

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

Commune de CASTELMAYRAN

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

ENQUETE PUBLIQUE

Du 07 janvier 2019 au 08 février 2019 inclus

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
LABORDE François

Destinataires :

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terres des Confluences

Monsieur le Maire de la commune de Castelmayran.



TABLE DES MATIERES

Partie I - Rapport

1 - GENERALITES	
1.1 Préambule	3
1.2 Objet de l'enquête publique	3
1.3 Cadre législatif et réglementaire du projet soumis à enquête publique	3-4
1.4 Le porteur de projet : la Communauté de Communes Terres des Confluences	4-5
1.5 Présentation du projet : modification n° 4 du PLU de Castelmayran	5-9
1.6 Notification préalable aux Personnes Publiques Associées (PPA)	9
1.7 Composition du dossier d'enquête	10-11
2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	11
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	11
2.2 Modalités du démarrage de l'enquête	11-12
2.3 Information du public - Publicité	12
2.4 Déroulement et climat de l'enquête	12-13
2.5 Clôture de l'enquête	13
3 - OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC	13
3.1 Bilan comptable des visites, observations et propositions	13
3.2 Analyse des observations et propositions	13-20
3.3 Notification du PV de synthèse au responsable de projet	20-21
3.4 Conclusions partielles du commissaire enquêteur	21

Partie II– CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1– CONCLUSIONS MOTIVEES	1
1.1 Rappel de l'objet de l'enquête	1
1.2 Régularité de la procédure	1
1.3 Le dossier d'enquête	1-3
1.4 Avis par rapport aux codes de l'urbanisme et de l'environnement	3-4
1.5 Analyse des avis des PPA	4-5
1.6 La réduction de la zone d'activités AUxa « Villettes-Sud »	5-6
1.7 Avis sur les ajustements du règlement écrit	6
1.8 Avis sur autorisation de construire des bâtiments agricoles en zone N, et des extensions en zone N et A.	6
1.9 Analyse des observations et propositions du public	6-7
2 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	7-8

Partie III - ANNEXES

1 – LISTE DES ANNEXES	9-21
-----------------------	------

Partie I

1 - GENERALITES

1.1- Préambule

La commune de CASTELMAYRAN a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 23 juin 2004. Depuis, au regard des évolutions constatées sur la commune et des besoins identifiés, le PLU a fait l'objet de trois procédures de modification :

- 1^{ère} modification approuvée en 2007 ;
- 2^{ème} modification approuvée le 5 avril 2012 ;
- 3^{ème} modification approuvée le 23 juillet 2012.

Par arrêté n° 22/2018, du 6 décembre 2018, le conseil communautaire « Terres des Confluences » (CCTC) a prescrit l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du P.L.U de la commune de CASTELMAYRAN.

1.2 - Objet de l'enquête publique

Le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme a été engagé 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.

1.3 - Cadre législatif et réglementaire du projet soumis à enquête publique.

- Le code général des collectivités territoriales ;
- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-19 et R 153-8 et suivants ;
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-27 ;
- L'arrêté préfectoral n° 82-2016-09-09-001 portant création de la communauté «Terres des Confluences » par fusion de la communauté de communes Terres de Confluences et de la communauté de communes Sère-Garonne-Gimone et extension du périmètre fusionné aux communes de Saint-Porquier et La Ville-Dieu-du-Temple au 1er janvier 2017,
- L'arrêté préfectoral n° 82-2016-11-29-003 en date du 29 novembre 2016 complétant l'arrêté préfectoral n° 82-2016-09-09-001 susvisé ;
- L'arrêté préfectoral n°82-2017-12-19-002 en date du 19 décembre 2017 portant modification des statuts de la communauté de communes ;
- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelmayran approuvé le 23 juin 2004, ayant fait l'objet de trois modifications, approuvées respectivement en 2007, le 5 avril 2012 et le 23 juillet 2012 ;

- La délibération du conseil municipal en date du 23 mars 2017 sollicitant la communauté de communes pour la poursuite de la procédure de modification du PLU de Castelmayran ;
- La délibération du conseil communautaire n°04/2017-32 du 13 avril 2017 autorisant le Président à poursuivre la procédure de modification ;
- La délibération du conseil communautaire n°07/2017-17 modifiant les objets de la modification du PLU et justifiant la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUb ;
- L'arrêté n°12/2018 en date du 29 juin 2018 prescrivant la modification n°4 du PLU de Castelmayran (annule et remplace l'arrêté n°49/2017 en date du 15/02/2018) ;
- Vu l'avis de l'autorité environnementale produit à l'issue de l'étude au cas par cas saisine n°2018-6527 et n° MRAe 2018 DKO181 du 07 septembre 2018 dispensant de l'évaluation environnementale ;
- Le projet de modification n°4 du PLU transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) et les avis recueillis sur celui-ci ;
- L'ordonnance en date du 12 novembre 2018 de M. le Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Monsieur François LABORDE en qualité de commissaire enquêteur ;
- Les pièces du dossier soumis à enquête publique.

1.4 - Le porteur de projet : la Communauté de Communes « Terres des Confluences » (CCTC) pour la commune de Castelmayran

A - Situation géographique de la commune

Castelmayran est une commune d'une superficie de 15,9 km², qui compte 1192 habitants. Située à 92 mètres d'altitude, Castelmayran est entourée des cours d'eau tels que le fleuve la Garonne, la rivière la Sère et le ruisseau du Gat. Cette commune se caractérise par ses paysages vallonnés et ombragés de bosquets.



