

Partie II

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – CONCLUSIONS MOTIVEES

1-1 - Rappel de l'objet de l'enquête :

Par la délibération du conseil communautaire « Terres des Confluences » en date du 06 décembre 2018, la procédure de modification n°4 du P.L.U de la commune de CASTELMAYRAN a été lancée.

Le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme a été décidé pour les motifs suivants:

- La réduction de la zone d'activités AUxa « Villettes-Sud » ;
- L'ajustement des dispositions règlementaires dont la nécessité a été révélée par l'application pratique des dispositions règlementaires du PLU et par le souhait de tenir compte des dernières dispositions législatives. ;
- L'autorisation de construire des bâtiments agricoles en zone N, et des extensions en zone N et A.

La partie technique du dossier d'enquête a été conduite et rédigée par le cabinet d'études « Urbanisme et Créateur d'Espace - UCE ».

Mon avis est fondé sur la prise en compte des documents, procédures et démarches présentés ci-après.

1-2 – Régularité de la procédure :

L'enquête publique a été fixée du lundi 07 janvier 2019 au vendredi 08 février 2019 inclus (33 jours).

Elle s'est déroulée de façon satisfaisante, sans aucun incident et avec un temps imparti suffisant pour consulter le dossier et offrir une information correcte au public.

Cette enquête n'appelle aucune autre observation de ma part.

1-3 – Le dossier d'enquête :

1.3.1 – La partie administrative

Je n'ai pas de commentaire particulier à formuler concernant la partie administrative du dossier d'enquête.

Elle comportait tous les documents règlementaires à sa constitution.

1.3.2 – La notice de présentation

La notice de présentation était accessible, complète et bien documentée (schémas, photographies, plans...) et très compréhensible.

Elle se montrait particulièrement didactique quant aux motifs et différentes procédures successives avant l'ouverture de l'enquête publique.

Les motifs de la modification n°4 du PLU de la commune étaient clairement exposés et détaillés.

Les ajustements, modifications projetées du règlement écrit y étaient clairement décrits à travers 2 conventions afin d'en rendre sa lecture plus aisée :

- Les suppressions complètes de texte mentionnées par du texte barré et/ou surlignés de jaune*
- Les ajouts de texte étaient surlignés de bleu ;*

La réduction de la zone AUxa dit « Villettes Sud » et le reclassement d'une grande partie de celle-ci en zone A (4,4 ha) et les motifs de cette modification étaient clairement expliqués.

L'évolution du règlement graphique (la zone d'activités AUxa « Villettes-Sud ») y était montrée à travers deux plans (avant et après modification).

Les autres impacts induits par la modification n°4 du PLU sont clairement exposés et résumés à travers plusieurs tableaux.

Je n'ai pas remarqué de manquement significatif pour une bonne information du public.

1.3.2 – Le règlement écrit

Le règlement écrit répondait aux objectifs d'information recherchés dans le cadre de cette enquête.

Il reprenait les conventions adoptées pour la notice de présentation.

On retrouve dans le règlement écrit l'ensemble des modifications énoncé dans la notice de présentation avec toutefois quelques difficultés pour bien suivre le cheminement du rédacteur par le lecteur.

Il a satisfait à mes attentes sur le plan de l'information du public.

La modification n°4 du PLU de Castelmayran correspondait principalement à la nécessité de mettre en conformité et harmonie son règlement écrit avec les textes législatifs les plus récents depuis la dernière modification n°3 (juillet 2012).

Parmi les nombreux ajustements et réécritures du règlement écrit, je n'ai pas décelé d'incohérence ou de point susceptible à remise en cause à l'exception des deux articles suivants :

- L'article A2 § e qui faisait l'objet d'une réserve (CDPENAF), sera tout simplement supprimé (engagement pris par le porteur de projet dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations joint en annexe 4).

- Suite à ma demande de clarification concernant l'article N2 § 2.1 secteur Nu, elle a été apportée par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations joint en annexe 4.

Les explications fournies me sont apparues cohérentes et justifiées en attendant l'approbation du PLUi-H.

1.3.3 – Le règlement graphique

Sur la forme : Le règlement graphique était clair, de bonnes dimensions et offrait une lecture aisée. Son évolution se résumait à la modification suivante :

- *La zone AUxa a été réduite autour de l'ancienne forge et le reste de la zone a été reclassé en zone A (+4,4 ha).*

Il était nécessaire de se référer à la notice de présentation pour identifier les différentes zones. La légende du plan ne rappelait pas au regard de chaque code couleur, la définition de la zone (code couleur + code zone + caractéristiques de la zone).

