à 17h

Pour participer à la visioconférence, le public devra prendre rendez-vous par voie dématérialisée à l'adresse https://doodle.com/poll/kdi2xp6ghz57rhit?utm_source=poll&utm_medium=link au moins 48 heures à l'avance. Les entretiens auront une durée maximale de 15 minutes.

Le lien de connexion sera communiqué aux personnes ayant obtenu un RDV et ayant communiqué leur adresse e-mail à cet effet.

Article 9 : Autres modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions.

Pendant toute la durée de l'enquête le public pourra déposer ses observations et propositions :

-**Sur le registre dématérialisé** <https://www.registre-dematerialise.fr/1948>

-**Sur les registres d'enquête** papier mis à disposition du public dans les lieux désignés à l'article 7.

-**Par voie postale** par courrier à faire parvenir pendant la durée de l'enquête, adressé au siège de l'enquête à :

Monsieur le Président de la commission d'enquête du projet de PLUI12
Communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne
120 avenue Jean Jaurès
82370- Labastide-Saint-Pierre

-**Par courrier électronique** à l'adresse enquete-publique-1948@registre-dematerialise.fr

Les observations et propositions du public seront collectées régulièrement dans les 12 communes afin d'être consultables au siège de l'enquête publique, ainsi que sur le registre dématérialisé, durant toute la durée de celle-ci. Elles seront donc consultables par tous.

Les observations et propositions du public seront communicables par la Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne aux frais de la personne qui en fait la demande.

Les observations et propositions reçues avant le 1^{er} décembre 2021 à 9h00 ou après le 12 janvier 2022 à 17h00 ne pourront pas être prises en compte par la commission d'enquête (date de réception faisant foi).

Article 10 : Publicité de l'enquête

AR Prefecture

082-200066652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 29/10/2021
Publié le 29/10/2021

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet www.grandsud82.fr

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, au siège de la Communauté de Communes et dans les 12 mairies concernées et en tous lieux habituels des 12 communes.

Une copie des avis publiés dans la presse ainsi qu'éventuellement dans les bulletins municipaux ou autre média d'information de la Communauté de Communes et des 12 communes concernées sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique.

Article 11 : Information environnementale

Le projet de PLU 12 a fait l'objet d'une évaluation environnementale transmise à l'autorité environnementale qui a émis un avis en date du 12 octobre 2021. L'avis de cette autorité est joint au dossier d'enquête publique.

Article 12 : Clôture des registres d'enquête

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 6, les registres déposés dans les lieux d'enquête seront transmis sans délai au Président de la commission d'enquête et clos par lui.

Article 13 : Élaboration et remise du rapport et des conclusions de la commission d'enquête

Dans les huit jours de la réception des registres et des documents annexés, le président de la commission d'enquête rencontrera la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, cette dernière disposant d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Sauf demande de délai motivée, la commission d'enquête dispose d'un délai de 30 jours à la date de clôture de l'enquête, pour transmettre à la présidente de la communauté de communes son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête publique, accompagné des pièces annexées et des registres.

Le président de la commission d'enquête adressera simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Toulouse.

Article 14 : Décision adoptée à l'issue de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le PLU 12, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête - sous réserve que l'économie générale du PLU 12 ne soit pas remise en cause- sera approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes.

Article 15 : Lieux de consultation par le public du rapport de la commission d'enquête

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera déposée au siège de la Communauté de Communes, sur le site Internet www.grandsud82.fr et dans les 12 communes concernées, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 16 : Exécution du présent arrêté

AR Prefecture

082-200066652-20211027-ARRETE_2021_16-AR
Reçu le 29/10/2021
Publié le 29/10/2021

Le présent arrêté sera transmis à Madame la Préfète, et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Il sera en outre affiché au siège de la Communauté de Communes et dans les 12 mairies concernées pendant une durée minimale d'un mois.

Article 17 : Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne dans le délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Toulouse, dans le délai de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé ou à compter de la naissance d'une décision implicite de rejet en l'absence de réponse de Madame la Présidente de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne passé un délai de deux mois suivant réception d'un recours administratif.

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

Labastide Saint Pierre, le 27 octobre 2021

La Présidente
Marie-Claude NEGRE

De sa publication/notification :

29/10/21

De sa transmission en Préfecture le :

29/10/21



Annexe 3

Avis d'ouverture publié dans la presse



legales-online.fr

le site des annonces légales de la vie juridique des entreprises

05 62 11 37 37
contact@legales-online.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM258030, N°163368) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Dépêche Du Midi - 82**

Date de parution : 02/12/2021

Fait à Toulouse, le 3 Novembre 2021

Le Gérant

Bernard MAFFRE

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr; loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».
L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

L'Agence

L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES



SNC L'Agence au capital de 385 000 Euros.

Rue du Mas de Grille - 34438 Saint Jean de Vedas Cedex

RCS Montpellier - 404 010 209 - CODE APE : 7312Z - SIRET : 404 010 209 00017 - TVA Intercommunautaire : FR22404010209



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND SUD TARN-ET-GARONNE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES COMMUNES DE L'EX-COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU TERRITOIRE DE CISOUILLES ET VILLABRUMET (ex-CCOVS)

L'adoption de l'arrêté n°2021-04 du 23/10/2021, Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne (CCCGTG) informe qu'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes de l'ex-CCOVS (PLU I) sera ouverte pour une durée de 45 jours, consécutifs :

du mercredi 10 décembre 2021 à 9 h 00 au mercredi 12 janvier 2022 à 17 h 00 inclus.
Celle enquête, ouverte sur les communes concernées de Bessens, Campuzan, Canals, Despertales, Fabas, Cisoilles, Labastide-St-Pierre, Nabic, Orgueil, Ponsignac, Varennes et Villabrumet, concerne l'élaboration du PLU I qui vise à remplacer les documents ou les règles d'urbanisme applicables de ces 11 communes.

Les caractéristiques principales du projet - le projet de PLU I traduit, dans le respect du cadre de l'urbanisme et des documents de planification supérieurs, la volonté de :

- Définir les orientations générales d'aménagement, d'habitat, d'équipement, de déplacements, d'équipement de protection des espaces
(voir annexe objectifs annexes)

- Une croissance maîtrisée de la population de 1,5% par an en moyenne, différenciée selon chaque groupe de l'aménagement territorial.

- Une population de 26 800 habitants à l'horizon 2025, soit environ 3 000 habitants supplémentaires. La réalisation de l'ordre de 1 800 nouveaux logements et d'une centaine de ventes sur le marché de logements vacants ou résultant de changements de destination.

- Des équipements d'équipement d'équipement pas en moyenne 850 m² par nouveau logement.

- Des implantations économiques privilégiées dans les espaces déjà urbanisés, notamment en renforcement des centres-bourgs.

- Accueil d'une centaine d'entreprises par an, en zones d'activités dédiées (hors GSI) sur des surfaces de 1 200 m² en moyenne par entreprise.

- Le renforcement, voire le développement, d'équipements publics (groupes scolaires, Equipement sportif, ouvrages hydrauliques, axes de co-voiturage, extension de crèches, etc).

Afin de conduire cette enquête le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné une commission d'enquête composée de Christian LASSÈRE, en qualité de Président, et de Christian BIZET et Franck DECUSSAN, en qualité de membres titulaires.

Le dossier du projet de PLU I est consultable pendant la durée de l'enquête publique :

- en version informatique sur le site internet de la CCCGTG (www.grandsudtarn.fr) ;

- en version papier au siège de la CCCGTG, 100 avenue Jean Jaures, 83700-LABASTIDE-SAINTE-PIERRE et dans les mairies concernées ;

- sur un porte administratif mis à disposition du public, au siège de la CCCGTG (cf. adresse ci-dessous) (09.10.2021) ;

aux jours et heures habituelles d'ouverture au public ; des fermetures exceptionnelles peuvent avoir lieu en communes concernées au siège de la CCCGTG en raison des jours fériés et des fêtes de fin d'année prévues pendant la période de l'enquête publique.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique après du siège de la CCCGTG, dès la publication de l'arrêté.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra émettre ses observations et propositions :

- Sur le registre dématérialisé accessible via le site internet de la CCCGTG (www.grandsudtarn.fr) ou via l'adresse mail dédiée suivante : imp@www.registre-dematerialise.fr ;

- Sur les registres d'enquête, papers établis sur feuilles non mobiles, cote et paraphés par un membre de la commission d'enquête, mis à la disposition au siège de la CCCGTG et dans les mairies concernées, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public ; des fermetures exceptionnelles peuvent avoir lieu en communes concernées au siège de la CCCGTG en raison des jours fériés et des fêtes de fin d'année prévues pendant la période de l'enquête publique ;

- Par voie postale en adressant au Bureau de l'enquête du Président de la commission d'enquête PLU I, au siège de l'enquête - Communauté de Communes Grand Sud Tarn & Garonne 100 avenue Jean Jaures, 83700-LABASTIDE-SAINTE-PIERRE ;

- Par courrier électronique à l'adresse : enquete-publique-cccg@registre-dematerialise.fr

Les observations du public sont consultables et communiquées aux fins de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Les observations et propositions du public seront collectées également dans les communes afin d'être consultables au siège de l'enquête publique, ainsi que sur le registre dématérialisé, durant toute la durée de celle-ci. Elles seront donc consultables par tous.

La commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions, lors des permanences suivantes :

- A la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne (100 avenue Jean Jaures, 83700 Labastide-St-Pierre) les jeudi 2 décembre 2021, de 17h00 à 19h00 et jeudi 10 décembre 2021, de 17h00 à 19h00 ;

- A la Mairie de Bessens (Place de la Fusterie 83700 Bessens) le vendredi 10 décembre 2021, de 18h00 à 19h00 ;

- A la Mairie de Cisoilles (1 Avenue de la République 83700 Cisoilles) les lundi 20 décembre 2021, de 17h00 à 19h00 et samedi 8 janvier 2022, de 10h00 à 18h00 ;

- A la Mairie d'Orgueil (111 rue Grand Rue 83700 Orgueil) les mercredi 15 décembre 2021, de 16h00 à 18h00 et mardi 11 janvier 2022, de 17h00 à 19h00.

Les observations et propositions du public seront reçues par la commission d'enquête dans le respect des heures susdites de signaux.

La commission d'enquête tiendra également une permanence en visioconférence, le jeudi 6 janvier 2022 de 14h à 19h.

Pour participer à la visioconférence, le public devra prendre rendez-vous par voie dématérialisée à l'adresse <https://meet.google.com/ppl/fkzqgkzqyphl?itp=joiner-pollster>, meet@meet.google.com ou au numéro 40 40 40 40 40. Les entretiens auront une durée maximum de 15 minutes. Le lien de connexion sera communiqué aux personnes ayant obtenu un RDV ET ayant communiqué leur adresse e-mail à cet effet.

Le projet de PLU I a fait l'objet d'une consultation environnementale soumise à l'avis de l'autorité environnementale. L'évaluation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité environnementale figurent dans le dossier soumis à enquête publique.

À l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par le Président de la commission d'enquête qui disposera d'un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, pour rendre son rapport et ses conclusions motivées. Une copie de l'avis et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera adressée à Madame la Préfète du Tarn-et-Garonne et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse. Une copie sera déposée au siège de la CCCGTG, dans les mairies concernées et à la préfecture pour y être mises, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet de la CCCGTG (www.grandsudtarn.fr).

À l'issue de l'adoption :

- le conseil communautaire pourra, au vu des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, décider s'il y a lieu d'approuver des modifications au projet de PLU I ;

- le dossier communautaire approuvé par délibération de PLU I ;

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du service urbanisme au siège de la CCCGTG.

La Présidente



SNC L'Agence au capital de 385 000 Euros.
Rue du Mas de Grille - 34438 Saint Jean de Vedas Cedex
RCS Montpellier - 404 010 209 - CODE APE : 7312Z - SIRET : 404 010 209 00017 - TVA Intercommunautaire : FR22404010209

Annexe 4

Procès-verbal de synthèse des observations du public du 17/01/2022 et réponses de la GSTG du 03/02/2022

ENQUÊTE PUBLIQUE

CONDUITE sur le territoire des communes de BESSENS, CAMPSAS, CANALS, DIEUPENTALE, FABAS, GRISOLLES, LABASTIDE-SAINT-PIERRE, NOHIC, ORGUEIL, POMPIGNAN, VARENNES ET VILLEBRUMIER dans le département du TARN et GARONNE.

DU 01/12/2021 au 12/01/2022

Sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Terroir GRISOLLES VILLEBRUMIER



**Éléments de réponses, apportés par la
communauté de communes à la
SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU
PUBLIC**

Rappel du classement des observations, choisi par les membres de la commission d'enquête dans le procès-verbal de synthèse des observations, et repris pour apporter les éléments de réponse de la communauté de communes :

"Les requêtes et observations du public sont constituées principalement de demandes relatives au statut de parcelles privées. D'autres portent sur la critique de certains aspects spécifiques ou généraux du projet.

La commission a donc retenu deux thèmes :

- Thème 1 - Critique d'ordre général du projet de PLUi.

Les critiques d'ordre général ont fait l'objet d'une synthèse des avis exprimés. Les numéros de contribution concernés sont tous mentionnés pour mémoire dans le Thème 2 traitant des demandes individuelles (un renvoi systématique indique « voir Thème 1 »).

- Thème 2 - Les demandes individuelles du public.

Chaque demande individuelle, identifiée par son numéro d'ordre, a fait l'objet d'une synthèse. Comme convenu, la CE vous remercie de bien vouloir :

- vérifier les références cadastrales des parcelles et préciser leur surface,
- indiquer le statut actuel des parcelles (constructible entièrement ou partiellement, inconstructible) et celui retenu dans le projet de PLUi,
- incorporer vos réponses au présent procès-verbal en en conservant la présentation, vos réponses devant figurer en bleu (celui des titres du présent document) dans la police que vous souhaitez.
- conserver ou remplacer l'illustration proposée par la CE.

La commission a ajouté ses propres questions à la suite des observations du public.

Chaque point des deux thèmes, même formulé sous forme d'affirmation, est à comprendre comme une question appelant une réponse de votre part sachant, cependant, que vous n'avez aucune obligation réglementaire de répondre bien que cela soit souhaitable pour la qualité de l'enquête et la bonne information du public. Les observations similaires peuvent faire l'objet d'une réponse identique.

Pour identifier l'origine des contributions, la CE a ajouté 2 lettres à la numérotation chronologique de Préambules. Ces abréviations sont les suivantes :

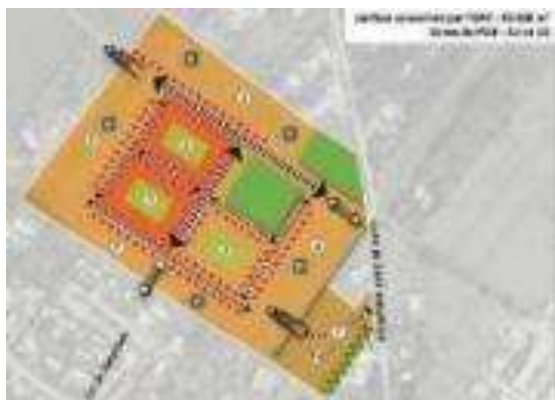
- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| - Registre électronique : RE | - FABAS : FA |
| - Courrier : CO | - GRISOLLES : GR |
| - Mail : MA | - LABASTIDE SAINT PIERRE : LA |
| - CCGSTG : CC | - NOHIC : NO |
| - BESSENS : BE | - ORGUEIL : OR |
| - CAMPSAS : CM | - POMPIGNAN : PO |
| - CANALS : CA | - VARENNES : VA |
| - DIEUPENTALE : DI | - VILLEBRUMIER : VI |

Thème 1 - Critique d'ordre général du projet de PLUi.

010 MA Maître Thierry DALBIN, agissant en qualité de Conseil de Mmes Suzette, Eliane et Annie ORLHIAC, propriétaires de différentes parcelles concernées, dépose les observations suivantes :

- OAP « Nouvelle Bastide » à VILLEBRUMIER : les caractéristiques de construction ne sont pas connues, une desserte interne est prévue sans aucun schéma concret, aucune concertation n'a eu lieu contrairement à la demande de la première commission d'enquête, la maison de Mme Eliane ORLHIAC, route de Saint Nauphary, se trouvera enclavée et subira des nuisances en raison de la desserte prévue. En conséquence, cette OAP doit être supprimée.

- emplacement réservé (numéro 3) à VILLEBRUMIER : un ER est créé sur les parcelles C1624, C1629, C1633 et C1636 à C1639. Cet ER, mal justifié, disproportionné, n'existant pas dans le précédent projet, n'ayant fait l'objet d'aucune concertation, comportant une exactitude matérielle, doit être supprimé.



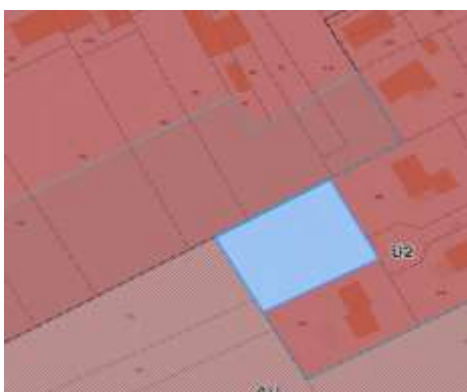
- OAP « Nouvelle Bastide » à Villebrumier : il s'agit d'une OAP, **les projets devront respecter les principes définis**. Une concertation a eu lieu pendant les études. La desserte prévue (sud-ouest ?) permettra de desservir les parcelles C1625 et 1641 comme indiqué dans l'OAP (le secteur 2a qui pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement spécifique).
- Emplacement Réservé n°3 : il porte sur le projet de **transfert des ateliers municipaux et l'aménagement hydraulique pour la gestion des eaux pluviales** (bénéficiaire: commune de Villebrumier)

023 BE Mme Maria et M. Jacques GUILLEMARD sont propriétaires à Bessens des parcelles B897 et B902 sur lesquelles ils ont leur maison. Leurs parcelles sont limitrophes de l'OAP des Palanques en zone U2. Le plan de cette OAP fait 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.



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.