Castelmayran est située dans le département de Tarn-et-Garonne, en région Occitanie située à environ 3 km à l'ouest de Castelsarrasin la sous-préfecture, et 35 km de Montauban la préfecture.

Elle est donc très proche du pôle urbain départemental de Castelsarrasin (moins de 10 minutes).

Elle est limitrophe de sept autres communes : Saint-Nicolas-de-la-Grave, Castelsarrasin, Saint-Aignan, Angeville, Garganvillar, Castelferrus et Caumont.

Elle a accès à l'autoroute A62 et les routes départementales D 12 et D 26.

B - Organisation locale

Castelmayran fait partie de la communauté de communes « Terres des Confluences » dont le siège est situé à Castelsarrasin.

Elle comprend 22 communes membres et recense environ 41 768 habitants et couvre une superficie totale de 451 km² : Angeville, Boudou, Castelferrus, **Castelmayran**, Castelsarrasin, Caumont, Cordes Tolosannes, Coutures, Durfort-Lacapelette, Fajolles, Garganvillar, La Ville Dieu du Temple, Labourgade, Lafitte, Lizac, Moissac, Montain, Montesquieu, Saint Aignan, Saint Arroumex, Saint Nicolas de la Grave, Saint Porquier.

C - Démographie locale

En 2015, la commune comptait 1 189 habitants. Elle est actuellement estimée à environ 1200 habitants.

On a noté une augmentation de 6,26 % entre 2010 et 2015 (Tarn-et-Garonne : +5,62 %).

Comme le montre le tableau ci-dessous, l'évolution démographique de la commune est régulièrement positive depuis plusieurs décennies.

1982	1990	1999	2006	2011	2015	2018
680	717	818	919	1136	1189	1200

1.5 - Présentation du projet : modification n°4 du PLU de Castelmayran.

Contexte de la modification n°4.

L'ajustement des dispositions réglementaires révélé par l'application pratique des dispositions réglementaires du PLU et le souhait de tenir compte des dernières dispositions législatives apparues depuis la dernière modification n° 3 du PLU de la commune de Castelmayran (23/07/2012), devenait nécessaire.

Deux autres évolutions ont été envisagées :

- Réduire la zone d'activités « Villettes-Sud » classée en zone AUxa ;
- Autoriser la construction de bâtiments agricoles en zone N et la construction d'annexes et extensions en zones A et N.

Réduction de la zone d'activités « Villettes-Sud » classée en zone AUxa.

En 2012, la commune de Castelmayran a vu s'implanter une activité de type équestre au sein de cette zone AUxa.

Cette activité a pu s'implanter dans cette zone d'activités 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 dans des locaux existants. Une Z.A. intercommunale a notamment été créée à Saint-Aignan et Saint-Nicolas.

Le développement de la zone « Villettes Sud » paraît donc aujourd'hui très hypothétique et l'arrivée de nouvelles activités à proximité du centre équestre pourrait à terme 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. En effet toutes les activités de la filière équine ne sont pas des activités agricoles au sens de l'article L 311-1 du code rural.

Cependant, comme exposé dans le rapport de présentation du dossier d'enquête, les arguments pour son reclassement en zone agricole (A) et son assimilation à une activité agricole sont jugés pertinents.

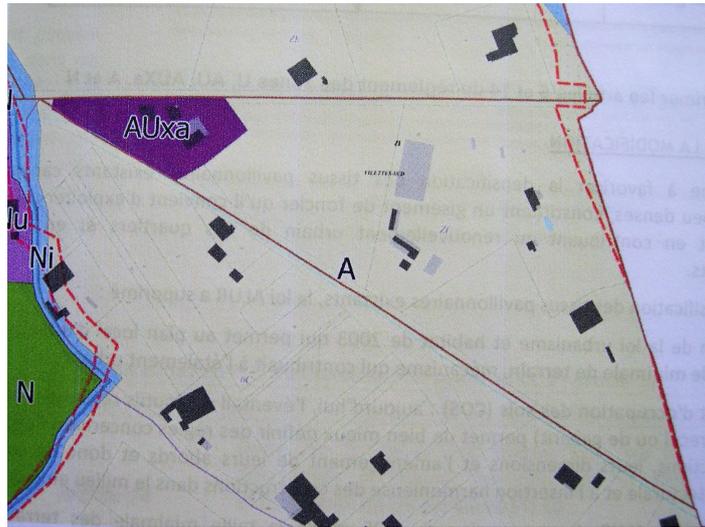
Le règlement graphique (zonage) a donc été modifié comme suit:

- La zone AUxa a été réduite autour de l'ancienne forge afin que ces bâtiments puissent être repris par une entreprise.
- Le reste de la zone à quant à lui été reclassé en zone A afin d'améliorer la cohérence avec le centre équestre présent.

Zone d'activités AUxa « Villettes-Sud » avant modification: superficie de 4,9 ha



Zone d'activités AUxa « Villettes-Sud » **après modification**, soit une réduction de 4,4 ha



La zone AUxa est donc réduite à 0,5 ha soit une réduction de 4,4 ha au bénéfice de la zone agricole A.