Cette évolution faciliterait la lecture pour tout administré non familier à la codification des zones.

Sur le fond : j'ai remarqué des erreurs/imprécisions (x5) concernant l'identification des zones par leur code. Certaines zones ne correspondaient pas à leur code couleur respectif ou inversement. Une correction du plan sera nécessaire avant son approbation définitive pour une plus grande rigueur et précision nécessaire à ce type de document.

J'ai communiqué et confirmé le détail de ces points au pétitionnaire lors du déroulement de l'enquête et dans mon PV de synthèse des observations.

1.3.4 – Conclusion sur l'ensemble du dossier d'enquête

Avec l'ensemble des pièces constituant ce dossier, je considère qu'il était suffisamment complet pour permettre une bonne compréhension du projet et sa consultation par le public.

Le plan de zonage devra toutefois faire l'objet d'une vérification/correction concernant les zones AUb, A, N et Ni afin de supprimer toute future ambiguïté quant à sa lecture/interprétation et d'assurer toute la rigueur qui s'impose pour ce type de document.

Le pétitionnaire s'est engagé à prendre en compte ces observations comme mentionné dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations.

1.4 – Avis par rapport aux codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Ce projet est respectueux des codes de l'environnement et de l'urbanisme dans le cadre de cette modification n°4 du PLU. Les points suivants justifient cet avis :

- *Il ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;*
- *L'objet de la modification n°4 porte principalement sur des ajustements des dispositions réglementaires du PLU et le souhait de tenir compte des dernières dispositions législatives (loi ALUR, loi Macron et LAAF) dans son règlement écrit. Ces évolutions du règlement écrit ne peuvent donc qu'être respectueuses des codes de l'environnement et de l'urbanisme.*

- Ce projet bénéficie d'une dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas (MRAe 2018DKO181) ;
- **Aucune consommation nouvelle de terres agricoles ou naturelles. Bien au contraire, nous observons un reclassement de 4,4 ha en zone agricole (A) suite au déclassement d'une très grande partie de la zone AUxa au lieu dit « Villettes Sud ».**

La réserve concernant l'article A2 § e du règlement écrit, sera levée par le porteur de projet (voir son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations – Annexe 4).

1.5 – Analyse des avis des PPA

1.51 - Quatre avis ont été reçus sans commentaire, un avis favorable (CCI Montauban) et la dispense d'évaluation environnementale (MRAe).

Je n'ai pas de commentaire à formuler quant à ces quatre avis

1.5.2 - Deux avis émanant des services de l'état comportaient réserve et recommandation.

- **Avis de l'état - Sous Préfecture de Castelsarrasin – Service d'aménagement territorial:**

1.5.2.1 - « Concernant le règlement de la zone agricole, dans l'article A2, il est prévu d'autoriser: «paragraphe e) - Aménagement et agrandissement des **constructions existantes** (même si ces constructions ne sont pas liées aux activités agricoles). » Cette disposition n'est pas prévue par le code de l'urbanisme, seules peuvent faire l'objet d'extension les **habitations existantes** (article L151-12).

La relecture de l'article L.151-12 m'a confirmé que la disposition de l'article A2 paragraphe e) du règlement écrit n'est effectivement pas prévue par le code de l'urbanisme et donc non conforme. Seules peuvent faire l'objet d'extension les habitations existantes.

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments **d'habitation** existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise ... »

La recommandation de la Sous-Préfecture de Castelsarrasin est totalement fondée. Le paragraphe e) de l'article A2 du règlement écrit devra être supprimé ou faire l'objet d'une réécriture dans le respect de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Je considère que ce point est plus à considérer comme une réserve qu'une recommandation.

1.5.2.2 - « Concernant le règlement de la zone N, dans l'article N2, paragraphe 2.1 - Secteur Nu, il serait souhaitable de n'autoriser que les extensions et les annexes aux habitations existantes. En effet, les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées qu'au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui doivent être identifiés en tant que tels et **à titre exceptionnel**, sur le règlement graphique. Ce qui n'est pas les cas de ces zones Nu. Par conséquent, les constructions nouvelles d'habitat individuel, les installations classées et leur extension ne devraient pas être autorisées».

Rappel des évolutions législatives

À la suite de la loi ALUR, les extensions des bâtiments existants sont devenues interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ou à un CINASPIC. La seule solution était donc de recourir à la technique du STECAL (qui devait rester **exceptionnel**), pour entretenir et préserver le bâti existant.

