

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE

Reçu le 15/02/2022

Publié le 15/02/2022

Enquête publique

Relative à la modification n°2 du PLU

d'ESCATALENS (Tarn et Garonne)

du 8 novembre au 7 décembre 2021

Rapport du Commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur désigné par
le Tribunal Administratif de Toulouse :

Martial Stambouli

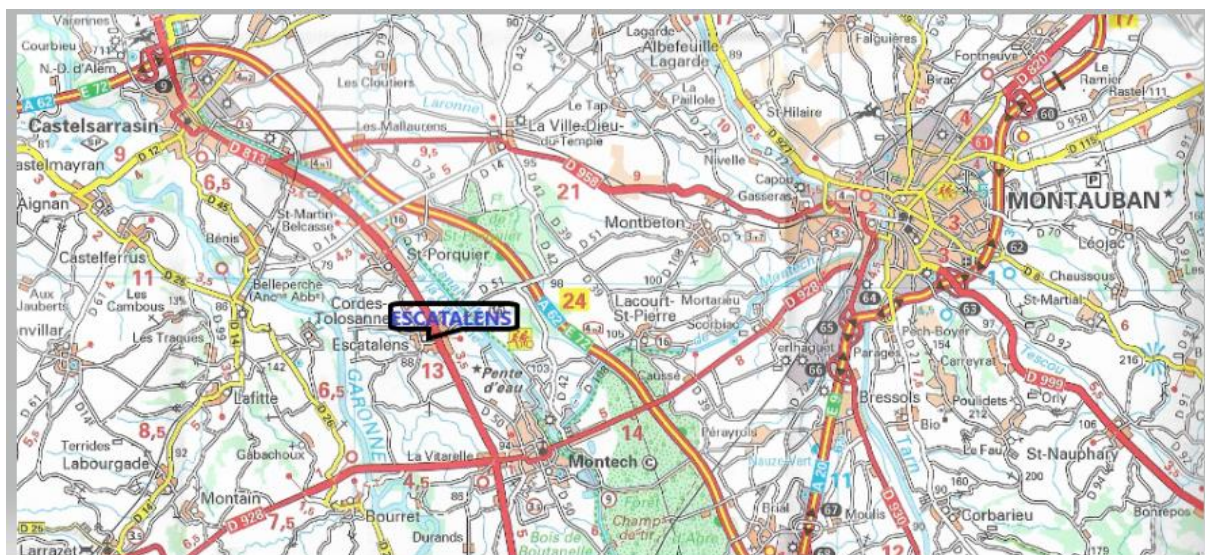
Enquête publique

N° E 21000105/31

Rapport transmis le 5 janvier 2022

Première partie :

Rapport d'enquête



Première partie : rapport d'enquête

.....	1
1-Fiche signalétique.....	4
2- Généralités concernant l'enquête	6
2.1- Objet de l'enquête	6
2.2- Cadre législatif et réglementaire d'une modification de PLU.....	6
2.3- Situation administrative et environnementale de la commune d'Escatalens	7
3 - Présentation du projet objet de l'enquête	12
3.1 Cadre juridique de l'enquête publique	12
3.2 Composition du dossier d'enquête	13
3.3 – Le projet	14
3.4-Analyse de cette modification n°2 par le commissaire enquêteur.....	21
4-Avis exprimés avant le début de l'enquête	37
4.1-Examen de la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie	37
4.2-Examen des avis des Personnes publiques associées.....	39
5-Réponses de la commune aux avis des Personnes Publiques Associées.	45
5.1 Réponses aux observations de l'UDAP 82.....	45
5.2 Réponses aux observations de la DDT	46
5.3 Réponses aux observations de la CDPENAF	48
6.4 Réponse à l'ARS.....	49
5.5 Réponse au Département de Tarn et Garonne.....	49
6 – Déroulement de l'enquête.....	50
6.1 – Organisation de l'enquête.....	50
6.2 – Information du public.....	52
6.3 – Ouverture de l'enquête.....	54
6.4 – Clôture de l'enquête.....	54
6.5 – Nombre de visites.....	54
6.6 – Bilan de l'enquête.	55
6.7– Observations du public – Questions du CE – Procès-verbal de synthèse.	57
6.7.1-Observations du Public.....	57
6.7.2 - Questions complémentaires du commissaire enquêteur.....	62
6.7.3 - Procès-verbal de synthèse.....	64
6.8 – Mémoire en réponse de la commune	64
6.9 – Examen des réponses par le CE.....	65

Deuxième partie : conclusions et avis.....78

1-Rappel de l'objet de l'enquête.....	79
2- Rappel de l'historique et du contexte territorial.....	81
3-Le projet de modification n°2 du PLU de la commune	81
4 - Rappel du déroulement de l'enquête	82
5- Conclusions motivées	82
5.1- Sur la régularité de la procédure	82
5.2 – Sur l'information délivrée dans le dossier d'enquête	84
5.3 – Sur le projet lui-même.	85
5.4- Sur le bilan Avantages/Inconvénients du Projet.	92
6-Avis.....	94

Annexes97

1- Fiche signalétique

Objet du dossier soumis à enquête	Modification n°2 du PLU d'Escatalens
Autorité organisatrice et siège de l'enquête	Commune d'Escatalens Mairie d'Escatalens 3 place de la mairie 82700 Escatalens
Auteur de l'arrêté portant ouverture de l'enquête	M. le Maire d'Escatalens
Bénéficiaire	Commune d'Escatalens
Date de l'arrêté portant ouverture de l'enquête	Arrêté du 12 octobre 2021
Commissaire enquêteur	Martial Stambouli
Réalisation des études et documents mis à l'enquête	Urbactis 60 impasse de Berlin Albasud CS 80391 82003 Montauban Cedex
Date et durée de l'enquête	Du lundi 8 novembre 2021 à 9h00 au mardi 7 décembre 2021 à 17h30. 30 jours consécutifs.
Dossier d'enquête consultable	Mairie d'Escatalens
Permanences du Commissaire enquêteur	Mardi 8/11/2021 de 9h30 à 12h30 Mercredi 17/11/2021 de 15h00 à 18h00 Samedi 27/11/2021 de 9h30 à 12h30 Mardi 7/12/2021 de 14h30 à 17h30.
Publicité de l'enquête	La Dépêche du 21/10/2021 La Dépêche du 11/11/2021 Le Petit Journal du 19/10/2021 Le Petit Journal du 9/11/2021
Nombre d'observations écrites	31 contributions inscrites ou jointes sur les registres, regroupées en 20 observations.
Transmission du rapport d'enquête	Le 5 janvier 2022.

GLOSSAIRE

- ARS **A**gence **R**égionale de **S**anté
- CE : **C**ommissaire **e**nquêteur
- CDPNAF **C**ommission **D**épartementale de **P**réservation des **E**spaces **N**aturels **A**gricoles et **F**orestiers
- CGCT : **C**ode **G**énéral des **C**ollectivités **T**erritoriales
- CM : **C**onseil **M**unicipal
- CU **C**ode de l'**U**rbanisme
- DDETSPP **D**irection **D**épartementale de l'**E**mloi, du **T**ravail, des **S**olidarités et de la **P**rotection des **P**opulations.
- DDT **D**irection **D**épartementale des **T**erritoires
- DPU **D**roit de **P**réemption **U**rbain
- DUP **D**éclaration d'**U**tilité **P**ublique
- EP **E**nquête **P**ublique
- ER **E**mplacement **R**éservé
- GMCA **C**ommunauté d'**A**gglomération du **G**rand **M**ontauban
- GPSO **G**rand **P**rojet **F**erroviaire du **S**ud-**O**uest
- Loi NOTRE : **L**oi portant **N**ouvelle **O**rganisation **T**erritoriale de la **R**épublique
- Loi ALUR **L**oi pour l'**A**ccès au **L**ogement et un **U**rbanisme **R**énové
- MECDU **M**ise **E**n **C**ompatibilité des **D**ocuments d'**U**rbanisme
- MRAE **M**ission **R**égionale d'**A**utorité **E**nvironnementale
- OAP : **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation
- PADD **P**lan d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable
- PLU : **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
- PPA : **P**ersonnes **P**ubliques **A**ssociées
- PPRI : **P**lan de **P**révention du **R**isque **I**nondation
- PPRN **P**lan de **P**révention des **R**isques **N**aturels
- RD : **R**oute **D**épartementale
- SAGE : **S**chéma d'**A**ménagement et de **G**estion des **E**aux
- SCOT **S**chéma de **C**ohérence **T**erritoriale
- SDAGE : **S**chéma **D**irecteur d'**A**ménagement et de **G**estion des **E**aux
- SHON **S**urface **H**ors **Œ**uvre **N**ette
- TA : **T**ribunal **A**dmistratif
- TVB : **T**rame **V**erte et **B**leue
- UDAP **U**nité **D**épartementale de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine
- ZAD **Z**one d'**A**ménagement **D**ifféré
- ZNIEFF : **Z**one **N**aturelle d'**I**ntérêt **E**cologique, **F**aunistique et **F**loristique

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE
Reçu le 15/02/2022
Publié le 15/02/2022

2- Généralités concernant l'enquête

2.1- Objet de l'enquête

La commune d'Escatalens (Tarn et Garonne) dispose d'un PLU depuis février 2010. Une première modification de ce PLU est intervenue en janvier 2013.

Elle a décidé de modifier une deuxième fois son PLU par délibération de son Conseil Municipal en date du 27 juin 2016. Cette modification N° 2 ne vient à l'enquête publique qu'aujourd'hui pour des raisons qui tiennent aux modifications intervenues en 2017 dans la carte des intercommunalités du département de Tarn et Garonne. La commune a contesté le rattachement intercommunal qui lui était imposé et pendant les deux années d'incertitudes et de transition qui ont suivi, le processus d'élaboration de cette modification N° 2 n'a pu progresser. Plus loin dans le texte de ce rapport (cf. § 2.3.1), un développement particulier retracera l'historique des rattachements successifs de la commune d'Escatalens en matière d'intercommunalité.

Les travaux n'ont repris que dans le courant 2019 et l'avancement du dossier a ensuite été perturbé par la pandémie Covid. C'est en juillet 2021 que le Tribunal Administratif de Toulouse a été saisi pour la désignation d'un commissaire enquêteur.

Cette modification N°2 comprend 21 points et répond à trois objectifs principaux :

- Permettre le développement de la commune dans le respect de son caractère patrimonial
- Permettre la préservation de certains éléments patrimoniaux ou paysagers et la réalisation d'espaces verts afin d'améliorer la qualité de vie des habitants
- Actualiser les règlements graphiques ou écrits en tenant compte de l'avancement des projets impactant la commune ou des évolutions réglementaires qui s'imposent à la commune en matière d'urbanisme.

La création d'emplacements réservés, la mise en place de mesures de protection du patrimoine, la modification du zonage dans quelques secteurs urbains (zones UA et UB) ou à urbaniser (zones AU) et des modifications de prescriptions du règlement écrit constituent l'essentiel des moyens mis en œuvre dans le cadre de ce projet soumis à enquête publique. L'ensemble des dispositions faisant l'objet des 21 modifications fera l'objet d'une analyse dans le corps du présent rapport.

2.2- Cadre législatif et réglementaire d'une modification de PLU.

- La modification d'un PLU est régie par l'article L 153-41 du code de l'urbanisme qui rend obligatoire le recours à l'enquête publique dans un grand nombre de cas et les trois articles suivants (L 153-42, 43 et 44) qui en précisent quelques modalités.

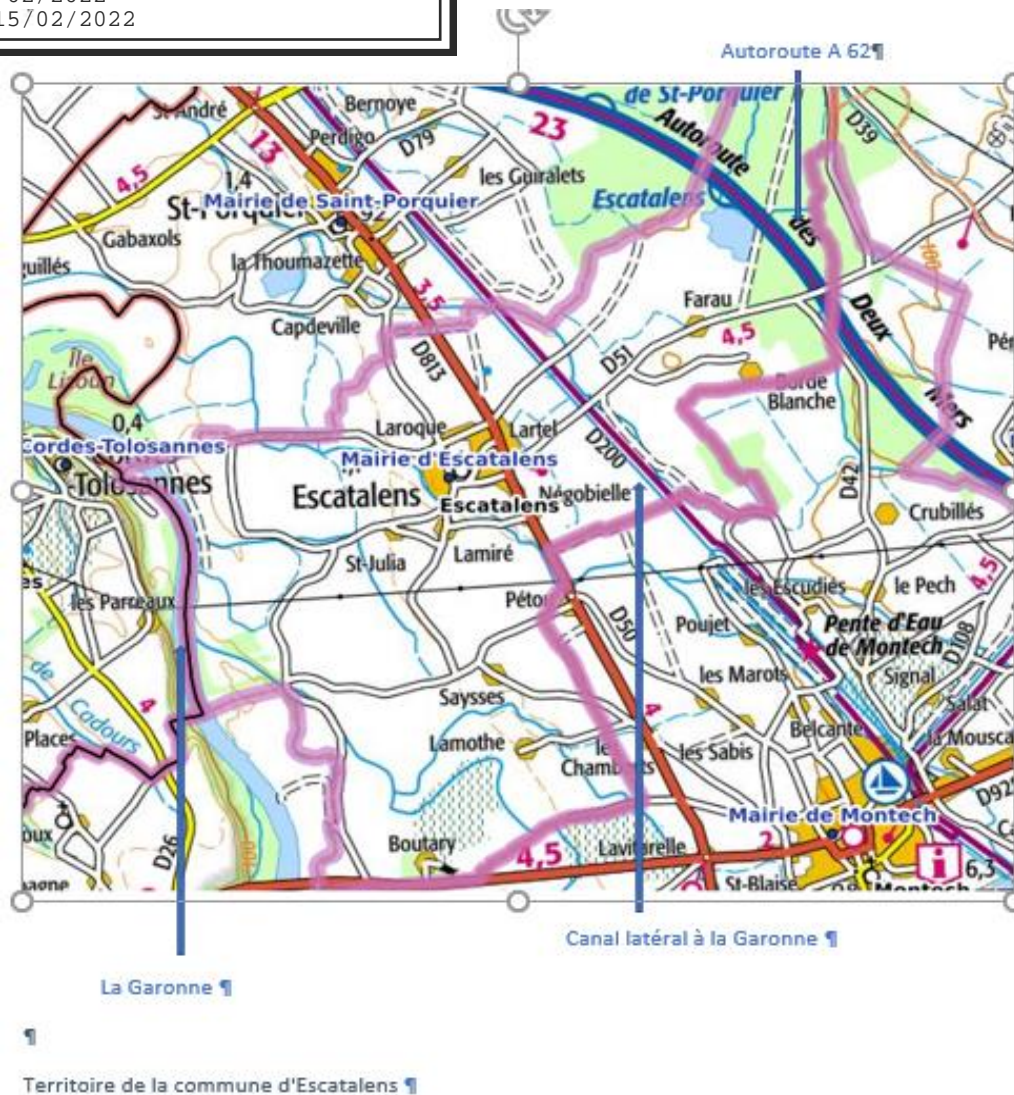
Le contenu de l'arrêté organisant l'enquête publique, l'avis au public, la composition du dossier et la clôture de l'enquête publique sont définis par les articles L 123-10 et R 123- 8, 9, 10 et 11 du même code de l'Environnement.

- La **modification** se distingue de la **révision** : elle ne peut notamment pas changer les orientations définies dans le PADD, elle ne peut pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Rappelons pour mémoire que les dispositions générales applicables aux PLU, sont contenues dans les articles L 151-1 à 48 et R 151-1 à 55 du Code de l'urbanisme et que l'urbanisme doit répondre aux principes généraux énoncés aux articles L 101-1 à 3 du Code de l'urbanisme.

2.3- Situation administrative et environnementale de la commune d'Escatalens

2.3.1- Situation géographique et administrative de la commune

- Située dans la partie Ouest du département de Tarn et Garonne, à 16 km à l'ouest de Montauban, Escatalens est encadrée au Sud-Ouest par la Garonne et au Nord-Est par l'autoroute A 62 qui relie Toulouse à Bordeaux. La commune est traversée par le canal latéral à la Garonne et par la route départementale 813 qui assure la liaison avec Castelsarrasin, la Sous-Prefecture, et le bourg limitrophe de Montech (6 000 habitants). Elle fait partie de la zone d'emploi de Montauban.



- La commune d'Escatalens s'étend sur 18 km², oscillant entre 75 et 100 mètres d'altitude. Elle a une population municipale de 1 107 habitants au 1^{er} janvier 2021 et fait partie, depuis le 1^{er} janvier 2019, de la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban (GMCA). Avec une densité légèrement supérieure à 60 habitants au km², Escatalens est la plus rurale des 11 communes composant le Grand Montauban qui totalise 78 000 habitants.

Escatalens est en croissance démographique. Entre 2011 et 2021, sa population a augmenté de 110 habitants, soit + 11%.

Au regard de sa taille, elle dispose de nombreux équipements collectifs : une crèche, une école maternelle et primaire accueillant 120 élèves, un lycée agricole géré par une Maison Familiale Rurale, une salle des fêtes, une Maison de retraite., un stade et, depuis 2019, une halte nautique destinée aux plaisanciers navigant sur le canal latéral à la Garonne

- L'agriculture occupe une place importante dans le territoire et l'activité économique de la commune avec une prépondérance des cultures céréalières, maraichères et de l'arboriculture fruitière.

- Le service régional d'archéologie a réalisé plusieurs interventions sur le territoire de la commune qui attestent de la richesse archéologique de son sous-sol. L'existence d'Escatalens remonte à la fin du premier millénaire de notre ère et son rattachement à l'abbaye de Moissac au moyen-âge est un jalon important de son histoire. L'organisation du village est imprégnée de ce passé même si le bâti aujourd'hui conservé ne remonte pas au-delà du XVIII^e siècle.

Cette dimension historique et patrimoniale apparaît nettement dans le projet urbain de la municipalité aussi bien dans le PADD du PLU de 2010 que dans les attendus de la modification n°2 objet de la présente enquête publique.

- Les réseaux.

S'agissant de l'alimentation en eau potable, Escatalens dispose de son propre captage, situé à Barthonoubal au Nord-ouest de la commune à proximité de la limite avec la commune voisine de St Porquier. La protection de ce captage est au stade des études.

Pour l'assainissement, la commune dispose d'un schéma communal approuvé par son conseil municipal le 10 février 2010. Une nouvelle station d'épuration de type boues activées-aération.prolongée a été mise en service en 2015 avec une capacité de 2 500 eq/hab. Elle assure le traitement des habitants raccordés à l'assainissement collectif.

- Escatalens et ses intercommunalités de rattachement.

Dès le début des années 2 000, la commune d'Escatalens a fait partie de la communauté de communes « Garonne et Canal » dont le siège était à Montech et qui regroupait 6 communes totalisant une population d'une dizaine de milliers d'habitants.

Cette situation a pris fin au milieu des années 2010 avec la mise en place au niveau du département d'une nouvelle carte des intercommunalités, en application de la loi NOTRE dont l'objectif était de relever à 15 000 habitants la taille minimale des intercommunalités.

La communauté de communes « Garonne et Canal » ainsi que deux autres communautés de communes ont été dissoutes pour donner naissance, en janvier 2017, à une large et nouvelle intercommunalité de 40 000 Habitants couvrant le sud du département et dénommée « Grand Sud Tarn et Garonne ».

La commune d'Escatalens, contestant ce rattachement qui lui était imposé, a aussitôt déposé un recours devant la juridiction administrative.

Son souhait de rejoindre le Grand Montauban a abouti deux ans plus tard, aux termes d'un arrêté préfectoral pris fin novembre 2018 officialisant le retrait d'Escatalens de la communauté de communes « Grand Sud Tarn et Garonne » et son adhésion, à compter du 1^{er} janvier 2019, à la communauté d'agglomération du Grand Montauban (« GMCA »).

Comme indiqué plus haut, ces événements ont eu pour conséquence de ralentir considérablement l'avancement du projet de modification n° 2 du PLU d'Escatalens.

2.3.2 Zones protégées

Quatre des cinq zones protégées qui concernent la commune ont, en commun, d'avoir pour cible le fleuve Garonne, lequel borde la commune sur son flanc sud-ouest.

a) La commune d'Escatalens est concernée par deux Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- une ZNIEFF de type 1 (730003045) relative à la Garonne de Montréjeau (en amont de Toulouse) à Lamagistère (à une quarantaine de km, en aval d'Escatalens)

- une ZNIEFF de type 2 (730010580) relative à la Garonne et aux milieux riverains en aval également de Montréjeau.

- une autre ZNIEF de type 1 (730010580) couvre des espaces boisés situés au nord de l'autoroute A 62 et relevant de plusieurs communes. La forêt d'Escatalens relève de cette ZNIEFF.

b) Elle est aussi concernée par deux zones Natura 2000 :

- La zone Natura 2000 FR 7312014 couvrant la Garonne de Muret à Moissac instituée en application de la directive « oiseaux »

- La zone Natura 2000 FR 7301822 couvrant la Garonne, l'Ariège, l'Hers, le Salat, la Pique et la Nesle instituée en application de la directive « habitats, faune et flore ».

2.3.3 Risque Inondation

La commune d'Escatalens est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) « Bassin Garonne Amont » arrêté le 27 août 2014.

Les zones rouges, les plus impactantes en matière de construction, inscrites dans ce PPRI concernent pour l'essentiel des zones faiblement habitées aux abords de la Garonne.

Elles impactent également, mais sur des espaces plus limités, les berges du Canal et de trois ruisseaux traversant la commune.

2.3.4 Risque sismique

Comme la quasi-totalité des communes de Tarn et Garonne, la commune d'Escatalens est classée dans une zone de sismicité très faible

2.3.5 Risque Mouvement de terrain

La commune est concernée par un Plan de prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant les mouvements différentiels de sol lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Ce PPRN a été établi le 25 avril 2008 pour l'ensemble du département de Tarn et Garonne.

Constat du CE :

Les zones protégées, à une exception près qui sera examinée au § 3.4.5, ne sont pas concernées par les changements contenus dans la modification N°2 du PLU d'Escatalens.

Aucun d'entre eux n'est situé dans une zone PPRI.

Quant aux risques de sismicité - très faible sur la commune - ou de retrait-gonflement des argiles - pesant sur l'ensemble des communes du département - ils n'appellent pas de vigilance spécifique eu égard à la nature des modifications envisagées.

3 - Présentation du projet objet de l'enquête

3.1 Cadre juridique de l'enquête publique

3.1.1 Compétence PLU et Loi ALUR

La question de savoir si la commune possède la compétence pour modifier son PLU mérite d'être abordée depuis que la loi ALUR du 24 mars 2014 a posé pour principe que cette compétence devait revenir aux communautés de communes et aux communautés d'agglomération.

La lecture de l'article 136 de cette loi précise que le transfert automatique de compétence intervient trois ans après la publication de la loi, soit le 27 mars 2017.

La commune d'Escatalens ayant engagé la modification n° 2 de son PLU avant cette date, comme l'atteste la délibération de son conseil municipal du 27 juin 2016, détenait bien la compétence au moment du lancement de la procédure. A la date où elle a arrêté la modification n° 2 de son PLU, en janvier 2021, la commune d'Escatalens faisait partie de la communauté d'agglomération du Grand Montauban dont les membres avaient, antérieurement, décidé de laisser cette compétence au niveau communal en utilisant la faculté d'opposition prévue par l'article 136 de la loi ALUR.

3.1.2 les actes juridiques

La délibération du 27 juin 2016 prescrivant la modification n° 2 du PLU figure en annexe A1 de même que les arrêtés de M. le maire d'Escatalens du 2 décembre 2016 et du 30 décembre 2016 (annexes A2 et A3).

A la suite des élections municipales du printemps 2020, le Conseil Municipal issu de ce scrutin s'est prononcé, le 26 octobre 2020, pour valider et poursuivre les travaux relatifs à la modification n°2 (annexe A4)

La modification n°2 a été arrêtée et soumise à enquête publique par l'arrêté municipal du 27 janvier 2021 (annexe A5).

M. le Maire a sollicité le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par courrier en date du 22 juillet 2021 en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur. Ce dernier a désigné M. Martial Stambouli pour conduire cette enquête par décision en date du 27 juillet 2021 sous la référence n° E21000105/31 (annexe A7).

L'arrêté municipal prescrivant et organisant l'enquête publique a été pris par M. le Maire d'Escatalens le 12 octobre 2021 (annexe A6).

Constat du CE :

En résumé, il apparaît que la commune d'Escatalens a lancé l'enquête publique sur le fondement d'une compétence clairement détenue et s'est conformée aux dispositions exigées par cette procédure.

3.2 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique est constitué comme suit :

- Deux registres cotés et paraphés d'enquête publique

- Un dossier URBACTIS intitulé « Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme » comprenant les pièces suivantes :
 - 0- pièces administratives 44 pages
 - 1-Additif au rapport de présentation 173 pages
 - 2-Réglement écrit 91 pages
 - 3-Extrait du document graphique 30 pages
 - 4-Annexes techniques
 - 4.1-Liste des emplacements réservés 3 pages
 - 4.2-Captage des eaux 17 pages
 - 4.3-Classement sonore 34 pages
 - 4.4-Droit de préemption urbain Plan d'ensemble au 1/7500
 - Un résumé non technique 17 pages
 - Rectifications à apporter au dossier 3 pages
 - Avis des Personnes Publiques Associées 38 pages
 - Mémoire en réponse aux avis des PPA 8 pages
 - Règlement graphique Planche Nord et Sud

On notera que :

- *Le document de 3 pages intitulé « rectifications à apporter au dossier de 2^{ème} modification du PLU (hors avis des PPA) » a été ajouté, avant l'ouverture de l'enquête publique, à la demande du commissaire enquêteur qui a estimé qu'un certain nombre d'erreurs matérielles apparaissant dans le dossier devaient être signalées au lecteur pour faciliter la compréhension du document.*

- *Le règlement graphique en version papier composé de deux planches - une planche Nord et une planche Sud - au 1/5 000 a été joint au dossier à la demande du commissaire enquêteur.*

- *La décision de la MRAe Occitanie de dispense d'évaluation environnementale du 18 mars 2021 figure dans le document intitulé Avis des Personnes Publiques Associées*

Les pièces administratives figurant au chapitre 0 du dossier comprennent les délibérations du Conseil Municipal et les arrêtés du maire d'Escatalens arrêtant la modification n°2, prescrivant l'enquête publique et en fixant les modalités.