Ajustements réglementaires du règlement écrit

a - Loi ALUR – suppression du COS – Articles 5 et 14 des zones U, AU, AUxa, A et N

Evolution du règlement écrit :

Article 14

Le coefficient d'occupation des sols (COS) établi dans le règlement écrit du PLU à l'article 14, fixait une surface maximale constructible sur un terrain compte tenu de sa superficie. Lorsque le COS existait (Article 14), il avait pour effet de limiter les surfaces à construire.

Cette règle était facultative, elle est supprimée.

Article 5

Le code de l'urbanisme autorisait les PLU à fixer une taille minimale des terrains (article 5 du règlement de PLU) à condition que cette disposition soit justifiée.

Lorsque la parcelle ne permettait pas l'infiltration par le sol, la surface constructible pouvait uniquement être possible si le terrain présentait une surface minimale pour :

- Préserver la ressource en eau limitant les rejets individuels.
- Protéger un parcellaire minimum pour permettre un agencement facile du dispositif d'assainissement autonome sur la parcelle et pour limiter l'impact sur l'environnement.

En conclusion, le règlement écrit est ajusté comme suit :

- L'article 5 est « **Non règlementé** » pour l'ensemble des zones du règlement écrit.
- L'article 14 est corrigé comme indiqué ci-après pour les zones U, AU, AUxa, A et N.

U AU AUxa A	Article 14	<i>Dans une bande de 200 mètres axée sur la conduite de gaz (voir documents graphiques mentionnant les servitudes) le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,40. Au-delà de la bande de 200 mètres axée sur la conduite de gaz, le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.</i>
N	Article 14	<i>Dans une bande de 200 mètres axée sur la conduite de gaz (voir documents graphiques mentionnant les servitudes) le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,40.</i>

- Le lexique du règlement écrit subit les corrections suivantes
 - La définition du COS est supprimée ;
 - La définition de la densité est ajoutée.

b -- Mise à jour des dispositions réglementaires relatives à la surface de plancher

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi Grenelle II, la « **surface de plancher** » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (**SHOB**) et à la surface de plancher hors œuvre nette (**SHON**).

Par voie de conséquence, les termes SHOB et SHON sont supprimés du règlement et modifiés en surface de plancher.

Zones du PLU concernées	Articles modifiés
AU	Article 12
AUX	Article s 2 et 12

c - Mettre à jour les dispositions réglementaires en zones agricole, naturelles et forestières conformément aux lois ALUR, LAAF et Macron.

Les lois ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) puis LAAF (loi Avenir Agricole) ont successivement apporté des dispositions spécifiques pour gérer le bâti existant en zones agricoles, naturelles et forestières.

La loi Macron apporte une souplesse complémentaire en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de certains bâtiments.

Cette disposition est toutefois encadrée par les textes.

*« 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 (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

En conséquence, les articles suivants du règlement ont fait l'objet d'une réécriture (pour le détail des nombreuses réécritures se reporter au rapport de présentation et/ou le règlement écrit dans le dossier d'enquête).

- L'article A10 (Hauteur maximale des constructions) ;
- L'article N2 §2.1 secteur Nu (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) ;
- L'article N10 § 10.1 secteurs N, Nu et Ni (Hauteur maximale des constructions) ;
- Les articles A2 et N2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) § 2 et § 2.1 secteur Nu, § 2.2 secteur Ni ont fait l'objet d'une réécriture partielle puisque concernés par la l'autorisation de construire des bâtiments agricoles en zone N et des annexes et extensions en zones A et N.

d- Mise à jour des dispositions règlementaires tenant compte des évolutions législatives

De nombreuses autres évolutions possibles n'ont pas été intégrées dans le règlement écrit. Celles décrites ci-après ont été adoptées:

- Mise à jour des dispositions générales du règlement écrit :
 - Chapitre 1, l'extrait du code de l'urbanisme supprimé ;
 - Les articles d'ordre public sont mis à jour.
- Mise à jour de l'article 12 : disposition concernant le stationnement pour les zones U et AU.

(Se reporter au rapport de présentation et/ou au règlement écrit dans le dossier d'enquête pour le détail de ces nombreuses mises à jour mineures non exposées dans ce rapport afin de ne pas le surcharger).

e- Ajuster les dispositions règlementaires dont la nécessité a été révélée par l'application pratique

Le règlement du PPRI a été repris dans le règlement du PLU à l'article N2 secteur Ni §2.1 et 2.2 Afin d'éviter des incohérences relevées, ces dispositions seront supprimées du règlement du PLU :

- Le § 2.1 secteur Nu a fait l'objet d'une réécriture et inclus au §a.
- Le § 2.2 a fait l'objet d'une réécriture plus complète.

L'article 6 du règlement écrit des zones A et N qui définit l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques a également été ajusté:

- Les distances indiquées sont maintenant à considérer comme **un minimum**.

1.6 – Notification préalable aux Personnes Publiques Associées (PPA)

En application des dispositions de l'article L 123-9 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°4 du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées concernées par le projet par lettre recommandée et accusé réception.