La hauteur des constructions est limitée à R+1 sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. Le secteur 3 correspond à des fonds de jardin qui seraient enclavés autrement. L'OAP permettra aux propriétaires de réaliser, s'ils le souhaitent, des maisons individuelles sans opération d'aménagement obligatoire et sans obligation d'implantation en limite séparative. Il n'y a **pas de risque particulier de nuisances pour les voisins**.

Sur un mur mitoyen, aucune ouverture n'est possible au regard du code civil.

035 RE M. Thierry DEMARET fait observer que le règlement des zones Njep interdit les « annexes des bâtiments à usage d'habitation dont les piscines » tout en autorisant sous « condition d'imperméabilisation des sols » la construction d'équipements collectifs destinés à la pratique sportive « notamment les piscines ouvertes au public ». Il demande que soient aussi autorisées les piscines sous la même condition d'imperméabilisation des sols.



La construction d'équipements collectifs destinés à la pratique sportive « notamment les piscines ouvertes au public » en zone Njep sera interdite.

046 OR M. et Mme André DUCASSE, propriétaires des parcelles D810 (1841 m²) et D762 (4500 m²) à BESSENS incluses dans l'OAP « Jules ferry », indiquent :

- ne pas être vendeurs de la parcelle D810,
- veulent conserver 31mx30m contre leur maison sur la parcelle D762 (vendeurs du reste).



L'OAP désolidarise l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2a et 2b, Il n'y a aucune obligation de faire ou de vendre.

Conservation d'une partie de la D762 : il n'y a aucune obligation de faire ou de vendre la totalité de la zone, il s'agit d'être compatible avec l'OAP.

068 CO M. Robert MIORI, conteste la constitution d'une OAP « Chemin de SAOULA » pour 6 logements minimum sur ses trois parcelles cadastrées AE7, AE8, et AE9 (7613 m² en tout). Les contraintes relatives à cette OAP ne sont pas imposées à la parcelle voisine (AE6) et interdisent toute possibilité de vente de ses parcelles.

Il dénonce une rupture d'égalité de traitement par rapport à la parcelle appartenant à la commune comme cela a déjà été indiqué lors de la précédente enquête.



La parcelle E6 appartient à la commune et est classée en **zone Ueq** donc non valorisable pour l'habitat.

073 RE Un contributeur anonyme attire l'attention sur le secteur de "la Grave-Est" à Villebrumier. Il relève que le projet de PLUi classe en A des parcelles qui sont actuellement constructibles (UA) et qu'inversement il classe en U3 des parcelles plus au nord qui sont actuellement en A. Il considère qu'il y a une inégalité de traitement entre les citoyens. Il demande de conserver la constructibilité de la zone de la Grave-est.

Règlement actuel



Règlement projet



Le secteur de la Grave est un **secteur diffus qu'il n'est pas prévu de développer** et qui ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de ne pas augmenter la pression sur l'espace agricole, naturel et forestier environnant et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

082 RE Mme Florence METZ et M. Daniel Evrard, propriétaires des parcelles D107 (914 m²) et D108 (1434 m²) à Bessens, donnent un avis défavorable au projet d'OAP dans son ensemble. En particulier pour la zone 3 qui utiliserait une grosse partie de leur parcelle 108.



La parcelle D108 est intégrée dans le périmètre de l'OAP pour en **faciliter la desserte** qui pourra se faire via la desserte du secteur 2a. Il n'y a aucune obligation de faire ou de vendre.

083 CO Maître Emile COBOURG-GOZE, représentant M. Jean Philippe GELIS, propriétaire à Pompignan, reprend chacun des arguments développés par la précédente commission d'enquête pour fonder son avis défavorable. Il considère que le projet n'a pas été fondamentalement modifié, et demande, en conséquence, à la commission d'émettre à nouveau un avis défavorable.

Il critique notamment le système des OAP qui n'apparaît pas rationnel et qui met à mal les objectifs du PADD. Il relève que lorsque le règlement d'une zone U conduit de

fait à quasiment interdire toute construction, cela constitue un détournement de la loi. Il s'appuie sur un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 14/03/2002.

La justification des zones U3 et les critères retenus pour la définition des OAP se trouvent dans le rapport de présentation, page 69.

*« Les zones U3 correspondent essentiellement aux plus importants secteurs urbanisés qui se sont développés en étirement le long des routes et qui sont le plus souvent disjoints des centres-bourgs. Il s'agit d'une urbanisation qui s'est développée au cours du temps, d'abord en bord de route, au fil des réseaux puis, souvent, en épaississement sur un ou plusieurs rideaux de constructions. L'urbanisation a été réalisée **au coup par coup, au gré de la demande et des opportunités foncières.***

*Si l'attractivité du territoire a permis un développement important de ces secteurs, il reste encore de nombreux espaces vides, généralement laissés en friche dans l'attente d'une vente et dont la vocation agricole a de fait disparu (ces secteurs étant classés constructibles depuis longtemps dans les documents d'urbanisme en vigueur). L'urbanisation ayant été réalisée hors procédure d'aménagement et sans logique de développement organisé, ces tissus urbanisés où les maisons individuelles implantées sur des parcelles parfois de superficies très importantes règnent sans partage, apparaissent **déstructurés** et nécessitent parfois des **réajustements de réseaux difficiles à anticiper** pour la collectivité. La mixité des fonctions et la diversité de l'habitat y sont quasiment inexistantes. Le PLUi réaffirme d'ailleurs ce caractère purement résidentiel en interdisant notamment la création d'activités dans ces quartiers afin de ne pas fragiliser les centres-bourgs.*

*Ces quartiers sont cependant très attractifs car ils proposent **une offre d'habitat et un cadre de vie très différents** de l'habitat proposé, plus dense, par les opérations d'aménagement d'ensemble et les centres-bourgs. Ils représentent ainsi un réservoir de densification non négligeable mais très dépendant des capacités des réseaux existants. Afin de **maîtriser et d'étaler dans le temps l'urbanisation** dans ces secteurs, des OAP spécifiques ont été élaborées (se reporter au chapitre relatif aux choix retenus pour établir les OAP).*

*Par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, ces zones sont **redéfinies aux limites de l'urbanisation existante**, les parcelles en extension des anciens périmètres ont ainsi été reclassées en zone agricole ou naturelle. A l'intérieur du nouveau périmètre, la zone reste constructible selon **des critères objectifs très stricts**. Le choix a été fait de permettre la construction sur des parcelles ou ensembles parcellaires contigus répondant aux critères définis sur la base d'une densification adaptée aux différentes contraintes et notamment à la capacité des réseaux existants. La construction dans le cadre d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLUi n'y est pas autorisée. Ce potentiel est réel mais trop aléatoire et difficile à quantifier et maîtriser pour être valorisé dès aujourd'hui. Pour rappel, **la priorité du PLUi reste avant tout la densification et le développement des centres-bourgs**. Ce choix pourra éventuellement être revu*

dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi : ce potentiel est en quelque sorte préservé pour l'avenir.

Les critères retenus pour le choix des secteurs d'OAP ont été voulus simples et objectifs. Seuls ont été retenus les parcelles ou ensembles parcellaires non bâtis, d'une largeur minimum de 15 mètres et maximum de 65 mètres, situés en dents creuses (pas de parcelles en extension urbaine) et desservis par une voie publique. Des adaptations ont été faites soit en raison de la dangerosité de l'accès, soit de problème de gestion des eaux pluviales ou encore d'insuffisance des réseaux par exemple. »

Voir aussi jurisprudence du Conseil d'Etat du 12 juillet 2022 (résumé des conclusions ci-dessous)

*** « Résumé**

68-01-01-01-03-01 Il appartient à l'autorité locale de définir les partis d'urbanisme que traduit le plan local d'urbanisme (PLU) dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. Dès lors, la légalité des prescriptions d'un PLU ayant pour effet d'interdire dans une zone U la plupart des constructions nouvelles s'apprécie au regard du parti d'urbanisme retenu, défini notamment par les orientations générales et par les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). »

088 RE M. Fouzi JELTI (voir aussi contributions 15 MA et 39 RE) conteste le fait que plusieurs parcelles de « La Gravette » sont déclassées en A dans le projet de PLUi (elles sont constructibles actuellement) alors qu'elles sont bâties et que d'autres parcelles du secteur de Las planes, plus éloignées du village, sont classées en constructible alors qu'elles ne l'étaient pas dans l'actuel PLU. Il demande qu'elles soient reclassées en constructible n'étant plus exploitables puisque bâties.



Le secteur de la Gravette est un **secteur d'habitat diffus qu'il n'est pas prévu de développer**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de ne pas augmenter la pression sur l'espace agricole, naturel et forestier environnant et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

089 RE Mme Patricia PINOT formule l'observation, à caractère général, suivante : *" Il serait bon de préserver les coteaux de Grisolles des constructions massives afin d'éviter les ruissellements importants lors des pluies qui 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."*

Les coteaux de Grisolles sont largement protégés dans ce projet, en N et plus mesurément en U3 sur les parties déjà urbanisées.

La gestion des eaux de pluie relève de la compétence de la commune.

107 MA L'Agence d'architecture Filiatre Mansour (qui a en charge la construction du groupe scolaire de Labastide Saint Pierre), souhaite une adaptation du PLUI, situé en zone U2 du PLUI.

L'agence fait valoir que le règlement de la zone U2 ne permet pas de réaliser le projet dans les conditions prévues :

- la hauteur des bâtiments est limitée à 7m, ce qui permet aisément un R+1 en habitation, mais plus difficilement pour un bâtiment public type école. Le règlement (page 32) prévoit bien que cette limite ne s'applique pas pour *"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.

Il est proposé de classer en **zone Ueq** les parcelles concernées par le projet de groupe scolaire.

110 RE : ANONYME Cette observation demande pourquoi un terrain de 25000 m2 (une vue Google est jointe) n'es pas classé en OAP dans le projet de PLUi alors qu'il est idéalement placé (voirie, commerces, écoles) et permettrait la construction de 30 habitations ?



Le secteur concerné est **en extension du tissu urbain existant**. D'autres secteurs de développement, plus proches du centre-bourg de Bessens, ont été privilégiés dans le cadre du PLUi.

122 RE M. Patrick SALESSES souhaite avoir des précisions au sujet de l'OAP Jules Ferry : en particulier au sujet des dispositions règlementaires applicables aux parcelles listées ci-dessus (1, 2, 3, 4, 6, 669, 811). Le secteur 2b jouxte ces parcelles mais ne les couvre pas, les secteurs 2a et 3 concernent les autres parcelles de l'OAP.

Il souhaite également qu'il ne soit pas imposé une opération d'ensemble permettant ainsi un phasage des différents secteurs de l'OAP Jules Ferry, en particulier il souhaite que la zone nord de l'OAP (parcelles 1, 2, 3, 4, 6, 669, 811) constitue un secteur à part entière, opérable de façon distincte des secteurs 2a/2b/3

Il constate que de nombreuses contraintes de l'OAP Jules Ferry semblent s'appliquer uniquement sur les parcelles situées dans la partie Nord de l'OAP (espaces verts, zones de passage, etc.), ce qui pourrait conduire à un fort déséquilibre en cas de réalisation de l'OAP en plusieurs opérations.



Les parcelles 1,2,3 et 669 sont en U1, les parcelles 3, 4, 6 (partie nord) et 811 sont en AU mais **l'espace vert sera réduit** pour correspondre globalement à la projection du système racinaire du chêne. L'OAP prévoit que **le secteur 2b 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.



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.

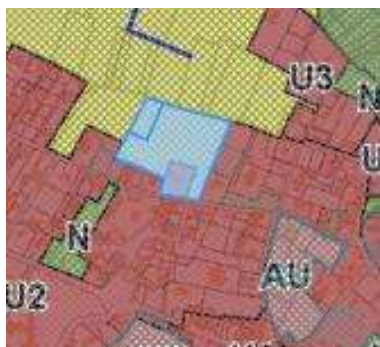
135 RE M. Florent AUVILLA, propriétaire à Bessens attire l'attention sur l'OAP « chemin des Palanques » à Bessens qui prévoit 37 habitations. Il y voit plusieurs inconvénients et notamment :

- 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.

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.



La commune de Bessens et le Département devront, avec les futurs aménageurs, prévoir les aménagements éventuels sur la RD813 si cela s'avère nécessaire.

143 RE M. Jean-Marc Brachet appelle l'attention sur l'OAP "Bord du Tarn" à Labastide Saint-Pierre. Il s'étonne de la différence de mixité fonctionnelle et sociale entre chacun des 3 secteurs de cette OAP (habitat individuel ou collectif, ou mélange des deux...).



L'OAP vise à permettre la **diversité de l'habitat et la mixité sociale** tout en tenant compte de l'environnement bâti environnant

145 RE M. Adrien Vaillant appelle l'attention sur l'OAP du Parc à Canals qui lui paraît ne pas être conforme aux grandes orientations du PLUI:

- La requalification d'une zone naturelle en zone à urbaniser lui paraît regrettable, en raison notamment de la faune spécifique du secteur ;
- Du point de vue architectural cette OAP, enclavée dans le village ancien, ne prendrait pas en compte les caractéristiques architecturales du village ;
- Du point de vue urbanistique, l'OAP prévoit un habitat trop dense : problèmes de stationnement, proximité trop grande avec les autres habitations, risque, à l'occasion des travaux sur le bâti ancien très proche...



12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP**. Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

151 MA Mme Valentine LOPEZ fait part de son désaccord quant "*...aux résultats de l'enquête publique quant aux constructions de logements sociaux sur la commune de Canals sur le parc boisé, patrimoine et fierté du village...*".

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP**. Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

152 MA M. David ALLASIA fait part de son désaccord au sujet de la construction de logements à Canals sur le parc boisé, patrimoine et fierté du village.

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP**. Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

159 GR Mme Marie VERDIER, habitante de Grisolles, formule plusieurs observations sur le PLUI, en ce qui concerne plus spécifiquement la commune de Grisolles :

- Trop de circulation automobile en centre-ville, gênante pour les piétons ;
- Trottoirs trop étroits, en mauvais état, ce qui nécessite de prendre la voiture sur de courtes distances ;
- Nécessité d'aménager de véritables parcours piétons et cyclables, notamment pour profiter des bords du canal ;

Elle remarque enfin que les documents graphiques du PLUI sont peu compréhensibles pour un non initié.

163 RE M. Christian MARIE est propriétaire à Canals des parcelles B423 et B416 sur lesquelles il a son habitation. Son terrain jouxte le secteur 3a de l'OAP du Phare, sur lequel est prévu 3 logements. L'accès à 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.



La voirie serait sur une parcelle agricole sur laquelle il n'est pas prévu d'étendre l'urbanisation.

192 RE ANONYME approuve le PLUi tel qu'il est présenté mais propose qu'il intègre la dimension du locatif social et aidé. C'est une question 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.

Le territoire n'est pas couvert par un SCoT et est donc soumis à la **dérogation dite d'urbanisation limitée du Préfet**.

Le logement locatif aidé est intégré dans les **OAP dans la ligne « mixité sociale »**.

193 RE M. Fabrice GELLY est propriétaire des parcelles D1357 et D350 à Bessens sur lesquelles il a construit son habitation. Sa propriété est bordée, au nord et à l'ouest, par la future OAP des Capellas. Il fait plusieurs observations par rapport à cette OAP :

- L'OAP prévoit des logements en R + 1, sans que la distance par rapport aux propriétés voisines soit précisée (risque de trop grande proximité et de vis-à-vis important) ;
- L'évacuation des eaux de pluie peut être difficile et donc générer un risque d'inondation sur ses parcelles ;
- Pourront-ils bénéficier de l'accès piéton vers le centre bourg, prévu dans l'OAP ?
- L'accès sur la route de Toulouse, déjà dangereux et encombré, sera-t-il sécurisé avec cet afflux de population ?



- L'OAP prévoit des logements en R + 1, sans que la distance par rapport aux propriétés voisines soit précisée (risque de trop grande proximité et de vis-à-vis important).

Le règlement du projet actuel : secteur 2b => Implantation des constructions à usage d'habitation obligatoire sur au moins une des limites séparatives latérales des futurs lots. 5 logements minimum sur une surface de 5300m².

Il pourrait être proposé d'ajouter une distance minimum sur le périmètre de l'opération .

- L'évacuation des eaux de pluie peut être difficile et donc générer un risque d'inondation sur ses parcelles ;

La gestion des eaux pluviales est prévue par l'OAP et par la Loi sur l'Eau.

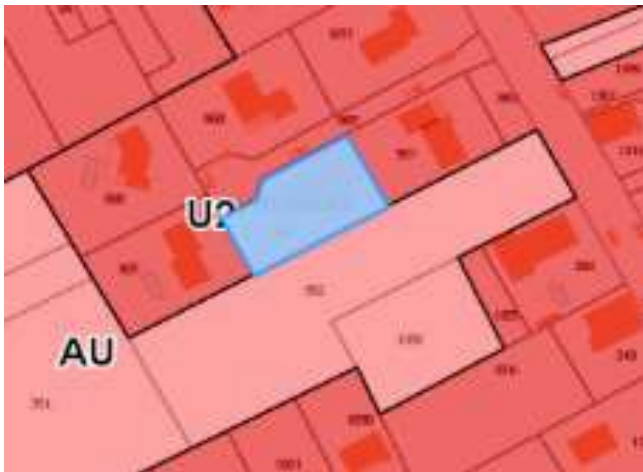
Pourront-ils bénéficier de l'accès piéton vers le centre bourg, prévu dans l'OAP ?

Oui, ce cheminement sera public.

- L'accès sur la route de Toulouse, déjà dangereux et encombré, sera-t-il sécurisé avec cet afflux de population ?

L'accès à la zone se fait par la rue de Capellas. Un accès secondaire éventuel est prévu côté RD, le Département serait dans ce cas consulté et émettrait les prescriptions nécessaires à la sécurité.

195 RE Mr Fabien QUERALT est propriétaire de la parcelle D959 à Bessens sur laquelle il a construit sa maison, agrémentée d'une piscine. Sa parcelle est mitoyenne de la future OAP des Capellas. Il relève la trop grande proximité avec les constructions de l'OAP et le risque de nuisance quant à son intimité. Il demande que soit prévu, dans le règlement de l'OAP, une haie le long des parcelles D957, D959 et D961, afin d'atténuer le risque de vis-à-vis. Il demande par ailleurs que le règlement écrit soit modifié et autorise des clôtures de 1,80 m de haut, au lieu de 1,60 m comme prévu.