Afin d'améliorer et d'adapter cette disposition aux nombreux territoires ruraux, la Loi de l'Avenir Agricole (LAAF), tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, a apporté une certaine souplesse en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de certains bâtiments :

« Tous les bâtiments existants à **usage d'habitation** situés en **zone A ou N**, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension et d'une annexe (cf loi Macron).

...Les **autres bâtiments existants** situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des CINASPIC ».

Les zones Nu existent déjà dans le PLU en vigueur et la modification ne les remet pas en cause. Il s'agit seulement pour le porteur de projet de conserver la rédaction actuelle du règlement écrit concernant ces zones.

Il est à souligner qu'elles correspondent à des hameaux existants urbanisés et sont vouées à être transformées en zones U dans le cadre du PLUi-H.

*Maintenir le règlement actuel permettra d'éviter le blocage de ces zones en **attendant l'approbation du PLUi-H**.*

Je considère que le règlement écrit reste en cohérence avec les dispositions de la loi Macron et que l'application des textes est dans le cas présent respectée.

Je ne vois pas la nécessité de modifier cet article du règlement écrit.

○ ***Avis de l'état - Direction départementale des territoires – CDPENAF :***

*« Concernant le règlement de la zone agricole, dans l'article A2, «paragraphe e) Cette observation est identique à celle de la sous-préfecture de Castelsarrasin citée plus haut. Toutefois, la commission a émis un **AVIS FAVORABLE** aux dispositions réglementaires proposées **sous réserve** de la prise en compte de la remarque formulée concernant le paragraphe e) de l'article A2 ». Il convient de retirer cette disposition du règlement de la zone agricole.*

Je réitère mon avis à celui déjà exprimé plus haut (§1.5.2.1 – Avis de la Sous-Préfecture de Castelsarrasin – Service d'aménagement territorial).

L'article A2 § e qui fait l'objet d'une réserve (CDPENAF), sera tout simplement supprimé (engagement pris par le porteur de projet dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations joint en annexe 4).

1.6 – La réduction de la zone d'activités AUxa « Villettes-Sud » :

Depuis sa création, cette zone d'activité artisanale n'a jamais atteint ses objectifs. Une activité de type équestre au sein de cette zone AUxa a pu s'implanter dans cette zone d'activités en 2012 grâce à la modification n°3 du PLU qui a autorisé les activités artisanales commerciales et de loisirs à condition qu'elles s'insèrent dans l'environnement immédiat.

Aujourd'hui, les activités économiques s'implantent plutôt dans les Z.A. environnantes et les locaux existants. Une Z.A. intercommunale a notamment été créée à Saint-Aignan et Saint-Nicolas.

Le développement de cette zone paraît donc aujourd'hui effectivement très hypothétique et l'arrivée de nouvelles activités à proximité du centre équestre pourrait impacter le milieu agricole proche et donc la pérennité de l'activité du centre équestre.

Le classement de l'activité de type équestre en zone AUxa n'est pas jugé très cohérent par le porteur de projet.

Le reclassement de 4,4 ha en zone agricole (A) suite au déclassement d'une très grande partie de la zone AUxa au lieu dit « Villettes Sud » est donc cohérent:

- ***Avec la présence du centre équestre existant qui s'insère dans l'environnement immédiat.***
- ***Avec le constat que depuis sa création, cette zone d'activité artisanale n'a jamais atteint ses objectifs et que les activités économiques s'implantent plutôt dans les Z.A. environnantes et les locaux existants. Une Z.A. intercommunale a notamment été créée à Saint-Aignan et Saint-Nicolas.***

Je partage les arguments avancés par le porteur de projet pour un reclassement en zone agricole (A) de 4,4 ha et le maintient de 0,5 ha en zone AUxa (lieu dit « Villettes Sud »).

1.7 – Avis sur les ajustements du règlement écrit :

L'ajustement des dispositions règlementaires dont la nécessité a été révélée par l'application pratique des dispositions règlementaires du PLU et par le souhait de tenir compte des dernières dispositions législatives depuis la dernière modification n°3 (lois ALUR, LAAF et Macro) a été engagé.

***Cette démarche s'est traduite par des ajustements et/ou refontes partielles d'un nombre important d'articles du règlement écrit.
Ces ajustements devenaient nécessaires, obligatoires, et la démarche ne peut être contestée.***

1.8 – Avis sur l'autorisation de construire des bâtiments agricoles en zone N, et des extensions en zone N et A.

Voir avis déjà exprimé plus haut (§1.5.2.2)

1.9 – Analyse des observations et propositions du public:

Au cours des trois permanences, j'ai reçu 16 personnes dont 3 ont porté une observation sur le registre d'enquête mis à la disposition du public.