Y figurent également :

- *la décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 27 juillet 2021 désignant M. Stambouli comme commissaire enquêteur.*
- *L'avis au public*
- *Les publications dans la Dépêche du Midi et dans le Petit Journal.*

Constat du CE :

Le dossier d'enquête comprend les pièces exigées par la réglementation

3.3 – Le projet

Depuis plus de dix ans l'urbanisation de la commune d'Escatalens s'inscrit dans le cadre d'un PLU adopté en février 2010. Ce document a été modifié une première fois en 2013.

Avant d'analyser la deuxième modification, objet de la présente enquête publique, il est utile de dégager les orientations qui ont présidé à l'élaboration du document de 2010 et de présenter les traits principaux de la modification de 2013.

3.3.1 – Le PLU de 2010 et son PADD.

Dans le rapport de présentation du PLU de 2010 la commune d'Escatalens met l'accent sur un certain nombre de préoccupations qui ont guidé les élus dans la construction de leur plan local d'urbanisme.

Parmi celles-ci on relèvera :

- La prise en considération de deux états de fait :
 - L'impossibilité d'envisager une urbanisation sur la partie Ouest de la commune en raison du risque inondation
 - La double coupure physique, dans un axe Sud-Est/ Nord-Ouest, résultant de la route départementale 813 fortement fréquentée et du Canal Latéral à la Garonne
- La volonté d'organiser l'urbanisation autour d'un centre qui soit un facteur d'identité
- Le souci de maîtriser l'étalement urbain et d'endiguer le mitage du territoire communal. Le développement immobilier sera organisé principalement dans le village et ses faubourgs et, de manière additionnelle, dans le hameau des Saysses situé au sud de la commune.

La prise en compte des impératifs de sécurité routière est soulignée avec, notamment, la nécessité de limiter les accès directs sur la RD 813.

- La volonté d'accueillir de nouveaux habitants s'exprime au travers d'une ambition de développement démographique soutenu de 1 000 habitants en 20 ans conduisant à une

population totale de plus de 2 200 habitants en 2030. En appui de ce choix on retiendra le souci de la commune de garantir une offre de services publics et collectifs.

Sur la base de ce diagnostic et des enjeux déterminant l'avenir de la commune, la commune a défini un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - ossature de son PLU - s'articulant autour de quatre axes principaux suivants :

- **Maîtriser et gérer les territoires urbanisés**
- **Favoriser l'activité**
- **Préserver et valoriser le patrimoine**
- **Prendre en compte les facteurs de risques naturels.**

Le PLU a été adopté par délibération du Conseil Municipal d'Escatalens en date du 14 décembre 2010.

Commentaire du CE : au titre des quatre objectifs de développement durable du PADD de la commune et au regard de la présente enquête publique, retenons que celui-ci vise tout particulièrement à conjuguer développement économique et démographique avec un cadre de vie de qualité et la préservation/valorisation du patrimoine bâti et naturel.

Notons également la volonté de densifier le bourg, de limiter l'étalement urbain et de stopper l'urbanisation linéaire le long des routes.

3.3.2 La première modification du PLU intervenue en 2013

Deux ans après l'adoption de son PLU, en janvier 2012, la commune a mis en chantier une première modification.

Cette 1^{ère} modification du PLU d'Escatalens a pour objectif :

- D'assouplir certains termes du règlement écrit et ainsi :
 - De mettre un terme au gel des projets observés sur une zone à urbaniser (AU), en supprimant l'obligation de taille minimum imposée à chaque opération (à savoir 5 lots ou 1 ha)
 - De ne pas limiter au cadre artisanal, en zone UB, l'évolution de l'existant.
 - De faciliter les créations d'annexes en les autorisant même lorsqu'elles n'étaient pas accolées au bâtiment existant.
- D'élargir la vocation d'une zone AUX (à Barthounoubal, entre la RD 813 et le canal) de manière à permettre l'extension d'un établissement scolaire et d'apprentissage (Maison Familiale et Rurale) et d'en faciliter la réalisation.
- De décaler l'ouverture à l'urbanisation dans deux secteurs – à Lartel et à Paillous – en les faisant passer de la catégorie 1 AU à 3 AU pour Lartel et à 2 AU pour Paillous.

- De créer un emplacement réservé en zone 1 AUE pour créer un véritable pôle sportif à proximité de la Maison Familiale et Rurale au moment où, de son côté, celle-ci, s'agrandit.
- De procéder à des modifications formelles, soit pour rectifier une erreur matérielle (tracé de la Zad), soit pour réparer un oubli sur l'existence d'une canalisation de matière dangereuse en la listant dans les servitudes, soit pour mettre en conformité les notions de superficie et ainsi tenir compte de la disparition, décidée par l'Etat, des références à la notion de « SHOB » et de « SHON » au profit de la notion de « Surface de plancher », soit enfin pour supprimer une recommandation (en l'occurrence celle recommandant l'usage du Blanc) figurant dans le dossier « Amendement Dupont » concernant la zone 1AUX.

Commentaire du CE : hormis quelques dispositions ponctuelles, la modification de 2013 s'est attachée à ajuster le PLU de 2010, à la lumière de l'expérience acquise, dans deux directions : d'une part lever quelques freins au développement et d'autre part faire en sorte que l'urbanisation future de la commune soit mieux maîtrisée dans l'espace grâce à une meilleure priorisation des zones à urbaniser.

3.3.3– La modification N°2 du PLU, objet de la présente enquête publique

La modification n°2, objet de l'enquête publique, est constituée de 21 points, dénommés « sites » lorsqu'ils se rapportent à un secteur précis de la commune ou « objet » lorsqu'ils ont une portée plus transversale.

Ces 21 points peuvent être regroupés autour de trois préoccupations principales :

- inscrire le développement de la commune dans le respect de son caractère patrimonial,
- préserver certains paysages et créer des espaces verts,
- actualiser certains éléments du PLU à la suite d'évolutions réglementaires ou de contexte.

Plus précisément ces préoccupations traduisent la volonté :

- **de ne pas nuire au renforcement du centre bourg et de ses faubourgs immédiats en évitant l'éparpillement des constructions**
- **de doter la commune de moyens juridiques de protection paysagère ou patrimoniale et de renforcer les prescriptions architecturales applicables au centre historique et à ses abords.**
- **de permettre des aménagements à proximité de la place centrale**, la création de deux jardins d'agrément, la préservation d'un espace paysager autour de la crèche, la réalisation d'un centre de conservation et d'études archéologiques ainsi que la préservation d'un espace naturel en bordure du ruisseau « Le Méric »
- **de tirer les conséquences de l'arrêt de la carrière** située au sud-ouest de la commune et du décret du 2 juin 2016 déclarant d'Utilité Publique le passage de la LGV à l'extrémité Nord - Est de la commune et emportant mise en compatibilité du PLU.

- **d'actualiser le PLU**

- en supprimant le tracé d'une ZAD devenue caduque,
- en le mettant en conformité avec l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2014 relatif aux périmètres sonores applicables aux routes départementales 813 et 928 et à l'autoroute A 62
- en supprimant les zones Nh (dites « pastillage »), sans toutefois interdire les évolutions des constructions existantes que ces pastillages rendaient jusqu'à présent possibles.
- en prenant acte de la réalisation de la crèche
- en mettant à jour les zones desservies par l'assainissement collectif.

Le tableau figurant à l'annexe C 5 élaboré par le commissaire enquêteur à partir des informations contenues dans le dossier d'enquête établit le lien entre les cinq motivations qui viennent d'être listées et les 21 points constitutifs de la modification n° 2 et indique, en regard de chacun d'entre eux, en quoi le PLU actuel s'en trouve modifié.

3.3.4-Examen du contenu de cette modification n°2 au regard de la procédure utilisée.

Quand une commune veut faire évoluer son PLU, elle doit s'assurer que la procédure qu'elle retient convient à l'objectif qu'elle poursuit. Les deux procédures principales sont la **révision** et la **modification**.

*L'article L 153-31 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU est **révisé** lorsque la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'ordonnancement des 21 modifications présenté au § 3.3.3 et figurant à l'annexe C 5 conjugué à l'analyse du contenu de chacune d'entre elles doit nous permettre de vérifier que la procédure suivie

pour réaliser cette adaptation du PLU, à savoir la procédure de la **modification**, est conforme à la réglementation en vigueur.

Dans ce but, nous avons examiné les effets de cette modification sur le PADD du PLU en vigueur, sur les périmètres actuels des espaces boisés classés, des zones agricoles et naturelles, sur d'éventuelles ouverture de zones à l'urbanisation ou d'éventuelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1- Les effets de cette modification n°2 sur le PADD du PLU de 2010

Le dossier d'enquête indique que la modification n°2 soumise à enquête publique ne modifie pas le PADD du PLU de la commune tel qu'il a été adopté en 2010.

De fait, l'examen détaillé des modifications envisagées confirme cette affirmation.

- l'axe n° 2 - « Favoriser l'activité » n'est pas changé par le projet de modification.
- Au regard de l'axe n° 4 « Prendre en compte les facteurs de risques naturels », la situation de la commune ne se trouve pas aggravée par la présente modification de son PLU. On notera en particulier qu'aucune modification ne se situe en zone rouge du PPRI.
- Les deux autres axes du PADD ne sont pas davantage changés par la modification N° 2. Ils sont même, bien souvent, confortés.

C'est particulièrement le cas lorsque ces modifications interviennent pour orienter l'urbanisation de la commune ou pour permettre la réalisation d'équipements communaux. Ainsi on soulignera :

- que l'axe n°1 « Maîtriser et gérer les territoires urbanisés » est renforcé par les modifications suivantes :
 - plusieurs parcelles UBb totalisant 8,5 ha sont déclassées en N sur la route de Saysses (site n°1), de manière à stopper une urbanisation éloignée du centre et se développant souvent de manière linéaire.
 - la gestion des territoires urbanisés est impactée favorablement par la créations de plusieurs « espaces tampons » à Lartel (site n°2), à Paillous (site n°4) et au cœur de village - et à ses abords immédiats - (sites n° 6, 7, 8 et 17) par la mise en place des protections de l'article 151-19 et 23 du code de l'urbanisme.
 - à trois endroits, le projet vise à faciliter la création de services collectifs - Centre de Conservation et d' Etudes Archéologiques (site n° 16) et 2 projets de jardin d'agrément (sites n° 9 et 18) – ce qui entre bien dans le premier axe du PADD, à savoir la « gestion des territoires urbanisés », en l'espèce par l'instauration d'emplacements réservés.

- que l'axe n° 3 du PADD « Préserver et valoriser le patrimoine » se trouve positivement impacté par :
 - la mise en place de six protections au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme mentionnées ci-dessus et spécialement prévues dans cette optique de préservation du patrimoine.
 - le reclassement d'une zone UBa en zone UA au nord du cœur du village (site n° 5), entre également dans ce cadre puisqu'il s'agit d'étendre à ce secteur des prescriptions conçues pour le centre historique

Les autres modifications du PLU d'Escatalens, non mentionnées ci-dessus, sont neutres au regard du PADD.

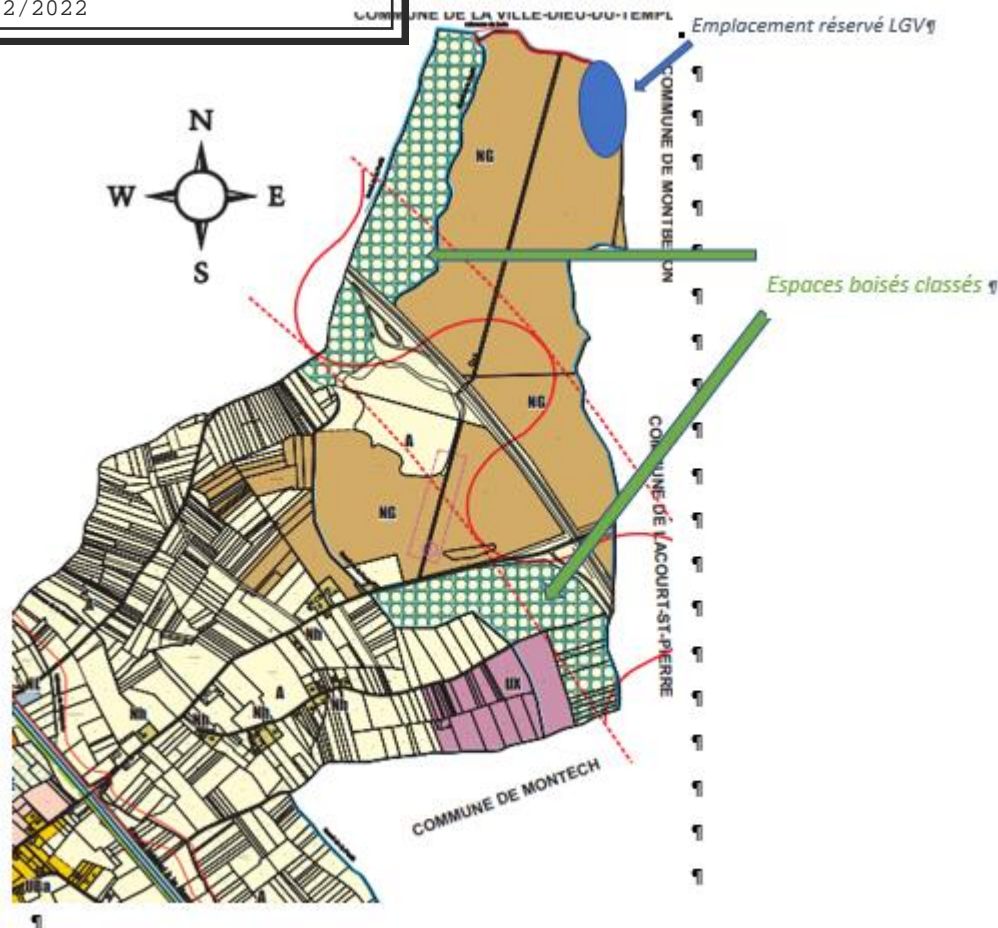
- Deux d'entre elles concernent des actualisations liées à la prise en compte de situations de fait telles que la caducité d'une ZAD ou la prise en compte de changements réglementaires en matière de protections sonores décidées par arrêté préfectoral.
- Une modification intitulée « suppression du pastillage » décrite au site n° 12 prend en compte une évolution législative interdisant la création de subdivisions des zones A ou N. L'évolution de l'habitat existant dans ces zones fait dorénavant l'objet de règles incluses dans le règlement écrit des zones A et N. Cette modification, dont l'origine est à rechercher dans l'évolution du contexte législatif national, n'est pas de nature à permettre le développement d'une urbanisation nouvelle dans les zones agricoles ou naturelles.
- On précisera également que la modification listée au site 14 et relative au passage de la LGV à l'extrémité nord de la commune intervient dans le cadre du décret pris en Conseil d'Etat le 2 juin 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de la ligne à grande vitesse et emportant mise en compatibilité du PLU d'Escatalens. Ce décret a été pris après avis d'une commission d'enquête publique rendu le 27 mars 2015.

2- Les effets de cette modification sur les espaces boisés classés ou sur les zones A et N.

L'article L 153-31 du code de l'urbanisme ne permet pas qu'une modification de PLU vienne réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

A la lecture des 21 points constituant la modification n°2 du PLU d'Escatalens on peut facilement constater qu'aucune zone A ou N n'est réduite.

Pour ce qui touche aux espaces boisés classés, la carte ci-dessous montre qu'il en existe deux sur le territoire de la commune et qu'ils se situent à distance de l'emplacement réservé (site n°14) au passage de la LGV.



Localisation des espaces boisés de la commune d'Escatalens.

3- Les effets de cette modification sur l'ouverture des zones à urbaniser ou sur la création d'OAP

Dans son quatrième et cinquième alinéa l'article L 153-31 du code de l'urbanisme impose la procédure de révision

- Lorsqu' il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.
- Lorsqu'on crée certains types d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU d'Escatalens prévoit que seule l'ouverture des zones à urbaniser fermées 2AU et 3AU est subordonnée à une modification du PLU. Dans le projet de modification n°2 soumis à la présente enquête, aucune zone 2AU ou 3AU n'est concernée par une ouverture à l'urbanisation.

De même, cette modification ne crée aucune OAP.

Aussi les dispositions des quatrième et cinquième alinéa de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme ne trouvent d'application dans ce projet.

Constat du CE : Au terme de cette vérification spécifique quant à la pertinence de la procédure utilisée et après examen des dispositions contenues dans la modification n°2 du PLU d'Escatalens, il ressort que la commune a eu recours, à juste titre, la **procédure de la modification** prévue à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

3.4-Analyse de cette modification n°2 par le commissaire enquêteur.

3.4.1- quant au contenu du dossier d'enquête

Le dossier présente une description précise et illustrée des changements intervenant sur chacun des sites concernés en utilisant un canevas-type abordant successivement :

- le descriptif et la justification de l'objet (localisation, situation cadastrale, description du site au regard de la trame bâtie, de la trame viaire et desserte, de la trame verte et bleue, de la topographie et des enjeux de covisibilité.
- l'incidence sur le PLU en vigueur (sur le PADD et les OAP, sur le règlement graphique, sur le règlement écrit)

S'agissant tout particulièrement des changements portant sur le règlement écrit du PLU, l'additif contient des tableaux reprenant pour chacune des 12 zones la rédaction actuelle, la rédaction nouvelle, la justification du changement et l'impact sur l'environnement.

Le recensement de ces modifications est précédé d'un préambule d'une demi-page sur les principaux objectifs du document et se termine par huit pages récapitulant les incidences de la modification n°2 sur :

- le document d'urbanisme,
- sur le milieu naturel, le paysage et le cadre de vie.
- sur les documents supra-communaux.

Constat du CE :

La méthodologie retenue pour la confection du dossier permet au lecteur de retrouver facilement toute information ponctuelle dans les 173 pages de « l'additif au rapport de présentation ».

Les informations délivrées lui apportent un éclairage précis sur chacune des modifications proposées.

En revanche, ni le préambule du résumé non technique, ni aucune autre partie de l'additif n'apporte d'information consistante sur les raisons qui ont conduit la commune à engager cette modification N°2 de son PLU. Il manque à ce dossier un développement expliquant pourquoi le PLU - dans sa version actuelle - n'est pas jugé suffisamment en ligne avec les objectifs généraux poursuivis par la commune en matière d'urbanisme.

De même, fait défaut un développement montrant en quoi les changements proposés contribueront à améliorer globalement la situation.

De tels éléments de synthèse auraient permis de replacer ce projet dans son contexte global et de mieux mesurer la contribution de chacun des changements proposés à la réalisation des objectifs recherchés.

3.4.2- quant à la précision des informations fournies.

Le dossier présenté à l'enquête publique présente plusieurs inexactitudes, certaines relevant de l'erreur matérielle tandis que d'autres nuisent à la rigueur du dossier.

a) erreurs matérielles :

- Sur les emplacements réservés :

➤ Le résumé non technique récapitulant les incidences de la modification n°2 sur le document d'urbanisme indique, à la page 11/17, que « deux emplacements ont également été créés ». Cette affirmation est en contradiction avec l'additif au rapport de présentation qui en décrit 5. D'ailleurs, ces 5 emplacements réservés figurent dans le tableau de l'annexe technique 4.1.

➤ Le résumé non technique présente, à la page 6/17, un tableau dressant la liste des différentes modifications affectant le PLU de la commune d'Escatalens. Ce tableau ne mentionne pas l'emplacement réservé n°15 prévu pour le site 3 (Paillous), lequel n'est pas davantage répertorié sur la carte de la page 7/17.

Ce même tableau note pour ce site la création d'un « espace à conserver en l'état » qui ne figure pas au titre des surfaces impactées (p.33/173).

Pour le site n° 4, il est mentionné sans raison que la liste des espaces réservés se trouve impactée.

➤ Au site n°9 (p 69/173) est instauré un emplacement réservé n° 11 (projet de jardin d'agrément). Sur l'extrait du règlement graphique **avant** modification, présenté à la même page, la protection L.123-1-5 III-2 inscrite dans le PLU d'origine de 2010 ne figure pas.

- Sur les espaces protégés au titre du L.151-19 et 23 :

➤ La protection décrite à la page 26/173 de l'additif au rapport de présentation pour le site n°2 (Lartel) est présentée au titre du L 151-23 dans le texte et reprise en L.151-19 dans le tableau qui suit.

Elle apparaît au titre du L.151-23 dans l'extrait du règlement graphique après modification et dans le règlement graphique au 1/5000 (Planche Nord).

Sur ces deux éléments graphiques, on relèvera incidemment que l'emplacement réservé n°4 – décidé en 2010 pour la création d'une voie douce - n'a pas été reporté.

➤ En ce qui concerne le site n° 8 couvrant les parcelles situées le long de la rue du Tour de Ronde, on notera que la protection instaurée en 2010 sur la base du L.123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme a bien été transcrite sur l'extrait du règlement graphique avant modification comme étant une protection au titre du L.151-19. Dès lors on ne comprend pas pourquoi elle est recréée et encore moins pourquoi dans l'extrait du règlement graphique après modification et dans le plan de zonage au 1/5000 elle est repérée au titre du L.151-23 alors qu'aucun motif écologique ne peut être invoqué.

référence juridique, s'il était maintenu, coexisterait difficilement avec la protection « englobante » (cf. § b ci-dessous) puisque nous aurions deux protections – une L.151-23 et une L.151-19 - s'appliquant aux mêmes parcelles.

L'hypothèse la plus probable conduit à considérer que la protection souhaitée par la commune est celle de l'article L.151-19. En conséquence il y aura lieu de corriger le règlement graphique dans un souci de cohérence.

- Sur le texte du règlement écrit :

- Dans le règlement écrit, à la page 11/91, le paragraphe relatif à la zone Nh n'a pas été supprimé de l'article 9 alors que la modification n°2 comprend une disposition mettant fin au « pastillage ».
- A la même page, le paragraphe concernant la zone NG ne mentionne pas l'existence de dispositions spécifiques liées à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.
- La référence à l'article L.123-1-5 III-2 apparaît à plusieurs reprises alors que cet article a été abrogé et repris dans l'article L.151-19.

Cette référence inadaptée se retrouve, dans le règlement écrit, aux pages : 13, 14, 17, 20, 22, 23, 27, 29, 71, 72, 75, 77, 80, 81, 84 et 86.

b) erreurs formelles malencontreuses.

- La zone NG est annoncée comme déclassée en N à la page 12/173 de l'additif au rapport de présentation et le tableau du site n° 11 relatif à la fin de la carrière limitrophe de la commune de Bourret indique de son côté que ceci aura pour effet d'abonder la zone N de 64,09 ha et de réduire à zéro la zone NG.

Cette disparition de la zone NG n'est pas établie puisqu'il existe une vaste zone de carrières représentant 156 ha au nord de la commune qui restera classée en zone NG.

- Le site n°17 instaure une protection L.151-19 « englobant » le cœur du village. Le périmètre défini au titre de ce site et faisant l'objet de la carte de la page 126/173 tient bien compte des modifications abordées aux sites 6, 7 et 8. Ce n'est plus le cas de l'extrait du règlement graphique après modification (p 128/173) qui mentionne ce qui a déjà été protégé au titre des sites 6,7 et 8.

Dans la carte de la page 128/173 il conviendra en outre de préciser que l'espace de 0,16 ha destiné au futur jardin d'agrément le long de la rue du Tour de Ronde, était déjà soumis à une protection depuis 2010 (cf. § a) ci-dessus).

➤ Le tableau récapitulant les emplacements réservés liste l'ER n°10 « création d'un cheminement piéton » au profit de la commune et le document graphique le mentionne explicitement dans la zone 1 AU située à proximité de la halte nautique.

Cet emplacement réservé n'est pas un emplacement réservé préexistant car il ne figure ni dans le PLU de 2010, ni dans sa version issue de la 1^{ère} modification de 2013.

Il n'a donné lieu à aucun développement dans l'additif au rapport de présentation de la présente modification n°2.

Force est de constater que ni les motivations ayant conduit à cet emplacement réservé, ni sa destination, ni ses caractéristiques n'ont été précisées dans le dossier d'enquête.

Ce défaut d'information du public conduira à ne pas retenir cet emplacement réservé n° 10 dans le cadre de la présente modification du PLU.

Constat du CE :

Les erreurs constatées dans le corps du dossier et signalées ci-dessus altèrent la qualité des documents présentés à l'appui de l'enquête et nécessitent des corrections.

Relevant de l'absence de rigueur rédactionnelle elles ne nuisent toutefois pas à la compréhension du projet dans son ensemble. Ces anomalies restent ponctuelles et de portée limitée à l'exception de l'une d'entre elles, en l'occurrence celle relative à l'emplacement réservé n° 10. Cet emplacement réservé n'ayant pas été présenté au public devra être détaché du projet.