1.7 – Composition du dossier d'enquête

Partie administrative :

- L'arrêté n°12/2018 en date du 29 juin 2018 prescrivant la modification n°4 du PLU de Castelmayran - (2 pages) ;
- La délibération du conseil municipal en date du 23 mars 2017 sollicitant la communauté de communes pour la poursuite de la procédure de modification du PLU de Castelmayran – (2 pages) ;
- La délibération du conseil communautaire n°04/2017-32 du 13 avril 2017 autorisant le Président à poursuivre la procédure de modification – (3 pages) ;
- La délibération du conseil communautaire n°07/2017-17 modifiant les objets de la modification du PLU et justifiant la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUb – (4 pages) ;
- L'arrêté n° 22/2018 du 05/12/2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Castelmayran – (3 pages) ;
- L'avis d'enquête publique établie pour l'affichage extérieur – (1 page) ;
- La carte de localisation des 11 panneaux « Avis d'enquête publique » sur le territoire de la commune – (1 page) ;
- Les photographies des 11 panneaux d'affichage « Avis d'enquête publique » – (4 pages) ;
- Un registre d'enquête concernant la modification n°4 du PLU de la commune de Castelmayran paraphé par le commissaire enquêteur, comportant 32 pages numérotées de 1 à 32 ;
- Copies des parutions presse La Dépêche et Le Petit Journal – (4 pages) ;
- Certificat d'affichage de la CCTC et mairie de Castelmayran» – (1 page) ;
- Attestation de parution du 18/12/2018 Le Petit Journal – (1 page)
- Réponses des PPA reçues avant ou pendant le déroulement de l'enquête (8 documents):
 - Dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas – Saisine 2018-6527 – n° MRAe 2018DK181 – (3 pages) ;
 - Région Occitanie Pyrénées – Méditerranée – 23 juillet 2018 (1 page) ;
 - CCI Montauban – Tarn et Garonne – 4 septembre 2017 – (1 page) ;
 - Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Tarn et Garonne – 12 juillet 2018 (3 pages) ;
 - TARN et GARONNE le département – Pôle développement et équilibre des territoires – 26 juillet 2018 (1 page) ;
 - TARN et GARONNE le département – Pôle développement et équilibre des territoires – 07 septembre 2018 (1 page) ;
 - Préfecture de Tarn et Garonne – Service aménagement des territoires – 16 août 2018 – (1 - page) ;
 - Préfecture de Tarn et Garonne – CDPNAF – 03 septembre 2018 – (1 - page) ;
 - Conseil Régional Occitanie – 12 juillet 2018 (1 page) ;
- Copies des lettres de la Communauté de Communes « Terres des Confluences » soumettant pour avis le dossier d'enquête de la modification n° 4 du PLU de la commune de CASTELMAYRAN adressées à :
 - Préfecture de Tarn et Garonne – 12 juillet 2018 (1 page) ;
 - Sous Préfecture de Castelsarrasin – 12 juillet 2018 (1 page) ;
 - Direction Départementale des Territoires – Service Aménagement Territorial - 12 juillet 2018 (1 page) ;

- Direction Départementale des Territoires – Maisons des Services de l’Etat - 12 juillet 2018 (1 page) ;
- Conseil Régional Occitanie – 12 juillet 2018 (1 page) ;
- Conseil départemental de Tarn et Garonne – 12 juillet 2018 (1 page) ;
- Chambre de Commerce et d’Industrie de Tarn et Garonne – 12 juillet 2018 (1 page) ;
- Chambre de Métiers et de l’Artisanat de Tarn et Garonne – 12 juillet 2018 (1 page) ;
- Chambre d’agriculture de Tarn et Garonne – 12 juillet 2018 (1 page) ;

Partie technique :

- Rapport de présentation - Document « Urbaniste et Créateur d’Espaces » – (27 pages) ;
- Règlement graphique « Urbaniste et Créateur d’Espaces » 1 plan :
 - Echelle 1/7500 pour la commune ;
 - Echelle 1/5000 pour le village.
- Règlement écrit – « Urbaniste et Créateur d’Espaces » référencé 201807 – (46 pages) :

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

J’ai été désigné par ordonnance N° E18000167/31 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse en date du 12 novembre 2018, en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête suite au désistement de Monsieur Christian PECH.

En application de l’article R 123-5 du code de l’environnement, j’ai déclaré sur l’honneur n’être aucunement intéressé à l’opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l’organisme ou du service qui assure la maîtrise d’ouvrage, la maîtrise d’œuvre ou le contrôle de l’opération soumis à enquête au sens des dispositions de l’article L. 123-5 du code de l’environnement.

2.2 - Modalités du démarrage de l’enquête

Suite à la réception de l’arrêté de désignation par le Tribunal Administratif, un premier contact téléphonique a eu lieu avec Madame Camille JAULIN, Chargée de mission Aménagement – Habitat à la Communauté de communes Terres des Confluences - autorité organisatrice de l’enquête - le 13 novembre 2018.

Obtention de la version numérique du dossier d’enquête et du PADD les 14 et 15/11/2018.

Première rencontre préparatoire organisée en mairie de Castelmayran en présence de Monsieur Thierry JAMAIN, Maire de la commune et de Madame Camille JAULIN Chargée

de mission Aménagement – Habitat à la Communauté de communes « Terres des Confluences » le lundi 3 décembre 2018.

Cette réunion nous a permis de finaliser d'un commun accord les modalités matérielles de l'organisation de l'enquête. J'ai obtenu les explications sollicitées et les réponses aux premières questions posées.

Les dates de l'enquête ont été fixées comme indiqué au § 2.4 (Déroulement et climat de l'enquête).

Ce même jour, le dossier d'enquête complet, version papier, me fut remis.

J'ai effectué la visite du site de la commune le 07/01/2019 avant le démarrage de l'enquête.