Aucune correspondance n'est parvenue par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur.

L'adresse courriel dédiée plucastelmayran@terresdesconfluences.fr a été utilisée une seule fois pour le dépôt d'une observation déjà enregistrée sur le registre d'enquête.

Par une volonté d'affichage importante (11 panneaux répartis sur l'ensemble de la commune) et les moyens mis à sa disposition, le public a montré de l'intérêt pour cette enquête.

Il est à déplorer que la plupart des demandes exposée lors de ces visites étaient sans rapport avec la modification n°4 du PLU de Castelmayran.

Cette enquête n'aura apporté aucune contribution complémentaire au projet par le public.

2 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La nécessité de mettre en conformité et harmonie le règlement écrit avec les textes législatifs les plus récents depuis la dernière modification n°3 de juin 2012 (lois ALUR, LAAF et Macron) est non contestable.

Le reclassement en zone agricole (A) de 4,4 ha et le maintient de 0,5 ha en zone AUxa (lieu dit « Villettes Sud »), confortera l'aspect rural et correspondra plus aux potentialités artisanales réelles de la commune.

L'intérêt général de la modification n°4 du PLU de CASTELMAYRAN est donc bien réel et nécessaire et ne comporte aucun aspect négatif à mes yeux.

Il répond aux objectifs de la commune et de la communauté de communes Terres des Confluences en vue d'aborder dans les meilleures conditions la préparation du futur PLUi-H. et contribuera à l'intérêt général local et communautaire.

Après l'étude approfondie du projet, il m'est apparu cohérent par rapport à la ruralité de la commune et en accord avec l'évolution des différentes dispositions législatives et réglementaires survenues depuis la modification n° 3 de son PLU du 23 juillet 2012.

- **VU,** la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique et à son déroulement ;
- **VU** le dossier soumis à l'enquête publique conformément aux articles L 123-10, R.123-19, et suivants du code de l'environnement ;
- **VU,** les conditions de déroulement de la dite enquête ;

- **VU**, les observations et propositions inscrites sur les registres d'enquête ;
- **VU**, les avis exprimés par les PPA ;
- **VU**, les réponses apportées par le responsable de projet et son engagement pour la prise en compte de la réserve et recommandations formulées;
- **VU**, les conclusions exposées en Partie II § 1-2 à § 1-9.

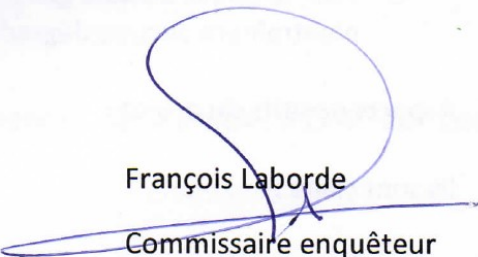
Ce projet remplit toutes les conditions nécessaires et suffisantes pour être approuvé.

En conséquence, j'émet un Avis FAVORABLE au projet de modification n°4 du PLU de la commune de CASTELMAYRAN assorti d'une réserve.

Réserve :

Supprimer l'article A2 § e) du règlement écrit, selon l'engagement pris par le porteur de projet dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations.

Saint Nauphary le 09 mars 2019


François Laborde
Commissaire enquêteur

Partie III

ANNEXES

Liste des annexes

- Annexe1-Avis de l'état - Direction départementale des territoires – CDPENAF ;
- Annexe 2 - Avis de l'état - Sous Préfecture de Castelsarrasin – Service d'aménagement territorial ;
- Annexe 3 – PV de synthèse des observations et propositions du public – courrier du 15/02/2019 (extraits pages 6, 7 et 8/8).
- Annexe 4 – Réponse du responsable de projet au PV de synthèse des observations et propositions du public – courriel du 04/03/2019 (extraits pages 1 et 2 ; pages 8, 9,10 et 11/11).

ANNEXE 1

RH	ACCUEIL	DGS	ELUS
AFF. G. 225	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES		
CON	TERRES DES CONFLUENCES		SERVTECH
	Compteur n°		
	2018-2019		
PLANNING	RAVI	DEV ECO	URBANISME

06 SEP. 2018



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE TARN-ET-GARONNE

Montauban, le

3 - SEP. 2018

Direction
départementale
des territoires

Le Président de la CDPENAF

Secrétariat de la
CDPENAF

à
Monsieur le président de la communauté de communes
Terres des Confluences
2006, route de Moissac BP 50046
82102 CASTELSARRASIN CEDEX

objet : avis de la CDPENAF concernant la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Castelmeyran
références : let_20180629_cdpnaf-ccte_avis-modification-plu-castelmeyran.odt
affaire suivie par : Gabriel LATOUR

Vous avez présenté la modification du PLU de la commune de Castelmeyran à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), lors de sa séance du 29 août 2018.