3.4.3-quant à la substance du projet

L'objet de cette section est d'analyser, aussi simplement que possible, le contenu du projet de modification qui comprend un nombre de changements important et de portée variable.

La modification n°2 soumise à la présente enquête publique va modifier le PLU d'Escatalens à deux niveaux, au niveau du règlement graphique couramment appelé zonage et au niveau du règlement écrit.

a) les changements apportés au règlement graphique

- Il y a tout d'abord **8 changements relatifs aux périmètres de certaines zones du PLU**

➤ réduction de 4 zones urbaines ou à urbaniser au profit de la zone naturelle :

passage en N de deux zones UBb sur la route des Saysses (site n°1), et d'une zone UBa à l'est du centre bourg (site n°3) afin de réduire l'éparpillement des constructions et, ainsi, contribuer à renforcer le centre bourg et ses abords immédiats.

Un autre secteur classé en AUE (site n°10) correspondant à la crèche et à ses alentours va passer en UE sur l'espace utile au fonctionnement du bâtiment d'accueil aujourd'hui réalisé

et en N pour la partie non construite. Le choix a été fait de rendre à la zone naturelle l'excédent de terrain non utilisé pour le bâti et déjà aménagé en jardin.

Un quatrième mouvement de la zone urbanisée vers la zone naturelle a été décidé afin de protéger une rive du ruisseau « Le Méric » avec le passage d'un secteur UBa en zone N au site n° 15. L'objectif poursuivi est de créer sur cette rive droite du « Méric » un espace tampon entre la zone pavillonnaire existante et le futur quartier vert en projet sur la zone 2 AU voisine.

Commentaire du CE : ce dernier classement en zone N se justifie également au regard du PPRI puisque ce secteur est répertorié en zone inondable.

➤ Passage d'une zone UBa en UA :

un site de 3,7 ha jouxtant le cœur du village est concerné (site n° 5) : son passage en zone UA a pour objectif de renforcer les prescriptions s'appliquant aux constructions ou aux restaurations en les alignant sur le régime en vigueur pour le centre-ville.

➤ 3 reclassements plus formels :

Suppression de l'ensemble des secteurs Nh pour un total de 8,6 ha au profit des zones A et N à la suite de la fin du « pastillage ».

Réduction d'une soixantaine d'hectares de la zone NG dédiée aux carrières au profit de la zone N en raison de l'arrêt de l'une d'entre elles.

Réduction de la zone UBb au profit de la zone UBa pour tenir compte du raccordement d'une dizaine de parcelles à l'assainissement collectif.

• **Il y a également l'inscription dans le règlement graphique de mesures de protection.**

Elles sont au nombre de 11 et relèvent de deux moyens juridiques distincts :

➤ La création de 5 emplacements réservés

Dans le document 4-1 de l'annexe technique qui liste l'ensemble des emplacements réservés, aussi bien ceux déjà inscrits dans la version actuelle du PLU que les 5 nouveaux issus de la présente modification.

Ainsi, 3 emplacements réservés (ER) sont listés dans le § III affectés aux **espaces verts**. Il s'agit de l'ER n° 11 le long de la rue du Tour de Ronde (site n°9), l'ER n°14 de l'avenue des Platanes (site n° 18) et de l'ER n° 15 à Paillous (site n° 3).

Dans le § II de cette même annexe technique, 2 autres emplacements réservés (ER) sont listés pour la réalisation d'**ouvrages publics**. Il s'agit de l'ER n° 13 pour l'emprise du musée d'archéologie (site n° 16) et de l'ER n° 12 pour le passage de la LGV (site n°14).

Commentaire du CE :

L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme précise dans quels cas des emplacements réservés peuvent être institués : dans son 3° alinéa, il cite effectivement les « espaces verts » ou les « espaces nécessaires aux continuités écologiques ». Sur les trois nouveaux espaces verts créés, ceux du jardin d'agrément le long de la rue du Tour de Ronde (ER n°11) et celui de l'avenue des Platanes (ER n° 14) ne posent aucun problème d'accessibilité puisqu'ils sont situés en bordure d'une voie publique.

En revanche, l'accès du public à l'emplacement réservé (ER n° 15) à Paillous n'est pas assuré. Comme par ailleurs, dans la description du site, l'additif au rapport de présentation note que celui-ci « ne constitue actuellement pas un enjeu de biodiversité » le fondement juridique de cet emplacement réservé n'est pas établi.

➤ La mise en place de périmètres de protection au titre de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Pour 6 secteurs, il s'agit de protections du patrimoine architectural ou paysager ou de nature écologique.

- 4 au titre du L 151-19 du CU sont des espaces urbains autour du cœur historique du village (site n°6 à l'Est, site n° 7 au Nord, site n° 8 au sud constitué de la cour de l'ancien château des abbés de Moissac et site n° 17 englobant le centre)

- 2 au titre de l'article L 151-23 du CU, dispositif conçu pour des motifs d'ordre écologique (site n°2 à Lartel et site n° 4 à Paillous).

Si le site n° 2 est boisé et présente un intérêt au regard des enjeux de biodiversité, le site n° 4 ne parait pas relever des motifs écologiques, en l'absence de boisements et au regard de l'aspect général du terrain en forme de ruban étroit

Commentaire du CE :

-Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent *de délimiter des quartiers, ou secteurs à protéger*. Cette faculté a été utilisée pour le centre du village et, comme les bâtiments remarquables n'ont pas été individuellement précisés, tout le bâti existant dans la zone est concerné y compris les édifices très récemment sortis de terre au nord de la rue du Tour de Ronde.

Les prescriptions spécifiques incluses dans le règlement écrit, en l'occurrence dans les articles UA, consistent en une délivrance obligatoire d'un permis de démolir, des règles architecturales relatives aux restaurations et extensions et, s'agissant de constructions, une implantation à plus de 10 mètres des bâtiments existants.

Cette dernière règle fixant une distance minimum imposée à toute nouvelle implantation s'appliquera sur l'ensemble de la zone UA que le bâti existant soit récent ou ancien, banal ou remarquable.

-Le recours à l'article L.151-23 n'est pas adapté à la protection du site n° 4.

- Un dernier type de protections relève du domaine sonore et concerne deux tronçons routiers et un tronçon autoroutier.

b) les changements relatifs au règlement écrit.

La matière abordée ici étant le règlement écrit, le choix a été fait de présenter les modifications en les regroupant, autant que faire se peut, sous les libellés-types des articles que l'on retrouve dans tous les PLU.

Ces modifications ont trait à :

1- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de voirie (articles répertoriés 6 et 7) avec une obligation de construire sur la limite séparative ou, à défaut, dans l'alignement des bâtiments voisins. Cette obligation n'a été retenue que pour la seule zone UA.

Dans les zones UB et 1AU, l'implantation est au-delà de 3 mètres par rapport à la limite séparative, sauf pour les annexes qui peuvent être bâties en limite séparative.

A noter que s'agissant de la limite par rapport à la voirie applicable en zone 1AUC, la distance entre l'implantation et la limite d'alignement passe de 7 mètres à 1 mètre. Cet assouplissement concerne une zone de petite dimension (0,6 ha) à vocation commerciale et de service longeant la RD 813.

2- l'emprise au sol des constructions. Ces articles répertoriés 9 ne figuraient jusqu'à présent que pour les zones 1AUC, 1AUE et 1AUX, qui sont des zones artisanales, commerciales, de services ou destinées à recevoir des équipements portés par la commune. Les constructions ne peuvent dépasser respectivement 60%, 35% ou 50 % de la surface de l'unité foncière : ces limites ne sont pas modifiées.

La nouveauté est que des prescriptions d'emprise au sol s'étendent à de nouvelles zones aussi bien urbaine, qu'agricole ou naturelle : l'emprise au sol des constructions ne pourra aller au-delà de 30% de la surface de la parcelle en zone UB et 1 AU. Elle pourra atteindre 50% en zone UA, dans le cœur du village qui a vocation à constituer un tissu urbain plus dense.

En zone agricole, les constructions et annexes ne pourront dépasser 650 m² et en zone naturelle la limite est fixée à 300 m². Dans ces deux zones – A et N – la surface occupée par la piscine et sa plage doit être inférieure à 80 m². A noter que les deux premières limites sont appelées à évoluer suite à la consultation des PPA. (Cf. plus loin § 5.2 et 5.3)

3- la hauteur des bâtiments (articles répertoriés 10). Dans la plupart des zones, les règles, lorsqu'elles existent, restent inchangées. Notons cependant qu'en zone agricole, une précision est ajoutée pour appliquer aux annexes des habitations existantes la limite des 4 m déjà en vigueur pour les abris de jardins.

En zone N, jusque-là non assujettie à une règle de hauteur maximum, les constructions ne pourront pas dépasser 7 mètres et les annexes ne pourront excéder 4 m (excepté pour les bâtis agricoles).

Commentaire du CE :

On relèvera incidemment que, dans le nouveau règlement écrit qui sera issu de la modification n°2, les hauteurs maximales sont tantôt exprimées par rapport à l'égout du toit (en zone A) ou par rapport au niveau de la sablière (zone UA et 1 AU), tantôt par rapport à la faîtière (zone N).

4- les aspects extérieurs (articles répertoriés 11). La mise en place d'une palette de couleurs, le souhait de préserver les façades, l'interdiction des volets roulants, des prescriptions sur les clôtures sont introduits dans le règlement écrit.

Le champ d'application de ces nouveautés est modulé selon les zones.

Les tableaux ci-dessous permettent d'apprécier l'étendue de chacune des prescriptions nouvelles applicables aux façades et aux clôtures.

Prescriptions relatives aux façades**Zone UA**

Enduits traditionnels
ou briques*

Palette de couleurs
obligatoire pour les menuiseries
et les volets

Volets roulants interdits

Zone A

Enduits traditionnels
ou briques*

Zone N

Enduits traditionnels
ou briques*

*uniquement pour les façades entièrement en briques qui seront restaurées et laissées apparentes

Prescriptions relatives aux clôtures

	Zone UA	Zones UB et 1 AU	Zone 1 AUX
Clôtures sur voirie	mur tradi Inf à 1,20m	<i>soit</i> mur bahut bas + grillage ou ferronnerie ou lisse + haie végétale <i>soit</i> grillage avec panneaux rigides + haie végétale Inf à 1,5 m dans les 2 cas	<i>soit</i> mur bahut inf à 1m + dispositif à claire voie <i>soit</i> grillage et poteaux inf à 1,5/2,5 m
Clôtures séparatives	<i>soit</i> mur <i>soit</i> haie végétale inf à 1,8m	<i>soit</i> mur, <i>soit</i> grillage <i>soit</i> haie végétale inf à 1,80m dans les 3 cas	<i>soit</i> haie végétale avec ou sans grillage <i>soit</i> grillage et poteaux inf à 1,5/2,5m

En résumé, les exigences sont renforcées en zone UA. Les types de clôtures sont élargis pour la zone UB, 1 AU avec installation possible, en conjonction avec une haie végétale, de lisses ou de grillages composés de panneaux rigides en limite de voirie. En zone 1 AUX la prescription est encadrée mais les grillages avec poteaux sont autorisés.

5-l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (articles répertoriés 8). En zone UA, il est écrit que les constructions devront être contiguës sauf s'il s'agit d'annexes de moins de 20 m².

En zone A et N, la distance entre le bâtiment d'habitation et la piscine ne devra pas excéder 20 mètres.

Commentaire du CE :

- En réalité, la règle de l'article UA 8 s'effacera, de facto, devant les dispositions particulières issues de l'article L. 151-19 puisque cet article protège dorénavant l'intégralité de la zone UA. En pratique et à défaut de recensement des bâtis remarquables, ce sera la règle des 10 mètres minimum qui devra être respectée pour toute construction nouvelle.
- Dans le cas d'une restauration, d'une réhabilitation ou d'une extension, les dispositions spécifiques issues de l'article L.151-19 et portant sur le respect de l'architecture originelle (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures...) vont devoir se conjuguer avec les dispositions générales de l'article UA 11 sur les aspects extérieurs.

6- Espaces libres et plantations (articles répertoriés 13). En zone UB, 70% des espaces libres des unités foncières privatives sera obligatoirement en jardin planté et gazonné. En zone 1 AU apparait l'obligation de planter 2 arbres de haute tige par tranche de 300m2 de terrain naturel.

7-Précision apportée au caractère de la zone 1 AUE. Le règlement écrit indique que les terrains de la zone sont destinés à recevoir « des équipements portés par la commune » (et non plus « des équipements collectifs »). Il s'agit d'un secteur ayant vocation à devenir un cœur de biodiversité.

8- Les OAP. L'article 1 AU 2 impose dorénavant que « les constructions et installations se fassent dans le cadre d'une **opération d'ensemble** portant sur **l'intégralité des terrains** relevant du périmètre de l'OAP à l'occasion de laquelle les infrastructures devront être **réalisées de manière globale** ».

9- Accès et voirie (article répertorié 3). En zone 1AU, une seule voie d'accès est autorisée. L'ouverture de voies publiques ou privées à double sens est subordonnée à la création de trottoirs, de pistes cyclables d'arbres et de haies arbustives.

10-Suppressions d'articles en lien avec la loi ALUR. C'est le cas des articles relatifs aux caractéristiques des terrains - répertoriés sous le n° 5 - et ceux relatifs au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) - répertoriés sous le n° 14. Ils sont désormais supprimés.

Conséquence du même texte de loi, la suppression du pastillage en zone A et N conduit à supprimer les dispositions qui régissaient les zones Nh. (Article 9 des Dispositions générales du Règlement écrit, tel qu'il apparait dans l'additif au rapport de présentation p.140/173).

11- Passage de la LGV à l'extrémité Nord de la commune. La zone NG conçue à l'origine pour les carrières et les gravières voit son objet élargi aux constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire (Article N 2).

Les articles N 6 et N 7 permettent l'implantation des constructions, installations et aménagements liés au service public ferroviaire à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite séparative.

Les articles N 11 et N 13 relatifs aux clôtures et à la préservation des boisements existants en zone N ne s'appliquent pas au secteur concerné par le passage de la LGV.

Ces quatre modifications qui viennent compléter la création d'un emplacement réservé, déjà mentionné, entrent dans le cadre de la mise en compatibilité des PLU prévue dans le décret du 2 juin 2016 déclarant l'utilité publique de la LGV.

*

-L'essentiel des changements de zonage inclus dans la modification n°2 du PLU soumise à l'enquête publique est de nature à éviter un étalement urbain, à concentrer l'urbanisation sur le cœur de village et ses abords immédiats et à étendre les espaces soumis aux prescriptions les plus impactantes.

-Le renforcement des prescriptions - inscrites dans le règlement écrit avec d'autant plus de précision qu'on se rapproche du centre - vient compléter le dispositif en sensibilisant les propriétaires sur les éléments à même d'ancrer dans le bâti la typicité et le caractère du village.

-A cette première strate de mesures, vient s'ajouter la mise en place de mesures juridiques de protection offertes par le code de l'urbanisme ou par la procédure des emplacements réservés dans un but de qualification patrimoniale et de préservation paysagère ou environnementale.

-On notera l'existence d'assouplissements ponctuels tout en relevant qu'ils sont mesurés et ciblés sur des secteurs de la commune moins sensibles

3.4.4 – Les impacts de cette modification n°2 au regard des schémas applicables à la commune.

Les développements consacrés à ce chapitre dans le dossier d'enquête publique sont succincts.

Sur le SCoT il est brièvement écrit qu'aucun SCoT ne s'applique.

Quant aux schémas sur l'eau, ils sont simplement évoqués.

En revanche l'impact du SRCE sur la commune a été traité.

S'agissant des aspects environnementaux, les enjeux sont mentionnés dans la fiche consacrée à chaque site, dans un paragraphe descriptif intitulé Trame Verte et Bleue. En revanche les impacts éventuels sur l'environnement ne sont pas traités dans le cadre de cette fiche par site.

La mention des impacts n'est abordée que dans les tableaux consacrés aux modifications apportées au règlement écrit. En regard de chaque article modifié, une colonne présente la rédaction comparée « avant/après modification » et une autre colonne est consacrée à « l'impact sur l'environnement » avec l'indication d'une éventuelle incidence, en ayant recours à l'éventail des formulations suivant : « aucune incidence » - « pas de nouvelle incidence notable » - « légère incidence notable » - « incidence positive » - « aura une incidence » - « aura une nouvelle incidence ».

Une analyse plus développée de l'incidence est toutefois fournie pour le site de l'ancienne carrière.

S'agissant du passage de la LGV, il est indiqué que « le tracé de la LGV va impacter sur une partie de la forêt d'Escatalens à l'extrême Nord de la commune ».

A la lumière de ce qui précède on observera que les impacts environnementaux ne sont abordés que pour les modifications du règlement écrit.

Ainsi les changements de nature graphique tels que modifications du périmètre des zones du PLU, l'inscription d'espaces protégés ou d'emplacements réservés ne sont pas analysés quant aux impacts environnementaux qu'ils pourraient avoir. S'il est vrai que pour les modifications graphiques qui ont explicitement un objet de protection paysagère ou architecturale, un tel développement peut être considéré comme superfétatoire ; en revanche les changements de périmètres apportés aux zones

agricoles et naturelles auraient gagné à être évalués quant à leurs effets sur l'environnement, fussent-ils positifs.

*

Après avoir vérifié que la modification entrainait bien dans le cadre que la loi réserve à la procédure des modifications (cf. le point 3.3.4), j'ai examiné la compatibilité des modifications décrites ci-dessus avec les préconisations des schémas qui pourraient être applicables à la commune.

Eu égard au contenu de la modification n° 2, j'ai estimé que la question ne devait être examinée qu'au regard d'un SCoT et d'un SDAGE éventuellement applicables. Précisons que cet examen sera conduit en comparant les effets des modifications par rapport à la situation d'aujourd'hui.

- S'agissant du SCoT, le dossier de présentation indique qu'aucun SCoT n'est applicable à la commune d'Escatalens. Dans la mesure où cette commune appartient à la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban (GMCA), et qu'il existe un SCoT couvrant la ville de Montauban et ses environs il est légitime de vérifier qu'il ne s'applique pas à Escatalens, commune membre du GMCA.

Le SCoT actuellement applicable à Montauban et aux communes environnantes est entré en vigueur le 15 mai 2013. A cette date-là, la commune d'Escatalens ne faisait pas partie de la communauté d'agglomération du Grand Montauban et n'était pas membre du syndicat mixte du SCoT de l'agglomération de Montauban. A l'époque de son élaboration, la commune d'Escatalens n'entrait pas dans le périmètre du SCoT.

Pour information, Escatalens a rejoint la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban (GMCA) le 1^{er} janvier 2019 et ce n'est que le 20 janvier 2020 qu'elle est officiellement devenue membre du syndicat mixte. Aucune révision du SCoT n'est intervenue depuis cette date.

Constat du CE :

Il y a donc lieu de confirmer que la question de la compatibilité avec un SCoT ne se pose pas dans le cadre de cette enquête publique.

- La commune d'Escatalens étant riveraine de la Garonne et traversée par le canal latéral à la Garonne il est naturel de vérifier si la modification n°2 pose ou non question en considération des préconisations du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021** couvrant le bassin Adour Garonne et incluant donc Escatalens. La même question est à se poser au regard d'un schéma plus récent et plus directement rattaché à la commune, à savoir le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE « Vallée de la Garonne »)** récemment entré en vigueur par arrêté conjoint des sept Préfets géographiquement compétents et couvrant la période 2020-2035.

Un des objectifs généraux du SAGE nouvellement applicable est de *restaurer les milieux aquatiques et de lutter contre les pressions anthropiques*.

Geographiquement la modification N°2 ne concerne le rivage de la Garonne qu'à une seule reprise et a pour objet de tirer les conséquences de la fermeture de la carrière en plaçant la totalité du site d'exploitation, aujourd'hui arrêté, en zone naturelle (site n° 11).

Le maintien en zone naturelle de l'intégralité du secteur de cette carrières à proximité de la Garonne, comprenant deux lacs et traversée, à l'est, par le ruisseau de Pantagnac est à même de contribuer à la régénération du site naturel et à sa biodiversité, et, ainsi, de s'inscrire dans l'objectif du SAGE 2020-2035.

Notons également que la modification décrite pour le site n° 13 le long de la RD 813 vise à reclasser en zone UBa un secteur de 1,83 ha à raison de son raccordement à l'assainissement collectif.

Bien que ponctuelle, cette mesure est en phase avec l'esprit des recommandations du SAGE demandant que PLUi et zonage d'assainissement soient conduits de manière concomitante. En l'espèce, s'il n'y a pas concomitance formelle avec l'établissement du zonage d'assainissement, lequel remonte à 2008, le PLU d'Escatalens vient se caler sur le réseau d'assainissement actuellement en activité.

Quelques décalages résiduels subsistent entre le zonage d'assainissement et le zonage PLU, à l'issue de cette modification N°2.

Constat du CE :

Ainsi au regard des objectifs contenus dans les schémas relatifs aux eaux de la Garonne applicables à Escatalens, la transposition dans le PLU des changements de fait affectant le territoire communal (fin de la carrière et extension de la desserte en assainissement collectif) améliore la situation de la commune.

3.4.5 - Les impacts de cette modification n° 2 au regard des objectifs environnementaux généraux assignés aux communes en matière d'urbanisme.

La modification n°2 doit également être examinée au regard des objectifs attachés à l'action que les collectivités publiques sont invitées à atteindre en matière d'urbanisme, tels qu'ils sont exprimés dans l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

Ayant à traiter d'une modification de PLU et non pas d'un PLU dans son intégralité, je me suis concentrés sur certains objectifs particulièrement pertinents au regard des changements proposés.

Ainsi, seront examinés les aspects environnementaux, les aspects biodiversité, l'utilisation économe des espaces naturels et la protection des espaces agricoles, la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

➤ **Utilisation économe des espaces naturels.**

La superficie de la zone naturelle va passer de 709,86 ha à 784,08 ha soit un accroissement de 74 ha.

Une large partie de cette augmentation des superficies des espaces naturels tient, à hauteur de 64 ha à la classification en zone N du secteur de l'ancienne carrière, conséquence de l'arrêt de son exploitation. Il s'agit là de la prise en compte d'un état de fait.

Le déclassement de deux secteurs constructibles UBa, 0,32 ha en bordure du ruisseau « Le Méric » et UBb, 8,52 ha route des Saysses ainsi que d'un secteur à urbaniser 1 AUE aux abords de la nouvelle crèche pour 0,75 ha représente une ponction de près de 10 ha prise sur des secteurs urbanisés et venant augmenter d'autant la zone naturelle.

Cet abondement des espaces naturels est un élément positif au regard de l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels. Comme on le verra plus loin dans ce rapport, le maintien du secteur des Saysses en zone UBb - qui sera décidé par la commune au terme de cette enquête publique - vient amoindrir, sans toutefois l'annuler, le constat sur l'abondement de la zone naturelle.

➤ **La préservation des espaces affectés aux activités agricoles**

Le bilan chiffré des surfaces figurant dans le document intitulé « Rectifications à apporter au dossier de 2^{ème} modification du PLU » fait apparaître une augmentation de la superficie des zones agricoles passant de 679 ha à 686 ha. Cette variation positive n'est pas contestable et traduit le retour en zone agricole de secteurs de pastillage que la modification n°2 entend supprimer. Ce gain de superficie dont bénéficie la zone agricole doit toutefois être relativisé à la lumière de la modification du règlement écrit qui élargit sur l'ensemble de la zone A les possibilités d'aménagement du bâti existant.

Cette précision étant apportée, il est indéniable qu'aucune modification ne vient prélever des surfaces au détriment de la zone agricole et on peut donc constater que la modification N°2 préserve les espaces affectés aux activités agricoles.

➤ **La protection des sites et du patrimoine culturel, la qualité urbaine, architecturale et paysagère et la lutte contre l'étalement urbain**

On retrouve cet objectif à de nombreuses reprises en examinant le détail des modifications proposées :

- 3 emplacements réservés visent à doter la commune d'espaces verts ou à préserver des espaces boisés ; un quatrième est destiné à l'emprise d'un futur

musée archéologique lequel participe de la volonté de la commune de préserver et valoriser le patrimoine culturel de la commune.

- La qualité urbaine est au cœur de la modification visée au site n°5 qui élargit la zone UA et, avec elle, le champ d'application de règles strictes en matière de respect du patrimoine et de qualité architecturale.
- La mise en œuvre de mesures de protection au titre des articles L 151-19 et 23 du code de l'urbanisme dans six secteurs de la commune exprime bien ce souci de renforcer les capacités d'action de la commune en matière de protection d'espaces sensibles en termes de patrimoine ou d'environnement.
- Le déclassement de 8,5 ha, route des Saysses, évoqué ci-dessus, de zone UBb en zone N est de nature à limiter l'étalement urbain sur ce secteur de la commune à un horizon qui, finalement, dépassera le cadre temporel de la présente modification du PLU.

- **La protection de sites boisés** est directement l'objet d'une mesure spécifique de protection avec l'espace tampon de Lartel. S'agissant de l'espace-tampon du secteur de Paillous, il s'agit davantage d'une création que d'une protection.

En revanche le passage de la LGV décrit au site n° 14 réduira la superficie des espaces naturels de la forêt d'Escatalens sur une partie des 2,68 ha qui font l'objet d'un emplacement réservé au profit de RFF.

Il doit être rappelé ici que ces espaces ne font pas partie des « espaces boisés classés » de la commune (cf. carte présentée à la page 19).