2.3 – Information du public – Publicité

L'avis d'enquête publique a été publié dans les deux journaux suivants :

- a) La Dépêche du Midi, éditions du 19 décembre 2018 et 08 janvier 2019,
- b) Le Petit Journal, éditions du 18 décembre 2018 et 08-09 janvier 2019.

L'affichage a été réalisé par l'intermédiaire de 11 panneaux d'affichages extérieurs répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.

L'ensemble du dossier d'enquête dématérialisé était consultable sur le site de la communauté de communes à l'adresse : <https://www.terresdesconfluences.fr> ainsi que sur le site de la mairie de Castelmayran <http://www.castelmayran.fr> conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête n°22/2018.

Un poste informatique dédié était à disposition du public à la mairie de Castelmayran pour la consultation du dossier d'enquête dématérialisé.

Chacun pouvait faire part de ses observations et propositions par courriel à l'adresse plucastelmayran@terresdesconfluences.fr ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la communauté de communes Terres des Confluences.

J'ai vérifié tout au long de la durée de l'enquête, la réalité de l'ensemble des moyens d'information mis à la disposition du public.

2.4 – Déroulement et climat de l'enquête

L'enquête publique fixée du lundi 07 janvier à 2019 à partir de 14h30 au vendredi 08 février 2019 à 17h30 inclus (soit 33 jours), s'est déroulée de façon satisfaisante et sans incident.

Le public a eu la possibilité de prendre connaissance des dossiers, et de mentionner d'éventuelles observations et propositions sur les registres d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Castelmayran, ou par courriel à l'adresse électronique dédiée durant toute la durée de l'enquête.

Le public a eu l'occasion de rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences effectuées à la mairie de Castelmayran aux dates et heures suivantes :

- Lundi 07 janvier 2019 de 14h30 à 17h30;
- Mercredi 23 janvier 2019 de 09h00 à 12h00;
- Vendredi 08 février 2019 de 14h30 à 17h30

Une salle réservée à cet effet garantissait la confidentialité des entretiens.

Aucun incident n'est survenu durant l'enquête.

L'enquête n'a pas été prorogée, cela n'a pas été nécessaire, et aucune demande n'a été faite à ce sujet.

2.5 - Clôture de l'enquête

J'ai procédé à la clôture du registre d'enquête à la mairie de Castelmayran le vendredi 08 février 2019 à 17h30.

L'adresse courriel dédiée au public plucastelmayran@terresdesconfluences.fr a été fermée par les soins de la CCTC.

3 - OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

3.1 - Bilan comptable des visites et des observations et propositions

Bilan des visites aux permanences	Nombre	Orales	Ecrites
Le 07/01/2019 - CASTELMAYRAN	6	4	2
Le 23/01/2019 – CASTELMAYRAN	4	3	1
Le 08/02/2019 - CASTELMAYRAN	6	6	0

Bilan des observations et propositions	Nombre
Déposées sur les registres d'enquête pendant les permanences	3
Déposées sur les registres d'enquête en dehors des permanences	0
Reçues par courriel et annexées aux registres d'enquête	1
Reçues par courrier postal et annexées aux registres d'enquête	0
Total des observations et propositions consignées ou annexées aux registres d'enquête	3

3.2 – Analyse des observations et propositions

Compte tenu de la nature des observations émises (reclassement de parcelle en zone urbanisable), j'ai été amené à préciser à chaque visiteur les différences et objectifs entre les procédures de modification, de révision du PLU, et procédure de PLUi-H.

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 juillet 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.

Durant son élaboration, **des modifications du plan de zonage actuel pourraient être éventuellement proposées par la CCTC.**

Pour ceux qui n'auraient pas pu assister aux réunions publiques, j'ai signalé qu'il était toujours possible et recommandé de se tenir informé sur l'avancement du PLUi-H sur le site internet et d'y exprimer ses observations/requêtes soit :

- Par le registre de concertation disponible 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.

Permanences n°1 du 07/01/2019

- **1 - Monsieur GAMBINO Joseph – Castelmayran.**
Réitère son observation écrite du 03/09/2018 déposée sur le registre de concertation du PLUi-H en mairie de Castelmayran.
Propriétaire des parcelles Z6, 74, 91 et 143 celles-ci sont déclarées non constructibles.
Monsieur Gambino souhaiterait que ses enfants puissent profiter de ces parcelles pour construire leurs habitations sur la commune au lieu d'être obligés de s'expatrier hors du village.
Le texte intégral de cette observation a été agrafé au registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette demande n'entre pas dans les objets de la présente modification et ne peut dans tous les cas être instruite dans le cadre d'une procédure de modification. Une procédure de révision du PLU est nécessaire. La demande de Monsieur Gambino sera étudiée dans le cadre du PLUi-H (élaboration en cours), lors de la 3^e étape de la procédure relative notamment à la délimitation du zonage.

Avis du commissaire enquêteur : Demande non recevable dans le cadre de la modification n° 4 du PLU de Castelmayran.

- **2 - Monsieur MACABIAU Jean Louis - Castelmayran**
Réitère sa requête écrite du 23/08/2018 déposée sur le registre de concertation du PLUi-H en mairie de Castelmayran.
Propriétaire de la parcelle ZC 71 actuellement classée en zone AUxa, ce classement est jugé obsolète de par la réalité des faits et le futur PLUi H en préparation qui montre une tendance à regrouper les zones d'activités de la CCTC hors de la commune de Castelmayran.
Monsieur Macabiau demande le reclassement en totalité de la zone AUxa en zone Nu.
Le texte intégral de ses observations a été agrafé au registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette demande n'entre pas dans les objets de la présente modification. La demande de Monsieur Macabiau sera étudiée dans le cadre du PLUi-H (élaboration en cours), lors de la 3^e étape de la procédure relative notamment à la délimitation du zonage.