Les membres de la commission sont consultés au titre des **dispositions du règlement du PLU autorisant les extensions et les annexes aux habitations existantes en zones A et N (L151-12 du code de l'urbanisme)**.

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

Concernant le règlement de la zone agricole, dans l'article A2, il est prévu d'autoriser : « e) Aménagement et agrandissement des constructions existantes (même si ces constructions ne sont pas liées aux activités agricoles). » Cette disposition n'est pas prévue par le code de l'urbanisme, seules peuvent faire l'objet d'extension les habitations existantes (article L151-12).

Il convient de retirer cette disposition du règlement de la zone agricole.

La commission a donc émis un **AVIS FAVORABLE** aux dispositions réglementaires proposées sous réserve de la prise en compte de la remarque formulée concernant le paragraphe e) de l'article A2.

Le président

Fabien MENU

2, quai de Verdun – 82000 MONTAUBAN
tel : 05 63 22 23 24 - fax : 05 63 22 23 23 - courriel : ddt@tarn-et-garonne.gouv.fr
Accueil du public : lundi, mardi et jeudi 9h-12h/14h-17h – mercredi et vendredi 9h-12h

ANNEXE 2



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE TARN-ET-GARONNE

16 AOUT 2018



Direction
départementale
des territoires

Montauban, le

Service d'aménagement
territorial

Le Directeur départemental des territoires
à

Bureau de Castelsarrasin

Monsieur le Président de la communauté de communes Terrés
des Confluences
2006, Route de Moissac
82100 CASTELSARRASIN

objet : avis sur le dossier de la modification n°4 du Plan local d'urbanisme de Castelmayran
références : CJ n°2018-715
affaire suivie par : Claude Miquel

Vous avez sollicité l'avis de la Direction départementale des territoires sur la modification n°4 du PLU de la commune de Castelmayran en date du 12 juillet 2018.

La lecture du dossier appelle de mes services, les remarques et recommandations suivantes :

Concernant le règlement de la zone agricole, dans l'article A2, il est prévu d'autoriser : « a — Aménagement et agrandissement des constructions existantes (même si ces constructions ne sont pas liées aux activités agricoles). » Cette disposition, **concernant toutes les constructions**, n'est pas prévue par le code de l'urbanisme. Seules peuvent faire l'objet d'extension les habitations existantes (article L151-12).

Concernant le règlement de la zone N, dans l'article N2, paragraphe 2.1 – Secteur Nu, il serait souhaitable de n'autoriser que les extensions et les annexes aux habitations existantes. En effet, les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées qu'au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui doivent être identifiés en tant que tels et à titre exceptionnel, sur le règlement graphique. Ce qui n'est pas le cas de ces zones Nu. Par conséquent, ne devraient pas y être autorisées les constructions nouvelles d'habitat individuel, les installations classées et leur extension.

J'attire votre attention sur l'obligation à compter du 01/01/2016 de numériser la modification du PLU au format CNIG (<http://cnig.gouv.fr/?pageid=2732>), et de mettre en ligne le document d'urbanisme de préférence sur le géoportail de l'urbanisme ou sur le site Internet de la commune. En effet le document d'urbanisme sera obligatoirement versé sur le géoportail de l'urbanisme à partir du 01/01/2020.

Le bureau planification conseil de Castelsarrasin se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le directeur départemental des territoires

Pour la Directrice
La directrice adjointe,

YVES LAMRANI-CARPENTIER

2, esplanade de Verdun – BP 775 – 82013 MONTAUBAN CEDEX
tel : 05 63 22 23 24 - fax : 05 63 22 23 23 - courriel : ddt@tam-et-garonne.gouv.fr
horaires d'ouverture : lundi au vendredi 9h-12h/14h-17h (sauf vendredi 16h).

C - Observations du commissaire enquêteur

1 - Remarques générales faites à chaque visiteur compte tenu de la nature de leurs observations émises (reclassement de parcelle en zone urbanisable) :

➤ J'ai expliqué que la procédure de modification n°4 du PLU de Castelmayran ne prévoyait aucune modification du plan de zonage (document approuvé le 23 juin 2012) à l'exception de la réduction de la zone d'activités AUxa dit « Villettes-Sud ».

➤ Par contre, j'ai attiré l'attention des administrés sur le fait que le **PLUi-H de la Communauté de Communes Terres des Confluences (CCTC)** était en cours d'élaboration depuis décembre 2015 avec une approbation du projet prévue pour la fin 2019.