Le plan ci-dessous reprend le positionnement des 3 propriétaires appelant l'attention sur ce risque de trop grande proximité :



Le règlement du projet actuel : « En zone U2, les clôtures ne pourront excéder 1,8m de hauteur en limite séparative »

La haie peut être plantée chez un propriétaire comme chez l'autre, et la garantie de son maintien dans le temps ne l'est que si elle est chez le demandeur.

Il pourrait être proposé d'ajouter la réalisation d'une haie en tout ou partie de la périphérie de l'OAP.

201 BES Le maire de Bessens signale un risque d'inondation sur le fond des parcelles de l'OAP des Palanques. Il demande, en conséquence, que la taille de l'OAP soit réduite et le nombre de logements diminué.



Selon le PPRI, il y a une très petite surface impactée au plus près du ruisseau. Le PPRI s'impose au PLUi.

Les inondations récentes ont montré que les surfaces impactées étaient plus importantes. Il faudrait estimer le risque et éventuellement **déclasser toute la zone (zone AU0) le temps d'études complémentaires.**

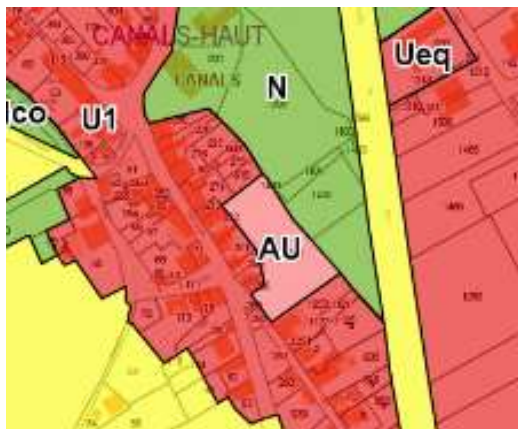
204 CO : M. ORTEU Michèle souhaite que le PLUi n'impacte pas le parc du château à Canals

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP.** Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

206 CA Damien et Betzabe BOUISSOU s'opposent au projet de constructions sur le parc du château à Canals. Ils font observer que les infrastructures de la commune ne permettent pas l'arrivée de nombreux habitants : routes, école primaire...

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP**. Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

207 CA M. Patrick ROSTAING considère que le projet de l'OAP "Le Parc" à Canals va porter un dommage important au parc du château, qui doit être sauvegardé. Il met en avant, en plus des considérations esthétiques, la préservation de l'environnement, la limitation de l'artificialisation des sols, le risque d'augmentation de la pollution sonore à proximité de la RD 820.



12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP**. Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

208 CA Mme Geneviève PRADEL s'oppose au projet de lotissement sur le Parc du château à Canals avec les mêmes arguments que l'observation 207 CA . Elle s'étonne d'un projet qui supprimerait un poumon vert à Canals et détruirait de beaux arbres.

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP**. Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

209 CA Mme Bernadette FRESNE - Voir observation 207 CA identique.

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP**. Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

210 CA La famille RAMA s'oppose également au projet immobilier dans le parc du Château à Canals.

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP**. Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

211 CA Mr François VAYSSIERES s'oppose également au projet d'OAP « Le Parc » à Canals. Il fait surtout valoir la nécessité de préserver ce patrimoine chargé d'histoire, et cher aux canalais. Il demande que le site soit classé "site protégé"

12 remarques du même type sont formulées sur cette OAP. De ce fait, **la commune de Canals ne souhaite pas maintenir cette OAP**. Le secteur sera reclassé en zone N avec un EPI pour protéger le parc boisé du château.

Thème 2 - Les demandes individuelles du public.

001 RE Mr Germain ZAGO (1193, route de Monclar à Villebrumier) souhaite que ses parcelles N° B990 (6393 m²) et B991 (6393 m²), lieu-dit Rougé, à Villebrumier soient constructibles. Plusieurs arguments motivent sa demande : parcelles non exploitées, en continuité immédiate d'une zone U3, constituant une dent creuse, disposant de l'eau, l'électricité et d'une voie d'accès à proximité immédiate, ne disposant d'aucune vue justifient leur classement en zone Np, constructibles avant le PLU de 2005 qui avait rendu constructibles des parcelles agricoles contigües des siennes mais non situées en continuité immédiate d'une zone constructible.



Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La parcelle est en extension. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

002 CC M. Nicolas DURAND (13, route de Toulouse à Aucamville) est propriétaire de l'enclos cynégétique 30, route de Montauban à Dieupentale (parcelles C157, C158, C179, C180, C183, C185, C186, C188, C189, C190, C195, C205, C206, C492, C493, C495, C497, C632). Il demande que le projet de PLUi le classe en 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 y installer des ruches.

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).

003 CC Mme Véronique PENDARIES (175, rue du Bac à Labastide-Saint-Pierre) demande qu'une autorisation de construire lui soit accordée sur sa parcelle AC13

(2835 m²) située à Labastide Saint Pierre, contrairement au CU négatif qui lui a été délivré le 14/06/2021 au motif que le PLU actuel n'accepte que les aménagements des constructions existantes pour la zone UBb à laquelle appartient la parcelle AC13. Le projet de PLUi classe cette parcelle en A + zone non aedificandi. Elle joint plusieurs pièces à sa demande : demande de CU, CU négatif, extrait de plan, projet de division parcellaire.



Une partie de la parcelle est classée en zone A dans le PLU communal. Le classement en zone A et l'EPI visent à **protéger les abords de la Chartreuse** et à maintenir une **coupure à l'urbanisation**.

004 CC Mme Véronique PENDARIES (175, rue du Bac à Labastide-Saint-Pierre) demande qu'une partie de sa parcelle 1912 (Lieu-dit Naudery à Labastide Saint Pierre) soit constructible. Elle motive sa demande par la proximité immédiate d'autres habitations et joint plusieurs plans dont l'un précise la partie souhaitée en zone constructible.



Parcelle 87 du SIG (ou 74 du Géoportail ?). Il s'agit d'une parcelle située entre deux secteurs U3 mais également une **coupure à l'urbanisation de plus de 100 mètres** (donc hors critère de la zone U3). Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUi.

005 CC M. Hervé PANDARIES (22bis, rue Caroline Aigle à Labastide Saint Pierre) demande le maintien en 2 AU de sa parcelle AB 13 (13574 m²) située à Labastide Saint Pierre, en vue de l'agrandissement du lotissement de « la chartreuse », limitrophe. La parcelle est classée en A dans le projet de PLUi.

Il demande également le classement en constructible des parcelles 1727, 1722 et 1723. En fait ces parcelles correspondent aujourd'hui aux parcelles (nouvelle numérotation) : AC 004, 006 et 008 pour une surface totale de 7062 m². Elles sont classées en A à l'actuel PLU et aussi en A au projet de PLUI.



Le reclassement en zone A de ces parcelles est justifié par **l'occupation actuelle des sols** ; par la volonté de **réduire la consommation des terres agricoles** et de limiter le développement de zone AU en extension.

006 CC M. Hervé PENDARIES (22bis, rue Caroline Aigle à Labastide Saint Pierre) est propriétaire de parcelles exploitées en vergers à Labastide Saint Pierre au lieu-dit Las Planes (parcelles E938, E815, E830, E507 et E941 pour une contenance d'environ 5 ha (nota : au cadastre actuel elles sont numérotées AA 2b, 5, 22, 23 et 24). Arrêtant son activité, il souhaite que ces parcelles soient classées constructibles, celles-ci étant notamment riveraines de nombreuses habitations et de la voie verte. Le projet de PLUI les classe en A.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

007 CC Sandrine et Florian MIEULET (12, grande rue du Bourgas à Campsas) demandent la constructibilité des parcelles C724 (1ha 96a) et C727 (1ha 94a) à Fabas. Ces parcelles sont entourées de maisons. Elles ont les réseaux à proximité et sont proches de l'école et de la zone de Montbartier. Elles ont classées en A et N dans le projet de PLUI.

Ces **parcelles sont exploitées** même si elles ne sont pas déclarées à la PAC en 2019. Elles se situent en **extension du hameau de Miquelas**. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de **préserver les terres agricoles** et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

008 CC M. Jean Pierre BOUSQUET (198 rue du Collège à Grisolles), propriétaire de la parcelle AE62 (3534 m²), souhaite savoir si sa parcelle est toujours divisible en 3 lots sachant qu'un lot a déjà été construit.



La parcelle est en zone U2, la **division est donc possible**.

Il demande également si le parking de l'OAP « Quartier du collège », est réservé aux usagers du collège et du gymnase ou aux propriétaires de la zone habitée.



Les parkings sont destinés aux habitants de la zone dédiée à l'habitat. Des places de stationnement seront prévues pour l'équipement public (ER). La **mutualisation** reste toutefois possible (pas les mêmes horaires de fréquentation).

009 CC La société LIEHBERR AEROSPACE, représentée par Manuel MORET, propriétaire d'installations industrielles à Campsas, va déposer une contribution sur le registre dématérialisé.

Voir 117 RE

010 MA voir Thème 1

011 CO Anne Marie CASADO (née STUDER) demande que sa parcelle D348 (5000 m²) à Canals, au lieu dit La Garenne, soit classé en zone constructible et non pas en zone verte dans le projet de PLUi.



Il s'agit d'une **parcelle totalement isolée au cœur d'un espace boisé classé**. Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

012 RE M. Marc FRAYSSINES (14, chemin du Pavillon 33480 AVENSAN) demande si dans le le PLUi les parcelles C24, C25 et C56 (2560 m²) à Dieupentale sont toujours constructibles.



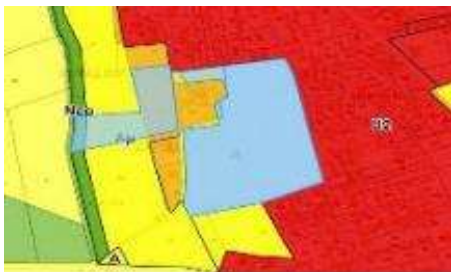
Les parcelles sont classées en **zone U2**, donc toujours constructibles.

Il demande également si l'emplacement réservé n°3 à DIEUPENTALE (voie d'accès) a pour objet l'accès à tous les terrains le bordant.



L'accès sera public donc ouvert à tous les riverains.

013 RE Mme Hélène DINNAT est propriétaire à Dieupentale des parcelles C396, C397 et C400 (4,47 ha en tout - classées actuellement en 2 AU), et D58 (1,35 ha - classée partiellement en UB actuellement). Elle demande leur classement en AU0 (partie UB seulement pour la D58) de ses 3 parcelles dans le projet de PLUi contrairement au classement en A prévu. Elle invoque leur situation au milieu d'habitations et de lotissements, la présence de réseaux d'assainissement collectif, et la difficulté d'utilisation agricole (accès difficile, proximité des logements...).



Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la **nécessité de préserver les terres agricoles, même si celles-ci ne sont plus exploitées**, et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. La parcelle D58 est par ailleurs classée en **zone Ap de protection paysagère**.

0014 RE M. Frédéric BALEYE (70 rue de la Bouyère à Labastide Saint Pierre) réitère sa demande que ses parcelles AB41 (1105 m²) et AB42 (9360 m²) à Labastide Saint Pierre soient maintenues en zone 2AU ou équivalent comme dans le PLU actuel.



Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de **préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

015 MA M. JELTI est propriétaire de la parcelle B 0048 à Villebrumier (3700m²). Sa parcelle est classée en Nco dans le projet de PLUI comme toutes les parcelles limitrophes qui sont soit en Nco soit en A. Il demande à que sa parcelle soit classée constructible. Il invoque le fait qu'elle est une dent creuse, et que les réseaux sont à proximité.



La parcelle est **en extension**. Par ailleurs, ce secteur est **un secteur d'habitat diffus qu'il n'est pas prévu de développer**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

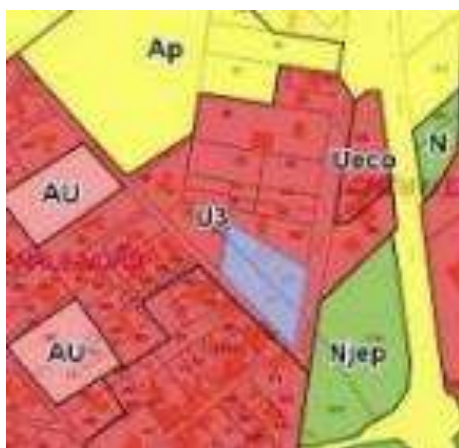
016 RE : Demande de RDV de M. Manuel MARCOUX.

017 MA M. et Mme ATAC (représentés par Me Thierry DALBIN, avocat), propriétaires des parcelles AR 33, AR34, AR35 et AR36 au lieu-dit Cavale à Grisolles (11800 m²) contestent leur classement en N dans le projet de PLUI car elles ne correspondent pas à la définition donnée par le code de l'urbanisme, des zones naturelles (R.151-24). Ils demandent leur classement en U3 comme les parcelles limitrophes.



Ces parcelles sont **en extension** donc ne rentrent pas dans les critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation de ces espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, leur classement nécessiterait une dérogation du Préfet.

018 RE Mme Sylviane et M. Alain POUGET souhaitent, en le motivant, que leur parcelle D335 (2623 m²) à CANALS soit déclarée constructible (sursis à statuer en cours sur cette parcelle située en centre bourg). La commission d'enquête de 2019 avait émis un avis favorable à leur demande.



Il s'agit d'une dent creuse, apparemment portant un parc arboré, classée en zone U3 mais sans OAP ni EPI. Cette unité foncière répond à l'ensemble des critères retenus pour être soumis à une OAP ; il est donc proposé de créer une **OAP autorisant 1 ou 2 logements**.

019 BE Pierre et Cécile LEROUX-DELBREIL sont propriétaire des parcelles D1193, D1195, D1197, D1199 et D2000 à Bessens qui sont classée en zone A dans le projet de PLUI. Déjà propriétaire d'une maison sur la parcelle, ils souhaitent construire un dépôt pour la future activité de plombier de M. LEBREUIL. Or, le règlement de la

zone A interdit une telle construction à plus de 15 mètres du bâtiment principal. Ils souhaitent construire au-delà de cette limite en raison de contraintes techniques empêchant une construction plus proche.



S'agissant d'un projet de construction d'un bâtiment destiné à une activité artisanale une solution alternative doit être recherchée pour son implantation dans une des zones d'activités communautaires.

020 RE Mme Viviane et M. Christian 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.



Le dispositif d'aménagement de l'OAP Jules ferry sera modifié pour admettre jusqu'à 3 le nombre d'opérations d'aménagement dans les secteurs 2a et 2b .

021 BE Mme Laura et M. Christophe SEVEGNES-GAUTHIER sont propriétaires des parcelles B1513, B1517 et B1519 à CANALS (environ 2500 m² en tout) sur lesquelles ils ont fait construire une maison en 2019. Ils s'inquiètent du fait que leur maison n'apparaisse pas sur le plan et que leurs parcelles soient classées en A dans le projet de PLUi, alors qu'elles sont limitrophes d'une zone U3. Ils souhaitent en conséquence que leurs parcelles soient aussi classées en U3.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Un **permis a été accordé** et mis en œuvre.

022 BE L'indivision MIQUEL demande la possibilité de construire sur sa parcelle ZN55 (9820 m²) à Bessens en raison de la présence des réseaux et de la proximité d'autres habitations.



Il s'agit d'une **parcelle totalement isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUi.

023 BE voir Thème 1

024 BE M. BOUSQUET propriétaire de la parcelle D1360 (433 m²) à Bessens souhaite que dans le cadre de l'AOP « Les palanques », la haie mitoyenne longue de 150 m le séparant de la propriété de M. MAZANA soit conservée.



Parcelle D684 nord : si la haie est mitoyenne, le **code civil gère sa conservation ou non**. Si elle est chez le voisin, le voisin peut décider de l'enlever sans l'autorisation de M. Bousquet, cela ne relève pas du PLUi.

025 BE Mme Magalie CHAPPUIS est propriétaire de la parcelle D1370 au lieu-dit Tombel (2773m²) à Bessens (*remarque de la CE : selon CLICMAP le propriétaire serait Bernard Chappuis*) qui est classé en A dans le projet de PLUi. Elle demande que ce terrain viabilisé, actuellement constructible (*remarque de la CE : classé en IINA au POS de Bessens*), reste constructible dans le projet de PLUi.



Parcelle D938 nord : il s'agit d'une **parcelle isolée dans un secteur diffus qu'il n'est pas prévu de développer**. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

026 BE Mme Erika CHAPPUIS demande que ses parcelles D1369 (2773 m²) et D1371 (775 m²) à Bessens restent constructibles (*remarque de la CE : elles le sont actuellement en II NA*).



Parcelle D938 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

027 BE Mme Geneviève PRADEL est propriétaire de la parcelle AM13 (2ha 39) au lieu-dit « Les Molles » à Grisolles qui est classé en N dans le projet de PLUi comme c'est déjà le cas dans le PLU actuel. Limitrophe en partie d'une zone Uéco, elle demande son rattachement à cette zone artisanale.



Il n'est pas prévu de développer la zone d'activité au-delà de ce qui a été acté dans le PLUi arrêté. Cela porterait atteinte à l'économie générale du PLUi. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération

de la consommation de ces espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

028 BE M. Michel RIEUTORD souhaite que sa parcelle ZI11 (6260 m²) à Bessens reste constructible dans le projet de PLUI. Une division parcellaire a été réalisée et une autorisation de voirie de desserte a déjà été accordée.



La parcelle est **déjà bâtie**, elle ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

029 BE Voir thème 1

030 VI : M. Jérôme ALRIC demande le maintien en U2 voire U3 (actuellement UC3) de ses parcelles A1076 et A1077 à VILLEBRUMIER.



Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

031 BE M. et Mme Roger LAVAL demandent que leur parcelle A756 (4627 m²), prévue en A dans le projet de PLUI, soit classée en constructible, étant limitrophe de zones déjà construites. (*observation de la CE : La parcelle est actuellement classée en A*).



Dieupentale : parcelle en extension ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la **nécessité de préserver les terres agricoles, même si celles-ci ne sont plus exploitées**, et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

032 BE M. René MAZANA souhaite conserver la possibilité de construire sur l'ensemble de sa parcelle C1157 (5323 m²) à BESSENS qui a fait l'objet d'un PC délivré le 07/09/21.