Avis du commissaire enquêteur : *Demande non recevable dans le cadre de la modification n° 4 du PLU de Castelmayran.*

○ **3 - Monsieur DUCASSE Joseph - Castelmayran**

Visite à la permanence pour présenter sa requête : pouvoir urbaniser même partiellement sa parcelle située en zone AUxa ou/et Nu identifiée au nord du centre bourg (numéro cadastral non communiqué d'où une localisation précise difficile à déterminer).

Aucune observation laissée sur le registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage :

Si le terrain de Monsieur Ducasse se situe en zone Nu, la présente modification permet la construction d'habitat individuel à condition que l'emprise au sol soit au maximum de 150m². Les annexes et les extensions aux habitations existantes sont également autorisées sous conditions, de même que les installations classées.

Si le terrain de Monsieur Ducasse se situe en zone AUxa, les constructions à usage d'habitation sont interdites sauf exception (nécessité liée à l'activité). Si Monsieur Ducasse souhaite construire un/des bâtiments à usage d'habitation, il est nécessaire de modifier le zonage du terrain. Dans ce cas, Monsieur Ducasse est invité à formuler sa demande dans le cadre de la concertation (en cours) pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) en mentionnant précisément les références cadastrales du/des terrains concerné(s).

Avis du commissaire enquêteur : *Demande non recevable dans le cadre de la modification n° 4 du PLU de Castelmayran.*

○ **4 - Monsieur LAPORTE Michel - Castelmayran**

Monsieur Laporte souhaitait obtenir des informations quant à l'évolution du zonage de la commune. Propriétaire d'une parcelle constructible, celle-ci le reste-t-elle toujours ?

Sans le numéro de cadastre l'identification exacte de la parcelle fut difficile et son classement n'a pas été possible.

Toutefois, compte tenu que la modification n°4 du PLU n'affecte aucune autre zone que celle de la zone AUxa « Villettes Sud », le classement de la parcelle de Monsieur Laporte reste inchangé.

Toutefois, je lui conseille de surveiller toute évolution toujours possible dans le cadre du PLUi-H en cours.

Aucune observation laissée sur le registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette demande n'entre pas dans les objets de la présente modification. Il est conseillé à Monsieur Laporte de suivre la procédure d'élaboration du PLUi-H (via notamment le site internet de la

communauté de communes, mis à jour régulièrement) et de formuler une demande dans le cadre de cette procédure en précisant son souhait de maintenir sa parcelle constructible (en renseignant les références cadastrales du terrain).

Avis du commissaire enquêteur : *Pas d'autre commentaire que la réponse donnée à Monsieur Laporte lors de sa venue à la permanence.*

○ **5 - Monsieur et Madame VAYSSE – Castelmayran.**

Propriétaires des parcelles 1291 et 1573 classées AUa où leur habitation actuelle a été bâtie (et non en zone A face à la zone AUx « Villettes Sud » comme initialement localisée à tort pendant leur visite à la permanence.

Une ancienne demande d'autorisation de construire une annexe (garage) avait obtenue un avis favorable mais pour des raisons personnelles, leur projet avait été reporté.

a) Souhaitant réactualiser ce projet ils souhaitent connaître la suite qui pourrait lui être donné ?

b) La parcelle étant très grande, une autre construction d'habitation pourrait-elle y être autorisée ?

Je leur conseille de contacter le service urbanisme de la communauté de commune qui a la compétence en matière d'urbanisme pour ces deux points.

Pas d'observation déposée sur le registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage:

La présente modification ne concerne pas la zone AUa. Le règlement actuel du PLU autorise sous conditions la construction d'habitations et d'annexes dans cette zone. Si l'autorisation d'urbanisme qui avait été délivrée est obsolète, il est conseillé à Monsieur et Madame Vaysse de se rapprocher du service urbanisme de la communauté de communes afin d'obtenir les renseignements nécessaires pour ce projet.

Avis du commissaire enquêteur : *Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la modification n° 4 du PLU de Castelmayran.*

○ **6 - Monsieur SEGUY Jean- Castelmayran**

Visite à la permanence pour information sur le projet. J'ai répondu à ses différentes questions concernant la modification n°4.

Aucune observation déposée sur le registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage:

Sans objet.

Avis du commissaire enquêteur : *Pas de commentaire.*

Permanence n°2 du 23/01/2019

○ **7 - Monsieur PONS Laurent – Représentant de la société RUP - Castelsarrasin**

La société RUP souhaite que soit pris en compte son projet d'exploitation d'une carrière de sables et graviers sur le territoire des communes de Castelsarrasin, lieu dit « Le Chalet » et de Castelmayran, lieux dits « Trescasses » et « Peyrette ».

A ce titre un courrier de Monsieur François Larue Directeur Général de la société RUP m'a été remis et agrafé au registre d'enquête.

Ce dossier a déjà fait l'objet d'une présentation et contact avec la CCTC.

Cette requête a été confirmée par l'envoi d'un courriel adressé au commissaire enquêteur (courriel. agrafé au registre d'enquête).