En conséquence, durant son élaboration, **des modifications du plan de zonage actuel de la commune de Castelmayran pourraient être proposées.**

Pour ceux qui n'auraient pas pu assister aux réunions publiques, j'ai précisé qu'il était toujours possible et recommandé de se tenir informé sur l'avancement du projet de PLUi-H conduit par la CCTC.

Trois alternatives sont à la disposition des administrés afin d'exprimer leurs observations/requêtes :

- Sur les registres de concertation disponibles en mairie de Castelmayran et au siège de la CCTC.
- Par courrier adressé au président de la CCTC.
- Par courriel à l'adresse : pluih@terresdesconfluences.fr.

2 - La disposition de l'article A2 paragraphe e) du règlement écrit n'est pas conforme à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. L'avis favorable de la CDPENAF est d'ailleurs assujéti à une réserve.

La sécurité juridique du projet s'en trouve donc fragilisée.

Le paragraphe e) de l'article A2 du règlement écrit devra faire l'objet d'une réécriture dans le respect de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Envisagez-vous de lever cette réserve par sa prise en compte? Dans le cas d'une réécriture de l'article A2, quel en sera le texte exact ?

3 – La disposition de l'article N2, paragraphe 2.1 - Secteur Nu du règlement écrit a fait l'objet d'une observation de la Sous Préfecture de Castelsarrasin – Service d'aménagement territorial

« **Il serait souhaitable** de n'autoriser que les extensions et les annexes aux habitations existantes. En effet, les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées qu'au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui doivent être identifiés en tant que tels et **à titre exceptionnel**, sur le règlement graphique. Ce qui n'est pas les cas de ces zones Nu. Par conséquent, les constructions nouvelles d'habitat individuel, les

installations classées et leur extension ne devraient pas être autorisées».

Rappel des évolutions législatives

À la suite de la loi ALUR, les extensions des bâtiments existants sont devenues interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ou à un CINASPIC. La seule solution était donc de recourir à la technique du STECAL (qui devait rester exceptionnel), pour entretenir et préserver le bâti existant.

Afin d'améliorer et d'adapter cette disposition aux nombreux territoires ruraux, la Loi de l'Avenir Agricole (LAAF), tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, a apporté une certaine souplesse en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de certains bâtiments :

« Tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension et d'une annexe (cf loi Macron).

...Les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des CINASPIC ».

La nouvelle rédaction du règlement écrit stipule à l'article N2 §2.1 – secteur Nu :

- Construction d'habitat individuel ayant une emprise au sol de maximale de 150 m²
- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces bâtiments ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Je souhaiterai connaître quelle est votre lecture de cette observation et la réponse que vous souhaitez lui donner compte tenu de la forte ruralité de la commune et l'absence de pression foncière?

4 – Plan de zonage :

4.1 - j'ai remarqué des erreurs (x5) concernant l'identification des zones par leur code. Certaines zones ne correspondent pas au bon texte par rapport au code couleur. Un décalage du texte par rapport aux zones a été constaté.

Toutefois, la plus grande zone A comporte la codification Ni dans sa partie sud/ouest- (lieu dit « Borde Bas ») alors qu'aucune zone Ni n'est présente dans cette zone ?

Ces corrections seront-elles réalisées avant l'approbation définitive du plan de zonage ? Ce type de document requiert justesse et rigueur.

4-2 – Le plan de zonage soumis à l'enquête n'était pas à jour (version de juin 2012 qui faisait suite à la modification n° 3 du PLU) :

- bâtiments existants non représentés ;
- n° cadastral des parcelles non indiqué ;
- axes routiers principaux traversant la commune très difficilement identifiables.

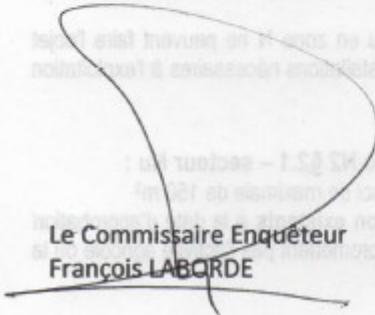
Ce choix a provoqué de nombreuses interrogations de la part d'administrés.

Pourquoi un tel choix ?

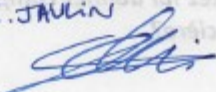
Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, je vous demande de bien vouloir m'adresser au plus tard sous 15 jours, vos observations en réponse au regard de chaque observation du présent procès verbal de synthèse avant la rédaction et la remise de mon rapport.