En revanche cet espace réservé est situé dans la ZNIEF 73001058 de type I qui concerne la forêt d'Escatalens.

Cette question du passage de la LGV appelle, ici, un développement particulier puisque ce projet fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique établie par un décret en Conseil d'Etat du 2 juin 2016. Ce décret emporte mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes traversées par la LGV et, en l'espèce, du PLU d'Escatalens.

Ce décret a été pris après enquête publique et reprend en annexe « le document mentionnant les mesures ERC à la charge du maître d'ouvrage destinées à **Eviter, Réduire et Compenser** les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine et les modalités de suivi associées ».

En proposant dans la modification n°2 de son PLU les dispositions nécessaires à sa mise en compatibilité avec la DUP prise par l'Etat, la commune d'Escatalens applique un texte qui s'impose à elle.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette circonstance particulière qui confère une spécificité juridique aux modifications résultant de cette DUP, à savoir :

- la création de l'emplacement réservé N°12,
- l'ajout à l'article N 2 du règlement écrit, d'un point 4 au § consacré au secteur NG et admettant « les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE

Reçu le 15/02/2022

Publié le 15/02/2022

faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire »

- l'ajout, aux articles N 6 et N 7 du règlement écrit, d'une disposition permettant que ces dernières puissent être « implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées et « en limite séparative ».

- l'ajout, à l'article N 13 d'un paragraphe indiquant que la préservation des boisements existants ne s'applique pas aux constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

*

Commentaire du CE :

En résumé, l'examen des modifications du PLU d'Escatalens sont porteuses d'améliorations au regard de la lutte contre l'étalement urbain, en matière de préservation de espaces naturels et de la biodiversité et, de manière significative, en matière de qualité urbaine et paysagère.

Le seul recul à noter concerne l'atteinte portée à 2,7 hectares d'espace naturel à raison du passage de la LGV. L'existence d'une Déclaration d'Utilité Publique sur ce sujet s'impose à la commune tout comme l'obligation de mettre en compatibilité son PLU. Il est rappelé que cette DUP a été assortie de mesures ERC - Eviter, Réduire, Compenser – à la charge du maître d'ouvrage.

4-Avis exprimés avant le début de l'enquête

4.1-Examen de la décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale d'Occitanie (MRAE)

La MRAE Occitanie a communiqué par mail du 18 mars 2021 sa décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas, en application de l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme sur la modification n°2 du PLU déposé par la commune d'Escatalens (cf annexe C 1).

N°saisine : 2021-9123

N° MRAe : 2021DK044

- La MRAE a examiné en premier lieu les protections envisagées par la commune sur les sites 2,4,6,7,8 et 17 au titre de l'article L 151-19. Elle les considère « favorables à l'environnement naturel et paysager par la nature des protections envisagées ».
- Elle aborde ensuite le reclassement de zones U en zones N prévues sur les sites n° 1,3,10,11 et 15. La MRAE considère « que ces modifications sont favorables à l'environnement naturel et paysager par la nature des requalifications des zonages passant d'un classement en zone urbaine (U) vers des espaces naturels (N), protecteurs et qui permettent de limiter la constructibilité. »
- S'agissant de la modification proposée au site n° 5 visant à faire passer 3,71 ha de la zone UBa en zone UA afin de les soumettre aux mêmes prescriptions que les constructions du centre historique, la MRAE considère « qu'elle n'est pas de nature à engendrer des impacts sur l'environnement par la nature des nouveaux règlements écrit et graphique envisagés ».
- Sur la mise en place des 4 emplacements réservés envisagés sur les sites n° 9, 14,16 et 18, la MRAE considère que les sites n°9,16 et 18 sont en dehors de tous secteurs à enjeux de biodiversité, paysager ou patrimoniaux et que celui envisagé pour le passage de la ligne LGV au site n°14 a déjà fait l'objet d'examen dans le cadre d'une étude d'impact.
- La MRAE prend acte des actualisations du PLU liées aux dernières dispositions réglementaires, à savoir :
 - celles qui suppriment du règlement écrit les articles précédemment consacrées aux caractéristiques des terrains (article 5) et au coefficient d'occupation des sols (article 14)
 - celles qui modifient les règlements écrit et graphique suite à la suppression du pastillage Nh en zone agricole et naturelle.
 - Celles qui basculent de zone UBb en UBa en rectifiant le raccordement de dix parcelles à l'assainissement autonome ou collectif. La MRAE note que « ces parcelles comportent quelques espaces boisés situés en bordure de route et des haies vives sans enjeu fort de biodiversité ; l'objectif est de corriger les erreurs de zonage de ces parcelles ».

site n°19 et modifiant le classement sonore des infrastructures routières suite à la mise à jour de l'arrêté du 31 juillet 2014 et comportant deux réductions de périmètres autour de la RD 813 et autour de l'autoroute A 62 et l'ajout d'un périmètre de protection nouveau autour de la RD 928.

- Celle relative au site n° 20 visant à supprimer du règlement graphique le périmètre de la ZAD. Celle-ci créée après le 6 juin 2002 est concernée par une modification du code de l'urbanisme qui les rend caduques au bout de six ans.
- La MRAE examine ensuite les actualisations et ajustements du règlement écrit cités dans l'objet n°21 et ayant pour objectif de préserver le cadre de vie (espaces de nature en ville) et le patrimoine sur la commune, à savoir :
 - Eléments de préservation du cadre historique dans le cœur du village (UA)
 - Sur les zones UB et 1 AU pourcentage d'emprise au sol, règle plus volontaire concernant les espaces verts, règles sur les clôtures, uniformisation sur l'aménagement des voies
 - Sur les zones d'activités économiques industrielles et artisanales, des éléments d'évolution et des règles d'uniformisation (toitures).
 - Eléments d'une palette de couleurs intégrée en annexe du règlement écrit (zones UA, UB,1AU, A et N).

La MRAE considère « que ces évolutions réglementaires et matérielles sont de nature à favoriser la préservation de la santé et de l'environnement ».

En conclusion de son examen la MRAE considère « qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement » et décide :

« Le projet de modification N° 2 du PLU de ESCATALENS (82), objet de la demande n° 2021-9123 n'est pas soumis à évaluation environnementale. »

Commentaire du CE :

Les termes de l'avis de la MRAE d'Occitanie ne comportent aucune remarque négative ou interrogation restrictive concernant le volet environnemental du projet de modification n°2 du PLU d'Escatalens soumis à la présente enquête publique.

4.2-Examen des avis des Personnes publiques associées

Remarque préalable :

Les PPA ont été sollicitées par la commune d'Escatalens une première fois le 1^{er} février 2021.

Postérieurement à cette date, il s'est avéré que le texte du règlement écrit - avant modification n°2 – utilisé par le cabinet d'études correspondait à une version non à jour qui n'intégrait pas la modification n° 1 de 2013.

Aussi la commune a-t-elle jugé opportun de transmettre aux PPA, le 4 juin 2021, les documents une fois rectifiés. Certaines PPA ont ainsi pu être conduites à transmettre une seconde réponse.

Dans l'examen présenté ci-dessous, je mentionnerai l'existence et le contenu de l'éventuel avis complémentaire.

4.2.1-Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (lettre du 18 février 2021)

Après avoir noté que « les orientations proposées témoignent de l'intérêt que vous portez à l'organisation urbaine traditionnelle du cœur de ville et au patrimoine », l'Architecte des Bâtiments de France, chef de l'UDAP 82, estime qu'il serait utile de prendre en compte les sept observations suivantes :

- **Les enduits de façades** constituent des éléments de protection et participent, notamment par leur couleur et leur texture, à la qualité architecturale du bâti : une prescription devrait être incluse dans le règlement pour les façades en briques de terre cuite, celles à pan de bois et les murs de terre crue.
- **La règle d'emprise au sol** de 50% maximum retenue pour la zone UA risque d'être difficilement applicable dans le centre historique sur certaines parcelles de dimensions réduites.
- **Les éléments architecturaux en saillie** qui évitent les ruissellements de pluie sur les murs font partie intégrante de l'architecture traditionnelle de la région : ils pourraient rester autorisés lorsqu'ils sont intégrés par leur style et leurs matériaux aux constructions traditionnelles.
- **Palette de couleurs** : il est suggéré de compléter la gamme de couleurs applicable aux menuiseries
- **Clôtures** : il est proposé que les clôtures n'aient pas un caractère obligatoire, que les murs de clôture puissent être couronnés de briques foraines et qu'ils soient enduits sur les deux faces.

S'agissant de la zone AUX, la proposition vise, dans l'espace rural, à privilégier les haies végétales doublées de grillage de préférence à des murs. A défaut, il faudrait en limiter la hauteur.
- **S'agissant de la voirie**, il est utile de rappeler que les voies traversantes, d'une rue à une autre, traduisent le respect de la morphologie urbaine existante.

- **Article L 151-19 : L'ABF invite** la commune à être le plus exhaustif possible dans le recensement des constructions de caractère et des éléments remarquables sur l'ensemble de la commune.

En réponse à la saisine complémentaire transmise par la commune d'Escatalens le 4 juin 2021 (cf. ci-dessus), l'ABF chef de l'UDAP 82 renouvelle, dans un courrier daté du 27 août 2021, les observations qu'il avait formulées le 18 février 2021 en réponse à la consultation initiale.

En synthèse, on retiendra que l'UDAP 82 :

- **S'exprime de manière positive** sur la modification n° 2 du PLU d'Escatalens
- **Recommande l'ajout de compléments** sur les enduits de façades ou sur la couleur des menuiseries, sur un recensement exhaustif du patrimoine local portant sur l'ensemble de la commune ainsi que sur le rôle des voiries traversantes dans la morphologie urbaine.
- Est favorable à des **ajustements assouplissant le règlement écrit** sur la limite des 50% d'emprise au sol en zone UA, sur les éléments architecturaux en saillie, sur les clôtures dans la zone destinée à accueillir des installations artisanales ou industrielles (AUX)

4.2.2- Avis de l'Agence Régionale de Santé.

Dans une lettre reçue le 2 mars 2021, l'ARS a présenté une observation relative au périmètre de l'espace protégé au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme instauré dans le secteur 3 AU de Lartel (site n° 2). La protection proposée concerne la parcelle entièrement boisée 438 mais en exclut la partie centrale « ce qui la rendrait potentiellement urbanisable » et « cet espace ne constituerait plus un espace de respiration favorable à la qualité de vie des riverains et à la préservation de la biodiversité ».

Dans une deuxième lettre, reçue le 9 juillet 2021 et faisant suite aux derniers ajustements apportés au projet de modification n° 2, l'ARS :

- attire l'attention sur le puit de Barthouabal utilisé pour l'alimentation en eau potable de la population d'Escatalens et ne faisant, aujourd'hui, l'objet d'aucune protection.
- réitère sa précédente remarque sur le périmètre insuffisant de la protection prévue dans le secteur de Lartel.

En substance, on retiendra que l'ARS :

- demande à la commune d'être attentive aux autorisations d'urbanisme qui pourraient être délivrées dans l'environnement du puit de Barthouabal. Celui-ci est aujourd'hui utilisé pour l'alimentation en eau potable de la commune alors que le périmètre le protégeant est encore au stade de l'étude préalable.
- estime opportun d'agrandir le périmètre de protection envisagé dans le secteur de Lartel (site n°2)

4.2.3- Avis de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – CDPENAF (courrier du 24 mars 2021)

Le courrier indique que la commission est consultée au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme sur les extensions de bâtiments d'habitation existants ou de création d'annexes en zone agricole, naturelle ou forestière. Cet article précise qu'elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles devront être autorisées par le règlement du PLU qui en fixera les règles d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité. Ce même article du code de l'urbanisme soumet ces dispositions à l'avis de la CDPENAF.

Après avoir rappelé que son avis est sollicité à raison de la suppression des zones Nh incluse dans la modification N°2 du PLU d'Escatalens, la CDPENAF met en évidence les incohérences rédactionnelles des articles du règlement écrit relatifs aux zones A et N et demande qu'elles soient corrigées.

Elle demande également que, par souci d'équité et d'harmonisation au niveau départemental, une limitation des extensions des habitations existantes voisine de 50 m² et un plafonnement de l'emprise au sol voisin de 250 m² après extension. S'agissant des annexes, il se prononce pour un plafonnement de l'emprise au sol totale voisine de 50 m².

Enfin la CDPENAF « est défavorable à toute limitation de l'emprise au sol des constructions nécessaires à l'activité agricole », visant directement la limitation de 650m² inscrite à l'article A9 et, occasionnellement, celle de 300m² à l'article N 9 puisqu'un bâti agricole peut se trouver en zone N, comme le laisse penser l'article N 10 qui envisage un tel cas de figure.

Outre son appel à une parfaite cohérence rédactionnelle, la CDPENAF demande une limitation des surfaces pour les extensions et les annexes des habitations et une absence de limitation s'agissant de l'emprise des bâtiments nécessaires à l'activité agricole. Ce dernier point est également abordé par la DDT (cf. point 4.2.4 ci-dessous).

4.2.4 - Avis de la DDT 82 (courrier du 25 mars 2021)

La DDT présente des observations sur le règlement écrit et le zonage.

Sur le règlement écrit,

- Elle formule une observation de fond sur la proposition incluse à l'article A 9 visant à limiter à 650 m² la superficie des bâtiments agricoles. Elle estime qu'il est inopportun de fixer de façon arbitraire une limite d'emprise au sol pour les bâtiments agricoles alors que celle-ci doit être calibrée comme devant être strictement nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole.
- Elle souhaite que de la cohérence soit introduite dans la rédaction des articles consacrés à la zone A : aux termes des articles A1 et A2 les annexes et les piscines ne sont pas autorisées tandis que trois articles suivants fixent les règles qui leur sont applicables.

De même l'article A 8 précise la distance maximum entre l'implantation d'une habitation et celle de la *piscine* (20 mètres). L'article A 9 traite de la surface des *piscines* (inférieure à 80 m2 plage comprise) ainsi que celle des bâtiments *annexes comprises*. L'article A 10 limite la hauteur des *annexes* à 4 mètres.

- Un manque de cohérence identique s'applique aux articles de la zone N.
- S'agissant de la zone 1 AU et plus précisément de l'article 1 AU 11, la DDT note que la mention de la palette de couleurs autorisées annexée n'a pas été reportée.
- Elle signale également que l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme doit être remplacé par l'article L 151-19 dans le règlement.

Sur la modification du zonage, la DDT formule des observations sur 8 sites :

- Site n°1. La DDT s'interroge sur la logique qui conduit au maintien de trois parcelles en zones UBb quand toutes les autres sont déclassées en N.
- Site n°2. Elle se demande pourquoi le secteur boisé appelé à être protégé au titre de l'article L 151-19 ne pourrait pas être classé en zone N au lieu d'être maintenu en zone 3 AU.
- Site n°4. La DDT émet un doute quant à l'intérêt d'isoler le futur quartier vert du reste du village
- Site n° 6 et 7. Après avoir noté que la modification proposée vise à *protéger une vaste prairie au titre du patrimoine historique* il est suggéré que cet espace puisse être utilisé à la densification du centre du village et, ainsi, protéger les espaces agricoles de la commune déjà fragilisés par de l'habitat diffus.
- Site n° 8. La protection au titre de l'article L 151-19 est mise en doute au motif que le lieu ne présente pas d'intérêt paysager particulier.
- Site n° 10. Au classement en N proposé par la commune sur la partie du terrain non utilisé pour les besoins de la crèche, la DDT suggère de substituer un classement en UB sur une partie de cet espace libéré de manière à accueillir des jeunes familles.
- Site n° 12. Conseil est adressé à la commune de revoir le règlement de la zone A et N pour que la suppression du pastillage - et donc des zones Nh - ne laisse pas sans solution les demandes futures de construction d'extensions ou d'annexes. Ce point rejoint la question déjà soulevée dans le chapitre consacré aux remarques portant sur le règlement écrit.
- Site n° 13. Dans un des deux secteurs concernés par la mise en concordance du PLU avec la réalité du réseau d'assainissement communal, la DDT estime que les parcelles UBb non concernées par le passage en UBa à raison d'une absence de raccordement à l'assainissement collectif devraient être reclassées en N (au lieu d'être maintenues dans leur zonage actuel, à savoir UBb).

En synthèse, on peut classer les observations et interrogations de la DDT en trois catégories :

- **Remarques visant à assurer la cohérence du projet :**

Celles visant à compléter les articles du règlement écrit relatifs aux zones A et N pour autoriser les annexes, les piscines et les extensions aux habitations existantes à la fois pour des raisons d'articulation logique entre les articles et plus encore pour tenir compte de la suppression du pastillage.

- **Corrections d'ordre matériel :** mention de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme en remplacement de l'ancien article L 123-1-5-III-2.

Est également signalé que la mention de la palette de couleurs n'a pas été reportée pour la zone à urbaniser 1 AU (article 1 AU 11).

- **Observations ou interrogations de fond :** sur la mention inopportune d'une limite à 650 m² des bâtiments agricoles inscrite à l'article A 9, sur l'instauration de protections L 151-19 non essentielles (sites n° 4 et 8) ou allant à l'encontre d'un objectif de densification (sites n° 6 et 7) et sur le reclassement en N d'une partie des terrains à proximité de la nouvelle crèche faisant également obstacle à une politique de densification urbaine (site n° 10).

Sur d'autres sites, c'est un reclassement en N qui paraîtrait préférable à la DDT : N plutôt que 3AU au site n° 2 à Lartel, que UBb pour 3 parcelles au site n°1 sur la route des Saysses et que UBb également au site n°13 concerné par des questions d'assainissement.

Commentaire du CE :

La position de la DDT sur le site n°13 est guidée par un souci de lutte contre l'étalement urbain et d'équité. On observera cependant que les modifications de zonage envisagées ici sont uniquement liées à des questions de mode d'assainissement et à la prise en compte de la réalité de terrain. Dès lors que certaines parcelles - toujours non raccordables à l'assainissement collectif - ne sont pas concernées par cette opération de reclassement, il est logique que leur classification actuelle en UBb reste inchangée.

4.2.5 - Avis du Département de Tarn et Garonne. (lettres du 1^{er} mars et du 23 juin 2021))

Le Département relève que, dans les cartes présentées aux pages 95 et 96 du dossier, la RD 813 est en partie délimitée comme une parcelle et demande que cette erreur matérielle soit rectifiée.

Il rappelle que « le document d'urbanisme devra tenir compte des différentes dispositions contenues dans le règlement départemental de voirie » sans les détailler.

~~4.2.6 - Lettre du 4 mai 2021~~ de la Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations

La cheffe du service santé, protection animale et environnement indique que leur base de données ne signale aucune installation classée relevant de la surveillance de son service sur le territoire de la commune.

4.2.7 - Lettres de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Tarn et Garonne (lettres du 18 mai et du 29 juin 2021).

Aucune remarque particulière sur la modification N°2 du PLU.

4.2.8 - Lettre de la Région Occitanie du 14 juin 2021

Mme la Présidente de la Région indique qu'elle transmet le courrier du 4 juin 2021 de la commune à la Direction de l'Aménagement, du Foncier et de l'Urbanisme.

Aucun courrier ultérieur n'a été adressé à la commune.

*

Au final, la commune a reçu sept réponses de fond.

Les rectifications apportées au dossier, à l'origine de la saisine complémentaire, n'ont pas modifié la position initiale des PPA consultées.

La tonalité mesurée des courriers adressés en réponse à la consultation, la formulation de nombreux avis sur un mode coopératif ainsi que le contenu des observations émises traduisent la prise en considération des objectifs généraux que la commune poursuit au travers de cette modification N°2 de son PLU.

Les observations relèvent le plus souvent du registre des ajustements.

Quelques modifications émises par la DDT en matière de zonage sont plus significatives, de même que celle commune à la DDT et à la CDPENAF excluant toute limitation de l'emprise au sol des bâtiments agricoles.

5-Réponses de la commune aux avis des Personnes Publiques Associées.

La commune d'Escatalens a fait connaître, par écrit et dès le début de l'enquête publique, ses réponses aux observations formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA). Son mémoire en réponse aux avis des PPA figure en annexe C 2.

5.1 Réponses aux observations de l'UDAP 82

La commune traitera dans le cadre de la modification n°2 les préconisations de l'UDAP suivantes :

- Celles sur les enduits de façades, éléments de protection participant de surcroît à la qualité architecturale.
- Celles sur la palette de couleurs en complétant l'éventail chromatique sur les menuiseries.

La commune maintient sa position initiale sur l'emprise au sol des constructions en zone UA

La commune exprime sa volonté politique en matière de préservation des paysages et de l'architecture. Aussi ne souhaite-t'elle pas revenir sur la règle limitant les constructions à 50% de la surface de la parcelle car elle ne veut pas, dans le centre historique, de nouveaux bâtis imposants qui seraient en désaccord avec l'aspect patrimonial du bâti existant.

Seront traitées de manière approfondie dans le cadre de la prochaine révision du PLU qui sera lancée en 2022 les observations suivantes :

- Celle sur les éléments architecturaux en saillie
- Celle sur les clôtures
- Celle sur la voirie.

Commentaire du CE :

L'intégration des observations de l'UDAP sur les enduits et les menuiseries dans le corps du § UA 11 relatif aux façades devra être rédigée avec minutie et un grand souci de clarté pour être facilement assimilable par les futurs candidats constructeurs.

La commune ne précise pas les raisons qui la conduisent à différer sa décision sur les éléments architecturaux en saillie, les clôtures et la voirie alors que l'avis de l'UDAP remonte à février 2021.

5.2 Réponses aux observations de la DDT

Sont acceptées par la commune les propositions suivantes :

- Référence à l'article L 151-19 au lieu du L 123-1-5-III-2
- Ajout dans le règlement écrit des zones A et N de la possibilité de faire des annexes et des piscines, ce qui répond à la demande exprimée par la DDT, une fois au titre de ses remarques générales et une autre fois dans le cadre de son observation sur la suppression du « pastillage » (site n°12).

La commune maintient sa position face aux observations ou interrogations suivantes de la DDT :

- L'obligation de se conformer à la palette de couleurs reste limitée à la zone UA et ne s'appliquera donc pas à la zone 1AU.
- Pour le site n°1, route des Saysses, la commune ne souhaite pas, dans l'immédiat, le déclassement d'UBb en N de l'ensemble de la zone afin de laisser la possibilité de construire sur trois dents creuses. Elle précise que cette faculté sera supprimée à la faveur de la prochaine révision du PLU qui sera initiée en 2022.
- Pour le site n°2 (Lartel) la commune souhaite laisser en zone 3 AU le secteur boisé qui va faire l'objet d'une protection pour ne pas se priver du droit de préemption urbain qui lui échapperait à la faveur d'un reclassement en zone N.
- S'agissant du site n°4 (Paillous) la commune réaffirme l'intérêt qu'elle attache à la création d'un espace de transition et de fraîcheur entre le centre du village et le futur quartier « Les berges du ruisseau » et n'apporte pas d'élément de réponse à la question relative à la prise en charge des plantations et de l'entretien. Elle indique également le lancement prochain, après étude du potentiel constructible de la commune, d'une déclaration de projet.
- En ce qui concerne les sites n° 6 et 7 (entourant le cœur du village), la DDT s'interroge sur l'opportunité du classement de ces secteurs au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme alors que ces espaces pourraient participer à la densification du centre du village et, ce faisant, réduire la pression sur les espaces agricoles de la commune déjà fragilisés par l'habitat diffus. La commune justifie son choix par le souci de forger l'identité architecturale du village et de maintenir la qualité de vie et de l'espace urbain.
- En réponse au questionnement de la DDT sur l'utilité de la protection envisagée au site n°8 (cour de l'ancienne MFR), la commune met en avant le caractère médiéval de ce lieu -jadis château des abbés de Moissac – et précise en outre que des sondages archéologiques sont intervenus au printemps 2021 pour le compte du Service Régional d'Archéologie. Elle confirme donc son souhait d'établir une protection au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme.
- Site n°10 (nouvelle crèche). La DDT suggère de classer en zone UB - et non en zone N - la partie de la parcelle libérée par la crèche dans la perspective d'accueillir de jeunes familles à même de rentabiliser l'équipement public nouvellement créé à proximité. La commune répond que le classement en zone naturelle permet de préserver des espaces déjà aménagés et entretenus, au demeurant partiellement occupés par le bassin de rétention de la crèche. Elle explique que ce choix entre dans le parti pris politique de la commune qui vise à préserver au maximum le cadre de vie.
- Site n°13 (reclassement de parcelles d'UBb en UBa le long de la RD 813 pour des raisons liées à l'assainissement). S'agissant du site le plus au sud, la DDT souhaite que les parcelles non raccordées soient classées en N « par souci d'équité ».

La commune justifie le maintien de ces parcelles dans leur zone actuelle UBb puisqu'elles ne sont pas raccordées à l'assainissement collectif et qu'elle ne souhaite pas, aujourd'hui, priver les propriétaires de la possibilité de construire.

Cas particulier de la remarque sur l'emprise maximum des bâtiments agricoles.

Notant que le nouvel article A 9 du règlement écrit fixe à 650 m² l'emprise maximum au sol des constructions annexes comprises, la DDT estime qu'il n'est pas opportun de fixer une limite pour les bâtiments agricoles puisque leur emprise au sol est déjà strictement limitée aux nécessités de l'activité de l'exploitation agricole.

La commune maintient une limite tout en atténuant la contrainte : elle relève substantiellement cette limite de 650 m² à 1 000 m².

Commentaire du CE :

La commune prend en considération les remarques de la DDT quand elles sont destinées à corriger les incohérences de rédaction.