Réponse du maître d'ouvrage:

Le projet d'extension de carrière sur la commune de Castelmayran, au lieu-dit «Trescasses», est autorisé par le PLU en vigueur. En effet, les parcelles concernées par le projet d'extension se situent en zone Ni dont le règlement autorise l'exploitation des carrières et des gravières. De même, le règlement du PPRi autorise la création de carrière si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif mesurable ou préconise des mesures compensatoires. Il est conseillé à Monsieur Pons de se rapprocher du service urbanisme de la communauté de communes afin d'obtenir les renseignements nécessaires pour ce projet.

Avis du commissaire enquêteur : *Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la modification n° 4 du PLU de Castelmayran.*

- **8 – Madame FERNANDES Murielle et sa fille –Castelmayran.**
Propriétaire des parcelles 1417 et 1419 classées en zone A souhaiterait que ces parcelles deviennent partiellement urbanisables afin de les céder à ses deux enfants.
Aucune observation déposée sur le registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage:

Cette demande n'entre pas dans les objets de la présente modification et ne peut dans tous les cas être instruite dans le cadre d'une procédure de modification. Une procédure de révision du PLU est nécessaire. Madame Fernandes est invitée à formuler sa demande dans le cadre de la concertation (en cours) pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) en mentionnant précisément les références cadastrales du/des terrain(s) concerné(s) (lettre + n°). La demande sera ensuite étudiée lors de la 3^e étape de la procédure d'élaboration du PLUi-H relative notamment à la délimitation du zonage.

Avis du commissaire enquêteur : *Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la modification n° 4 du PLU de Castelmayran.*

- **9 – Madame et Monsieur BRETON - Castelmayran**
Propriétaires des parcelles 190 et 189 actuellement classées en zone Nu, ils sont également propriétaire de terrains de l'autre côté de la voie communale (lieu dit Caubetous parcelle 548) desservant l'ensemble des habitations du hameau.
Ils souhaiteraient le reclassement en zone Nu de la bande de terrain compris entre les parcelles 544 et 377 déjà urbanisées. Cette bande de terrain, donnant l'aspect d'une dent creuse, est actuellement classée en zone A.
Aucune observation déposée sur le registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage:

Cette demande n'entre pas dans les objets de la présente modification et ne peut dans tous les cas être instruite dans le cadre d'une procédure de modification. Une procédure de révision du PLU est nécessaire. Monsieur et Madame Breton sont invités à formuler leur demande dans le cadre de la concertation (en cours) pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) en mentionnant précisément les références cadastrales du/des terrains concerné(s) (lettre + n°). La demande sera ensuite étudiée lors de la 3^e étape de la procédure d'élaboration du PLUi-H relative notamment à la délimitation du zonage.

Avis du commissaire enquêteur : *Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la modification n° 4 du PLU de Castelmayran.*

- **10 – Monsieur BOYER Maurice - Castelmayran**
Propriétaire de la parcelle e193 classée en zone A contigüe à une zone Nu déjà fortement urbanisée, Monsieur Boyer souhaiterait qu'elle puisse être constructible (classement en zone Nu).
Aucune observation déposée sur le registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage:

Cette demande n'entre pas dans les objets de la présente modification et ne peut dans tous les cas être instruite dans le cadre d'une procédure de modification. Une procédure de révision du PLU est nécessaire. Monsieur Boyer est invité à formuler sa demande dans le cadre de la concertation (en cours) pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) en mentionnant précisément les références cadastrales du/des terrains concerné(s). La demande sera ensuite étudiée lors de la 3^e étape de la procédure d'élaboration du PLUi-H relative notamment à la délimitation du zonage.

Avis du commissaire enquêteur : *Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la modification n° 4 du PLU de Castelmayran.*

Permanence n°3 du 08/02/2019

- **11 – Madame BORDERIES - Montauban**
Propriétaire des parcelles 69,71 et 72 classées en zone A. Madame Borderies souhaiterait vendre ces parcelles qu'elle souhaiterait divisées en terrains constructibles.
Aucune observation inscrite sur le registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage:

Cette demande n'entre pas dans les objets de la présente modification et ne peut dans tous les cas être instruite dans le cadre d'une procédure de modification. Une procédure de révision du PLU est nécessaire. Madame Borderies est invitée à formuler sa demande dans le cadre de la concertation (en cours) pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) en mentionnant précisément les références cadastrales du/des terrains concerné(s) (lettre + n°). La

demande sera ensuite étudiée lors de la 3^e étape de la procédure d'élaboration du PLUi-H relative notamment à la délimitation du zonage.

Avis du commissaire enquêteur : *Demande non recevable dans le cadre de la modification n° 4 du PLU de Castelmayran.*

- **12 – Madame GERMANETTO Lucette – Castelmayran**
*Visite à la permanence pour obtenir des informations sur le projet.
Propriétaire d'un terrain classé en zone A. (n°cadastral non communiqué)
Madame Germanetto souhaiterait savoir si un reclassement en zone urbanisable est envisageable ?
Aucune observation déposée sur le registre d'enquête.*

Réponse du maître d'ouvrage:

Cette demande n'entre pas dans les objets de la présente modification et ne peut dans tous les cas être instruite dans le cadre d'une procédure de modification. Une procédure de révision du PLU est nécessaire. Madame Germanetto est invitée à formuler sa demande dans le cadre de la concertation (en cours) pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) en mentionnant précisément les références cadastrales du/des terrains concerné(s) (lettre + n°). La demande sera ensuite étudiée lors de la 3^e étape de la procédure d'élaboration du PLUi-H relative notamment à la délimitation du zonage.