PV de synthèse des observations remis en mains propres ce jour à Madame JAULIN Camille représentant Monsieur Bernard GARGUY Président de la Communauté de Communes Terres de Confluences.

Le 15 février 2019


Le Commissaire Enquêteur
François LABORDE

Le responsable de projet
Monsieur Bernard GARGUY Président de
la Communauté de Communes
Terres de Confluences.

C. JAULIN


Modification n°4 du PLU de Castelmayran

Mémoire en réponse aux observations émises
dans le cadre de l'enquête publique



PREAMBULE

L'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU de Castelmayran a eu lieu du 7 janvier au 8 février 2019 inclus. A l'issue de cette enquête publique, Monsieur François LABORDE, Commissaire Enquêteur, a synthétisé les observations formulées lors de l'enquête dans un procès-verbal qu'il a remis en main propre à Madame Camille JAULIN, chargée de mission Aménagement-Habitat à la Communauté de Communes Terres des Confluences.

Ce mémoire contient l'ensemble des réponses, point par point, aux observations formulées. Les observations formulées sont présentées en rouge italique et soulignées et les réponses sont données en noir immédiatement à la suite.

Observations du commissaire enquêteur

- **Observation n°1 :**

La disposition de l'article A2 paragraphe e) du règlement écrit n'est pas conforme à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. L'avis favorable de la CDPENAF est d'ailleurs assujéti à une réserve.

La sécurité juridique du projet s'en trouve donc fragilisée.

Le paragraphe e) de l'article A2 du règlement écrit devra faire l'objet d'une réécriture dans le respect de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Envisagez-vous de lever cette réserve par sa prise en compte ? Dans le cas d'une réécriture de l'article A2, quel en sera le texte exact ?

Conformément à l'avis de la CDPENAF, le paragraphe e) de l'article A2 sera tout simplement supprimé afin que l'ensemble de l'article soit en cohérence avec les dispositions de la loi Macron.

- **Observation n°2 :**

La disposition de l'article N2, paragraphe 2.1 - Secteur Nu du règlement écrit a fait l'objet d'une observation de la Sous-Préfecture de Castelsarrasin – Service d'aménagement territorial :

« Il serait souhaitable de n'autoriser que les extensions et les annexes aux habitations existantes. En effet, les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées qu'au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui doivent être identifiés en tant que tels et à titre exceptionnel, sur le règlement graphique. Ce qui n'est pas les cas de ces zones Nu. Par conséquent, les constructions nouvelles d'habitat individuel, les installations classées et leur extension ne devraient pas être autorisées ».

Rappel des évolutions législatives :

À la suite de la loi ALUR, les extensions des bâtiments existants sont devenues interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ou à un CINASPIC. La seule solution était donc de recourir à la technique du STECAL (qui devait rester exceptionnel), pour entretenir et préserver le bâti existant.

Afin d'améliorer et d'adapter cette disposition aux nombreux territoires ruraux, la Loi de l'Avenir Agricole (LAAF), tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, a apporté une certaine souplesse en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de certains bâtiments : « tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension et d'une annexe (cf loi Macron).

...Les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des CINASPIC ».

La nouvelle rédaction du règlement écrit stipule à l'article N2 §2.1 – secteur Nu :

- Construction d'habitat individuel ayant une emprise au sol de maximale de 150 m².

- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces bâtiments ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Je souhaiterais connaître quelle est votre lecture de cette observation et la réponse que vous souhaitez lui donner compte tenu de la forte ruralité de la commune et l'absence de pression foncière ?

Ces zones Nu existent déjà dans le PLU en vigueur et la modification n'y touche pas. Il s'agit seulement du maintien de la rédaction actuelle du règlement écrit concernant ces zones.
De plus, elles correspondent à des hameaux existants urbanisés et sont vouées à être transformées en zones U dans le cadre du PLUi. Maintenir le règlement actuel permettrait d'éviter le blocage de ces zones en attendant l'approbation du PLUi.

- *Observation n°3 :*

Concernant le plan de zonage, j'ai remarqué des erreurs (x5) concernant l'identification des zones par leur code. Certaines zones ne correspondent pas au bon texte par rapport au code couleur. Un décalage du texte par rapport aux zones a été constaté. Toutefois, la plus grande zone A comporte la codification Ni dans sa partie sud/ouest- (lieu-dit « Borde Bas ») alors qu'aucune zone Ni n'est présente dans cette zone ?

Ces corrections seront-elles réalisées avant l'approbation définitive du plan de zonage ? Ce type de document requiert justesse et rigueur.

Il s'agit effectivement d'erreurs liées au décalage du texte par rapport au plan. Les corrections nécessaires vont être apportées.