Il s'agit d'une **parcelle en extension dans un espace protégé** au titre de l'environnement (zone Nco). Le classement en zone Nco de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

033 MA M. Yves SALOMON demande que ses parcelles N526 et N527 Lieu-dit Fénelon à Orgueil « redeviennent constructibles ». (*Observation de la CE : elles sont bien prévues en U2 dans le PLUI*).



Parcelles B526 et 527 (et non N526 et N527) : elles sont en **zone U2**.

034 RE M. Marc FONTES souhaite conserver la constructibilité de ses parcelles E286 (4177 m²) et E287 (639 m²) à Varennes.



Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

035 RE Voir thème 1

0036 OR Voir contribution 033 RE

037 CO Mme Valérie BONZOM (épouse VIGIE) est nue-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.



Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

038 CO Le PLUi prévoit la réalisation d'un parking de co-voiturage à Campsas sur la parcelle A162 (3023 m²) qui fait partie de l'ER porté par la SNCF pour la réalisation de la LGV. SNCF Réseau présente une proposition de réduction de son ER pour permettre la réalisation du parking. Des plans sont joints.



L'Emplacement Réserve sera réduit.

039 RE M. Fouzy JELTI complète sa précédente observation (n°15 MA) concernant sa parcelle B0048 à Villebrumier, classée en Nco dans le projet de PLUi. Il invoque notamment le fait que les parcelles voisines seraient constructibles, et demande, pour éviter une dent creuse, de classer au moins 500m² de sa parcelle en U.

Observation de la CE : les parcelles voisines sont certes construites, mais toutes classées en A. Celles non construites sont classées en N.

La parcelle est **en extension**. Par ailleurs, ce secteur est **un secteur d'habitat diffus qu'il n'est pas prévu de développer**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

040 CO M. EL KAROUNI, co-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.



Il s'agit d'une **parcelle totalement isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

041 CO Mme Monique GRANIER dépose une demande de certificat d'urbanisme pour sa parcelle ZN49 (3150 m²) à Bessens. Elle indique faire cette demande car elle a reçu une décision défavorable sur une précédente demande formulée en mai 2021.

Observation de la CE : cette dernière n'est pas compétente pour traiter les demandes de CU. La parcelle en question est classée en A au PLUI, et entourée de parcelles également classées en A.



Il s'agit d'une **parcelle agricole située dans un secteur agricole**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

042 CO : Mme Catherine BABARIT propriétaire de la parcelle ZH 130 (2209 m²), attenante à sa propriété ZH 127 (1516 m²), soit constructible s'agissant d'une dent creuse. La parcelle dispose d'un accès et des réseaux. Elle souhaite y construire une maison plus adaptée à ces vieux jours.



Parcelle en extension ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

043 OR M. Daniel EVRARD, venu à la permanence du 15/12/21, indique qu'il déposera ses observations sur le registre numérique.

044 OR : M. et Mme Antonio et Jacqueline TORRES, propriétaires des parcelles D881 (1130 m²) et D882 (1131 m²) à Orgueil, souhaitent qu'elles soient constructibles et puissent recevoir des habitations.



Les parcelles constituent une **unité foncière**, elles répondent donc aux critères retenus pour être identifiées en tant qu'OAP. Cette erreur sera donc corrigée. De plus, une DP tacite a été accordée en décembre 2021 (réalisation prévue de 2 lots).

045 OR Mme Françoise TIXIER renouvelle sa demande que sa parcelle C51 (4333 m²) à Orgueil soit constructible.



Parcelle C251 (et non C51) : il n'est **pas prévu de développer ce secteur d'habitat diffus** en étirement.

046 OR Voir Thème 1

047 CO Mme Claude DEGEILH (épouse AUDIBERT, usufruitière) et M. Thibaut AUDIBERT (nu-proprétaire) sont propriétaires de la parcelle A1302 (3357 m²) à Dieupentale qui est classée partiellement en U3 dans le projet de PLUI pour la partie en bordure de route et déjà construite et en A pour le fond de parcelle. Ils demandent le classement total de la parcelle en U.



Une **partie de la parcelle est en extension**, cela nécessiterait de demander la dérogation du Préfet.

048 CO Mme Nicole AUDIBERT née ALAZARD demande que ses parcelles A 395, A929, A1056, A1061, A1066 et A1071 (19 175 m² en tout) à Dieupentale, soient classées constructibles compte-tenu de leur proximité avec une zone U3.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une **dérogation** auprès du Préfet.

049 CO M. 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.



Sans objet.

050 CO M. Jean BOISSIERES sollicite la constructibilité de ses deux parcelles E928 (2000 m²) et E930 (2829 m²) dont il est propriétaire à Labastide-Saint-Pierre conformément à ses multiples demandes préalables à la révision du PLU et considérant qu'elles sont dans une zone d'habitations.



Il n'est pas prévu de développer ce secteur d'habitat diffus auparavant classé en A. De plus, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

051 MA Mme Jocelyne OMNES souhaite construire 2 autres maisons sur sa parcelle de C433 (2036 m²) à Orgueil sur laquelle existe déjà une maison. Elle joint un plan établi du projet établi par un géomètre et dit avoir réalisé les travaux d'assainissement nécessaires.



Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

052 RE M. Pierre CARABIN et Mme Virginie ESTEVES sont acquéreurs de la parcelle A909 (4837 m²) à Orgueil (appartenant actuellement à Mme VIGOUROUX). Ils demandent son reclassement en constructible et la possibilité d'en détacher 2 lots de 850m² chacun.



Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

053 CO (voir aussi contribution 049 CO) M. 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.



Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

054 RE Mme Françoise TIXIER BEAUVES souhaite que sa parcelle C252 (4333 m²) à Orgueil, classée en A dans le projet de PLUi, soit de nouveau constructible comme elle l'a été historiquement. IL s'agit d'une dent creuse, les terrains adjacents étant construits.



Parcelle C251 (et non C51) : il n'est **pas prévu de développer ce secteur d'habitat diffus** en étirement.

055 RE Mr Antonio et Mme Jacqueline TORRES (voir aussi observation 44 OR) sont propriétaires des parcelles 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.



Voir 44 ORG

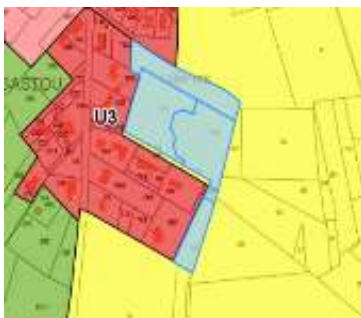
Les parcelles constituent une **unité foncière**, elles répondent donc aux critères retenus pour être identifiées en tant qu'OAP. Cette erreur sera donc corrigée. De plus, une DP tacite a été accordée en décembre 2021 (réalisation prévue de 2 lots).

056 CO M. Joseph BIN, propriétaire de la parcelle cadastrée D 1427 (2037 m²) sur le territoire de POMPIGNAN informe qu'il a pour projet d'y construire sa maison d'habitation et souhaite donc voir modifier le zonage en constructible alors que le projet la classe en A.



Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

057 GR M. J.L. PITTON représentant l'indivision REY demande que leurs parcelles C775, C779, C787, C792 et C797 (17622 m² en tout) situées à CAMPSAS soient classées constructibles en lieu de A dans le projet de PLUi. Il fait valoir que ces parcelles sont très proches du village.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUi.

058 CO Mme Yvette BIGNE souhaite que ses parcelles A110 (886 m²), A111 (3950 m²), A112 (322 m²), A113 (820 m²) et A1260 (708 m²) à Orgueil soient constructibles comme l'était jusqu'à présent la A1260. Le projet de PLUi les classe toutes en N.



La parcelle A 113 est déjà construite.

La gestion du pluvial est à revoir sur ce secteur avant toute construction supplémentaire :

- un fossé existe le long des parcelles A 109 et A 111,
- un **fossé mère important** est présent (identifié comme problématique dans le schéma des eaux pluviales) s'écoulant vers la route des Aiguillons où des travaux importants sur le réseau pluvial sont à réaliser.

Ainsi, **la commune ne souhaite pas aggraver la situation en attendant les travaux.**

Un aménagement d'ensemble sur ces parcelles pourrait être prévu dans le cadre du PLUI-H lorsque le problème de gestion des eaux pluviales sera résolu, avec une liaison possible avec la cité « La Forge » via l'impasse la Forge et entre la route des Aiguillons et la RD 930 avec une sécurisation des accès pétons et voitures.

059 GR M. Michel CHADOURNE est propriétaire des parcelles D708 et 664A à Pompignan (19815 m²) en tout qui sont classées en A dans le projet de PLUI. Il indique que ses parcelles seraient sur le tracé de la future ligne TGV, et demande, en conséquence, "qu'elles puissent faire l'objet d'une revalorisation au prix de la zone d'activité".



Il s'agit de **parcelles isolées** dans l'espace agricole et de plus situées dans le **fuseau de la LGV** (voir ER n°99).

060 CO M. FERRAN Claude demande de modifier la destination de sa parcelle C459 (1757 m²) à Fabas pour la rendre compatible avec de l'habitat.

Il souhaite également, au nom de la SCI GTM LES VIGNES, modifier la destination de parcelles (voir plan joint) pour les rendre compatibles avec un projet d'agrandissement de champs photovoltaïque en association avec un projet d'agro-pastoralisme



Le bâtiment est identifié pour un **changement de destination** dans un secteur où par ailleurs, de nombreuses protections patrimoniales ont été inscrites.

Le PLUI n'a classé en zone N enr que les installations existantes ou avérées. Si la demande concerne de l'agroPV, le règlement de la zone A le permet.

061 GR M. Hervé CLAMENS demande que ses parcelles B32, B33, B34, B35, B36, B45, B46, B47, B49, B50, B51 et B52 (2ha 80 en tout), situées au lieu-dit La Pointe à Grisolles, soient classées en « zone artisanale », comme elles l'étaient dans le passé, et non pas en N. Ils précisent qu'elles n'ont plus de vocation agricole.



Il s'agit de **parcelles en extension**, proches du canal. Il n'est **pas prévu de développer la zone d'activité au-delà de ce qui a été acté dans le PLUI arrêté**. Cela porterait atteinte à l'économie générale du PLUI. Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Il demande également que sa parcelle AL003 (1ha31), lieu-dit Les Nauzes à Grisolles, soit maintenue en zone constructible et non pas classée en A. Il précise que sa parcelle est proche de l'agglomération de Grisolles.



Il s'agit d'une **parcelle isolée dans l'espace agricole**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

062 RE M. Jean MARTOWICZ Propriétaire à GRISOLLES souhaite voir sa parcelle AN29 (1968 m²) redevenir constructible pour y implanter des bureaux et un magasin comme cela était le cas lors de l'achat (Il y a 50 ans).



Il s'agit d'une **parcelle isolée dans l'espace boisé**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

063 GR MM. Jean François et Pascal LACHAMBRE demandent que leurs parcelles AS93 et AS94 à Grisolles soient classées en zone constructible (le maire serait d'accord) contrairement au projet de PLUi qui les classe en N. Ces parcelles sont actuellement en N (TVB). Ils précisent avoir déposé une demande de permis de construire qui a fait l'objet d'un sursis à statuer.

Nous n'avons pas pu localiser ces parcelles qui ont dû changer de numéros. Les **parcelles AS 93 et 94 n'existent pas** sur Grisolles (le plan cadastral communal ne fait apparaître aucune parcelle à ces noms). Donc il s'agit d'une observation sans objet.

064 RE M. Eric ZUCCHETTO propriétaire de la parcelle AP11 (7690 m²) à Grisolles, souhaite la voir classée compatible pour une zone de construction de 3 ou 4 lots d'habitations.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

065 GR M. Alfred CALANDRA demande que ses parcelles B76 et B77 (8745 m² en tout) à Dieupentale soient entièrement constructibles) comme c'est le cas actuellement. Dans le projet de PLUI 12, la moitié de la parcelle B76, sur laquelle se trouve une construction, est classée en U3, hors OAP. L'autre moitié de cette parcelle, ainsi que la 77 sont classée en A.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le secteur est actuellement classé en UL mais a priori il n'existe pas de projet. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

066 CO Mmes ROBIN, PANASSIE, FENECH et BARRIERE, propriétaires de la parcelle G1581 (5378 m²) à Labastide saint Pierre souhaitent que celle-ci soit constructible.



Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

067 voir observation 051 MA identique

068 CO Voir Thème 1

069 RE M. RODRIGUEZ Demande la possibilité de diviser sa parcelle AN043 (7536 m²) à Grisolles, sur laquelle est construite une maison. Elle est classée en U3 inconstructible dans le projet de PLUI



Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie**, cela ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

070 RE M. Francis VILLIERES signale que le plan cadastral de Dieupentale présenté n'est pas à jour. Une division parcellaire des parcelles A157 et A158 a été effectuée par la société SOGEXFO. De nouvelles parcelles cadastrales ont été actées (parcelles A1338, A1339, A1340 et A1341). Un CU a été obtenu en 2021 pour céder une partie des terrains à son fils pour y construire une maison.

D'autre part ses anciennes parcelles A157 et A158 ont fait l'objet d'un permis de construire délivré en 2009 qui donne le seul accès à sa maison par l'ancienne parcelle A157. Il souhaite que ces nouvelles parcelles, réduites en surface, demeurent constructibles sans restriction.



Les parcelles sont en U1 mais l'ex parcelle A 157 est inscrite en EPI (jardin arboré). Le règlement n'empêche pas la construction dans les conditions prévues par le règlement.

071 RE M. PITTON pour le compte de l'indivision REY. Voir observation 057 GR identique.

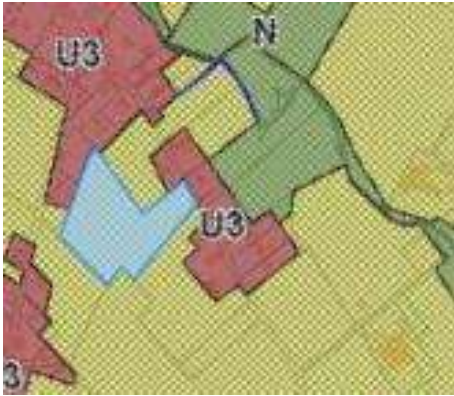
072 RE Mme Denise BROS signale à nouveau son incompréhension sur la classification en A de ses parcelles 196 et 197 située lieu-dit « Barazac » à Canals qui sont entourées depuis plusieurs années par 6 maisons. Elle souhaite donc que ses deux parcelles qui ne sont plus exploitables soient constructibles.



Les parcelles sont actuellement classées en zone A. De ce fait, une **dérogation du préfet** serait nécessaire.

073 RE Voir Thème 1

074 CO M. Pascal VIALARD souhaite la création d'une OAP sur sa parcelle ZE10 (23 780 m²) à Nohic qui constitue une dent creuse.



Il s'agit d'une **très grande parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le développement de nouvelles zones en extension n'est pas compatible avec les exigences législatives actuelles. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

075 CO M. René VIALARD souhaite savoir :

- Si sa parcelle ZE 89 (15985 m²) à Nohic peut faire l'objet d'une rénovation et d'une extension (il s'agit d'une ferme ancienne);
- Si sa parcelle ZE 84 (9176 m²) à Nohic peut être intégrée à une OAP, afin de la rendre constructible pour réaliser la construction d'une habitation pour leurs enfants. Elle répondrait à la définition d'une "dent creuse".



La ferme implantée sur la parcelle ZE 89 est en zone U3 : **les extensions et annexes y sont autorisées sous conditions.**

La parcelle ZE 84 n'a pas été classée en U3 du fait de **sa largeur (67 mètres)** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3. De plus, située en vis-à-vis d'une parcelle non bâtie, son classement en zone A assure une **coupure à l'urbanisation** favorable à la circulation des animaux.

Le classement en zone A est également justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

076 CO La famille MIEULET souhaite que ses parcelles D98 (3636 m²) et D96 (3567 m²) situées à Canals soient classées en zone à urbaniser comme dans l'ancien PLU (2AU) à condition qu'elle soit desservie par la nouvelle STEP, ce qui n'est toujours pas le cas.



Parcelle D98 : il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

Parcelle D96 : la parcelle est intégrée au **secteur de protection paysage « Ap »**.

077 RE M. Jean Claude DEILHES est propriétaire de la parcelle D106 (3180 m²) à Bessens classée en U1 dans le projet de PLUi et incluse partiellement dans l'OAP "Rue des Capellas" . Considérant que cette OAP aura pour effet "de geler les terrains situés en zone U1 au centre bourg" , il demande que sa parcelle en soit retirée.



La parcelle D106 est classée en zone U1, elle est intégrée dans le périmètre de l'OAP pour en **faciliter la desserte** qui pourra se faire via la desserte du secteur 2a. Il n'y a aucune obligation de faire ou de vendre.

078 CO Mme Jocelyne BALAGUER demande que sa parcelle ZN21 (9 200 m²) à Nohic soit constructible sachant que la zone environnante est déjà construite.

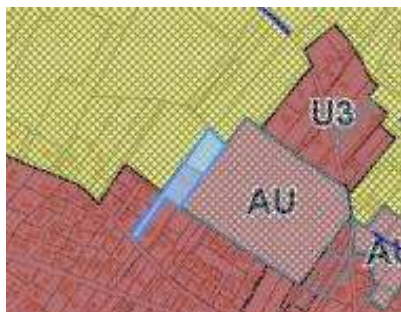


Il s'agit d'une **parcelle agricole** (non déclarée à la PAC mais exploitée) à **côté d'une seule parcelle bâtie**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles

et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

079 RE M. Claude DEILHES Voir contribution 77 RE identique.

080 CO Mme Leonarda SANCHEZ demande que la totalité de sa parcelle C1115 (6033 m²) à Villebrumier soit classée en zone AU. Le projet en classe une partie en A comme contrairement à l'actuel PLU qui la classe entièrement en constructible (UB et 3 AU). Elle justifie sa demande par plusieurs arguments notamment réglementaires.



Il s'agit de la partie nord d'une parcelle de 6261 m² limitrophe de l'OAP « Nouvelle Bastide ». Le sud, bâti, est en zone U2. Le nord, déclassé en A, est difficile à intégrer **en extension de l'OAP dont le périmètre est cohérent**. Cette parcelle est actuellement située en zone 3AU dans le PLU en vigueur, donc **reclassé automatiquement en zone A** (PLU approuvé il y a plus de 9 ans, application de la loi ALUR), cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

081 CO M. Thierry CAMBOULIVES souhaite réaliser une construction sur sa parcelle B 445 (750m²) à Villebrumier. Elle est située à proximité des réseaux et d'habitations déjà construites.