Elle maintient ses choix quand elle estime que les directions évoquées vont à l'encontre de ses objectifs de protection paysagère, de création d'espaces de respiration ou de prescriptions destinées à renforcer l'identité architecturale ou historique du cœur du village.

Sur la thématique de la densification, la commune ne suit pas les suggestions de la DDT dans les deux cas où celle-ci suggère de densifier le centre du village et ceci dans un souci de maintenir le cadre de vie agréable et le caractère du village.

Dans certains hameaux, elle maintient quelques parcelles constructibles, en dépit de l'avis de la DDT. Il s'agit pour la commune de permettre la suppression de dents creuses ou de ne pas bloquer des compléments ponctuels d'urbanisation avant la révision à venir du PLU.

Sur un autre site, c'est une question d'ordre juridique qui conduit la commune à ne pas adopter le zonage suggéré par la DDT afin de conserver la possibilité d'exercer son droit de préemption urbain.

Sur la question de l'emprise des bâtiments agricoles, le relèvement substantiel de la limite décidé par la commune aura pour effet de réduire le nombre de cas difficiles susceptibles de survenir.

Notons que, dans sa réponse, la commune annonce les nouvelles étapes de sa programmation urbaine :

- l'ouverture de deux procédures de déclaration de projet pour deux aménagements, le « Cœur de biodiversité » situé entre la halte nautique et la RD 813 d'une part et le quartier « Les rives du ruisseau » localisé à proximité de l'école d'autre part.
- le lancement d'une révision de son PLU en 2022.

5.3 Réponses aux observations de la CDPENAF

Sont acceptées par la commune les trois propositions suivantes relatives aux zones A et N :

- La modification du règlement écrit relatif aux zones A et N permettant la possibilité de faire des annexes et des piscines. (Cf. ci-dessus la réponse identique faite à la DDT sur ce point)
- L'instauration d'une limitation à 50m² aussi bien des extensions que de l'emprise des annexes.
- La limitation à 250m² de l'emprise au sol des habitations après extension.

Pour apprécier la portée de cette modification acceptée, il convient d'avoir présent à l'esprit que les deux limites de 300 m² et de 250m² ne s'appliquent pas au même périmètre. Le périmètre des 300 m² concerne l'ensemble « habitation existante + extension + annexes » alors que le périmètre des 250 m² ne concerne qu'un sous-ensemble « habitation existante + extension ».

Dès lors qu'elle suit l'avis de la CDPENAF, la commune sera conduite à inclure dans son règlement écrit les trois limites suivantes :

a) Une à 50 m² de surface de plancher pour les extensions d'habitations existantes

b) Une autre de 50 m² pour l'emprise spécifique aux annexes

c) une limite à 250 m² d'emprise pour les habitations existantes après extension laquelle, rappelons-le, ne vise pas les annexes.

Il résulte de tout cela que, par rapport à la limite initiale des 300 m², l'impact de la nouvelle limite ne sera vraiment ressentie que pour les habitations dépourvues d'annexes : ces habitations ne pourront en effet s'étendre au-delà de 250 m² (alors que, dans la version initiale, elles auraient pu être agrandies jusqu'à 300m²).

En revanche, pour un propriétaire possédant une habitation disposant d'annexes de 50 m², sa situation sera sans changement : si sa maison fait déjà 250 m², il ne pourra pas faire d'extension. Si elle fait 200 m², il pourra l'étendre de 50 m².

Réponse de la commune sur la demande de suppression de toute limite relative à l'emprise au sol des constructions nécessaires à l'activité agricole.

La commune propose de relever de 650 m² à 1 000 m² la limite inscrite à l'article A 9 du nouveau règlement écrit résultant du projet de modification du PLU (même réponse que pour la DDT.)

Commentaire du CE :

La commune prend en compte le souci de cohérence rédactionnelle soulevé par la CDPENAF ainsi que son « souci d'équité et d'harmonie au niveau départemental ».

Sur l'emprise au sol des constructions nécessaires à l'activité agricole, elle assouplit significativement la contrainte mais maintient une limite (cf réponse à la DDT sur ce même point).

La commune est d'accord pour inclure en éléments du paysage à préserver la partie centrale de la parcelle 438 du site n°2.

S'agissant des abords du puit de Barthonoubal la commune est informée des études préalables à l'établissement de périmètres de protection et se déclare vigilante quant aux autorisations qui pourraient être sollicitées dans l'environnement de ce captage.

5.5 Réponse au Département de Tarn et Garonne

La commune s'engage à rectifier l'erreur matérielle relevée concernant la représentation graphique de la RD 813 mentionnée pour le site n°13.

La commune ne commente pas l'observation de portée générale présentée par le Département selon laquelle « le document d'urbanisme devra tenir compte des différentes dispositions contenues dans le règlement départemental de voirie ».

*

Commentaire du CE :

Dans sa note intitulée « Réponse et positionnement de la commune aux avis des PPA », la commune a répondu à tous les courriers reçus des PPA dès lors qu'ils appelaient un retour.

Elle a tout naturellement apporté des réponses favorables lorsqu'il s'est agi d'assurer la cohérence des documents écrits et, aussi, chaque fois que la proposition présentée ne remettait pas en cause sa vision du développement urbain de la commune.

Lorsque la commune ne partageait pas l'observation ou la suggestion présentée par la PPA, elle s'est efforcée de justifier sa position, souvent en s'appuyant sur des exigences inhérentes à ses choix politiques de développement urbain (notamment sur le refus d'une densification accrue du cœur du village), parfois en mettant en avant des motifs d'ordre pratique (DPU), une fois en renvoyant à des approfondissements ultérieurs (sur les questions architecturales), parfois aussi en préservant - à titre transitoire et de manière ponctuelle - des droits à construire.

Sur la question relative à l'emprise des bâtiments agricoles en zone agricole, la réponse de la commune, imprégnée de pragmatisme, s'efforce de concilier position de principe et solution pratique.

6 – Déroulement de l'enquête

6.1 – Organisation de l'enquête

6.1.1 – La préparation de l'enquête

- Une première réunion de travail a eu lieu à la mairie d'Escatalens le 16 septembre 2021 de 14h à 16h en présence de M. Cornille, maire de la commune, de Mme Ransinangue agent communal en charge des questions d'urbanisme et de M. Tauriac du Cabinet Urbactis (Montauban) qui assiste la commune dans la modification n°2 de son PLU.

Dans son propos introductif M. le Maire a présenté sa vision du développement de la commune, a précisé ses orientations en matière d'urbanisme et a souligné que la protection des paysages, du patrimoine et de la biodiversité constituait les lignes directrices de la modification du PLU mise à l'enquête publique.

En réponse à ma demande sur le temps qui s'est écoulé depuis le lancement de la procédure en 2016, M. le maire retrace l'historique des rattachements de la commune d'Escatalens à successivement trois intercommunalités et les combats qu'elle a dû mener pour ne pas rester dans l'intercommunalité qui lui avait été assignée contre son gré en 2017 et dont elle a finalement pu sortir en 2019.

Ces circonstances, source d'instabilité juridique, ont eu pour effet de ralentir la procédure de modification du PLU.

Au cours de cette première réunion différents points relatifs à la préparation de l'enquête publique ont été abordés tels que ceux relatifs à la composition du dossier, au contenu de l'arrêté, à la publicité de l'enquête, au nombre de permanences, aux moyens internet à mettre à la disposition du public et au temps nécessaire à la mise au point du dispositif avant le lancement de l'enquête.

Je remets à la commune une liste de coquilles, d'erreurs ou d'interrogations qui me sont apparues lors d'une première lecture du dossier Urbactis qui m'avait été préalablement transmis.

Je demande également que deux plans de zonage en version papier et au format A0 soient mis à la disposition du public, l'un correspondant au PLU actuellement en vigueur et l'autre incluant les modifications proposées.

- Le calendrier de l'enquête avec les dates des quatre permanences prévues et la mise au point de l'arrêté ont été définis début octobre.
- L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique est signé le 12 octobre 2021 – cf annexe A 6

Constat du CE :

Le contenu de l'arrêté signé par M. le maire d'Escatalens est conforme aux exigences de la réglementation en vigueur (article R 123-9 du code de l'Environnement).

6.1.2 – Le calendrier de l'enquête

L'enquête publique est prévue du lundi 8 novembre 2021 à 9h00 au mardi 7 décembre 2021 à 17h30, soit pendant trente jours consécutifs.

Les quatre permanences sont organisées à la mairie d'Escatalens.

Les dates ont été choisies de telle sorte que les jours de permanence ne soient pas identiques d'une semaine à l'autre et que les plages horaires alternent matin et après-midi. Elles ont été fixées au :

- lundi 8 novembre 2021 de 9h30 à 12h30
- mercredi 17 novembre 2021 de 15h00 à 18h00
- samedi 27 novembre 2021 de 9h30 à 12h30
- mardi 7 décembre 2021 de 14h30 à 17h30.

6.1.3 – Les visites sur places effectuées par le CE et les rendez-vous sollicités.

- J'ai visité chacun des sites concernés par la modification n°2 du PLU le 24 septembre 2021 en présence de M. Adrien Vidal, secrétaire général de la mairie, de Mme Ransinangue et de M. Tauriac d'Urbactis.
- J'ai effectué une autre visite, seul le 8 novembre 2021, afin de revoir certains sites.
- J'ai eu trois rendez-vous pendant le déroulement de l'enquête :

Avec M. Gilles Carré d'Urbactis le 17 novembre 2021 à Montauban afin d'approfondir certains points du dossier établi par Urbactis.

Avec M. Christophe Bocquet (DDT 82) le 29 novembre 2021 à Castelsarrazin portant notamment sur les habitations des agriculteurs et l'emprise des bâtiments agricoles en zone A et sur les remarques exprimées par la DDT à propos du maintien de certaines parcelles en en UBb.

Avec M. Philippe Gisclard (ABF) le 1^{er} décembre 2021 à Montauban portant notamment sur l'usage de l'article L.151-19 et sur le contenu de ses recommandations architecturales.

6.2 – Information du public

Le texte de l'avis au public (cf annexe B 1) est conforme aux dispositions de l'article L 123-10 du Code de l'environnement

6.2.1 – Insertions dans la presse

Les insertions dans la presse figurent dans les annexes B 2 à B 5. Elles ont été publiées :

a) dans la Dépêche du midi (édition du Tarn et Garonne) :

- le 21 octobre 2021, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique
- le 11 novembre 2021, soit dans les huit jours de l'ouverture de l'enquête publique

b) dans le Petit Journal :

- le 19 octobre 2021, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique
- le 9 novembre 2021, dans les huit jours de l'ouverture de l'enquête publique

Les parutions dans la presse locale répondent aux exigences de la réglementation.

6.2.2 – Affichage

L'affiche a été imprimée dans le format requis par la réglementation en respectant la taille prescrite pour les caractères du titre et les couleurs imposées pour le texte et le fond de l'affiche.

L'affichage a été effectif à la mairie et sur 14 autres points du territoire communal de manière à informer le public au plus près de l'emplacement des modifications envisagées.

J'ai vérifié la réalité de cet affichage au premier jour de l'enquête publique ainsi que le maintien de sa lisibilité pendant la durée de l'enquête en procédant à la vérification des 15 sites d'affichage à trois reprises à la faveur de chacune de mes permanences ultérieures.

Le certificat signé par M. le Maire d'Escatalens attestant de cet affichage figure en annexe B 7.

Constat du CE :

La commune a respecté les obligations réglementaires sur le texte de l'avis et en matière de parutions dans la presse.

J'ai pu également constater que l'affichage était conforme aux exigences de l'arrêté du 24 avril 2012, qu'il a été maintenu en bon état et que le nombre et la diversité des emplacements retenus par la mairie assuraient une couverture adaptée du territoire concerné par la modification n°2 du PLU.

6.2.3 – Publicité complémentaire

- sur le site internet de la commune : l'avis a été reproduit sur la page d'accueil du site de la commune.
- dans les bulletins municipaux de la commune : une information a été livrée aux habitants de la commune sur la 2^{ème} modification du PLU à deux reprises dans « *Escatalens infos* » d'août et de décembre 2020.

Dans le numéro de juin 2021 d'« Escat'infos » les lecteurs sont informés du lancement d'une enquête publique à l'automne 2021 et de la possibilité qui leur sera donnée de prendre connaissance du dossier complet.

Dans le Bulletin Municipal 2020-2021, distribué le 8 novembre 2021, le texte de l'avis d'enquête publique au format A4 a été inséré et ainsi porté à la connaissance de tous les habitants d'Escatalens.

*

Constat du CE :

En synthèse, il ressort des différents éléments recensés et de l'examen des contenus présentés au public que l'information relative à la tenue d'une enquête publique a été délivrée en conformité avec la réglementation et qu'elle a été aisément accessible.

6.3 – Ouverture de l'enquête

- L'enquête publique a été ouverte le lundi 8 novembre 2021 à 9h00 à la mairie d'Escatalens.
- Deux registres d'enquête ont été ouverts et signés par le commissaire enquêteur et toutes les pages ont été paraphées.
- Le dossier papier d'enquête publique a été mis aussitôt à la disposition du public. Toutes les pages de ce dossier ont été paraphées par le commissaire enquêteur.
- Un poste informatique donnant accès au dossier d'enquête a été installé et mis à la disposition des visiteurs. Ce poste permettait également d'accéder à l'adresse mail spécialement créée pour recevoir les observations du public enquetepublique-escatalens@info82.com

- 1^{ère} permanence du lundi 8 novembre 2021 de 9h30 à 12h30 aucune visite.
- 2^{ème} permanence du mercredi 17 novembre 2021 de 15h à 18h aucune visite
- 3^{ème} permanence du samedi 27 novembre de 9h30 à 12h30 8 visites
- 4^{ème} permanence du mardi 7 décembre de 14h30 à 17h30 5 visites.

- Le site internet enquetepublique-escatalens@info82.fr a reçu 20 messages.

6.4 – Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été clôturée le mardi 7 décembre 2021 à 17h30.

Les deux registres ont été clos et le deuxième registre utilisé a été signé par le commissaire enquêteur.

6.5 – Nombre de visites

6.5.1 – Visites à la mairie

Les consignes sanitaires ont fait l'objet d'un affichage sur la porte de la salle réservée à l'enquête publique et les gestes barrière ont été respectés par les personnes venues lors des permanences.

- Dix visites ont eu lieu en dehors des permanences et l'une d'entre elles a donné lieu au dépôt d'une contribution sur le registre.
- Sur les 13 visites reçues au cours d'une permanence, neuf ont donné lieu à un dépôt d'une contribution sur le registre. Pour les 4 autres visites il s'est agi de demandes d'information (deux relatives au secteur des Saysses et deux autres relatives à des parcelles agricoles proches de la RD 813 et de la RD 928).

6.5.2 – Visites sur le site internet de la mairie.

Le gestionnaire du site internet de la commune n'a pas été en mesure de fournir à la commune le nombre de visiteurs qui sont venues consulter le dossier et les informations relatives à l'enquête publique.

L'impossibilité d'un tel décompte tient au fait que, de conception ancienne, le site internet de la commune ne possède pas cette fonctionnalité.

J'ai pu vérifier personnellement que le site de la commune www.escatalens.fr était accessible et plusieurs contributeurs à l'enquête publique ont consulté le dossier sur le site de la commune avant de nous faire parvenir leur courriel d'observations.

6.6 – Bilan de l'enquête.

La participation du public s'est traduite par 31 contributions inscrites sur le registre :

- 10 contributions manuscrites ont été portées sur le registre : 9 à la suite d'un entretien avec le CE et 1 lors d'une visite de consultation du dossier d'enquête.
- 1 courrier émanant d'un « Collectif de Mailliol et des Saysses » destiné à M. le Maire et à Mesdames et Messieurs les membres du Conseil municipal a été remis directement à l'accueil de la mairie. Ce courrier signé par vingt personnes a été collé sur le registre.
- 20 courriels ont été reçus sur le site dédié à la réception des envois par internet. Les photocopies de ces mails ont été collées sur le registre d'enquête publique.
- Aucun courrier postal n'a été adressé au commissaire enquêteur.

Il est arrivé qu'une même personne écrive plusieurs mails sur le même sujet ; à titre d'exemple, l'une d'elles en a fait parvenir 6 successivement. Il est également arrivé qu'un mail vienne compléter une contribution manuscrite. Il est aussi arrivé que deux personnes interviennent sur la même parcelle. Dans de tels cas, nous avons procédé à des regroupements afin que deux ou plusieurs écrits émanant de la même personne ou portant sur le même sujet soient agrégés pour ne former qu'une seule observation.

Après ce regroupement guidé par un souci de lisibilité, les 31 contributions ont été présentées sous la forme de 20 observations que j'ai numérotées de 1 à 20 par ordre chronologique.

6. 7– Observations du public – Questions du CE – Procès-verbal de synthèse.

6.7.1 Observations du public

L'intégralité des remarques reçues du public sont reprises et résumées dans le tableau figurant aux pages suivantes. Quand elles émanent de la même personne ou quand elles ont pour objet la même parcelle elles ont été regroupées pour ne former qu'une observation sans perdre la trace de chacun des contributeurs.

Tableau récapitulatif des observations du public

	Emetteur	Contenu de l'observation
1	M. et Mme ROBBE Mail du 22 11 2021 M. ROBBE Mail du 4 12 2021	Ce couple qui habite au 1542 route des Saysses dans une zone passant de UBb à N souhaite que le règlement écrit de la zone permette une extension de l'habitation existante et la création d'annexes. Après lecture de la réponse de la commune aux PPA, M. Robbe trouve que les possibilités d'évolution sont trop restreintes et demande le maintien de son terrain (C 807) en UBb ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU
2	Mme Sandrine LEVASSEUR M. LANFRANCA Mail du 21 11 2021 Mail du 22 11 2021 3 Mails du 24 11 Mail du 29 11 Mme Sandrine LEVASSEUR Mail du 5 12 2021	En synthétisant leurs 5 premiers courriels, ces deux personnes qui habitent également route des Saysses demandent : <ul style="list-style-type: none"> - l'ajout d'un article N 2 au règlement écrit permettant la création d'annexes aux habitations - Que la surface des piscines plages comprises passe de 80 m2 à 120 m2. - Que, dans le règlement écrit, la superficie des annexes soit déconnectée de celle des extensions aux habitations afin de ne pas pénaliser les propriétaires possédant des maisons ayant, déjà, une emprise au sol supérieure à la norme envisagée. - Et signalent que la notion de « SHON », utilisée dans le règlement de la zone N et désormais obsolète, a été remplacée par la notion de « surface de plancher ». - Dans un dernier mail du 30 novembre, Mme Levasseur et M. Lanfranca estiment, après avoir pris connaissance de la réponse de la commune aux PPA, que les possibilités d'évolution des constructions en zone N sont trop restreintes et, en conséquence, demandent le maintien de leur parcelle (C 806) en UBb ou le retrait du point 1 de la modification du PLU. - Mme Sandrine Levasseur demande le maintien de sa parcelle C 806 en zone UBb sans envisager le retrait du point 1 de la modification du PLU.
3	M. et Mme FAURE Mail du 22 11 2021 Mail du 5 12 2021	Ce couple possède une maison route des Saysses. La demande porte sur les extensions, les annexes et les piscines. Dans une liste non exhaustive, sont aussi mentionnés les garages, les abris de jardins, et les vérandas. Après avoir pris connaissance de la réponse de la commune aux PPA, M. et Mme Faure estiment que les possibilités d'évolution des constructions en zone N sont trop restreintes et que la valeur de leur bien va être très impacté. Ils demandent le maintien de leur parcelle (C 720) en UBb ou le retrait du point 1 de la modification du PLU.
4	Mme BIGOT Visite du 27/11	Mme Bigot a hérité en 2003 de deux parcelles (E 479 et 480) classées en zone N au lieu-dit Les Saysses. Après avoir tenté d'obtenir un certificat d'urbanisme en 2006 et déposé une requête non concluante lors de l'enquête publique préalable au PLU de 2010, elle renouvelle aujourd'hui sa demande pour que ses deux terrains soient classés en zone constructible.

	Mme GAILLARD Visite du 27/11	Propriétaire en indivision de la parcelle 488, elle souhaiterait la transmettre à son fils qui habite sur le terrain voisin. Elle vient de se rendre compte qu'un emplacement réservé (l'ER n° 1 destiné à une voirie) vient amputer, à un endroit essentiel à ses yeux, le terrain objet de cette future donation. Elle souhaite une réduction de l'emprise de cet emplacement réservé.
6	M. MOUREAU Visite du 27/11 M.et Mme MOUREAU Mail du 5 12 2021	Habitant route des Saysses dans une bâtisse ancienne de grande dimension, M. Moureau demande s'il lui sera possible de transformer le garage + appentis existant sur sa parcelle 219 pour le transformer en logement pour ses parents. Ils trouvent que le passage d'UBb en N est tout à fait incompréhensible et trop pénalisant et demandent le maintien des parcelles 755,749,219,757,751et 753 en UBb ou le retrait complet du point 1 de la modification du PLU.
7	M. et Mme ROQUES Visite du 27/11 M. Yves FAGEDET Mail du 7 12 2021	Ces propriétaires habitant route des Saysses et concernés par le déclassement de leur parcelle 229 de UBb en N, demandent un relèvement de l'emprise maximum (80 m2) prévue pour les piscines en zone N. M. Fagedet intervient sur la même parcelle (C 229) que ci-dessus. Il demande le maintien de son terrain en UBb ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU.
8	M. GILLARD Visite du 27/11 M. et Mme GILLARD Mail du 4 12 2021	Propriétaire d'une grande maison ancienne et concerné par le déclassement de la zone des Saysses, M. Gillard souhaite également construire une piscine dont la taille doit être en harmonie avec l'emprise de la maison principale, Aussi demande-t-il une révision à la hausse de la norme des 80 m2. M. et Mme Gillard demandent que soient maintenues en UBb leurs deux parcelles, la 862 par référence à la situation des parcelles 772 et 774 situées plus haut, route des Saysses et la 227 pour en préserver les possibilités d'évolution. A défaut, ils demandent le retrait du point 1 de la modification du PLU.
9	M. LAARABI Visite du 27/11	Propriétaire d'une maison, route de St Porquier (parcelles B 1048 en zone 1 AU), M. Laarabi estime qu'en interdisant la possibilité d'édifier un mur de clôture et en limitant la hauteur à 1,50 m les dispositions prévues en zone 1 AU nuisent à la protection de la vie privée et à la sécurité des biens dans cette rue très fréquentée. Il demande le relèvement de la norme de hauteur et un recours possible à des murs de clôture, côté voirie.
10	M et Mme MAURET Visite du 27/11	Propriétaires au 1380 route de Toulouse, M. et Mme Mauret se rendent compte, à l'occasion de la présente enquête publique, que les parcelles 460 et 461 qu'ils possèdent ont fait l'objet d'un classement en 3 AU et surtout qu'elles font partiellement l'objet d'un emplacement réservé (l'ER n°4 réservé à une voie douce). L'emprise de cet ER correspond à la voie d'accès actuelle à leur domicile. Ils demandent une rectification de tracé.
11	M. Régis LEVASSEUR Mail du 2 12 2021	Constatant les contraintes voire les impossibilités, inhérentes au classement en zone N, qu'il rencontrerait pour la réalisation de futurs projets, M. Régis Levasseur demande le maintien de ses deux parcelles (C 773 et 235, route des Saysses) en UBb.
12	M.et Mme SELLANI Mail du 5 12 2021	Après lecture du dossier et de la réponse de la commune aux PPA, M. et Mme Sellani trouvent que les possibilités d'évolution en zone N sont trop restreintes et demande le maintien de leurs terrains (C 804 et 805,

		route des Saysses) en UBb ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU
13	Mme Sophie BERCOVICI Mail du 6 12 2021	Après lecture du dossier et de la réponse aux PPA, Mme Bercovici trouve que les possibilités d'évolution en zone N sont trop restreintes et demande le maintien de son terrains (C 240 et 241 à Mailliol) en UBb ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU
14	Mme Annick MESSEGUÉ Visite du 6 12 2021	Mme Messegué présente 2 requêtes : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les parcelles 772 et 774 qu'elle possède Faubourg St Joseph et qui sont situées à l'extrémité Nord de la zone 1 AU, elle souhaiterait pouvoir construire sans avoir à réaliser la coûteuse voirie que la mairie lui impose et qu'elle n'a pas les moyens de financer. - Aux confins de la commune de St Porquier Mme Messegué a dans le passé cédé une partie de sa parcelle 1069 pour permettre la réalisation d'un rondpoint sur la RD 813. Elle souhaiterait que le reste de cette parcelle ainsi que deux autres parcelles (la 278 et la 280) aujourd'hui en zone agricole passent de zone A en zone UX dédiée à l'activité industrielle et artisanale.
15	Collectif de Mailliol et des Saysses Courrier remis directement à la mairie le 7 12 2021	Cette lettre signée par vingt habitants de Mailliol et des Saysses demande l'abandon du point 1 de la modification du PLU en s'appuyant principalement sur les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Le classement en N serait de nature à dégrader leur cadre de vie alors que celui-ci figure à l'énoncé des motifs de la modification du PLU - L'urbanisation linéaire de ce secteur se retrouve dans d'autres quartiers du village - Les hameaux de Mailliol et des Saysses contribuent à la beauté du village et ne constituent pas un enjeu de Co visibilité. En outre, ce reclassement en N ne rendra de terres à l'activité agricole. - Le maintien en UBb ne sera pas de nature à multiplier le nombre d'habitations et la question du mitage n'est pas pertinente pour ce secteur. De plus, les terrains étant déjà bâtis, l'urbanisation ne pourra pas se développer au-delà des limites actuelles de ces hameaux. - La prochaine révision du PLU pourrait être l'occasion de réinterroger ce sujet en concertation avec la population qui pourrait s'approprier le dossier mieux qu'au travers de l'enquête publique qui intervient en fin de procédure.
16	M. André GARRIGUES Mail du 7 12 2021	M. Garrigues souhaite le maintien de ses parcelles (E 101,102,103,104 et 464) en UBb. Il trouve bien trop restrictives les possibilités d'évolution des constructions en N.
17	M. Régis VERNHET Visite du 7 12 2021	M. Vernhet qui habite 894 route de Toulouse sur la parcelle 149. Il souhaiterait que la zone UBa soit élargie pour rejoindre l'alignement qu'elle a sur les parcelles voisines (323 et 521). En outre, il signale que la parcelle 136 située à Négobielle n'est plus accessible car la voie d'accès à ce terrain est trop étroite pour les engins agricoles modernes.
18	M. Alain MESSEGUÉ Visite du 7 12 2021	M. Messegué a) présente deux requêtes personnelles : <ul style="list-style-type: none"> - Passage en zone constructible des parcelles B 1032 et 830 - Sur la zone 1 AU de Saint Julia, passage des parcelles B 1051,1052,1053 et 1054 en UBa