Concernant la zone Ni, celle-ci correspond uniquement au cours d'eau. Elle est donc très étroite et sa couleur bleue est par conséquent peu visible sur le plan. Une fois le décalage du plan corrigé, les lettres « Ni » seront bien sur le cours d'eau, ce qui évitera toute confusion.

- *Observation n°4 :*

Le plan de zonage soumis à l'enquête n'était pas à jour (version de juin 2012 qui faisait suite à la modification n° 3 du PLU) :

- *bâtiments existants non représentés ;*
- *n° cadastral des parcelles non indiqué ;*
- *axes routiers principaux traversant la commune très difficilement identifiables.*

Ce choix a provoqué de nombreuses interrogations de la part d'administrés.

Pourquoi un tel choix ?

Le plan cadastral utilisé correspond à une version de 2016 fournie par le Conseil Départemental. Il est désormais possible d'accéder à des données plus récentes.

Concernant les références cadastrales des parcelles, celles-ci sont bien matérialisées sur le plan cependant elles ne sont pas lisibles sur le format papier.

Le plan de zonage sera réajusté avec un nouveau fond de carte reposant sur un cadastre plus récent et matérialisant plus clairement les numéros de parcelles ainsi que les noms des routes, des lieux-dits et des cours d'eau.

Cependant, il faut rappeler qu'il existera toujours un décalage entre la mise à jour des données cadastrales et la réalité du terrain (dernières constructions ou démolitions réalisées).

En outre, l'ensemble du PLU sera mis en ligne sur le site du Géoportail, ce qui permettra au public de le consulter en format dématérialisé (assurant une meilleure lisibilité du plan de zonage dans le détail).

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les personnes publiques associées suivantes ont été consultées dans le cadre de la procédure :

- Préfecture
- Sous-Préfecture
- DDT de Montauban
- DDT de Castelsarrasin
- Conseil Régional
- Conseil Départemental
- Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI)
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)
- Chambre d'Agriculture

La majorité n'a émis aucune remarque particulière sur le projet :

- Le Conseil Régional a émis un accusé de réception
- Le Conseil Départemental a précisé n'avoir aucune remarque particulière à émettre
- La CCI a rendu un avis favorable
- La CMA a précisé n'avoir aucune remarque particulière à émettre

Seule la **Direction Départementale des Territoires** (service aménagement territorial) a rendu l'avis suivant :

Concernant le règlement de la zone agricole, dans l'article A2, il est prévu d'autoriser : « e – Aménagement et agrandissement des constructions existantes (même si ces constructions ne sont pas liées aux activités agricoles) ». Cette disposition, concernant toutes les constructions, n'est pas prévue dans le Code de l'Urbanisme. Seules peuvent faire l'objet d'extension les habitations existantes (article L151-12).

Concernant le règlement de la zone N, dans l'article N2, paragraphe 2.1 – secteur Nu, il serait souhaitable de n'autoriser que les extensions et les annexes aux habitations existantes. En effet, les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées qu'au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui doivent être identifiés en tant que tels et à titre exceptionnel, sur le règlement graphique. Ce qui n'est pas le cas de ces zones Nu. Par conséquent, ne devraient pas y être autorisées les constructions nouvelles d'habitat individuel, les installations classées et leur extension.

Ces zones Nu existent déjà dans le PLU en vigueur et la modification n'y touche pas. Il s'agit seulement du maintien de la rédaction actuelle du règlement écrit concernant ces zones.

De plus, elles correspondent à des hameaux existants urbanisés et sont vouées à être transformées en zones U dans le cadre du PLUi. Maintenir le règlement actuel permettrait d'éviter le blocage de ces zones en attendant l'approbation du PLUi.

En outre, la **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** a été consultée concernant l'intégration des dispositions de la loi Macron. Ses membres ont émis un avis favorable avec réserve :

Concernant le règlement de la zone agricole, dans l'article A2, il est prévu d'autoriser : « e) aménagement et agrandissement des constructions existantes (même si ces constructions ne sont pas liées aux activités agricoles) ». Cette disposition n'est pas prévue par le Code de l'Urbanisme, seules peuvent faire l'objet d'extension les habitations existantes (article L151-12). Il convient de retirer cette disposition du règlement de la zone agricole.

La commission a donc émis un avis favorable aux dispositions réglementaires proposées sous réserve de la prise en compte de la remarque formulée concernant le paragraphe e) de l'article A2.

Le paragraphe e) de l'article A2 sera supprimé afin que l'ensemble de l'article soit en cohérence avec les dispositions de la loi Macron.