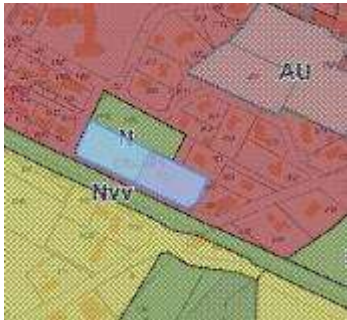


Parcelle D96 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La dernière maison de la zone U3 est distante d'environ 130 mètres de la maison la plus proche vers l'ouest. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

082 RE Voir Thème 1

083 CO Voir Thème 1

084 CO M. et MME RIVERA demandent que leur parcelle A1178 (5279 m²) à ORGUEIL soit classée entièrement en U2 comme dans le PLU actuel. Ils ne comprennent pourquoi la moitié de ladite parcelle a été classée en N.



L'aménagement de la moitié de la parcelle A 1178 ne peut être prévu que dans une **réflexion d'ensemble avec la parcelle voisine A 1187**.

Ce secteur devrait être à terme densifier puisque situé à proximité du centre-bourg et du groupe scolaire. Néanmoins, il existe sur ce secteur d'importants **problèmes de réseaux**. En effet, le **bassin versant** de cette moitié de parcelle est celui qui va vers le lotissement de la Nauzette (*cf. topographie des lieux*) ; ce problème est identifié dans le schéma des eaux pluviales (*cf. carte bassins versants*). La collectivité n'a **pas assez de recul à ce jour pour constater l'efficacité des travaux effectués en 2018/2019 sur le réseau pluvial**, et ce en vue d'accepter une charge supplémentaire.

085 CM M. Charles ROUBY demande la constructibilité de ses parcelles A7, A8 et A9 (18566 m² en tout) à Campsas qui sont classées en A dans le projet de PLUi. Son habitation principale se situant sur l'emprise de la future LGV et donc vouée à expropriation, il souhaite reconstruire son habitation sur ses 3 parcelles ci-avant.



Il s'agit d'un très grand ensemble de **deux parcelles isolées dans l'espace agricole actuellement exploitées**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUi.

086 CO Mme Jocelyne OMMES souhaite que sa parcelle C433 (2036 m²) à Orgueil, classée en zone U3 hors OAP, puisse recevoir deux maisons d'habitation.



Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

087 CM Les consorts Cazals demandent les classements suivants de leurs parcelles situés à Bessens :

- classement en OAP de la ZO4 (1210 m²). Classée en A, elle constituerait une dent creuse dans le projet de PLUi et bénéficie des réseaux.
- classement en OAP de la C911 (5437 m²). Classée en partie en N et en partie en U3, elle constituerait aussi une dent creuse dans le projet de PLUi et bénéficie des réseaux.
- maintien de la constructibilité de la ZP164 qui bénéficie d'un CU et d'un PC obtenu le 19/10/2021.



Parcelle ZO4 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Parcelle C911 : il s'agit d'une **très grande parcelle déjà bâtie** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3. Elle est reclassée en zone N pour sa partie boisée.

ZP164 : le PC reste valide pendant les délais réglementaires.

- classement en OAP de la ZN53 (2340 m²) . Classée en A dans le projet de PLUi, elle n'est plus exploitée, se trouve près d'une habitation, bénéficie des réseaux, constitue une dent creuse.



Parcelle ZN53 : il s'agit d'une **parcelle arborée à côté d'une seule parcelle bâtie**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUi.

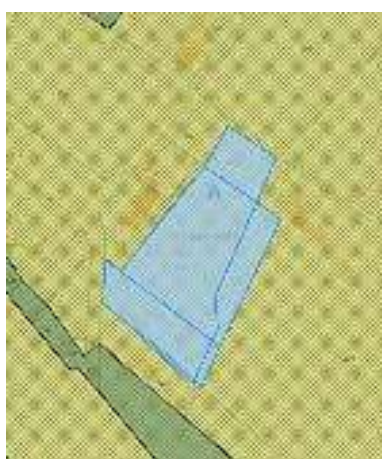
Ils signalent, par ailleurs, l'inversion dans la présentation de deux STECAL NBES 1 et ABES 2 à Bessens.

Cela sera corrigé dans le dossier pour approbation.

088 RE Voir Thème 1

089 RE Voir Thème 1

090 RE : M. et MME BARRIERE sont propriétaires des parcelles A624 à A630 sauf la A627 à POMPIGNAN, toutes classées en A dans le projet de PLUi. Ils demandent que 1000 m² de la parcelle A 626, mitoyenne du chemin rural n°3, soit classée en zone constructible. La parcelle est située dans un hameau de 5 habitations. Les réseaux sont présents. Ils sont prêts à participer aux frais de busage ou autre.



Il n'est **pas prévu de développer ce secteur d'habitat diffus**. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUi.

091 RE Mme Geneviève PAGES demande que sa parcelle B961(2297 m²) à Campsas, classée en A dans le projet de PLUi, soit classée en zone constructible comme dans le POS.



Parcelle D96 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

092 CO M. Jean-Michel RIVERA, souhaite que la parcelle ZM118 (5336 m²) dont il est 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.



Il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du préfet.

093 RE Leur propriétaire appelle l'attention sur le cas de ses parcelles toutes limitrophes D1194, D1196, D1198 et D1200 (10677 m² en tout) à Bessens. Elles sont classées en A dans le projet de PLUi, avec une petite partie en zone N (bordure de ruisseau). Il fait valoir que ces terrains sont dans l'agglomération de Bessens, route de Toulouse, à proximité d'un ruisseau.

Il souhaite « ...diriger ce terrain vers des jardins partagés avec des cabanons démontables... » et demande s'il faut « ..se diriger vers un STECAL.. » pour ce projet, à caractère social. Le maire de Bessens serait d'accord pour cette réalisation.



La demande nécessite la création d'un STECAL qui nécessite une dérogation du Préfet.

Demande en attente d'un projet élaboré à étudier éventuellement lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

094 RE M. Georges MAZAMA est propriétaire de la parcelle cadastrée ZN94 (19042 m²) à Bessens sur laquelle se trouvent 2 constructions. Un permis de construire N° 082 017 20 S0004 a été accordé par Mr le Maire le 01/02/2021 pour surélévation d'une maison existante et transformation d'une grange en logement avec surélévation. Il souhaite pouvoir construire à proximité des maisons un garage et une piscine.



La parcelle porte déjà le STECAL « Abes2 » avec un règlement spécifique. La demande doit concerner la partie nord de la parcelle (très arborée). Le règlement de la zone A autorise sous conditions les extensions et les annexes des habitations existante. Le PC est valide.

095 RE M. Ouaza LAHCEN-ZHOR est propriétaire de la parcelle A444 (9235 m²) à Campsas et de plusieurs parcelles attenantes (environ 3ha) sur lesquelles il a le projet de créer une « micro ferme », sur les principes de l'agroécologie. Etant indispensable qu'il habite près de son exploitation (pour la surveillance et le bon fonctionnement), il souhaite construire une maison d'habitation sur la parcelle A444 et demande en conséquence qu'elle soit partiellement constructible (il joint un plan).



S'il s'agit d'un projet agricole et que **la construction est nécessaire à l'activité, cela est autorisé en zone A.**

096 RE M. Luc PENCHENAT Propriétaire des parcelles AI140 (3847 m²) et AI141 (227 m²) souhaite qu'elles restent constructibles dans le projet de PLUi, ainsi que les parcelles AI137 à AI139 et AI142 à AI145 qui appartiennent à des membres de sa famille. Il souhaite pouvoir y réaliser un lotissement.



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.

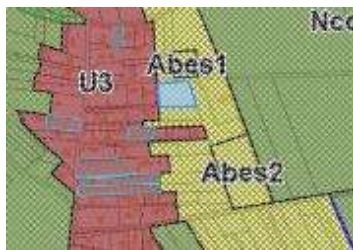
De plus les parcelles ne sont pas directement desservies par une voirie publique.

097 RE Complémentaire de l'observation 087. Les consorts CAZALS demandent que leur parcelle 911 (5437m² soit constructible. Ils précisent qu'un CU a été délivré par le maire le 07/04/2021, et qu'une demande de PC a été déposée le 19/11/2021.



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.*



Si les permis ont été accordés avant l'approbation du PLUi12, ils auront **les délais réglementaires pour être réalisés**. Une DP gèle également les règles pour 5 ans.

099 RE M. Antonio TORRES Voir contributions identiques 044 OR et 055 RE.

Voir 044 OR et 055 RE

100 RE M. et Mme Roland VIVIER, souhaitent céder à la collectivité leurs parcelles C172 (4795 m²) et C178 (2100 m²) à Dieupentale classées en Nco et EBC dans le projet de PLUi ce qui les rend quasiment 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.



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 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

101 MA Mme Maryse BOUSQUET épouse BOREIKO-CHODZKO est propriétaire de la parcelle D415 à Canals (plan ci-dessous) qui est classée en zone AP dans le projet de PLUi. Divisée en novembre 2021, (plan cadastral pas encore à jour) entre elle-même et son frère, elle est désormais propriétaire des nouvelles parcelles D568 et D569. Elle demande que sa parcelle D568 soit classée en U3, cette parcelle étant desservie par les réseaux, du fait notamment qu'un lotissement est situé juste en face.



Le classement en zone Ap est justifié par la volonté de protéger les paysages sur la terrasse de Garonne (voir justification dans le rapport de présentation).

102 CO M. Thierry CAMBOULIVES souhaite construire sur sa parcelle OB445 (750 m²) à Villebrumier, classée en A dans le projet de PLUi. Elle est située entre deux constructions existantes et est mitoyenne d'une zone U3.



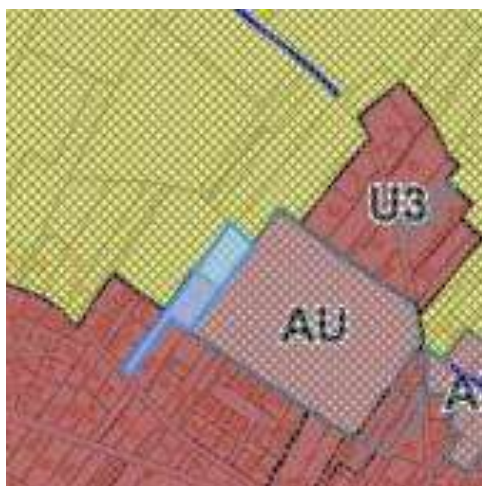
Parcelle D96 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La dernière maison de la zone U3 est distante d'environ 130 mètres de la maison la plus proche vers l'ouest. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

103 VI Mme Marina DI SANTOLO souhaite que sa parcelle C546 (3382 m²) à Villebrumier, soit classée constructible dans le projet de PLUi et non en A, comme il l'était lors de son acquisition en septembre 2017.



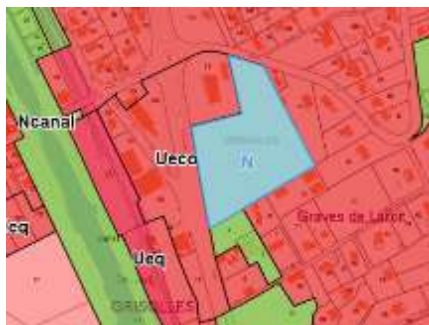
Il s'agit d'une **parcelle agricole isolée et déclarée à la PAC**. Le mitage n'est pas autorisé par la PADD. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUi.

104 CO Mme Léonarda SANCHEZ constate que sa parcelle C 1115 (6033 m²) à Villebrumier est partiellement classée en A dans le projet de PLUi. Elle souhaite qu'elle soit entièrement constructible étant mitoyenne d'un secteur « AU » dans le projet. Les réseaux sont présents, la parcelle est inexploitable. Elle souhaite pouvoir construire pour sa fille.



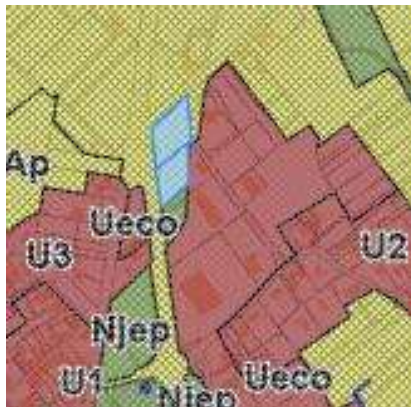
Il s'agit de la partie nord d'une parcelle de 6261 m² limitrophe de l'OAP « Nouvelle Bastide ». Le sud, bâti, est en zone U2. Le nord, déclassé en A, est difficile à intégrer **en extension de l'OAP dont le périmètre est cohérent**. Cette parcelle est actuellement située en zone 3AU dans le PLU en vigueur, donc **reclassé automatiquement en zone A** (PLU approuvé il y a plus de 9 ans, application de la loi ALUR), cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

105 RE Mme Marie Thérèse RAYMONDIS demande que sa parcelle AN79 (21100m²) à Grissoles, qui est en bordure de la RN 20 dans une zone densément construite, soit classée en zone constructible. Il n'a plus de fonction agricole aujourd'hui.



Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la **nécessité de préserver les terres agricoles, naturelles et forestières, et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par sa dimension, le classement en zone AU modifierait l'économie générale du PLUI.

106 CO M. Hervé PRADEL souhaite que les parcelles A263 (3643 m²) et A276 (4676 m²) à Canals soient classées Ueco, en raison d'un projet de construction de locaux destinés à des activités Artisanales locales.



Parcelles A263 et A276 : parcelles situées en entrée de ville. Les vergers ont été arrachés en 2019, et depuis un accès a été créé depuis la zone artisanale.

Il pourra être proposé un reclassement en zone Uéco avec des prescriptions d'intégration paysagère en entrée de ville.

107 MA Voir Thème 1

108 RE M. Et Mme 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.



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.

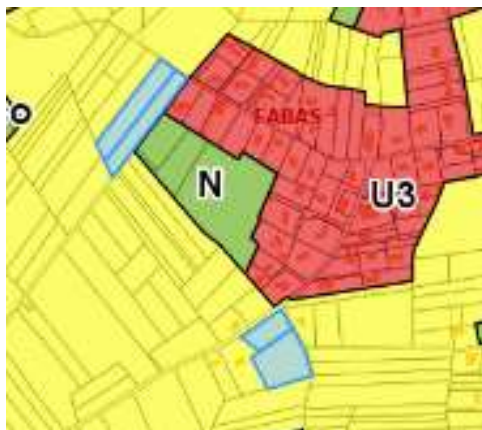
109 RE M. Jean-Claude BEARZATTI est propriétaire de la parcelle ZP 34 à Bessens (2080 m²). Cette parcelle est en zone U3 au PLUi, mais hors OAP (zone NB au POS de Bessens). Un compromis de vente a été signé pour ce terrain, et une demande de PC déposée par le futur acquéreur en décembre 2021. Mr BEARZATTI souhaite le classement de sa parcelle en OAP afin de ne pas perdre la constructibilité. Il indique que les parcelles voisines sont construites, et les parcelles libres en face de son terrain sont en OAP.



La parcelle est étroite (environ 14m), mais c'est une parcelle de plus de 2000 m². Une OAP U3 (1 logement) pourra être réalisée.

110 RE Voir Thème 1

111 FA M. Jean-Noel SEGUELA demande que ses deux parcelles C338 (5386 m²), C339 (2592m²), C85 (5013 m²) et C86 (5070 m²) à Fabas soient classées en constructible, étant dans le prolongement de parcelles déjà construites.



Parcelles C338 et C339 : il s'agit d'un **secteur d'habitat diffus** qu'il n'est pas prévu de développer. La parcelle C339, située en bord de route, mesure environ 80 mètres de large et **ne rentre pas dans les critères retenus pour la définition des OAP en zones U3**. La parcelle C338 est en extension. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

Parcelles C85 et C86 : il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

112 CO Mme Geneviève PAGES Voir observation n° 091 RE identique.

113 CC MM. Pierre VIELMAS et Christian DELAGNES demandent que les parcelles A460 et A187 à Labastide St Pierre soient constructibles pour y réaliser un projet de construction commun. Ils ont déjà financé le raccordement à l'eau.



Parcelle AE10 : il s'agit d'une **très grande parcelle** contiguë à l'enveloppe urbaine (zones AU et Ueq). De par sa dimension, le classement en zone AU modifierait l'économie générale du PLUI.

Parcelle AE108 : il s'agit d'une **parcelle isolée et située dans un secteur boisé**. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. De plus, cela nécessiterait une **dérogation du Préfet**.

114 RE : M. Daniel CAPELLO souhaite, pour pouvoir la vendre, le classement en zone constructible d'une partie de sa parcelle D498 (3365 m²) à ORGUEIL. Etant handicapé, il ne peut plus assurer l'entretien de la totalité de sa parcelle actuelle. IL a déjà formulé une demande auprès de la mairie

le 11/05/2021. n'est pas incluse en zone OAP et se trouve classée en U3.



La parcelle est située dans le quartier de Relance et est **déjà bâtie**, elle ne correspond donc pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3. De plus, le **quartier de Relance** est concerné par des **problèmes de gestion des eaux pluviales**. Des aménagements sont nécessaires et prévus (circulation piétonne, éclairage public, réseau pluvial, sécurité arrêt ramassage scolaire, sécurité routière).

115 RE M. Manuel MORET, pour le compte de la société LIEBHERR dit joindre une notice explicative qui n'est pas jointe.

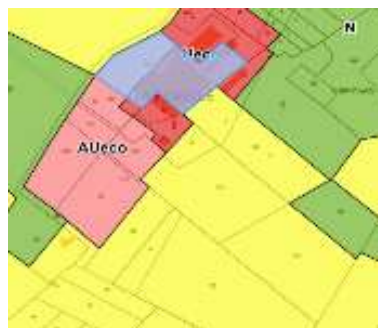
Voir 117 RE

116 RE : M. Manuel MORET représentant la société Liebherr. Voir observation n° 117

117 RE M. Manuel MORET, représentant la société Liebherr complète ses contributions 115 RE et 116 RE en déposant un mémoire explicatif. Ce mémoire présente la société LIEBHERR, son implantation actuelle à Toulouse et Campsas, sa demande par rapport au PLUI et ses projets à plus long terme.