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE

Reçu le 15/02/2022

Publié le 15/02/2022

		b) souhaite venir en appui des deux demandes transcrites la veille dans le registre (cf. observation n° 14 ci-dessus) et transmet les extraits du cadastre correspondant aux parcelles en cause B 772,774 et 1069.
19	Mme Corinne COLOMBOT-REMANDE Mail du 7 12 2021	Mme Colombot-Remande possède son habitation principale (parcelle 452) située 22 chemin de Rougerie à l'extrême sud-est de la commune d'Escatalens. Elle souhaiterait le reclassement de cette parcelle en zone N, estimant qu'elle ne relève pas du zonage A dans la mesure où, depuis plus de 100 ans, il n'y a jamais eu d'activité agricole
20	M. Jean-Daniel PIGEON Mail du 7 12 2021	<p>Dans une communication de 4 pages, M. Pigeon fait part des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'adresse mentionnée dans l'arrêté du 12 octobre 2021 www.escatalens.fr pour accéder au dossier est erronée et aucun site internet de la commune n'était disponible jusqu'au 6/12/2021. Il était nécessaire d'utiliser le lien suivant https://www.escatalens.fr • Les modifications prévues aux sites 3 et 4 ne présentent aucun intérêt et, s'agissant du site n°4, la notion de « futur quartier vert » ne correspond pas au caractère de la zone 2 AU tel que décrit dans le PLU actuel. • Le classement en UA des zones UBa (site n° 5) contrevient au « cadre historique » de la zone UA. M.Pigeon décrit l'urbanisation récente du site n°7 qui se compose d'une morphologie urbaine différente de la zone UA. • Les règles d'emprise au sol imposées à l'article UA 9 (50%) et en UB 9 (30%) ne reposent sur aucune étude urbaine (bâti et non bâti). Elles interdisent, de fait, toute nouvelle construction et ne participent pas aux lois de densification et de limitation de l'étalement urbain. L'article UB 6 contrevient aux règles de densification et aux lois pour limiter l'étalement urbain. Il serait judicieux de supprimer les dispositions de l'article R.123-10-1 du CU rappelées en page 6 du PLU en vigueur. • S'agissant des clôtures, il est suggéré de proposer des murs maçonnés de 2 mètres maximum par exemple qui feraient référence aux murs existants du bourg. Pour les haies végétales, il est aussi proposé de faire référence à une palette végétale. • Il est demandé comment se combinent les 70% de l'article UB 13 avec les 30% de l'article UB 9. • La palette de couleurs devrait prendre en compte les nuances de gris. • Le dernier point concerne l'absence de périmètre de protection du captage de Barthonoubal et l'insuffisante qualité de l'eau. La conclusion de l'analyse 2020 de l'ARS est jointe au mail..

En synthèse, on notera que :

- La quasi-totalité des observations se rapportent à des situations personnelles spécifiques.
- 13 concernent le projet de modification n° 2 objet de l'enquête publique ;
 - 11 observations émanent de personnes ayant des parcelles dans le secteur de Mailliol et des Saysses et directement concernées par le passage de ce secteur de UBb en N.
 - 1 observation concerne la prescription sur les clôtures applicable en zone 1 AU.
 - 1 observation livre une analyse d'ensemble du projet de modification n° 2.
- Les 7 autres observations sont diverses :
 - Deux personnes se rendent compte aujourd'hui de l'existence d'un emplacement réservé ancien sur leurs parcelles.
 - Une personne renouvelle une demande – refusée dans le passé – visant à obtenir un classement en zone constructible.
 - Deux personnes possédant des parcelles dans des zones qui ne permettent pas la construction ou qui la subordonnent à des travaux de viabilisation voudraient pouvoir vendre sans investissement préalable onéreux.
 - Deux personnes souhaiteraient des aménagements de zonage.

6.7.2 Questions complémentaires du commissaire enquêteur.

La rédaction de mon rapport d'enquête et l'élaboration de mes conclusions nécessitent que des éclairages complémentaires me soient apportés par la commune sur certains points de cette modification N° 2.

Question CE 1 :

Sur le règlement écrit de la zone N.

En ce qui concerne les extensions en zone N la commune a indiqué, dans son mémoire en réponse aux PPA, qu'elle ferait la modification souhaitée par la CDPENAF. Dans la mesure où celle-ci a, dans son avis, fait précéder l'indication chiffrée de la formule « voisin de... », il me paraît utile de demander à la commune de confirmer qu'elle retiendra le chiffre de 250 m² pour l'emprise des habitations extensions comprises et celui de 50 m² pour l'emprise au sol totale des annexes.

L'avis de la CDPENAF se prononce également sur une limitation voisine de 50 m² pour la surface de plancher des extensions proprement dites.

Dans la mesure où le règlement écrit prévoit déjà dans son article N 2 que les extensions doivent être « mesurées » et « ne pas dépasser 50 % de la SHON », j'aimerais savoir, à titre d'exemple, comment se conjugueront ces deux règles, celle des 50% et celle des 50 m², pour une habitation existante de plein pied dépassant les 100 m² en surface de plancher.

Question CE 2 :

Sur le règlement écrit de la zone A.

La rédaction du nouvel article A 9 indique que « les constructions ne peuvent excéder 650 m² - chiffre que la commune a décidé de porter à 1 000 m² dans sa réponse aux avis des PPA – annexes compris ». Cette formulation ne précise pas s'il s'agit des seuls bâtiments d'exploitation, de l'habitat des agriculteurs ou de l'ensemble des deux et ne fixe aucune limitation propre à l'emprise des constructions destinées à l'habitation des agriculteurs. La commune pourrait-elle préciser son dispositif concernant la construction en zone agricole ?

S'agissant des extensions de l'habitat non agricole, sujet qui va désormais se poser de manière plus fréquente en raison du classement en zone A de nombreuses parcelles jusqu'à présent en Nh, le règlement écrit ne prévoit rien.

Dans sa réponse à la DDT et à la CDPENAF, la commune a marqué son accord pour inclure une disposition sur les annexes mais la question majeure relative à la taille des extensions ou à leur emprise au sol n'est pas abordée. Dans la mesure où la rédaction d'un tel ajout s'impose aujourd'hui avec la fin du pastillage, la commune pourrait-elle en préciser les termes ?

Question CE 3 :

Qualification d'une protection et incidence sur un emplacement réservé préexistant.

- Au site n° 2 à Lartel une protection est instaurée sur un espace boisé. Des indications contradictoires figurent dans l'additif au rapport de présentation, puisque la protection relève tantôt du L.151-19, tantôt du L.151-23. La commune voudra-t-elle bien préciser laquelle de ces deux protections doit être retenue ?
- En réponse à la demande de l'ARS, la commune a décidé d'élargir le périmètre de cette protection. Ceci a pour effet indirect de fermer le débouché d'une voie douce faisant l'objet d'un emplacement réservé existant, à savoir l'ER n° 4 inscrit dès la version d'origine du PLU.

Comment la commune envisage-t-elle d'assurer la fonctionnalité de cette voie douce quand un espace boisé protégé est susceptible d'en borner l'issue ?

Question CE 4 :

Sur la qualification d'un emplacement réservé.

Au site n° 3 à Paillous, il est proposé que deux parcelles totalisant 1 100 m² soient inscrites en emplacement réservé (ER n° 15) en vue de créer un espace vert (cf. annexe technique 4.1). L'absence d'accès à ce terrain depuis la voie publique vient contrarier la destination annoncée puisque, à ma connaissance, cet espace vert n'est pas en mesure d'accueillir du public.

Comme par ailleurs et aux termes mêmes de la présentation du site n°3 « ce site ne constitue actuellement pas un enjeu de biodiversité », il ne saurait être nécessaire aux continuités écologiques.

Au plan juridique, la qualification de cet emplacement réservé au regard du 3° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme n'est pas établie aujourd'hui.

La commune ne ferait-elle pas mieux de différer la création de cet espace vert le temps qu'elle résolve ce problème d'accès et, in fine, cette fragilité sur le plan légal ?

Question CE 5 :

Sur la correction d'une anomalie apparaissant sur le règlement graphique et sur l'annexe technique.

Le règlement graphique et l'annexe technique 4-1 figurant au dossier font apparaître un emplacement réservé n° 10 dans la zone 1 AU située près de la halte nautique. Cet emplacement réservé n'apparaît dans aucun des 21 points présentés dans l'additif au rapport de présentation.

La description et la motivation de ce changement n'ayant pas été présentées au public lors de l'enquête publique et s'agissant d'une modification portant atteinte au droit de propriété, il ne peut pas être maintenu dans le cadre de cette modification n°2. Aussi convient-il que les documents qui viendront compléter le PLU actuel ne mentionnent plus ces informations induisant le public en erreur.

La commune peut-elle me confirmer qu'elle procédera à cette correction sur le règlement graphique et dans l'annexe technique 4-1 ?

6.7.3 Procès-verbal de synthèse

Le Procès-verbal de synthèse a été remis à M. le Maire d'Escatalens le 15 décembre 2021, lors d'une réunion à la mairie d'Escatalens à laquelle participaient également M. Adrien Vidal et Mme Céline Ransinangue. Cette réunion a permis de faire le point sur la fréquentation du public et de présenter les 20 observations listées dans le tableau ci-dessus provenant des 31 contributions recueillies au cours de l'enquête publique.

Le procès-verbal contenant le tableau des 20 observations du public numérotées de 1 à 20 ainsi que les 5 questions complémentaires du commissaire enquêteur listées CE 1 à CE 5 figure en annexe C 3.

.

6.8– Mémoire en réponse de la commune

La commune d'Escatalens m'a adressé son Mémoire en réponse (23 pages) le 29 décembre 2021 par courriel puis sous forme de pli recommandé reçu le 31 décembre (cf. annexe C 4), dans les délais fixés par la réglementation.

Dans le préambule du mémoire en réponse de la commune, 22 avis (13 avis reçus par mail et 9 avis écrits) sont répertoriés. Pour ma part, j'en ai listé 20 mais cet écart est purement formel car dans l'observation n° 7 de mon tableau j'ai regroupé le mail de M. Yves Fagedet avec la contribution manuscrite de M. et Mme Roques, ces deux messages concernant la même parcelle C 229 de la route des Saysses et par ailleurs M. Moureau a déposé une contribution manuscrite et en a fait parvenir une seconde par courriel que j'ai regroupées. Il n'y a donc aucune divergence entre le récapitulatif figurant dans le mémoire de la commune et le recensement des observations figurant dans mon tableau.

6.9 – Examen des réponses par le CE

6.9.1 Observations du public directement liées au projet de modification N°2.

- Réponses aux 11 observations relatives au secteur de Mailliol et des Saysses (observations n°1, 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 15 et 16)

Rappel du contenu de l'observation

Ces observations portent sur le même secteur de la commune (site 1 dans l'additif au rapport de présentation) d'une superficie de 8,52 ha actuellement classé en zone UBb et appelé à être déclassé en zone Naturelle.

Les auteurs de ces contributions expriment leurs craintes quant aux possibilités futures qui seront permises par le règlement de la zone N qu'il s'agisse de la taille des extensions, des annexes ou des piscines. Nombre d'entre eux redoutent une perte de valeur de leurs terrains.

En conclusion de leurs observations ils demandent le maintien de leurs parcelles en UBb.

Position de la commune

Dans son mémoire, la commune reprend chacune des contributions et, lorsque des inquiétudes spécifiques ont été exprimées, elle confirme qu'elle suivra la position exprimée par la CDPENAF quant aux extensions et aux annexes en zone N. Elle annonce un assouplissement pour les piscines dont la limite de 80 m2 ne concernera que la taille du bassin, sans prise en considération des plages.

Au-delà de ces précisions, la commune exprime en ces termes les raisons qui l'ont amenée à proposer le déclassement de la zone : « Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone UBb. ».

La commune conclut sa réponse en annonçant le maintien de la zone en zone constructible, en ces termes : « Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible ».

Position du CE

Le CE prend acte, à la fois, de l'annonce de la commune qui renonce à déclasser, dans l'immédiat, le secteur de la route des Saysses et qui indique très clairement qu'il ne lui sera pas possible d'écarter ce déclassement à terme.

La position de la commune a le mérite du pragmatisme et de la clarté. Elle offre aux habitants la possibilité d'anticiper face à la toute prochaine révision du PLU, cet effet d'aubaine étant

cependant plus facilement saisissable pour les extensions que pour les constructions au regard des impératifs techniques inhérents à toute mise en place d'un assainissement non collectif.

- Observations n° 9 sur les clôtures en zone 1 AU

Rappel du contenu de la demande

La demande vise à obtenir la possibilité d'édifier des murs de clôture jusqu'à 1,80m, côté voirie, afin préserver l'intimité et la sécurité des habitants.

Réponse de la commune

La commune n'est pas favorable à cette demande.

Position du CE

L'idée de moduler les prescriptions en matière de clôture selon que l'on se situe au cœur du village ou en périphérie me semble légitime et donc l'interdiction de murs dans les secteurs voisins des zones non urbanisées n'appelle pas de remarque de ma part.

S'agissant de l'aspect préservation de la vie privée et lutte préventive contre les intrusions, il doit être précisé que, dans sa future rédaction, l'article 1 AU 11 autorise un grillage avec panneaux rigides doublé d'une haie végétale formule qui est protectrice face aux intrusions et aux regards mal intentionnés.

S'agissant de la limite à 1,50 mètre, côté voirie, il pourrait être envisagé un relèvement de cette hauteur en se référant à la limite de 1,80 mètre retenue pour les clôtures séparatives.

- Observation multiple n° 20.

Rappel du contenu des observations présentées, réponse de la commune et position du CE

Compte tenu du nombre et de la diversité des points soulevés, il m'est apparu plus commode pour le confort du lecteur de présenter sous forme de tableau les éléments principaux de chaque remarque soulevée, avec en regard la réponse de la commune et la position du commissaire enquêteur.

Tableau récapitulatif des remarques contenues dans l'observation n°20

Disposition en cause	Objet de la remarque	Réponse de la commune	Position du CE
Arrêté Municipal du 12/10/2021	L'adresse qui figure à l'article 4 de l'arrêté www.escatalens.fr est erronée.	La commune n'a pas répondu à cette remarque	J'ai utilisé, à plusieurs reprises entre le 8 novembre et le 7 décembre 2021, l'adresse indiquée dans l'arrêté et j'ai pu, sans difficulté, accéder au site internet de la commune et au dossier d'enquête publique. On notera qu'une des contributions du public (observation n° 8) mentionne qu'elle fait suite à la consultation du dossier sur internet.
Site n° 3	Absence d'intérêt à la création d'un espace protégé et au classement en N	Le classement en N permet de créer un espace de respiration dans la zone urbaine.	Le passage en zone N me semble bienvenu pour éviter une construction incongrue au moment où se conçoit un futur quartier à quelques mètres de là. La modification n°2 du PLU ne comporte pas la création d'un espace protégé sur les deux parcelles du site 3. Elles apparaissent ainsi à tort sur le règlement graphique (cf. page 23 du rapport).
Site n°4	Absence de justification à l'espace-tampon	Ces espaces tampons ont un objectif de transition entre différents quartiers et représentent des mini réservoirs de biodiversité. Ils favorisent la création de corridors écologiques et la densification du maillage de la trame verte.	Autant j'adhère à l'idée d'organiser, via un espace protégé, une transition entre le village ancien et le futur quartier, autant j'é mets quelques doutes sur le devenir de ce futur corridor écologique. C'est dans cet esprit que j'ai suggéré de ranger cet espace tampon au titre du L.151-19 plutôt qu'au titre du L.151-23 réservé aux protections ayant un motif écologique.

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE

Reçu le 15/02/2022

Publié le 15/02/2022

Sites n°5 et n°7	Le rattachement		
n°7	de ces deux sites UBA à la zone UA contrevient au caractère décrit comme historique de la zone UA, en particulier pour le site n°7 d'urbanisation récente	Cette modification a du sens de par l'unité du bâti en rive Nord et Sud et en raison d'éléments de patrimoine remarquables.	Dont Acte
Zone UA Article 9	La règle d'emprise au sol de 50%, proposée sans étude préalable du bâti et du non bâti va à l'encontre de la densification	C'est un parti pris de la commune, la densité reste acceptable. La commune travaille sur une étude du potentiel de densification dans le cadre du bilan de l'application du PLU.	La portée de la remarque soulevée pourra être appréciée à bref délai.
Zone UB article 6	Proposition de suppression de la référence à l'article R.123-10-1 du CU	La commune s'appuiera dorénavant sur l'exception prévue au nouvel article R.151-21 du CU.	Dont acte
Zone UB article 9	Demande de ne pas réglementer l'emprise au sol en zone UA et UB pour permettre la densification	Réponse négative car la densité reste acceptable et une étude sur le potentiel de densification est en cours.	La portée de la remarque soulevée pourra être appréciée à bref délai.
Zone UB article 11	Demande sur la possibilité de murs de clôture et le recours à une palette végétale	La commune rappelle que les zones UB sont des espaces de transition à l'inverse des zones UA et que pour la végétalisation des haies elle travaille avec l'association « Campagnes vivantes » sur le registre de la recommandation.	La distinction du type de clôture entre zone UA et UB, et donc l'interdiction des murs de clôture en zone UB, me paraît fondée.

Zone UB	Question sur la		
article 13	conciliation des deux pourcentages d'emprise au sol (30% et 70%) avec la nécessité d'espaces pour la circulation.	Le 70% s'applique aux parties privatives des terrains nus et, de plus, les aménagements cyclables et piétons sont définis dans les espaces communs des lotissements. Pour les accès des véhicules aux garages, cette voie peut être laissée en espace vert.	Il n'est pas certain que la réponse apporte une réelle solution pour les maisons hors lotissement. Un assouplissement limité aux circulations essentielles, notamment l'entrée dans le garage, me paraîtrait acceptable sans tomber dans l'excès de minéralisation.
Palette de couleurs	Introduction de nuances de gris dans la palette de couleurs.	La commune travaille depuis déjà longtemps en concertation avec l'ABF sur ces aspects.	Ce complément à l'éventail chromatique a été proposé par l'ABF lors de la consultation des PPA. Dans son mémoire en réponse, la commune a déjà donné son accord pour que la proposition de l'ABF relative à la palette de couleurs soit traitée dans le cadre de la modification n°2 du PLU.
Captage de l'eau potable	Un long développement est consacré à ce sujet sur le thème de l'insuffisante qualité de l'eau potable et appelle à aller au-delà d'une position de « vigilance ».	La commune livre un point détaillé des retards et des responsabilités qui ont conduit à une exploitation depuis les années 1970 sans autorisation et sans périmètre de protection.	Dans son avis, l'ARS indiquait que la protection du puit de Barthonoubal en était au stade des études préalables et que sa localisation n'était pas dans les secteurs de la modification n°2 du PLU. Elle demandait néanmoins à la commune d'être attentive aux autorisations délivrées dans l'environnement du puit. Cette dernière a confirmé qu'elle était vigilante sur ce point. En l'absence de périmètre de protection et eu égard à la situation géographique des modifications proposées, la commune pouvait difficilement aller au-delà.

6.9.2 – Observations du public non liées au projet de modification n°2 du PLU

- Réponse à l'observation n°4 visant à un passage en zone constructible

Rappel du contenu de l'observation

Il s'agit de deux terrains situés au lieudit des Saysses, classés en N, entrés dans le patrimoine de la demanderesse par héritage en 2003. La demande vise à obtenir le classement de ces terrains en zone constructible

Réponse de la commune

Réponse négative de la commune, ces terrains étant localisés au milieu d'une zone naturelle.

Position du CE

La position de la commune est justifiée.

- Réponse à l'observation n° 19 visant à un passage de A en N

Rappel du contenu de la demande

La pétitionnaire estime que ni sa maison, ni sa parcelle ne relèvent de la zone agricole : lorsqu'elle a acquis sa maison en 1989 celle-ci était exemptée du droit de préemption de la SAFER, cette dernière relevant que le bien ne constitue pas un corps de ferme et les terres quant à elles n'ont jamais fait l'objet d'une activité agricole depuis au moins 100 ans. Elle précise que son souci est de pouvoir assurer son maintien à domicile en logeant une aide à la personne dans une extension, à réaliser, de sa maison.

Position de la commune

La commune est favorable à cette demande mais celle-ci n'entre pas dans le champ de la procédure en cours. Elle indique que cette modification pourra être prise en compte dans une éventuelle révision.

Position du CE

Le CE rejoint la commune quant à l'impossibilité de prendre en compte aujourd'hui cette demande.

Sur le fond, il ne voit pas en quoi un maintien de sa parcelle en zone agricole lui interdirait demain de réaliser l'extension de sa maison principale puisque de nouvelles dispositions vont permettre, en zone A, de réaliser des extensions. De surcroît, celles-ci seront identiques que l'on soit en zone Agricole ou en zone Naturelle.

- Réponse à l'observation n°5 relative à un emplacement réservé antérieur à la présente modification

Rappel du contenu de la demande

La pétitionnaire souhaite réduire l'emprise d'un emplacement réservé décidé en 2010 et destiné à une voirie utile aux élèves de la Maison Familiale et Rurale. Cet emplacement réservé affecte partiellement une parcelle dont elle envisage de faire donation à son fils.

Position de la commune

Cet emplacement réservé ne fait pas partie des objets de la procédure en question et il a une utilité.

La commune reste néanmoins ouverte au dialogue pour revoir les choses en temps utile.

Position du CE

Dont acte.

- Réponse à l'observation n° 10 relative à un emplacement réservé ancien.

Rappel du contenu de la demande

La requête vise à obtenir un déplacement de l'emprise de cet emplacement réservé qui, aujourd'hui, empiète sur l'allée d'entrée de la maison d'habitation des demandeurs.

Position de la commune

Cet emplacement réservé n'est pas figé et a vocation à être déplacé en fonction de l'agencement du projet « Cœur de biodiversité » qui va faire l'objet d'une déclaration de projet. L'emplacement réservé restera toutefois positionné sur les parcelles 3 AU le long de la RD 813, comprises dans le périmètre de la déclaration de projet.

Position du CE

La commune laisse entendre qu'une solution sera trouvée au moment où le projet cœur de biodiversité prendra forme.

- Réponse à l'observation n°14 relative à des changements de zonage.

Rappel du contenu de la demande

a) Levée de la contrainte d'aménagement d'une voirie qui obère la vente des parcelles 772 et 774 et, pour ce faire placer ces parcelles de 1 AU en UBa.

b) classement des parcelles 1069, 278 et 280 en zone UX ; à défaut obtenir le classement en 1 AUX de la seule parcelle 1069 si l'on se réfère au complément d'information déposé sur le registre par le frère de l'intéressée le 7 décembre 2021.

Réponse de la commune

Sur le point a) cela n'est pas possible puisque la commune a mis en place une OAP. De plus cela ne rentre pas dans le cadre de l'actuelle modification n°2.

Sur le point b) le classement des trois parcelles en UX ou même le placement de la parcelle 1069 en 1 AUX ne correspondent ni aux objectifs de la commune ni à ceux de l'Etat. Ces parcelles sont séparées des zones UX ou 1 AUX par la RD 813. Cette requête n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification.

Position du CE

Au-delà des impossibilités procédurales, le CE partage la position de la commune qui n'a aucune raison de revenir sur les règles d'une OAP ou d'en réduire le champ. Elle n'a aucun élément pouvant justifier la réduction d'une zone agricole.

- Réponse à l'observation n° 18

Rappel du contenu de la demande

La demande vise à obtenir :

a) le passage des parcelles B 1032 et 830 aujourd'hui en zone 1 AUE en zone 1 AU.

b) le passage des parcelles B 1051, 1052, 1053 et 1054 de zone 1 AU en UBa.

Position de la commune

Les requêtes concernant le changement d'affectation de terrains ne rentrent pas dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU

Position du CE

Pas de désaccord par rapport à la position adoptée par la commune. Je signale au passage que, s'agissant du point a) la parcelle 830 est aujourd'hui en zone UBa et que s'agissant du point b) la parcelle 1053 est déjà classée en UBa.

- Réponse à l'observation n° 17 relative à un élargissement de la zone UBa

Rappel du contenu de la demande

Le demandeur souhaiterait un élargissement de la zone UBa sur sa parcelle 149 pour rejoindre l'alignement qu'elle a sur les parcelles voisines.