Avis du commissaire enquêteur : *Demande non recevable dans le cadre de la modification n° 4 du PLU de Castelmayran.*

- **13 – Monsieur Jean Denis JABRAUD - Montauban**
*Visite à la permanence pour obtenir des informations sur le projet et prendre connaissance des évolutions prévues au PLU à travers la modification n°4.
J'ai répondu à ses différentes questions.
Aucune observation déposée sur le registre d'enquête.*

Réponse du maître d'ouvrage:

Sans objet.

Avis du commissaire enquêteur : *Pas de commentaire.*

- **14 – Monsieur COASSIN Nicolas - Castelmayran**
*Propriétaire d'un terrain classé en zone AUxa. (n°cadastral non communiqué)
Souhaiterait savoir si un raccordement au réseau d'assainissement collectif serait possible et envisageable ?
Aucune observation déposée sur le registre d'enquête.*

Réponse du maître d'ouvrage:

Aucune observation déposée sur le registre d'enquête.
Cette demande n'entre pas dans les objets de la présente modification. A ce jour, le raccordement au réseau collectif de terrains situés en zone AUxa n'est pas envisageable.
Une réflexion doit être menée par la commune sur ce point.

Avis du commissaire enquêteur : *Demande non recevable dans le cadre de la modification n° 4 du PLU de Castelmayran.*

- **15 – Monsieur PORTAL Jean - Castelmayran**
Propriétaire de la parcelle 1007 classée en zone Nu, Monsieur Portal souhaitait vérifier que l'enquête en cours n'a aucun impact sur le classement de sa parcelle. Aucune observation déposée sur le registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage:

L'enquête en cours n'a aucun impact sur la délimitation du périmètre des zones Nu. Néanmoins le règlement écrit relatif à ces zones est modifié dans ce sens: autorisation de construire de l'habitat individuel ayant une emprise au sol maximale de 150m², autorisation de construire des annexes et des extensions aux habitations existantes sous conditions et autorisation de construire des installations classées sous conditions.

Avis du commissaire enquêteur : *Pas d'autre commentaire que la réponse donnée à Monsieur Portal lors de sa venue à la permanence : l'enquête en cours n'a aucun impact sur la délimitation du périmètre des zones Nu.*

- **16 – Monsieur DELBOULBES Kevin - Castelmayran**
Visite à la permanence pour le compte de ses parents propriétaires de deux parcelles (n° cadastral non communiqués) mais terrains classés en zone Agricole.(lieu dit « PARIS » à l'extrême nord de la commune). Une des deux parcelles semble être contigüe à la zone Nu.le long de la D26. Monsieur Delboulbes souhaitait savoir si ces terrains pourraient être urbanisables ? Aucune observation déposée sur le registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage:

Cette demande n'entre pas dans les objets de la présente modification et ne peut dans tous les cas être instruite dans le cadre d'une procédure de modification. Une procédure de révision du PLU est nécessaire. Monsieur Delboulbes est invité à formuler sa demande dans le cadre de la concertation (en cours) pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) en mentionnant précisément les références cadastrales du/des terrains concerné(s) (lettre + n°). La demande sera ensuite étudiée lors de la 3^e étape de la procédure d'élaboration du PLUi-H relative notamment à la délimitation du zonage.

Avis du commissaire enquêteur : *Demande non recevable dans le cadre de la modification n° 4 du PLU de Castelmayran.*

3.3 – Notification du Procès Verbal de synthèse au Responsable de Projet.

La remise de mon PV de synthèse a été effectuée au siège de la communauté de commune (CCTC) à Castelsarrasin le 15/02/2019 avec la présence de :

- Monsieur Thierry JAMAIN maire de Castelmayran;
- Madame Camille JAULIN Chargée de mission Aménagement – Habitat à la Communauté de Communes Terres des Confluences.

J'ai commenté le déroulement de l'enquête et nous avons abordé l'ensemble des points évoqués dans le PV de synthèse

Le procès verbal de synthèse (voir document joint en partie IV - Annexe 3) fut remis en mains propres à Madame C. JAULIN Chargée de mission au Pôle Aménagement-Habitat de la CCTC.

Le 4 mars 2019, Madame Laure BOFFA Responsable du Pôle Aménagement-Habitat de la CCTC m'a remis par courriel le mémoire en réponse de « Terres des Confluences » au procès verbal de synthèse (voir document joint en partie IV – Annexe 4).

3.4 - Conclusions partielles du commissaire enquêteur

Compte tenu des éléments suivants :

- L'étude du dossier dans sa totalité et la reconnaissance du site,
- Les renseignements obtenus durant l'enquête,
- La nature des observations et propositions recueillies ou inscrites ou jointes sur les registres d'enquête (papier et numérique),
- La régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête réalisée dans des conditions satisfaisantes,
- L'ensemble des avis des PPA recueilli,
- L'ensemble des réponses du responsable de projet et son mémoire en réponse,

L'enquête publique concernant le projet de modification n°4 du PLU de la commune de CASTELMAYRAN s'est déroulée suivant les dispositions prévues par l'arrêté de prescription, en conformité avec les exigences réglementaires et de façon satisfaisante.

Saint Nauphary le 09 mars 2019



François Laborde
Commissaire enquêteur