- Pour le PLUi 12 : LIEBHERR souhaite déplacer le parking de 200 places prévu actuellement pour l'implanter sur ses parcelles D53 et D65 classées en A dans le projet de PLUI. Diverses raisons la conduisent à faire ce transfert dont son éloignement de la propriété voisine en raison des risques de nuisance (activité en 3x8). Elle y implanterait à la place d'autres équipements (restaurant d'entreprise, lieu de détente). Ce transfert nécessite le classement en Ueco de la parcelle D53.

- A plus à long terme, LIEBHERR envisage de créer une ZAC aéronautique sur les parcelles 626, 61, 62 a et b (environ 4 ha) sur toute l'emprise de la ligne THT (hachures rouges). Cette ZAC permettrait d'y recentrer son activité actuellement exercée à Toulouse (avec transfert des salariés) et pourrait accueillir d'autres entreprises du secteur aéronautique. Elle demande donc que ces parcelles soient classées en AUeco dans le PLUi 12 sans attendre le PLUi 25.



Ce projet économique est d'intérêt général. La CC et la Commune pourront proposer une solution pour répondre à la problématique de localisation du parking.

Les autres demandes d'extension seront étudiées ultérieurement.

La demande 117 RE est présente : elle a été masquée au public car document confidentiel.

118 CO M. Maurice COUDERC souhaite que sa parcelle F881 (4988 m²) à Labastide Saint Pierre soit intégrée à la zone U3 . Cette parcelle est contiguë à sa parcelle Z881 déjà bâtie.



Il s'agit d'une **parcelle en extension** classée en A actuellement. Elle ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des zones U3 et nécessiterait une **dérogation du Préfet**.

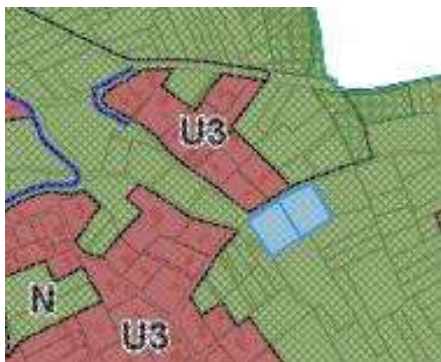
119 RE M. Heliot DERC intervient pour la parcelle AI42 à Grisolles, propriété de son épouse Mme Odile METCHE. Ils envisagent d'acquérir la parcelle voisine AI 41.

La parcelle AI42, déjà construite, est située en U1. La parcelle AI41 est située en U2, et incluse dans l'OAP "Ardeillès". L'OAP prévoit une voie de circulation interne avec sortie au nord-est, sur la rue de la Boulbène. Mr DERC propose, en cas d'acquisition de la parcelle AI41, d'organiser une voie de circulation supplémentaire dans l'OAP pour desservir la parcelle AI41 à partir de la rue des Ardeilles, en traversant sa parcelle AI42.



Il s'agit d'une parcelle déjà bâtie qui n'appartient pas au demandeur. De plus, cela amplifierait les **problèmes actuels de circulation** sur la rue des Ardeillès.

120 CO M. et Mme OUACHE réitère sa demande formulée auprès de la mairie que ses parcelles AP66 (3650 m²) et AP67 (3564 m²) sises à Grisolles soient constructibles. Elles ont eu des classements fluctuants dans le passé. Elles sont en bordure de voie et disposent des réseaux.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

121 RE Mr. Alan OLIVIER demande que sa parcelle C239 à Orgueil, qui comporte une maison et deux autres bâtiments, soit identifiée comme susceptible de changer de destination afin d'en assurer la sauvegarde future.



Concernant le changement de destination, il n'y a pas de projet particulier connu à ce jour donc il n'est pas souhaité son identification.

Il n'est pas prévu de développement urbain autour de cette construction, situé dans un secteur qui n'a pas été retenu comme prioritaire.

122 RE Voir Thème 1

123 RE Mr Jean-Bernard LACAZE demande le classement en constructible de ses parcelles situées à Dieupentale qui, classées en A dans le projet de PLUi, n'ont plus de vocation agricole :

- B29 (2323m²), B0 (1063 m²), B44 (1034 m²). Situées à proximité du chemin VC3, desservies par les réseaux, elles constituent des dents creuses ;
- B 605 (2000 m²) et B606 (5225 m²). Desservies par la départementale 6 et par tous les réseaux.



Il s'agit de **parcelles en extension ou isolées** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUi. Il s'agit aussi de maintenir une coupure à l'urbanisation. Enfin, cela nécessiterait une **dérogation du Préfet** pour certaines parcelles.

124 RE : M. et Mme MAZANA voir leur contribution 98 RE.

125 RE Les consorts CAZALS complètent leur observation 087 CM et 097 RE en demandant le rattachement de sa parcelle C 911 à Bessens à une OAP.

126 CO Voir Thème 1

127 RE M. Thomas TADIELLO souhaite construire un dépôt pour son activité artisanale sur sa parcelle B003 à Dieupentale qui est classée en A dans le projet de PLUi. Il exerce déjà son activité sur ses parcelles B001, B003, B475 et B476. Il demande que sa parcelle B003 reste constructible et précise qu'elle est une dent creuse dans une zone urbanisée.



Ce serait une **extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La topographie est très marquée. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

128 RE M. Norbert TOUJAC demande que ses parcelles B699 et B700 soient sorties de l'OAP 3 à Canals et qu'elles soient constructibles. Un accès sera prévu pour accéder aux parcelles situées à l'arrière (Plans joints).



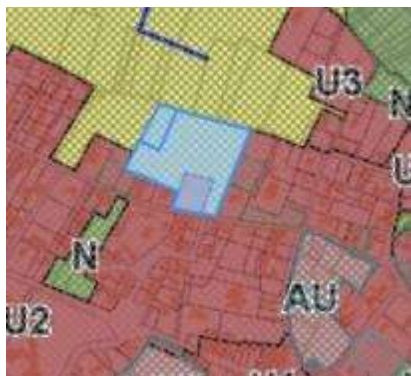
La parcelle est constructible avec une OAP prévoyant **5 logements et 2 accès**.

129 RE M. René VILLEMUR demande que sa parcelle D333 (9281 m²) à Pompignan soit classée en U3. Classée en A dans le projet de PLUi elle se trouve en face d'une zone U3. Elle est desservie par l'eau et l'électricité.



Il s'agit d'une **parcelle boisée isolée au cœur d'un espace boisé classé**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

130 CO Fernand et Dominique LANDREVIE demandent que leurs parcelles A57, A645 et A649 (20 333 m² au total) à Orgueil soient classées constructible dans le PLUi considérant qu'elles sont situées près du centre bourg.



Il s'agit de **parcelles en extension de la zone U2**. De par sa dimension, le classement en zone constructible modifierait l'économie générale du PLUi.

131 RE M. Eric ZUCHETTO demande que sa parcelle B445 (4261 m²) à Canals soit constructible pour y réaliser 2 habitations. Classée en zone A dans le projet de PLUi, elle est située en bord de route, est desservie par les réseaux et proche d'autres habitations dont une en construction.



Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

132 RE M. Eric CAVANHAC demande que sa parcelle E01 (2261 m²) à Varennes qui prolonge la zone à urbaniser AU (parcelles 648 et 649) soit classée en zone constructible afin de permettre la construction de 2 maisons pour ses enfants. Cette parcelle n'est plus utilisée en agricole depuis 1998 et n'est séparée de la zone AU que par une clôture et une haie de sapinettes.



Il est proposé son **intégration dans l'OAP « rue Darre-Loc »**. L'OAP pourra permettre l'accès à cette parcelle et un secteur 2 sera créé.

133 RE M. Marc OURMIERES est propriétaire à Canals d'un ensemble de parcelles, à usage agricole, prévues en A au PLUI. Ces parcelles sont groupées en 2 bloc distincts situés de part et d'autre d'une zone Ueco. Il demande le rattachement de toutes ses parcelles à la zone économique. Il précise qu'elles étaient antérieurement incluses dans une zone d'activité et semble considérer que ce qui lui a été ôté a été transféré au profit des transports Bouyssou.



La zone agricole est en jachère et en **extension de la zone Ueco existante**. Le classement en zone constructible modifierait l'économie générale du PLUI.

134 CO L'indivision MIQUEL demandent que leur parcelle ZN055 (9820 m2) à Bessens soit classée en totalité ou partiellement en zone constructible dans le PLUI.



Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

135 RE Voir Thème 1

136 RE Voir Thème 1

137 RE M. Luc FLORES est propriétaire, via la SCI BF, des parcelles ZM0023 (38253 m²) et ZM0024 (26913 m², à Bessens. La parcelle ZM0023 est classée en totalité en zone Ueco et la parcelle ZM0024 l'est en partie seulement (le solde étant classé en N). Il demande que la parcelle ZM0024 soit entièrement classée en Ueco en raison du développement de son entreprise.

Il est, par ailleurs, sur le point d'acheter la parcelle mitoyenne B440 (5670 m²) située sur la commune de Dieupentale. Sur cette parcelle se trouve une maison d'habitation et un bâtiment d'activité. Il demande que cette parcelle soit également classée en Ueco (et non en A), toujours dans l'optique de développement de son entreprise.



Cela nécessiterait une dérogation du préfet. De plus, l'ouverture à l'urbanisation modifierait l'économie générale du PLUI.

138 RE L'indivision MIQUEL complète sa contribution 134 RE par la précision qu'il s'agit d'un terrain agricole non exploité depuis plus de 30 ans et constituant une dent creuse.

Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

139 RE M. Michel Roques demande que ses parcelles B958, B959, B1035, B1036, B1037, B1039, B1040 et B1299 classées en U3 soient rattachées à l'OAP n° 4 située au sud-est de ses terrains.



Villebrumier : Il s'agit de **parcelles déjà bâties**, elles ne correspondent pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

140 RE M. Luc FLORES est propriétaire depuis deux ans du Domaine Bouissel à Campsas qui sera fortement impacté par la ligne LGV. Il envisage de développer l'œnotourisme. Pour cela, il souhaite créer dans un premier temps un bâtiment pour accueillir les clients, vendre des produits et organiser des dégustations. Dans un second temps il proposera de l'hôtellerie pour les touristes du secteur ce qui permettrait d'augmenter la fréquentation sur le Domaine. Il souhaite que le nouveau PLUi permette la réalisation de ses projets implantés à proximité du bâti existant.



Pour la vente et la dégustation sur site, **la diversification liée à la production est autorisée** en zone A. Pour l'hôtellerie, il faudrait créer un **STECAL** avec un **projet bien défini**.

141 RE M. Stéphane Dugas : propriétaire à Bessens, demande que les parcelles D 1259 (4977 m²), D 1308 (8445 m²), D 339 (3675 m²) et D 1273 (3675 m²), "...soient prises en compte dans l'élaboration du projet...". On peut comprendre qu'il demande leur constructibilité. Ces parcelles sont actuellement toutes prévues en A, limitrophes de zones U2 et U3.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUi.

142 CO M. Jean Claude BEARZATTI demande en complément de son observation 109 que sa parcelle ZP34 (2080 m²) située en secteur U3 fasse l'objet d'une OAP.



La parcelle est étroite (environ 14m), mais c'est une parcelle de plus de 2000 m². Une OAP U3 (1 logement) pourra être réalisée.

143 RE Voir Thème 1

144 R Mme Liliane MARCUS (épouse GADET) demande que la partie haute de sa parcelle C44 (65730 m²) à CANALS soit toujours constructible comme dans le PLU actuel.



Il s'agit d'une **parcelle en extension**. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

145 RE Voir Thème 1

146 RE Mme Isabelle GALLEGO (née POUGET) souhaite que ses parcelles A576 (4883 m²) et A577 (3579 m²) à Dieupentale soient immédiatement constructibles et non pas en AUO comme prévu dans le projet de PLUi.



Le secteur est classé en zone AUO en raison de **capacités insuffisantes des réseaux** (réseau d'eau, accès).

147 RE Mme Isabelle Gallego : voir observation 141RE identique déposée par Mr Dugas.

148 CO M. Joseph LANO demande que ses parcelles B441, B544 et B545 à FABAS le classement soient classées en zone constructible considérant qu'il a obtenu le 30/08/2019 un CU (08.2057.18.500.21) auquel il n'a pu donner suite en raison du COVID.



Il s'agit de parcelles en partie inscrite en **espace boisé classé**. Le classement du solde (environ 6500 m²) en zone constructible modifierait l'économie générale du PLUi. Le classement en zone N est justifié par la nécessité de **préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUi.

149 RE Mme Laure UCAY LACROUX demande que sa parcelle D825 (7560 m²) à Pompignan soit classée en U3 et non en N dans le projet de PLUi (également en N dans l'actuel PLU). Elle considère que, voisine de parcelles classées en U3, elle constitue une dent creuse, étant au demeurant desservie par les réseaux. Elle considère que ce terrain ne remplit pas, au vu du code de l'urbanisme, les conditions pour être classé en N.



Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par ses dimensions, le classement modifierait l'économie générale du PLUi.

150 CO M. Thierry CAMBOULIVES souhaite que sa parcelle OB445 (750 m²) à Villebrumier soit constructible. Elle est en 2AU actuellement.



Parcelle D96 : il s'agit d'une **parcelle en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. La dernière maison de la zone U3 est distante d'environ 130 mètres de la maison la plus proche vers l'ouest. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

151 MA Voir Thème 1

152 RE Voir Thème 1

153 GR Mme Christine CAMBOULIVES Voir contribution 81 identique.

154 RE : M. Rieutord complète son observation 28 BE en informant avoir effectué le 2 janvier 2020 une déclaration préalable et une permission de voirie.

La parcelle est **déjà bâtie**, elle ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

155 GR M. Grégory MENDEZ demande le maintien en zone Ueco de la parcelle A837 à Dieupentale, nécessaire à une reprise d'activité de transporteur.



Il s'agit d'un **secteur en extension**. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

156 CO : Mme Nicole AUDIBERT née ALAZARD demande que ses 6 parcelles A395, A929, A1056, A1061, A1066 et A1071 (19175 m² en tout) soient classées constructibles dans le projet de PLUi et non en A. Ces parcelles ont toutes un accès vers la voie publique.



Il s'agit de **parcelles en extension** ne correspondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une **dérogation** auprès du Préfet.

157 GR M. Thierry AUDIBERT demande le classement en zone constructible de sa parcelle A1302 à Dieupentale, qui est classée pour partie en U3 et pour partie en A dans le projet de PLUi. Il précise que sa parcelle a fait l'objet d'une division parcellaire (l'une avec sa maison, l'autre à construire).

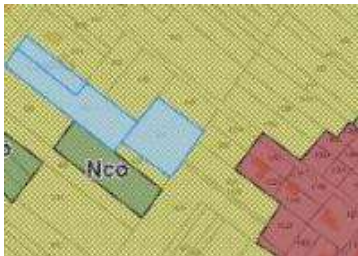


Une partie de la parcelle est en extension, cela nécessiterait de demander la dérogation du Préfet.

158 RE M. Joseph LANO Indique qu'il joindra des documents ultérieurement.

159 GR Voir Thème 1

160 RE M. Gérard OUSTRIERES demande que ses parcelles B833 (1326 m²), B437 (4549 m²) et B431 (3844 m²) à Canals soient classées constructibles et non en A dans le projet de PLUi, considérant que la parcelle voisine a été modifiée pour pouvoir recevoir une habitation.



Il s'agit d'une **parcelle isolée**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

161 GR La SCI MGH, représentée par Mme Corinne MONTERO, demande que ses parcelles A1257 (14 166 m²) et A953 (692 m²) à Grisolles, soient classées constructibles. Elles sont classées en N dans le projet de PLUi, limitrophes des zones U2 et A.



Il s'agit d'un **vaste ensemble parcellaire agricole** (déclaré à la PAC) entourant une construction identifiée au titre de l'article L.151-19 du CU. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUi.

162 CO M. Manuel MARCOUX demande que sa parcelle 48 reste constructible et ne soit pas classée en N dans le projet de PLUi. Il accepterait toutefois le classement, proposé à condition que la parcelle mitoyenne 214 soit classée comme la sienne.



Parcelle B48 à Orgueil : la parcelle B214 est également classée en N. Pour rappel, il y a un enjeu pluvial sur ce secteur (passage du plus gros collecteur d'eaux pluviales de la commune : le fossé mitoyen entre les parcelles B48 et B214).

163 RE M. Christian MARIE est propriétaire à Canals des parcelles B423 et B416 sur lesquelles il a son habitation. Son terrain jouxte le secteur 3a de l'OAP du Phare, sur lequel est prévu 3 logements. L'accès à 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.



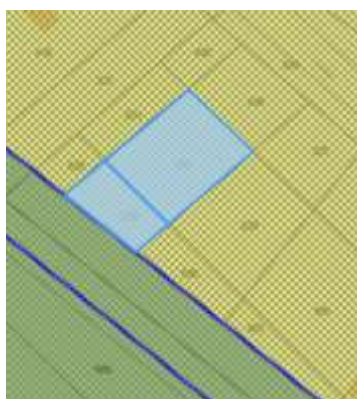
La voirie serait sur une parcelle agricole sur laquelle il n'est pas prévu d'étendre l'urbanisation.

164 CO : M. Alain OLIVIER complète son observation 121 RE en indiquant que sa priorité est d'obtenir le maintien de cette parcelle en zone urbaine.

Il n'est pas prévu de développement urbain autour de cette construction, situé dans un secteur qui n'a pas été retenu comme prioritaire.

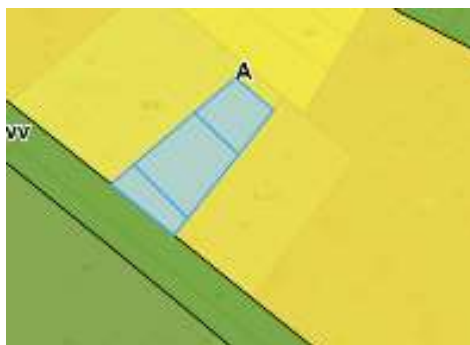
165 RE M. Jean Claude BEARZATTI Voir contributions 109 RE et 142 CO identiques.