Il soulève également que la voie d'accès à la parcelle 136 est trop étroite pour les engins agricoles modernes.

Position de la commune

La requête sur la parcelle 149 ne correspond pas aux objets de la modification cependant cela pourra être examiné lors d'une éventuelle révision du PLU.

Pour la seconde requête, cela n'est pas possible car c'est une servitude.

Position du CE

Dont acte.

6.9.3 – Réponses aux questions du commissaire enquêteur.

- Réponse à la question CE 1

Rappel du contenu de la question (*le texte de chacune des questions du CE figure dans son intégralité au § 6.7.2 ci-dessus*).

La question est relative aux extensions et annexes en zone N et vise :

a) à obtenir confirmation des chiffres exacts qui seront retenus par la commune.

b) s'agissant des extensions, à obtenir des précisions quant à la coexistence de la nouvelle limite des 50 m² de surface de plancher additionnelle avec la disposition figurant aujourd'hui à l'article N 2 la limitant à 50% de l'existant.

Réponse de la commune.

Sur le a) la commune indique qu'elle retiendra les éléments cités par la CDPENAF.

Sur le b) elle indique : « De plus la SHON ne s'applique plus car obsolète elle sera donc supprimée, ainsi seule la limitation dictée par la CDPENAF (50 m² pour la surface de plancher des extensions) sera applicable.

Position du CE

Sur le a), la réponse de la commune est claire avec deux chiffres d'emprise – 250m² pour l'emprise au sol après extension et 50 m² pour l'emprise au sol totale des annexes – et un chiffre de surface de plancher – 50 m² pour la surface de plancher de l'extension.

Sur le b) relatif au dimensionnement de la seule extension, la décision de la commune est claire en ce qu'elle supprime la limite ancienne à 50% de l'existant. En revanche le lien de causalité qui est fait entre la disparition d'une forme d'expression d'une norme – en l'occurrence, la « SHON » laquelle a été remplacée par une autre, la « surface de plancher » - et la suppression décidée de la norme proprement dite - en l'espèce, le 50% - est surprenant.

Ceci étant, je ne vois pas d'objection aux décisions annoncées.

J'estime que la suppression d'un doublon potentiel en matière de limite de surface des extensions proprement dites est bienvenue. Le fait de retenir la limite en valeur absolue plutôt que la valeur en pourcentage répond, de son côté, au souci d'harmonisation départementale recherché par la CDPENAF.

- Réponse à la question CE 2

Rappel du contenu de la question

La question est relative à la zone agricole et vise à savoir ce que recouvre la limite des 1 000 m² (650 m² avant le relèvement annoncé par la commune dans sa réponse aux PPA) applicable aux « constructions annexes comprises » sans autre précision.

La question vise aussi à obtenir des précisions indispensables sur les intentions de la commune relatives à l'habitat agricole et à l'habitat non agricole, lequel demande une attention nouvelle à la suite de la suppression du pastillage qui disparaît de la zone agricole.

Réponse de la commune.

La commune répond que la limite des 1 000 m² concerne les bâtiments agricoles et que les autres bâtiments à vocation d'habitation ne devront pas excéder 250 m² d'emprise au sol, annexes comprises.

Position du CE

Je comprends que le traitement réservé à l'habitat des agriculteurs et à celui des non-agriculteurs sera identique ce qui ne pose pas de difficulté.

La commune ne cite que la limite des 250 m² d'emprise totale et n'évoque pas les deux autres limites de 50 m² pour l'emprise totale des annexes ni celle également de 50 m² pour la surface de plancher de l'extension proprement dite.

En faisant le lien entre la réponse apportée ici à ma question avec la réponse que la commune a apportée à l'avis de la CDPENAF lequel englobait les zones A et N, je comprends que le régime de l'habitat en zone agricole sera calqué sur celui retenu pour la zone Naturelle.

Ceci me conduit à exprimer mon accord sur la réponse apportée à mes interrogations.

- Réponse à la question CE 3.

Rappel du contenu de la question

La question est double et concerne le site 2 (Lartel) :

a) Demande de confirmation que la protection envisagée est bien celle du L.151-23.

b) l'élargissement du périmètre de cette protection décidé après l'avis de l'ARS ne prive-t-il pas de débouché la voie douce faisant l'objet d'un emplacement réservé n° 4 ?

Réponse de la commune

La commune confirme que la protection relève de l'article L.151-23 du CU et indique que ce régime ne fera pas obstacle à un aménagement léger utile à la fonctionnalité de la voie douce.

Position du CE

Le CE prend acte de ces deux précisions.

Rappel du contenu de la question

La question concerne le site 3 à Paillous pour lequel il est proposé d'instaurer l'emplacement réservé n° 15 destiné à la création d'un espace vert.

Les deux parcelles concernées ne disposant pas d'un accès à la voie publique ne peuvent être en mesure d'accueillir du public.

Au plan juridique la qualification de cet emplacement réservé au regard du 3° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme n'est pas établie aujourd'hui.

La question est posée à la commune de différer la création de cet espace vert le temps qu'elle résolve ce problème d'accès et, in fine, la fragilité de l'emplacement réservé sur le plan légal.

Réponse de la commune

La commune rappelle le lien existant entre son souhait de préserver cet espace pour en faire un espace de respiration et la création d'un ruban global entourant le futur quartier Paillous.

Le classement en zone N est maintenu et l'emplacement réservé est supprimé.

Position du CE

Le CE estime que la décision adoptée par la commune est opportune et que le classement en zone naturelle lui assure la protection qu'elle recherche dans la perspective du nouveau quartier.

Le CE prend acte de l'engagement de la commune quant au retrait de l'emplacement réservé n° 15 du projet de modification N°2 de son PLU.

- Observation n° CE 5

Rappel du contenu de la question

La question concerne un emplacement réservé, l'ER n°10 situé en zone 1 AU à proximité de la halte nautique, qui apparaît dans le règlement graphique et dans l'annexe technique 4-1 sans figurer dans aucun des 21 points constituant l'additif au rapport de présentation.

Le CE demande à la commune de confirmer qu'elle ne maintiendra pas cet emplacement réservé n° 10 dans le cadre de la modification n°2 du Plu et qu'elle procédera aux corrections correspondantes sur le règlement graphique et dans l'annexe technique.

Réponse de la commune

La commune confirme la suppression de l'emplacement réservé n° 10.

Position du CE

Le CE prend acte de cette suppression.

Le 5 janvier 2022

Le commissaire enquêteur,

Martial Stambouli

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE
Reçu le 15/02/2022
Publié le 15/02/2022

DEUXIÈME PARTIE :

CONCLUSIONS ET AVIS

Sommaire de la deuxième partie

- 1- Rappel de l'objet de l'enquête publique
- 2- Rappel de l'historique et du contexte territorial
- 3- Le projet de modification n°2 du PLU de la commune
- 4- Rappel du déroulement de l'enquête
- 5- Conclusions motivées.
- 6- Avis

1- Rappel de l'objet de l'enquête

La commune d'Escatalens dispose d'un PLU depuis février 2010. Une première modification de ce PLU est intervenue en janvier 2013.

La présente enquête publique concerne la deuxième modification du PLU de la commune d'Escatalens.

La modification n°2, objet de l'enquête publique, est constituée de 21 points, dénommés « sites » lorsqu'ils se rapportent à un secteur précis de la commune ou « objet » lorsqu'ils ont une portée plus transversale.

Trois préoccupations principales se dégagent :

- inscrire le développement de la commune dans le respect de son caractère patrimonial,
- préserver certains paysages et créer des espaces verts,
- actualiser certains éléments du PLU à la suite d'évolutions réglementaires ou de contexte.

Les différents changements proposés traduisent la volonté :

- **de ne pas nuire au renforcement du centre bourg et de ses faubourgs immédiats en évitant l'éparpillement des constructions**
- **de doter la commune de moyens juridiques de protection paysagère ou patrimoniale et de renforcer les prescriptions architecturales applicables au centre historique et à ses abords.**
- **de permettre des aménagements à proximité de la place centrale** (création de deux jardins d'agrément et réalisation d'un centre de conservation et d'études archéologiques) ainsi que la **préservation d'espaces paysage ou naturel.**
- **de tirer les conséquences de l'arrêt d'une carrière et du décret du 2 juin 2016 déclarant d'Utilité Publique le passage de la LGV à l'extrémité Nord -Est de la commune et emportant mise en compatibilité du PLU.**
- **d'actualiser le PLU** (suppression du « pastillage », mise à jour de périmètres de protection sonore, disparition d'une ZAD, reclassement de terrains suite à l'achèvement d'un équipement collectif et à de nouveaux raccordements à l'assainissement collectif)

2- Rappel de l'historique et du contexte territorial

Plusieurs années se sont déroulées entre la délibération du Conseil Municipal d'Escatalens engageant cette modification N° 2 (27 juin 2016) et l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique (12 octobre 2021).

Un tel délai est à mettre en parallèle avec les vicissitudes de la mise en place du schéma départemental de coopération intercommunale. Celui-ci s'était traduit par le rattachement au 1^{er} janvier 2017 de la commune d'Escatalens à la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne. La commune d'Escatalens a contesté cette décision et ce n'est qu'au 1^{er} janvier 2019 qu'elle a pu officiellement rejoindre la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban. Durant cette période la compétence PLU est passée dans un premier temps de la commune à la Communauté de Communes du Grand Sud Tarn et Garonne qui était détentrice de cette compétence. Dans un deuxième temps, en 2019, celle-ci est revenue à la commune au moment où Escatalens a rejoint l'EPCI du Grand Montauban qui, lui, n'était pas détenteur de cette compétence.

Ces circonstances expliquent la longue période de mise au point de la deuxième modification du PLU et ne sont probablement pas étrangères aux incohérences rédactionnelles qu'on a pu retrouver dans le dossier soumis à l'enquête publique dans la mesure où, au plan local, les projets ne sont pas restés figés au cours de la période et où le contexte réglementaire a, lui aussi, connu des évolutions.

3-Le projet de modification n°2 du PLU de la commune

Je me suis également assuré qu'en dépit des changements de rattachement communautaire évoqués au chapitre précédent et au regard du calendrier de la Loi Notre la commune avait bien la compétence PLU au moment du lancement de la procédure de modification et au moment où celle-ci a été arrêtée et soumise à l'enquête publique.

Pour l'essentiel ce projet, apprécié après la prise en compte des décisions annoncées par la commune à la suite de l'enquête publique, comporte :

- Des changements de zonage entraînant des réductions de 3 zones urbaines ou à urbaniser au profit de la zone naturelle pour 1,18 hectare.
- La réduction de 18 secteurs de pastillage et l'abondement corrélatif de 8,19 ha au profit de la zone A et de 0,43 ha au profit la zone N.
- La réduction la zone dédiée aux carrières (64 hectares passant de NG en zone N).
- La création de 4 emplacements réservés : 2 pour des espaces verts, 1 pour l'installation à Escatalens d'un Centre départemental de Conservation et d'Etudes Archéologique et 1 pour le passage de la ligne LGV déclarée d'utilité publique.
- La mise en place ou la modification de périmètres de protection, 6 au titre du paysage, du patrimoine ou pour des motifs écologiques et 3 le long d'axes routiers pour des raisons sonores.
- Des changements dans le règlement écrit majoritairement orientés vers le renforcement des prescriptions applicables aux zones urbaines et la limitation de la taille et de l'emprise au sol de l'habitat en zone agricole et naturelle.

4 - Rappel du déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 8 novembre au 7 décembre 2021 sur 30 jours consécutifs.

J'ai tenu à la mairie d'Escatalens quatre permanences de trois heures chacune, le lundi 8 novembre le matin, le mercredi 17 novembre l'après-midi, le samedi 27 novembre le matin et le mardi 7 décembre l'après-midi.

Le dossier était consultable à la mairie ou sur le site internet de la mairie www.escatalens.fr

Le public pouvait faire part de ses remarques en venant à la mairie ou sur un site internet dédié enquetepublique-escatalens@info82.fr

Le tableau ci-dessous retrace le nombre de visites enregistrées et le nombre de contributions déposées.

Bilan des visites et contributions reçues

Permanences en mairie d'Escatalens	Nombre de visites	Demandes d'info au CE	Contributions écrites sur le registre papier	Contributions sur le site internet dédié	Courrier reçu directement à la mairie
8 novembre	0				
17 novembre	0				
27 novembre	8	1	7		
7 décembre	5	3	2		
Hors permanences	10		1		
TOTAL	23	4	10	20	1

Soit 31 contributions figurant sur les registres

5- Conclusions motivées

5.1- Sur la régularité de la procédure

a) L'information du public

J'ai pu constater que l'arrêté du 12 octobre 2021 pris par M. le Maire d'Escatalens comprenait toutes les informations exigées par la réglementation.

J'ai pu vérifier que l'information du public, aussi bien par voie d'affichage qu'au travers d'insertions dans la presse, contenait les éléments prévus par l'article L.123-10 du Code de l'Environnement et avait été délivrée dans les formes et selon le calendrier défini par la réglementation.

Les lieux d'affichage choisis par la commune étaient en nombre suffisant et leur localisation assurait une bonne couverture des sites concernés par la modification n°2 du PLU. J'ai constaté que les panneaux sont restés lisibles pendant toute la durée prévue par la réglementation.

Le dossier d'enquête publique contenait l'ensemble des pièces exigées par l'article R.123-8 du Code de l'Environnement et il est resté à la disposition du public, avec les registres côtés et paraphés par mes soins, pendant les trente jours de l'enquête publique.

J'ai également constaté que le dossier était effectivement accessible sur le site internet de la commune www.escatalens.fr et que le poste informatique à destination du public installé à la mairie est resté en état de fonctionnement pendant toute la durée de l'enquête.

On notera également positivement que la modification n°2 du PLU avait fait l'objet de plusieurs annonces dans les bulletins municipaux et que l'existence d'une enquête publique avait été annoncée dans le numéro d' « Escat'infos » de juin 2021.

De même, la mairie a procédé, le premier jour de l'enquête, à la distribution de l'avis d'enquête publique dans les boîtes aux lettres des habitants d'Escatalens.

Conclusion du CE

S'agissant de l'information du public, ma conclusion est que le public a été informé de l'enquête publique et de son déroulement conformément à la réglementation et que des moyens complémentaires sont opportunément venus compléter le dispositif légal.

b) La consultation des PPA.

- La MRAe a été saisie par la commune le 2 février 2021 dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas et a rendu sa décision de dispense d'évaluation environnementale le 18 mars 2021
- Les PPA ont été consultées le 1^{er} février 2021. À la suite d'une erreur matérielle, elles l'ont été, une deuxième fois, le 4 juin 2021, sur la base d'un dossier rectifié (cf. § 4.2 du rapport d'enquête).

Les huit PPA suivantes ont été sollicitées :

UDAP 82

CDPENAF
DDT 82
Conseil Départemental 82
DDETSPP
CMA 82
Région Occitanie

Sept d'entre elles ont apporté une réponse de fond.

Les avis des PPA et la position de la commune en réponse figuraient dans le dossier d'enquête.

Conclusion du CE :

La commune a sollicité et obtenu de la MRAe d'Occitanie, en application de l'article R.104.28 du Code de l'Urbanisme, une dispense d'évaluation environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Environnement, la commune a notifié le projet de modification de son PLU aux PPA.

Elle a joint au dossier d'enquête la décision de la MRAe, les avis des PPA et le mémoire en réponse aux avis des PPA produit par la commune.

c) Le déroulement de l'enquête

Les quatre permanences prévues se sont tenues aux dates et heures indiquées dans l'arrêté municipal du 12 octobre 2021.

La mairie d'Escatalens a mis à ma disposition un bureau adapté à la réception du public et proche de l'entrée. Un cheminement alternatif de plein pied était offert aux personnes à mobilité réduite.

Il a été répondu avec diligence et une grande courtoisie à toutes mes questions.

L'enquête publique s'est déroulée de manière tout à fait satisfaisante, sans incident.

La fréquentation du public a été soutenue lors des deux dernières permanences. Au total 31 contributions ont été enregistrées sur les deux registres ouverts pour cette enquête.

Conclusion du CE :

Le public a eu la possibilité de s'informer facilement et les conditions de consultation du dossier d'enquête étaient correctes.

d) Sur le choix de la procédure de modification

Pour inscrire dans son PLU les nombreux changements contenus dans la modification n°2, la commune a choisi la procédure de la **modification** prévue à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme et réservée aux cas où une révision ne s'impose pas.

J'ai vérifié ce point et j'ai constaté (cf. § 3.3.4 du rapport d'enquête) que la modification N°2 présentée à l'enquête publique ne rentrait dans aucun des cinq cas relevant expressément de la **révision**.

En effet, elle

- Ne change pas les orientations du PADD du PLU de 2010
- Ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière
- N'ouvre aucune zone à urbaniser à l'urbanisation
- Ne crée aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nouvelle
- Ne réduit aucune des protections visées à l'alinéa 3° de l'article L.153-31

Aucun des 21 changements proposés n'entraîne dans le champ de la révision.

Conclusion du CE

J'ai pu établir que la commune avait utilisé à juste titre la procédure de la modification.

5.2 – Sur l'information délivrée dans le dossier d'enquête

Si, au point 5.1 ci-dessus dans le paragraphe relatif à l'information du public, j'ai pu constater que le dossier d'enquête comportait toutes les pièces requises par la réglementation, en revanche la qualité de l'information délivrée m'est apparue inégale.

- Au niveau analytique celle-ci est très satisfaisante et très accessible avec une description méthodique de chacun des changements opérés.
- J'ai toutefois déploré les erreurs matérielles relevées dans le rapport d'enquête au point 3.4.2. Elles ont nui à la cohérence du texte et, à ce titre, elles devront être corrigées en particulier quand elles portent sur les dispositions du règlement écrit, sur le règlement graphique, sur l'additif au rapport de présentation et sur la liste des emplacements réservés. Une fois que la modification N°2 aura été approuvée, ces éléments du dossier feront partie intégrante de la future version du PLU et ne sauraient être entachés d'erreurs.
- Au niveau synthétique, l'additif au rapport de présentation aurait gagné à exposer de manière plus approfondie les raisons ayant conduit à retenir les changements proposés et à livrer une appréciation globale de leurs effets attendus.

Conclusion du CE

L'information délivrée dans le dossier d'enquête satisfait aux exigences de la réglementation et décrit avec suffisamment de clarté les changements contenus dans le projet.

Ma remarque sur les erreurs matérielles n'est pas de nature à remettre en cause cette appréciation. En effet, celles-ci sont de nature ponctuelle et, même si elles peuvent nuire à la compréhension immédiate de certains aspects précis, elles ne dénaturent pas le projet présenté. Elles devront toutefois être corrigées.

Quant aux faiblesses que je relève en matière de synthèse, elles n'empêchent nullement le lecteur du dossier d'enquête de comprendre et d'apprécier la substance de chacun des changements proposés.

Il a eu, à sa disposition, les éléments de base lui permettant de se faire, par lui-même, une opinion globale sur le projet.

5.3 – Sur le projet lui-même.

Afin d'aider à la formulation d'une appréciation sur le projet de modification n°2 soumis à la présente enquête publique, il me paraît utile, compte tenu du nombre élevé de changements proposés - plus d'une vingtaine sans y inclure les modifications apportées au règlement écrit – de les regrouper en fonction du levier d'action mis en œuvre et du but principal attendu. Quatre grands thèmes seront successivement traités.

5.3.1 – Les modifications de zonage à l'appui de la maîtrise de l'urbanisation

- Le plus gros mouvement en termes de superficie et exprimant le volontarisme de la commune était initialement constitué par le passage en zone N de 8,52 ha actuellement en zone urbanisée UBb route des Saysses. A l'issue de l'enquête publique et au travers de la réponse qu'elle a apportée au Procès-verbal de synthèse, la commune a pris la décision de maintenir ce secteur en zone UBb tout en indiquant que ce maintien n'était pas appelé à perdurer.
- Le passage d'UBa en UA des 3,7 ha entourant, par l'Est et le Nord, le centre du village aura pour effet d'élargir le périmètre soumis aux règles les plus strictes en matière de construction.

Ceci concernera particulièrement l'implantation qui devra être à l'alignement des voies ou des bâtiments voisins, les façades, la conformité à la palette de couleurs et les clôtures.

En revanche, il sera possible de bâtir en occupant jusqu'à 50% du terrain alors qu'en UBa l'emprise maximum ne pourra excéder 30%.

Mon interrogation porte sur l'effet combiné de ce classement en UA avec l'instauration dans ce vaste secteur d'une protection L.151-19.

Le classement en UA va durcir les règles de construction et le L.151-19 va renforcer les contraintes pour les restaurations et les extensions. Comme ce L.151-19 a vocation à s'appliquer indistinctement à l'intégralité du secteur UA, toutes les extensions ou restaurations vont devoir entrer dans ce cadre quelle que soit la typicité de la bâtisse en cause.

Si les intentions clairement orientées vers la protection du patrimoine et le respect de l'identité architecturale du village ne sont pas mises en doute, ne risque-t-on pas un contre-effet ralentissant la densification recherchée du centre du village ?

Pour que cette conjugaison des deux mesures n'engendre pas une telle conséquence non désirée, il serait judicieux d'établir la liste des bâtiments et éléments remarquables à protéger au titre du L.151-19 au sein de ce vaste secteur.

*

Conclusion du CE

Sur la modification de zonage significative du projet dans sa version actuelle, à savoir l'élargissement de la zone UA, je considère que le choix de la commune s'inscrit dans une logique cohérente avec sa vision de son développement urbain.

Il n'est pas exclu que la gestion au quotidien des autorisations des droits du sol dans le centre du village puisse s'avérer délicate en raison d'une superposition de deux couches réglementaires.

5.3.2 – Les emplacements réservés au service des futurs aménagements

La modification n°2 du PLU d'Escatalens prévoit cinq emplacements réservés (ER numérotés de 11 à 15) dans l'annexe technique 4.1). Ces ER viennent s'ajouter aux 9 ER existants.

Ces 5 ER sont parfaitement délimités et leur destination clairement mentionnée dans le tableau de l'annexe 4.1.

Deux sont destinés à des ouvrages publics, l'ER n° 13 au bénéfice de la commune pour le musée d'archéologie et l'ER n° 12 au bénéfice de Réseau Ferré de France pour le passage de la LGV.

Les trois autres emplacements sont réservés à des espaces verts dans le cœur du village (l'ER n° 11 et l'ER n° 14) ou à proximité immédiate (l'ER n° 15 à Paillous).

Classé dans la catégorie des espaces verts prévue au 3^{ème} alinéa de l'article L.151.41 du code de l'urbanisme, l'ER n° 15 concerne un terrain qui, dans la situation actuelle, ne permet pas l'accès du public.

Un espace inaccessible aux usagers ne peut devenir un espace vert. Il m'apparaît difficile de faire abstraction de cette réalité pour décider d'une mesure de restriction du droit de propriété.

L'emplacement réservé tel que défini au 3^{ème} alinéa de l'article L.151-41 peut aussi être un « espace nécessaire aux continuités écologiques ». Dans le cas présent, cette qualification ne saurait être

retenue : en effet, le descriptif figurant dans l'additif au rapport de présentation (p 32/173) indique, au titre de la trame verte et bleue, que « le site ne constitue pas actuellement un enjeu de biodiversité ».

Conclusion du CE :

Quatre des cinq emplacements réservés me paraissent totalement justifiés.

En revanche, en raison d'un manque d'accès public, l'ER n°15 n'entre pas, à mon sens, à la date d'aujourd'hui, dans la liste limitative des emplacements réservés que l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme permet d'instituer dans un PLU.

Le lancement très prochain d'une déclaration de projet pour le secteur 2 AU voisin peut être l'occasion de trouver une solution à cette question d'accessibilité du terrain. Notons de manière incidente que le déclassement des deux parcelles concernées de la zone UBa vers la zone N garantit qu'elles ne pourront pas recevoir de construction ; ainsi la commune pourra-t-elle, sans inconvénient, reprendre son projet à cette occasion ou lors de la prochaine révision de son PLU.

Dans sa réponse au Procès-verbal de synthèse, la commune a décidé de renoncer à l'emplacement réservé n° 15.

5.3.3 – Les protections des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme

La modification n°2 du PLU d'Escatalens prévoit d'instaurer de telles mesures de protection en six endroits de la commune soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19) soit pour des motifs d'ordre écologique (article L. 151-23).

- La protection au titre du L.151-19 du bâti et de la cour du castrum des abbés de Moissac (site n° 8) m'apparaît tout à fait justifiée au regard de l'histoire de la commune.

Au sujet des autres protections envisagées, je partage l'objectif de la commune tout en relevant quelques difficultés :

- L'Agence Régionale de Santé a estimé que le périmètre envisagé au site n°2 à Lartel devait être étendu à l'intégralité de la parcelle A 438. Dans son mémoire en réponse aux avis des PPA la commune a accepté cette modification. Tout en étant favorable à l'extension sollicitée par l'ARS et retenue par la commune, je remarque que ce nouvel espace élargi L.153-23 aura des répercussions sur le projet de voie douce ayant fait l'objet en 2010 de l'emplacement réservé n° 4 : celui-ci ne débouchera plus sur la zone urbanisée mais sur un espace protégé dont le franchissement pourra s'avérer problématique. Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse la commune estime que la voie douce n'est pas en péril.

➤ Sur le site n° 4 de Paillous, je vois mal l'adéquation entre l'objectif recherché (créer un espace de liaison verte ou de bande tampon entre le futur quartier vert et la zone déjà urbanisée) et le moyen juridique retenu à savoir le L.151-23, lequel est réservé à des motifs d'ordre écologique.