166 RE M. Frédéric SAULLE demande que ses parcelles C629, C632 et à Orgueil soient classées constructibles. Elles sont entourées de maisons et desservies par la RD930. Elles ne sont plus exploitées.



Il s'agit de **parcelles isolées** éloignées du bourg-centre et des services. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

167 RE Mme Murielle Saule est propriétaire, à Orgueil, des parcelles C 630 (554 m²), 633 (1571 m²) et 637 (876 m²). Elle demande la constructibilité de ses parcelles, indiquant notamment qu'elles se situent dans une zone déjà construite. Prévues en A dans le projet de PLUi, elles sont en AU0 dans l'actuel PLU.



Il s'agit de **parcelles isolées** éloignées du bourg-centre et des services. Le **mitage n'est pas autorisé** par le PADD. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

168 RE M. Julien REY souhaiterait que les parcelles 0564 (1900m²) et 0559 (600 m²) situées à Orgueil soient regroupées pour pouvoir y construire deux maisons au plus près du lieu de résidence de sa mère.



Ces parcelles font l'objet d'une OAP. Il est proposé de modifier l'OAP U3 afin d'autoriser **2 constructions**, sous réserve de l'avis de l'ASA (passage d'une canalisation au sein du secteur).

169 RE (voir aussi la 185 OR) Mme 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.



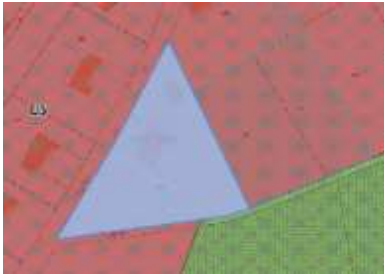
Le PLUI ne classe en Nenr que les installations existantes ou projets avérés. Ce secteur, boisé et situé au cœur de la ZNIEFF, est logiquement classé en Nre par le PLUI (réservoir de biodiversité).

170 RE Anonyme demande que ses parcelles 1228, 1224, 1286, 1226, 1283, 1280 situées lieu-dit As Prat à Canals soient classées constructibles dans le projet de PLUi.



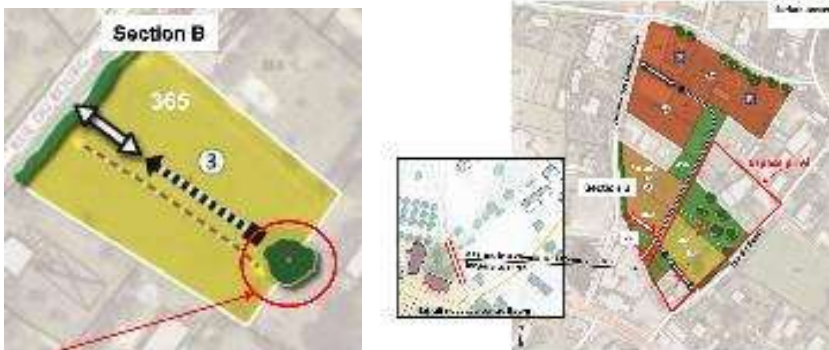
Il s'agit de **parcelles en extension sur la zone agricole**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Dérogation Préfet

171 RE M. Jean-Philippe GELIS souhaite faire une division de sa parcelle C258 (3601 m²) à Pompignan sur laquelle est située sa maison d'habitation. La division permettrait de réaliser une construction sur sa partie sud sur environ 1000 m². Il a déposé une déclaration préalable en vue de la division du terrain. La mairie a opposé un sursis à statuer. La parcelle est en zone U3. Mr GELIS demande le rattachement de son terrain à l'OAP limitrophe, sur les parcelles 257 et 258 (POM 07), l'intégration à une OAP étant la seule façon de le rendre constructible. Il fait valoir que, s'il avait opéré une division parcellaire au préalable, le classement en OAP aurait été possible. Cette observation complète l'observation 083 CO déposée par son avocat.



La parcelle est **déjà bâtie**, elle ne correspond donc pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

172 CO M. et Mme Jean-Noël et Christine HAUET sont propriétaires de la parcelle B461 classées dans l'OAP « Les Communaux » à ORGUEIL, et de la parcelle B365 classée dans l'OAP « Rue du Bourg » à ORGUEIL. Ils souhaitent que la desserte des terrains soit modifiée, que l'accès de la desserte interne et le chemin piétonnier soient repositionnés. Par ailleurs, pour l'OAP « Rue du Bourg », ils précisent que l'« arbre à préserver » ne se situe pas sur la parcelle B365.



OAP « rue du Bourg » : l'arbre est situé sur la parcelle voisine mais se développe sur la parcelle de l'OAP. Il doit être **préservé dans son intégralité**. Pour les dessertes et cheminements, le projet devra respecter les principes de l'OAP, des adaptations sont possibles selon le **principe de la compatibilité**.

OAP « les Communaux » : le **dénivelé est important** chemin des Communaux, alors que l'accès par la rue du Bourg est plus plat et donc plus simple. L'accès matérialisé sur le schéma (rue du Bourg) peut éventuellement être déplacé sur cette même voie. A noter que l'aménagement de la rue du Bourg, réalisé en 2019 par la commune, est resté en mode provisoire sur la partie d'accès à ces parcelles pour donner le maximum de possibilités au futur lotisseur.

Un seul accès ou voirie pour desservir tous les lots à créer permet de **limiter le coup d'investissement et diminue l'imperméabilisation des sols**.

La liaison voirie est aussi liée avec la 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).

173 RE M. Jean Claude BEARZATTI voir observations 109, 142 et 165

174 RE M. Claude VIGOUROUX est agriculteur à Campsas. Le PLUi étend la zone constructible aux parcelles OA1288 et OA1289 du lieu-dit "labarthe - bordeneuve " qui sont actuellement en A, ce qui ne semble pas dans l'esprit de la loi. Le plus grave est que sa parcelle OA209 (15 m de largeur) qui jouxte les parcelles OA1288 et OA1289, sera de ce fait rendue impropre à la culture, compte tenu de la zone de non traitement de 10 mètres actuellement en vigueur. Il demande que le découpage des zones actuel soit conservé dans le projet de PLUi



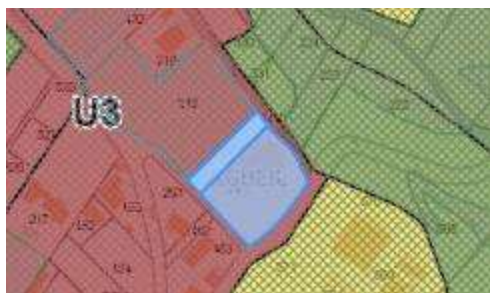
Pour rappel, il est maintenu le **refus du préfet** pour la délimitation des OAP U3 CAM 01 et CAM03 (parcelles A758, 797, 798, 800, 1288, 1289) ; le préfet demande de limiter au plus proche des habitations existantes la zone U3. Les 3 parcelles seront reclassées en A.

175 RE M. Joel DARNAUD demande que sa parcelle C1033 (2000 m²) à Bessens, sur laquelle a été construite une maison, reste entièrement constructible dans le projet de PLUi pour y réaliser d'éventuelles extensions. Ils signalent que le ruisseau passant au stade à 200m (direction le canal du midi) n'ayant pas assez de pente, ils sont inondés à chaque forte pluie (photos jointes).



La parcelle est en zone U2 donc constructible.

176 CO Madame Jacqueline MASSON-BLUMHOFER demande le classement en U2 de ses parcelles B220 (628 m²) et B 221 (2546 m²) à ORGUEIL. Elle considère sa demande cohérente avec l'ensemble de ce secteur proche du centre bourg, et desservi par l'assainissement collectif.



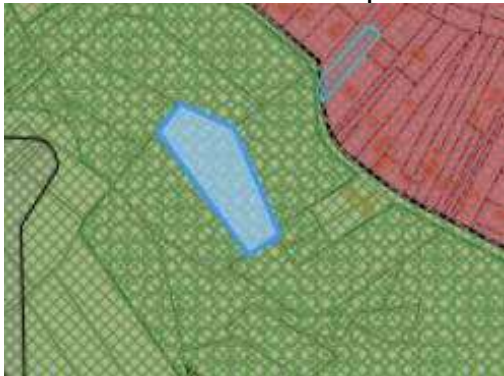
La parcelle B 221 est **déjà bâtie**, cela ne correspond donc pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3.

La parcelle B 220 ne correspond pas aux critères retenus pour la définition des OAP en zones U3 (environ **12 mètres de large**).

177 MA M. Manuel MORET, demande pourquoi son observation 117 RE n'est pas visible sur le registre électronique.

La demande 117 RE est présente : elle a été masquée au public car document confidentiel.

178 RE : M. BOU Gilbert demande que sa parcelle D0344 (8535 m²) à Pompignan soit classée en Zone U3 comme les parcelles voisines en face et le long du chemin qui sont construites et ou ont des permis délivrés.



Parcelle D344 : il s'agit d'une **parcelle boisée isolée au cœur d'un espace boisé classé**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

179 et 180 MA Mr Gilbert BOU, s'exprimant aussi au nom de Mr. NIGRIS, demande que leurs parcelles contiguës D741 (10 335 m²) et D344 (8535 m²) à Pompignan, classées en N dans le projet de PLUi, soient classées en U3 comme les parcelles situées de l'autre côté du chemin de la Vignée (présence des réseaux...).

Parcelle D344 : voir 178 RE.

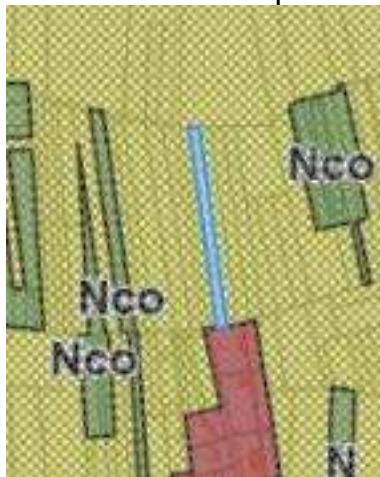
Parcelle D741 : il s'agit d'une **parcelle boisée au cœur d'un espace boisé classé**. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

181 MA M. Gibert BOU signale que les observations émises, par Mrs VILLEMUR, (observation 129 RE, parcelle D 333), et NIGRIS, (observation 179 MA, parcelle D741) et Bou, (observation 180 parcelle D 344), font en fait l'objet d'une demande commune



Le classement en zone N de ces parcelles est justifié par la nécessité de **préserver les espaces agricole, naturel et forestier et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

182 CO L'indivision MIQUEL demande le classement total ou partiel en zone constructible de la parcelle agricole 325 (3350 m²).



Dieupentale : La parcelle A325 est en **extension**, elle ne correspond donc pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

183 OR Mme SAULLE (épouse MONTET) complète son observation 167 RE. Elle demande que ces parcelles C627, C628, C635 et C631 soient également classées constructibles et non en A dans le projet de PLUi.

Plan regroupant les deux observations :



Les parcelles nord-ouest sont **en extension d'un secteur d'habitat diffus** qu'il n'est pas prévu de développer compte tenu de son éloignement du bourg-centre et des services. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles, les coupures à l'urbanisation et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

La demande sur les parcelles sud-est est traitée avec la demande 167 RE

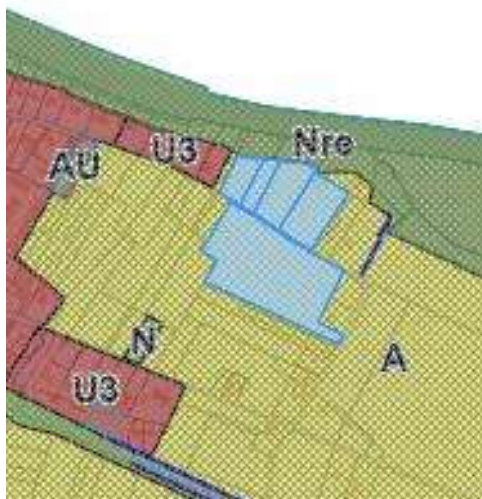
184 CO M. Tony BORAQ souhaite, en tant qu'industriel forain, pouvoir installer deux Algéco (Mobile home) au 359 chemin de la Nauzette à Orgueil.



Il est proposé **d'autoriser 40 m² maximum d'emprise au sol** sous forme de bâtiments démontables (hauteur maximum : 3 mètres, mise en place d'un assainissement autonome, rétention à la parcelle des eaux pluviales), comme cela est autorisé pour d'autres STECAL de même type.

185 CO Regroupée avec la 169 RE

186 RE M. FIORETTI demande que ses parcelles A1348 partiellement (25400 m²), A243 (2884 m²), A244 (2282 m²), A245 (5877 m²) et A218 (6775 m²) à orgueil soient classées constructibles.



Il s'agit d'un très grand secteur en extension d'une zone U. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

187 RE M. André MIRETE demande la possibilité de pouvoir réhabiliter la ferme et la construction agricole qui se trouvent sur sa parcelle C828 (3640 m²) à Pompignan. Cette parcelle est classée en A au PLUI. Elle est en AH à l'actuel PLU. *(Mr MIRETTE a adressé un courrier identique reçu le 13 janvier après clôture de l'enquête).*



Il s'agit d'une **parcelle bâtie** classée en zone agricole.

Le classement en zone A est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commune indique qu'un arrêté de péril existe sur ce bâtiment. De plus, **un arrêté du tribunal indique que la maison n'est pas reconstructible.**

188 RE M. Julien DELMAS (Gaec BLESSOU) demande que sa parcelle numéro 547 (20846 m²) lieu-dit « Rouquiés » à Villebrumier soit classée constructible. Elle est entourée de constructions.



Il s'agit d'un **très grand secteur agricole déclaré à la PAC, en extension**, ne répondant donc pas aux critères retenus pour la définition des zones U3. Compte tenu de la distance entre les deux constructions les plus proches, il s'agit d'une **coupure à l'urbanisation** qu'il est important de préserver, notamment pour permettre la circulation des animaux. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

189 ORG Mr. Francis Barrière, agriculteur, demande que ses parcelles A 1108, A1111, A1113 et, A1115 (7429 m² au total) à Orgueil soient constructibles. Elles sont classées en A dans le projet de PLUI au milieu d'une zone U3.

Il indique qu'elles ne sont plus affectées à l'agriculture car trop proches des habitations voisines. Elles sont desservies par les réseaux. Elles sont en AU0 dans l'actuel PLU.



Il s'agit d'un **grand secteur agricole déclaré à la PAC en 2020 situé en extension** ne répondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3 ainsi que l'identification en tant que secteur soumis à une OAP. Le classement en zone A de ces parcelles est justifié par la nécessité de préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUI.

190 CO M. Stéphane CAPALDI à Bessens. Absence de Pièce jointe. Voir l'observation 191 RE.
[La pièce jointe est bien présente au registre](#)

191 RE M. Stéphane CAPALDI complète l'observation 190 **CO**, en précisant que l'identité des requérants est la famille Bernard MAZANA (frère et sœur).
[Voir 201 BES](#)

192 RE Voir Thème 1

193 RE Voir Thème 1

194 RE : M. Michel SEBASTIEN demande que ses parcelles 112, (1466 m²) 113 (9835 m²), 117 (3196 m²), 118 (2677 m²) et 119 (2075 m²) à Fabas soient classées constructibles dans le projet de PLUi.



Il s'agit d'un **grand secteur en extension** ne répondant pas aux critères retenus pour la définition des zones U3 (coupure d'urbanisation de plus de 100 mètres de large). Le classement en zone A de cette parcelle est justifié par la nécessité de **préserver les terres agricoles et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces**. De plus, de par leur dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUi.

195 RE Voir Thème 1

196 CO Voir contribution 194 RE identique.

197 VIL Mme Marie-Thérèse DELTEIL demande que sa parcelle C1194 (1395 m²) à Villebrumier, prévue en A dans le projet de PLUi, soit classée constructible, étant totalement impropre à l'exploitation agricole.



Pour des raisons de cohérence et d'absence d'impacts sur les espaces agricoles et naturels, il est proposé d'intégrer la parcelle C1194 en zone U2, ainsi que les parcelles 1681 et 1682 afin d'éviter de créer une enclave dans la zone urbaine.

198 CO M. René VILLEMUR demande que sa parcelle 333 (9821 m²) à Pompignan, classée actuellement en N, soit classée en U3 dans le projet de PLUi.



Il s'agit d'une **parcelle boisée isolée au cœur d'un espace boisé classé**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone N de cette parcelle est justifié par la nécessité de préserver les espaces agricole, naturels et forestiers et de maintenir l'objectif de modération de la consommation d'espaces. De plus, de par sa dimension, le classement modifierait l'économie générale du PLUi. Enfin, cela nécessiterait une dérogation du Préfet.

199 BES La famille PROUZET dispose, à Bessens, de plusieurs parcelles (D1, D2, D3, D4, D811 et D669) incluses dans l'OAP Jules Ferry (secteur U2). Ils font valoir que :

- leurs parcelles ne sont pas réglementées
- que des surfaces excessives d'espaces verts sont prévus sur leurs parcelles.

Ils souhaitent pouvoir réaliser leur projet indépendamment des autres secteurs de l'OAP.



Voir réponse à l'observation **122 RE** (réduction de l'espace vert, création 4ème secteur).

200 BE Réponse du Préfet relatif au recours de GSTG faisant suite à des refus de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

201 BE Le maire de Bessens signale un risque d'inondation sur le fond des parcelles de l'OAP des Palanques. Il demande, en conséquence, que la taille de l'OAP soit réduite et le nombre de logements diminué.



Selon le PPRI, il y a une très petite surface impactée au plus près du ruisseau. Le PPRI s'impose au PLUi.

Les inondations récentes ont montré que les surfaces impactées étaient plus importantes. Il faudrait estimer le risque et éventuellement **déclasser toute la zone (zone AU0) le temps d'études complémentaires.**

202 RE M. et Mme MILLIERE-COSTES proposent de maintenir la haie existant le long de la butte qui sépare l'OAP des Palanques des habitations déjà en place. Ils demandent également de prévoir un drainage suffisant pour éviter l'inondation du terrain en cas de pluie et la mise en place d'une signalisation interdisant l'accès des véhicules et des piétons sur les chemins privés lors de la construction du lotissement.

Le permis d'aménager devra répondre à la **règlementation dite Loi sur l'Eau pour les eaux pluviales**, ainsi que prendre en compte l'OAP « transversale ». La signalisation et la circulation ne relèvent pas du PLUi mais de la police du Maire.

203 CA Mr Hervé PRADEL demande le classement en Ueco et non en A de ses parcelles A263 et A276 à Canals. ces terrains sont attenants à une zone artisanale, desservis par les réseaux, et ne peuvent plus être exploités.



Parcelles A263 et A276 : parcelles situées en entrée de ville. Les vergers ont été arrachés en 2019, et depuis un accès a été créé depuis la zone artisanale. Il pourra être proposé un reclassement en zone Uéco avec des prescriptions d'intégration paysagère en entrée de ville.

204 CO Voir Thème 1

205 CA Mme Florence MAZANA, épouse MALARDIER demande que ses parcelles D151 et D402 chemin du phare à Canals soient constructibles (comme initialement prévu) et non en Nco. Les réseaux sont à proximité.



Il s'agit de **parcelles isolées**. Le mitage n'est pas autorisé par le PADD. Le classement en zone Nco est justifié par la nécessité de préserver l'environnement et les espaces agricole, naturel et forestier.

206 CA Voir Thème 1

207 CA Voir Thème 1

208 CA Voir Thème 1

209 CA Voir Thème 1

210 CA Voir Thème 1

211 CA Voir Thème 1

212 CA Mr. Daniel LAHIRLE adresse un courrier à La mairie et non à l'enquête publique.
Cette observation ne peut être pris en compte dans l'enquête publique

QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- Y a-t-il un Scot en cours d'élaboration et sinon pourquoi ?

Il n'y a pas de SCoT en cours d'élaboration.

Pourquoi ? Il s'agissait d'un **choix politique** de se retirer du SCoT de Montauban en 2017 lors de la fusion des communautés de communes.

Pourquoi ne pas en faire un ? Cela n'a pas encore été débattu par les élus.

- Quelle est la surface des emprises de la future LGV et quels impacts aura-t-elle ?

L'ER n°99 : **182,69 ha** est mentionné page 114 de la pièce 3.1 « Rapport de Présentation ».

La création de la ligne ferroviaire nouvelle entre Bordeaux-Toulouse a été déclarée d'utilité publique par décret en Conseil d'Etat du 2 juin 2016. Le décret a emporté la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes concernées par le tracé de la ligne ferroviaire.

Les impacts de cette infrastructure figurent dans le dossier GPSO notamment ;

- http://www.gpso.fr/Note_GT6_GT7_methode_analyse_environnementale_mai2010.pdf
- http://www.gpso.fr/biodiversite_GPSO.pdf
- http://www.gpso.fr/note_GT9_aide_elaboration_principes_voisinage_juin10.pdf
- http://www.gpso.fr/note_etat_avancement_investig_ecolo_sept10_Tarnetgaronne.pdf

- Quel est le stock actuel de biens à vendre sur le territoire ?

Environ **95 maisons anciennes, 4 appartements** (uniquement Grisolles et Labastide-Saint-Pierre) et **une cinquantaine de terrains à bâtir** (généralement entre 60 et 100€/m²) sont actuellement à vendre par des professionnels (*source : Le Bon Coin, 17 janvier 2022 / méthode de l'échantillonnage*).

- Les parcelles inférieures à 1000 m² se vendent-elles bien ? Idem pour les habitats collectifs ?

A priori **oui pour l'habitat individuel** (essentiellement des terrains à bâtir pour l'accession à la propriété). En ce qui concerne **l'habitat collectif**, il y a **encore peu d'opérations** (territoire non concerné par les dispositifs de défiscalisation, les loyers privés sont peu élevés) mais un mouvement se dessine. Les petites **opérations sociales** réalisées récemment marchent bien (par exemples les opérations d'ALTEAL à Labastide-Saint-Pierre à 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 »).

- Quelle surface cumulée en A n'est pas exploitée actuellement ?

140 hectares de terres agricoles anciennement exploitées (selon les déclarations PAC antérieures à 2019), situées en zone A du projet de PLUi, ne le sont plus actuellement (*source : fichier produit par l'INRAE*).

- Quelle surface cumulée en A correspond à des petits secteurs d'urbanisation diffuse (exploitation impossible en raison de la présence d'habitations). Pourquoi de tels classements ?

Les secteurs d'urbanisation diffuse (en dehors des constructions isolées) à usage d'habitat et situés en zone A du projet de PLUi représentent environ une surface cumulée de **270 hectares** auxquels on peut rajouter 12,2 hectares correspondant aux STECAL. Pour mémoire, la zone A représente un total de 9215,3 hectares. Les secteurs d'urbanisation diffuse + les STECAL représentent donc environ **3% de la zone A**.

Ce classement résulte de l'axe III du PADD :

1. Prioriser le développement dans les centres anciens en renouvellement/recyclage urbain et/ou en densification ou division parcellaire maîtrisées

- Renforcer les centralités et favoriser le maintien ou le renouveau de la mixité des fonctions urbaines en recentrant l'habitat et le tissu commercial, d'équipements et de services autour des centres-bourgs

2. Mettre en place une stratégie d'urbanisation volontariste en rupture avec les modes existants

- Stopper le mitage
- Limiter le développement des quartiers diffus

Voir aussi Arrêt en Conseil d'État, 6ème - 5ème chambres réunies, 03/06/2020, 429515 (résumé ci-dessous, texte intégral en dernière page) qui rappelle les critères à prendre en compte pour le classement en zone A.

• **Résumé**

68-01-01-01-03-03-01 1) Il résulte des articles L. 151-5, L. 151-9, R. 151-22 et R. 151-23 du code de l'urbanisme qu'une zone agricole, dite zone A, du plan local d'urbanisme (PLU) a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.) Après avoir relevé que les cinq parcelles dont les requérantes contestent le classement en zone A du PLU sont situées en limite ouest du territoire communal, en dehors des parties urbanisées de la commune, dans une partie de son territoire qui présente, très majoritairement, un caractère agricole, la cour a pu, sans erreur de droit, ne pas rechercher si les parcelles en cause présentaient elles-mêmes un caractère de terres agricoles, mais se fonder sur la vocation du secteur en bordure duquel ces parcelles se situent, dont le caractère agricole est avéré, sur le parti d'urbanisme de la commune, consistant à ne pas permettre l'étalement de la zone urbaine contiguë à ce secteur sur le territoire de la commune voisine, et sur la

circonstance que les parcelles en cause ne supportent que des constructions légères et des aménagements d'ampleur limitée, pour apprécier la légalité du classement des parcelles en zone A.

- Quelle est la surface totale des parcelles restant inconstructibles en zone U3 e plus généralement quel potentiel permettrait la division parcellaire ?

L'ensemble des secteurs soumis à OAP en zone U3 représente **28,6 hectares** (hors rétention foncière) et la **surface totale de la zone U3 représente 618,9 hectares** : la surface totale des parcelles ne pouvant accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation représente donc 590,30 hectares.

Concernant le potentiel de division parcellaire au sein des secteurs non soumis à une OAP, il est **très difficile à évaluer** puisque dépendant de nombreux critères (accès autorisé ou non depuis les routes départementales ou communales, largeur suffisante de l'accès en cas de division dite « en drapeau », capacité suffisante des réseaux d'un quartier en cas de réalisation trop importante de divisions « au coup par coup », volonté des propriétaires d'urbaniser leur propre jardin / potager / parc boisé avec un risque de dégradation de leur cadre de vie, etc.).

- Quelle surface totale est retirée de la constructibilité par le préfet ?

L'ensemble des parcelles déclassées par le préfet dans le cadre de la dérogation (tenant compte des réponses apportées dans le cadre du recours gracieux) représente **18,9 hectares dont 8,6 hectares déjà bâtis** (4 maisons et 2 groupes d'habitations) et **10,3 hectares de terrains non bâtis** :

- BESSENS : 1 980 m²
- CAMPSAS : 7 173 m²
- CANALS : 3 100 m²
- DIEUPENTALE : 6 069 m²
- FABAS : 1 800 m²
- GRISOLLES : 92 73 m²
- LABASTIDE ST PIERRE : 3 ha dont 1,9 ha bâti
- NOHIC : 7,3 ha dont 6,65 ha bâtis
- ORGUEIL : 6 217 m²
- POMPIGNAN : 8 945 m²
- VARENNES : 1 435 m²
- VILLEBRUMIER : 2 ha

- Le périmètre des zones U3 suit le principe de s'arrêter dès lors qu'il n'y a pas d'habitation au-delà. Ce principe n'est pourtant pas toujours respecté : des parcelles extérieures sont incluses et d'autres intérieures sont exclues. Pour quelles raisons ?

Après avoir discuté avec vous de ce sujet, pour obtenir le résultat présenté dans le projet, il convient de cumuler les critères choisis pour positionner les OAP en U3 avec les données cadastrales, mais également les données de la **photo aérienne** (plus récentes et plus à jour que le cadastre) et les **autorisations d'urbanisme en**

cours de validité. A priori, il n'y a donc pas de parcelles en extension, ni de parcelles dans le périmètre sans OAP répondant aux critères retenus.

Il faut également recroiser ces données avec la **réponse du Préfet à la dérogation** à l'urbanisation du Préfet.

- N'y a-t-il pas un risque sérieux de ne pas atteindre l'objectif de construction de logements (946) en n'appliquant aucun coefficient de rétention aux zones AU ?

C'est effectivement un risque mais assumé par la Communauté de Communes. L'élaboration en cours du **PLUI-H à 25 communes** permettra des **réajustements éventuels**. Il n'est pas d'usage d'appliquer un coefficient de rétention en zone AU : en effet, cela engendrerait des réserves du dire des PPA pour **cause de sous-densification et de surconsommation foncière**.

- Pourquoi avoir retenu un coefficient de rétention inférieur en U3 (14%) à celui retenu en U2 (24,5%) ? Cette faible rétention en U3 ne constitue-t-il pas un risque supplémentaire de ne pas pouvoir atteindre le volume de constructions programmé ? Le coefficient de rétention est de **20%** dans les deux zones (*se reporter aux pages 70 et 72 de la pièce 1.3 « Rapport de Présentation »*).

- A Labastide-Saint-Pierre deux OAP sont conditionnées à la mise en conformité de la STEP. Le délai de réalisation des travaux est-il compatible avec l'OAP des « Jardins partagés » qui est prévue dans un premier temps ? A quelle échéance la mise en conformité sera-t-elle effective ?

L'ouverture à l'urbanisation de tous les secteurs d'OAP relevant de l'assainissement collectif sont conditionnés à la **mise en conformité de la STEP**. Seule l'OAP « Chemin du Saoula », relevant de l'ANC, n'est pas concernée.

- Le périmètre de certaines OAP passe au milieu de certaines parcelles (Bessens – Rue Jules Ferry, Canals, Fabas, Grisolles...). Les propriétaires de ces parcelles ont-ils été consultés ? La réticence de certains ne risque-t-elle pas de faire obstacle à la réalisation de certaines OAP ?

Il y a eu **plusieurs réunions publiques** sur le zonage et les OAP (avec la présence de certains des propriétaires concernés), une prise en compte partielle des **demandes issues de la 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.

- La surface moyenne des 34 zones AU est de 2 ha. Pouvez-vous nous dire combien d'entre elles font moins d'un hectare ?

15 OAP situées en zone AU font moins d'un hectare.

- Pourquoi interdire la création de nouvelles surfaces commerciales de plus de 300 m² et n'autoriser que l'extension modérée des quatre supermarchés existants ?

Cette interdiction résulte de l'axe III du PADD :

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

- **Renforcer les centralités** et favoriser le maintien ou le renouveau de la mixité des fonctions urbaines en recentrant l'habitat et le tissu commercial, d'équipements et de services autour des centres-bourgs
- Voir aussi OAP « Commerces » à travers ces objectifs généraux : « **Lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-bourgs** en concordance notamment avec les démarches bourgs-centres » »

- Pourquoi interdire l'extension ou la création de nouvelles galeries commerciales dans les 4 supermarchés ?

Cette interdiction résulte également de l'axe III du PADD :

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

- **Prioriser le développement dans les centres anciens en renouvellement/recyclage urbain et/ou en densification ou division parcellaire maîtrisées**
- Renforcer les centralités et favoriser le maintien ou le renouveau de la mixité des fonctions urbaines en recentrant l'habitat et le tissu commercial, d'équipements et de services autour des centres-bourgs »

L'OAP « Commerces », fixe notamment dans ces objectifs généraux : « **Lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-bourg** en concordance notamment avec les démarches bourgs-centres »

- Que signifie l'objectif « *Préserver les vitrines commerciales de secteurs des deux communes du groupe 1 de l'armature territoriale* ». Comment est-il mis en œuvre dans le règlement ?

Le règlement de la zone U, précise au chapitre relatif à la **mixité fonctionnelle** : « *Au titre des articles L156-16 et R151-37 4° du code de l'urbanisme, dans les secteurs désignés ci-dessous (reportés sur la pièce graphique du règlement), les vitrines commerciales existantes à la date d'approbation du PLUi sont conservées, que le local ait, ou non, un usage commercial. Le changement d'enseigne est possible. La rénovation est possible. La restauration est possible. L'évolution en une nouvelle vitrine commerciale mieux adaptée à l'activité est possible. La suppression de la vitrine commerciale est interdite. »*

Des linéaires commerciaux sont matérialisés sur les documents graphiques.

- Comment est envisagée l'entrée dans l'OAP « ZAE de Saint Jean » à Grisolles qui est bordée par deux voies départementales qui ne permettent pas la création d'accès nouveaux ?

Dans le secteur Saint-Jean à Grisolles, ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'article L111-6 du code de l'urbanisme (dite Amendement Dupont ; ex L111-1-4 du code de l'urbanisme), aucune sortie directe sur la RD 820 ou la RD 813 n'est admise, l'accès à la zone d'activités de Saint-Jean se faisant par la **RD 813 via la RD 94 bis**. A noter qu'un **deuxième accès** est possible via la voirie du nouveau lotissement industriel (mais actuellement une voie privée, la commune prévoit de la récupérer dans le domaine public à terme). Cela pourra éventuellement être précisé dans l'OAP.

- En quoi consiste précisément l'« *aménagement d'un espace public* » justifiant l'ER n°2 à Varennes.

Il s'agit de l'aménagement d'un **parc public boisé**.

- Page 9 du règlement (U1): dans certains secteurs, "*...la suppression de la vitrine commerciale est interdite...*". Cela ne revient-il pas à interdire tout changement d'affectation d'un local, même en cas de disparition d'un commerce ?

Le choix des élus est **d'interdire les changements de destination à usage d'habitation** sur ce linéaire pour maintenir leur vocation commerciale. Le règlement sera clarifié sur ce point.

- Règlement page 10 : « *si aucune façade ne peut être implantée* » : qu'est-ce que cela veut dire précisément. Sur quels critères objectifs vous basez-vous pour le déterminer ?

- Règlement page 10 : Quelle réalité recouvre l'expression : « *Pour les terrains en pente, si nécessaire.* » En raison de la configuration de la parcelle ou de l'unité foncière ?

La phrase sera modifiée pour être plus claire : "*Si aucune construction ne peut être implantée en limite de rue...*"

Il peut être dérogé à ces implantations :

- A Orgueil, pour s'implanter librement :
 - au nord de la grand-rue, entre la rue de Cance à l'ouest et le chemin des communaux à l'est
 - au sud de la grand rue, de la parcelle A 1584 à l'ouest à la parcelle A 1605 à l'est.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics si le projet architectural et urbain ou la sécurité publique le nécessitent (notamment pour les clôtures).
- ~~Pour les terrains en pente, si nécessaire.~~
- En raison de la configuration de la parcelle ou de l'unité foncière. **Remplacer par « En raison de la configuration de l'unité foncière incluse dans la zone concernée, notamment la topographie, sous réserve que cela soit dûment justifié »**
- **S'il existe déjà une construction en limite de rue. »**

- Règlement page 10 : Quid des divisions parcellaires non actées à la date d'approbation du PLUi mais en cours de réalisation : si les intéressés ont déjà fait intervenir un géomètre, un notaire... ?

La délimitation des zones U3 a été faite sur la base du cadastre en date du 1/01/2020 (cf. pièce 1.3 « Rapport de Présentation »). **Les autorisations en cours de validité restent valides et peuvent être mises en œuvre.**

- Règlement page 11 et 33 du règlement (emprise au sol), le terme « *espace de pleine terre* » est utilisé. Page 31 est utilisé celui de « *espace non imperméabilisé* ». Ces deux notions, assez proches, devraient être précisées.

Un **espace de pleine terre** est une **surface de terrain non bâti, libre, y compris le sous-sol**. Ce sont les espaces non construits qui se trouvent sur une profondeur de 2 mètres minimum au-delà de leur surface. Il dispose d'un sous-sol perméable qui peut accueillir les plantations des espaces verts.

Les **surfaces non imperméabilisées rajoutent les espaces éco-aménagés**.

L'OAP « transversale » et le lexique du règlement seront complétées avec les définitions.

- Règlement page 13 (U1) et 33 (U2), le règlement précise que pour les clôtures sur voie publique ne sont autorisées que les clôtures « *maçonnées, enduites et couronnée* ». Cela n'est-il pas trop restrictif ? d'autres matériaux ou techniques présentant d'égales qualités esthétiques.

C'est une volonté de la Communauté de Communes en zone U1. Cela pourrait être assoupli pour la zone U2, à l'image de ce qui est règlementé en zone U3, comme il s'agit d'un tissu résidentiel récent.

- Règlement page 15 Grisolles : Places de stationnement minimum : quid si un permis a été délivré mais que la construction n'est pas encore réalisée ? idem page 34 zone U2

C'est la **date de délivrance** de l'autorisation d'urbanisme qui fait foi. La mise en œuvre des autorisations délivrées reste valable dans la limite de leur délai de validité.

- Règlement page 32 zone U2 - (implantation par rapport aux limites séparatives) : quelle différence entre « *possible* » et « *libre* » ?

Le règlement sera modifié pour lever le « sous-entendu ».

La phrase : « *L'implantation en limite séparative latérale (une ou les deux) est possible* » serait remplacée par « *L'implantation des constructions en limite séparative latérale (une ou les deux) se fera soit en limite séparative, soit selon un recul d'au moins 3m* ».