Le recours à l'article L.151-19 paraîtrait plus adapté.

- Le cœur du village et ses abords immédiats – abordés dans 3 sites différents (les sites N° 6, 7 et 17) - sont appelés à être protégés par l'article L.151-19, lequel encadrera les démolitions, les restaurations, les extensions et les annexes par le biais de règles particulières introduites dans les articles UA 2, UA 8 et UA 11. Celles-ci viendront en complément des règles standard édictées dans la partie du règlement écrit consacrée à la zone UA.

L'article L. 151-19 n'interdit pas les constructions sur des espaces libres situés dans la zone UA. Ces constructions seront régies, pour l'essentiel, par les articles « standard ».

La gestion par la mairie de ce petit arsenal juridique lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme pourra se révéler délicate. A titre d'exemple, l'annexe (de plus de 20 m²) d'une construction neuve devra être contigüe tandis que celle d'un bâti existant devra être éloignée de 10 mètres au moins. Si la règle particulière issue du L.151-19 se comprend pour un bâtiment existant remarquable, sera-t-elle comprise par le propriétaire d'une maison qui vient d'être achevée au nord de la rue du Tour de Ronde ?

Je présente cet hypothétique cas de figure pour souligner, à nouveau, que la commune aurait intérêt à identifier les bâtis et les éléments remarquables soumis aux prescriptions du L.151-19.

Conclusion du CE

Je comprends le souci de la commune de tout faire pour préserver son identité patrimoniale et architecturale et la nécessité de disposer de leviers juridiques permettant à la fois d'éviter des dérives et de favoriser l'appropriation par les habitants de reflexes adaptés en matière de restauration ou de préservation du patrimoine.

Alors que la commune va conduire un important travail de révision de son PLU, les remarques formulées ci-dessus n'ont d'autre but que de l'inciter à affiner son approche des protections L.151-19 et 23.

5.3.4 – Une actualisation des règlement écrit et graphique imposée ou recherchée au service de la qualité urbaine.

Les évolutions du règlement écrit ou graphique inscrites dans la modification n° 2 du PLU d'Escatalens relèvent de trois logiques :

- celle ayant pour origine la nécessaire actualisation du document pour s'adapter aux changements de réglementation,

celle visant à mettre à jour le PLU pour tenir compte des changements récents intervenus dans le tissu local.

- celle résultant d'une volonté municipale d'édicter des prescriptions allant dans le sens de la qualité urbaine et du renforcement de l'identité architecturale du village, tout particulièrement de son centre.

a) les actualisations liées aux changements de la réglementation ou aux textes qui s'imposent à la commune.

Relèvent de cette catégorie,

- la suppression des articles 5 et 14 imputable à la Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) qui a fait disparaître le coefficient d'occupation des sols et donc l'article 14 des PLU consacré au COS ainsi que la prescription sur la caractéristique des terrains (article 5).

- La suppression du pastillage et des zones Nh est, quant à elle, issue de la Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. Pour ne pas laisser sans solution les propriétaires des habitations situées dans ces zones Nh, la commune a dû adapter les articles régissant les zones A et N. Elle l'a fait de manière incomplète : en effet, elle a réglementé aux articles A 8 et N 8 la distance entre une habitation et sa piscine, aux articles A 9 et N 9 l'emprise au sol des constructions nouvelles ou des piscines, aux articles A 10 et N 10 la hauteur des annexes en omettant de préciser aux articles A 2 et N 2 que les extensions d'un habitat existant, ses annexes et sa piscine étaient autorisées.

Cette erreur a été signalée par la DDT et le CDPENAF et, dans son mémoire en réponse, la commune a pris l'engagement de corriger cette erreur.

-Les modifications des articles N 2, N 6, N 7, N 11 et N 13 du règlement écrit permettant la réalisation et l'exploitation du service public ferroviaire résultent du décret en Conseil d'Etat du 2 juin 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de la LGV. Il emporte mise en compatibilité du PLU de la commune d'Escatalens.

-Même s'il concerne le règlement graphique et non pas le règlement écrit, nous listerons dans la présente section la modification du classement sonore réduisant le périmètre concernant la RD 813 très fréquentée, instaurant au sud de la commune une protection le long de la RD 928 sur un secteur non constructible et modifiant le périmètre entourant l'autoroute A 62 dans la pointe Nord inhabitée de la commune.

-Le périmètre de la ZAD disparaît du règlement graphique car celle-ci a dépassé les six ans d'existence. Compte tenu de sa date de création, elle est devenue caduque aux termes de la loi du 3 juin 2010 intégrée dans le code de l'urbanisme à l'article L. 212-2.

Conclusion du CE

Lorsque la transposition des textes ci-dessus laissait une petite latitude à la commune, comme dans le cas de la suppression du pastillage, j'estime que celle-ci l'a utilisée avec mesure et en s'efforçant de trouver un juste équilibre entre les aspirations des habitants impactés et la nécessité de ne pas porter atteinte au caractère propre des zones A et N concernées par ce changement.

La transposition dans le règlement écrit et graphique du PLU d'Escatalens de lois ou de textes réglementaires s'imposant à elle n'appelle pas de remarque de ma part.

b) Les modifications du règlement écrit pour tenir compte de l'évolution du contexte local

-La crèche d'Escatalens étant achevée et en fonctionnement, il est logique que la commune révise la zone de 1,8 ha qui avait été initialement prévue pour la réalisation et le fonctionnement de cet équipement afin de la sortir du classement 1 AUE conçu en vue de projets futurs.

Le fonctionnement de la crèche ne nécessitant qu'1 ha environ, la commune a choisi de rendre l'excédent de superficie à la zone naturelle considérant que l'espace en question avait déjà été aménagé avec des parterres de fleurs et des gabions et que, de surcroît, une partie de sa superficie servait de bassin de rétention de la crèche.

Au-delà de ces éléments de fait, une visite sur place m'a permis de mesurer combien ce classement en zone N serait le bienvenu pour cet espace situé entre deux zones pavillonnaires et serait de nature à préserver la qualité de vie des habitants.

-L'arrêt de l'exploitation de la carrière située à proximité immédiate de la Garonne, non loin d'une Znieff, et le déclassement logique de ce secteur de zone NG en zone N favorisera la biodiversité.

-La modification apportée au règlement graphique pour des raisons relatives à la desserte de l'assainissement collectif concerne deux secteurs urbanisés situés le long de la RD 813 et présentés au site n° 13. Les maisons desservies changent de catégorie à l'intérieur de la zone UB, en passant de UBb (non desservi) à UBa (desservi).

La DDT a exprimé le souhait que les parcelles non desservies soient reclassées en zone N au lieu de rester dans leur état initial, à savoir UBb.

S'agissant d'un simple reclassement qui se borne à mettre le règlement écrit en accord avec la réalité du terrain, le maintien du statu quo pour les parcelles non impactées n'appelle aucune remarque de ma part.

Conclusion du CE :

Je n'ai aucune objection à formuler sur les trois points ci-dessus.

c) Les modifications directement liées aux options de la commune en matière de développement de l'habitat notamment urbain

Des modifications sont introduites dans quasiment toutes les zones pour les façades et les clôtures. Ces prescriptions nouvelles visent à renforcer l'identité architecturale du bâti et l'harmonie des clôtures.

Elles définissent une gradation des exigences à mesure qu'on se rapproche du cœur historique du bourg ou qu'on s'éloigne des secteurs à vocation économique.

Je souscris à cette recherche de qualité et à ce principe de progressivité dans les prescriptions qui tient compte à la fois de la distance - exigences moins fortes en 1 AU qu'en UA - et des spécificités de l'urbanisme commercial - les zones AUC ou AUX faisant l'objet d'un dispositif adapté à l'exercice d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de service.

D'autres modifications concernent l'implantation des constructions et leur emprise au sol.

Pour aller à l'essentiel on retiendra :

- qu'il faut disposer d'un terrain plus grand dans les faubourgs qu'au centre : il doit représenter 3 fois l'emprise au sol de la maison qu'on veut construire en zone UB ou en 1 AU alors que la proportion est de 2 fois en zone UA.

Sur ce dernier point, l'ABF a exprimé la crainte que cette proportion de 2 fois puisse être dissuasive pour des candidats à la construction disposant d'un petit terrain. Dans sa réponse la commune n'a pas partagé la préoccupation de l'ABF car « elle ne souhaite pas avoir de nouveaux bâtis imposants et en désaccord avec l'aspect patrimonial du bâti existant ». Je prends acte de cette réponse.

- qu'une maison en zone UB ou 1 AU pourra être implantée à 7 mètres de la voirie alors qu'en zone UA, la règle générale imposera qu'elle soit édifiée à l'alignement de la voie ou du front bâti. Sur cette question, il me semble judicieux qu'à Escatalens, comme dans de nombreuses autres communes, on souhaite avoir un traitement qui tienne compte de l'urbanisation passée.

- que la commune a dû régler la question de l'emprise au sol en zone N pour apporter une solution aux propriétaires qui se trouvent en zone Nh appelée à disparaître.

Comme la zone N ne peut pas accueillir d'habitat nouveau, les modifications se focalisent sur les extensions. Elles seront davantage encadrées puisqu'une règle d'emprise maximum au sol s'appliquera désormais. Après prise en considération de l'observation similaire de la DDT et de la CDPENAF, la commune a fixé l'emprise au sol après extension à 250 m². En complément, il est précisé que les annexes ne devront pas dépasser 50 m² et les piscines 80 m² plage comprise.

A noter une petite difficulté liée au fait que la taille de l'extension proprement dite va devoir respecter deux règles : d'une part, la règle existante de l'article N 2 (pas plus de 50% de la SHON ou, pour reprendre la terminologie correcte, de la surface de plancher) et d'autre part la règle nouvelle issue de la demande de la CDPENAF fixant à 50 m² (en termes de surface de plancher) la taille de ladite extension.

Cette question a fait l'objet d'un questionnement du CE dans le PV de synthèse. La commune règle ce problème de doublon en abandonnant la norme actuelle des 50%.

- Qu'en zone A, la proposition de la commune, en réponse à l'avis de la DDT et de la CDPENAF a été de fixer une limite de 1 000 m² aux constructions annexes comprises.

Précisons tout d'abord que, dans sa version actuelle, le règlement écrit n'indique pas que cette limite concerne uniquement les bâtiments d'exploitation. Remarquons également que la fixation de cette limite n'est nullement dictée par la suppression du pastillage et qu'il aurait été judicieux que l'additif au rapport de présentation donne la motivation de cet ajout dans le PLU.

A la suite de l'enquête publique le champ d'application de ces 1 000 m² a été précisé : il ne concerne que les bâtiments agricoles.

De même la commune a décidé d'appliquer les règles prévues en zone N pour les habitations des agriculteurs et des non -agriculteurs en zone A. Ceci devra, bien sûr, être inscrit dans le règlement écrit.

Ces compléments étaient indispensables dans la mesure où de nombreuses parcelles Nh totalisant plus de 8 hectares vont désormais se retrouver en zone A.

Conclusion du CE

Les prescriptions relatives aux zones urbaines ou à urbaniser inscrites dans le règlement écrit sont cohérentes avec les objectifs de qualité architecturale, de respect de l'identité patrimoniale du village et de qualité de vie.

Les compléments apportés aux dispositions applicables à la zone N et à la zone A m'apparaissent raisonnables au regard à la fois des légitimes besoins des propriétaires quant à l'évolution des bâtis existants et de la préservation des espaces naturels ou agricoles.

Quoique nouvelle, la fixation d'une limite à l'emprise maximum des bâtiments d'exploitation agricole, ne me paraît contrevenir à aucune disposition réglementaire et son relèvement de 650 m² à 1 000m² traduit le souci de la commune de ne pas entraver le développement agricole sur son territoire.

Elle me paraît de nature à limiter l'ampleur des atteintes qui pourraient être portées à l'écrin naturel formé par la Garonne.

Un ajout dans l'additif au rapport de présentation expliquant les considérations qui ont conduit la commune à introduire cette règle nouvelle et à en fixer le niveau serait judicieux.

5.4- Sur le bilan Avantages/Inconvénients du Projet.

5.4.1 – Les avantages du projet

La modification n° 2, objet de la présente enquête publique, présente, à mes yeux, les avantages suivants :

- Cette modification n° 2 comporte plusieurs dispositions de nature à améliorer la qualité du paysage urbain et à renforcer l'identité architecturale du village aussi bien par l'instauration de mesures juridiques destinées à préserver ce qui existe que par l'édiction de prescriptions relatives aux constructions, extensions et annexes.

- La réservation de deux emplacements en vue de la création de deux jardins publics à proximité immédiate du centre est de nature à améliorer la qualité de vie des habitants, tout spécialement des familles avec enfants compte tenu d'une localisation très proche de l'école.
- L'obligation faite aux propriétaires de la zone UB d'aménager une grande partie de leur terrain en jardin et de l'arborer ainsi que la mise en place de règles harmonisant les clôtures contribuera à la qualité urbaine du village d'Escatalens.
- La légère augmentation de la superficie classée en zone naturelle contribue à limiter l'artificialisation des sols.
- Le classement du secteur de l'ancienne carrière en zone naturelle à proximité du cours de la Garonne est un élément favorable à la biodiversité.
- L'instauration d'une limite, fût-elle élevée, à l'emprise des bâtiments agricoles permet de contenir les atteintes susceptibles d'être portées à l'écrin paysager constitué par la vallée de la Garonne.
- L'actualisation du PLU au regard de la réglementation ou de l'évolution de la situation locale tout comme sa mise en conformité avec la déclaration d'utilité publique relative à la LGV sont des nécessités qui s'imposent à la commune ou des actions qui témoignent de son souci d'offrir à ses administrés des documents juridiques à jour.
- La mise en place de moyens juridiques destinés à protéger le castrum des abbés de Moissac est une étape supplémentaire qui permettra à la commune de voir s'installer sur son territoire un Centre de Conservation et d'Etudes Archéologiques qui constituera, à coup sûr, un atout pour son développement et son rayonnement.

5.4.2 –Les inconvénients du projet.

- Les moyens de protection mis en place au travers des emplacements réservés ou des dispositions de l'article L.151-19 et 23 limitent la liberté des propriétaires.
- Les prescriptions plus strictes en matière de construction (implantation, façade ou clôtures) contenues dans cette modification contraignent les constructions nouvelles et les évolutions qu'il est possible d'apporter à l'existant.

Avant de procéder à la pesée des avantages et des inconvénients, on remarquera que les inconvénients signalés relèvent tous du domaine de la liberté individuelle. On notera aussi que ces remarques sont inhérentes à la création ou à la modification de tout document d'urbanisme. On ajoutera que le niveau de contrainte est en corrélation directe avec les enjeux du contexte patrimonial sensible d'Escatalens.

Au final, je considère que les avantages sont largement supérieurs aux inconvénients.

Ils vont nettement dans le sens d'une valorisation du village à long terme, ils viennent soutenir des projets structurant l'espace urbain et ils profiteront à tous.

De leur côté, les inconvénients sont ponctuels et leur portée est variable selon les cas d'espèces. Au demeurant ils constituent la contrepartie mesurée de dispositions assurément positives pour la maîtrise de l'urbanisation du village et la préservation de ses richesses patrimoniales ou naturelles.

Conclusion du CE

Le bilan que je fais de la modification N°2 du PLU d'Escatalens est largement positif.

En faisant régulièrement évoluer son PLU, la commune affine progressivement ses règles d'urbanisme pour mieux coller au rythme de développement de ses projets et agir graduellement au service de la qualité urbaine.

6-Avis

Cet avis s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire applicable aux PLU et à leurs modifications ainsi qu'aux enquêtes publiques préalables à la décision d'adoption des PLU et en particulier :

- Les articles L.153-41 à 44 du code de l'Urbanisme ainsi que les articles L.151-1 à 48, R.151-5 à 55 et L.101-1 à 3 du même code.
- Les articles L.123-10 et R. 123-8, 9, 10 et 11 du code de l'Environnement.

Cet avis a été nourri par les éléments contenus dans le dossier d'enquête publique, notamment la décision de la MRAE et les avis des Personnes Publiques Associées, par les visites que j'ai faites sur place, par les contacts et réunions de travail que j'ai eus et par les réponses fournies par la commune aux observations des PPA, à celles du public et aux questions que j'ai, moi-même, posées dans le Procès-Verbal de synthèse.

Il a pris en considération l'ensemble des contributions recueillies au cours de l'enquête publique.

Il s'appuie sur les constats établis dans le rapport d'enquête et il résulte des conclusions présentées au chapitre 5 ci-dessus.

- Que le dossier présenté à l'enquête publique était conforme aux exigences réglementaires et comportait les informations nécessaires à la compréhension du projet de modification n°2 du PLU
- Que les règles d'affichage et de publicité ont été respectées
- Que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions fixées par les termes de l'arrêté municipal du 12 octobre 2021 et que le public a pu avoir accès au dossier et s'entretenir avec le commissaire enquêteur dans des conditions satisfaisantes

Après avoir pris en compte les engagements de la commune aussi bien dans son mémoire en réponse aux observations des PPA joint au dossier d'enquête que dans son mémoire du 29 décembre 2021 en réponse à mon Procès-Verbal de synthèse

J'estime que :

- La modification n°2 du PLU d'Escatalens respecte les règles que le code de l'urbanisme a posées pour la modification des PLU
- Les changements proposés concilient densification de l'habitat, développement des activités économiques, respect du patrimoine architectural et historique de la commune et amélioration du cadre de vie des habitants d'Escatalens.
- La suppression du « pastillage » s'est accompagnée de dispositions équilibrées pour permettre une évolution raisonnable des bâtis existants sans porter atteinte à la nature des zones A et N dans lesquels ils se situent.
- L'augmentation des surfaces classées en zone N contribue à la lutte contre l'artificialisation des sols
- L'actualisation du PLU, qu'elle résulte d'obligations réglementaires ou qu'elle réponde au souci de tenir compte des évolutions du contexte local permet d'offrir aux citoyens des règles à jour facilitant l'étude de leurs projets immobiliers.
- Les nouvelles prescriptions architecturales dans le bourg, avec un niveau renforcé pour le cœur du village, contribueront à la préservation de la morphologie du village et auront le mérite de sensibiliser les habitants aux facteurs clefs locaux déterminant une urbanisation respectueuse du patrimoine paysager, écologique et architectural de la commune.
- A l'exception de l'un d'entre eux, les emplacements réservés projetés répondent soit à une obligation réglementaire (le n° 12 suite à la DUP relative à la LGV), soit vient en anticipation d'un projet hautement souhaitable pour la commune (le n° 13 pour le Centre de Conservation et d'Etudes Archéologiques), soit pour la création d'espaces verts (les n° 11 et 14) opportuns en termes de cadre de vie pour les habitants du centre du village.

L'emplacement réservé n°15 dans le secteur de Paillous, dépourvu d'accès à la voirie publique, m'apparaît inconciliable avec la perspective d'en faire un espace vert faute de pouvoir accueillir du public. Je note que dans sa réponse au procès-verbal de synthèse la commune a décidé de le retirer de la modification n°2 de son PLU.

- Les six protections instaurées au titre des articles L. 151-19 et 23 du code de l'urbanisme expriment un souci compréhensible. Cependant pour les trois protections des sites 6, 7 et 17 concernant le cœur du village, il me paraîtrait judicieux de préciser les bâtis ou les éléments remarquables à protéger. L'ABF s'est exprimé en des termes voisins sur ce thème.

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE

Reçu le 15/02/2022

Publié le 15/02/2022

Le lancement, annoncé par la commune pour 2022, de la révision de son PLU sera une occasion à saisir pour entreprendre ce recensement.

- Les erreurs matérielles contenues dans le dossier d'enquête (signalées dans mon rapport au point 3.4.2) doivent impérativement être corrigées dans les documents définitifs qui seront offerts aux futures consultations du public. La nécessité de ces corrections fera l'objet d'une réserve.

J'émetts en conséquence un **avis favorable** au projet de modification N° 2 du PLU d'Escatalens tel qu'amendé par les engagements pris dans les mémoires en réponse aux avis des PPA et au Procès-Verbal de synthèse tous deux annexés au présent rapport, **assorti de la réserve suivante** :

- **Réserve** : les erreurs figurant dans le règlement graphique, dans le règlement écrit, dans l'additif au rapport de présentation, dans le résumé non technique, dans l'annexe technique 4-1 (cf. point 3.4.2 du rapport d'enquête) devront être corrigées. De même devront être supprimées toutes les références à un emplacement réservé n°10 qui ne peuvent figurer dans les documents définitifs actant de la modification n° 2 du PLU d'Escatalens.

Le 5 janvier 2022,

Le commissaire-enquêteur

Martial Stambouli

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE
Reçu le 15/02/2022
Publié le 15/02/2022

ANNEXES

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE
Reçu le 15/02/2022
Publié le 15/02/2022

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE
Reçu le 15/02/2022
Publié le 15/02/2022

Liste des annexes

A- Annexes Administratives

- A1-Délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2016
- A2-Arrêté du 2 décembre 2016 prescrivant la modification n°2
- A3-Arrêté complémentaire du 30 décembre 2016
- A4-Délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2020
- A5-Arrêté du 27 janvier 2021 prescrivant la modification n°2
- A6-Arrêté du 12 octobre 2021 prescrivant l'enquête publique
- A7-Décision du Président du T A de Toulouse du 27 juillet 2021

B- Annexes relatives à la publicité de l'enquête publique

- B1-Texte de l'avis au public
- B2- Parution Dépêche du Midi du 21/10/2021
- B3- Parution Dépêche du Midi du 11/11/2021
- B4- Parution Le Petit Journal du 19/10/2021
- B5- Parution Le Petit Journal du 9/11/2021
- B6- Emplacements des affichages
- B7- Certificat d'affichage

C- Autres annexes

- C1- Décision du 18 mars 2021 de dispense d'évaluation environnementale de la MRAE d'Occitanie
- C2- Mémoire en réponse aux avis des PPA.
- C3- PV de synthèse
- C4- Mémoire en réponse de la commune d'Escatalens
- C5- Tableau établi par le CE classant les modifications en fonction du but recherché

Annexe A1- Délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2016

Envoyé en préfecture le 01/07/2016
Reçu en préfecture le 01/07/2016
Affiché le
ID: 082-218200525-20160627-DCM_06_2016_12-DE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
De la COMMUNE D'ESCATALENS

SEANCE DU 27 JUIN 2016

L'an deux mille seize et le 27 Juin à 17 heures 30, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Michel CORNILLE, Maire.

Etaient présents : M CORNILLE, Maire, M. BUSQUET, Mme SALA-PASIN, M BAZIN, Adjoint ; Mme EMERIT, M FRAUCIEL, Mme PEREZ, M CORNILLE-GARRIC, Mme KEREBEL, M QUARANTA, conseillers municipaux.

Madame Claire VERNHET a donné procuration à Monsieur Michel CORNILLE.
Madame LAVERGNE a donné procuration à Madame Corinne PEREZ.
Madame Amandine FISSORE a donné procuration à Mickaël CORNILLE- GARRIC.

Absents non excusés : M MARI Jean Christophe

Monsieur Mickaël CORNILLE- GARRIC a été élu secrétaire de séance.

OBJET : AVIS DE PRINCIPE POUR LE LANCEMENT D'UNE DEUXIEME
MODIFICATION DU PLU

Monsieur Le Maire rappelle au Conseil Municipal que la première modification du PLU a été approuvée 25 janvier 2013.

Il convient de faire évoluer le PLU actuel en fonction des orientations prises par les élus sur différents projets qui touchent à l'urbanisme et dont la réalisation éventuelle implique des modifications et donc le lancement d'une deuxième modification du PLU.

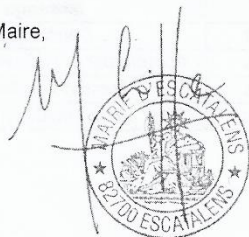
Il s'agira également de rectifier ou de préciser certaines dispositions du PLU afin d'éviter toute difficulté lors de l'instruction des dossiers d'urbanisme par le centre instructeur.

Après présentation des intérêts attachés à cette démarche, le Conseil Municipal décide :

- de valider les phases d'étude concernant la modification d'une deuxième modification du PLU
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif à ces études

Ainsi fait et délibéré les, jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire,



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official seal. The seal contains the text 'MAIRIE D'ESCATALENS' at the top and '82100 ESCATALENS' at the bottom, with a central emblem depicting a building and a tree.

Annexe A2- Arrêté du 2 décembre 2016 prescrivant la modification n°2.

Envoyé en préfecture le 05/12/2016
Reçu en préfecture le 05/12/2016
Affiché le 05/12/2016
ID : 082-218200525-20161202-AM_2016_12_02-AR

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

COMMUNE D'ESCATALENS

ARRÊTÉ MUNICIPAL PRESCRIVANT LA 2^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LE MAIRE DE LA COMMUNE D'ESCATALENS,

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-41 à L. 153-44, R. 153-20 et R. 153-21,
Vu la loi n° 2000-120 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2013 approuvant la 1^{ère} modification du PLU,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2016 approuvant le lancement de la 2^{ème} modification du PLU, et son annexe listant de façon exhaustive les modifications décidées par les élus,
Considérant qu'il y a lieu de procéder à la modification n°2 du PLU pour répondre aux objectifs suivants, sans remettre en cause le projet d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur :

- la préservation du patrimoine bâti de la commune plus particulièrement dans le centre bourg (par l'identification et la préservation de constructions, mais aussi de parcelles non bâties pouvant à terme devenir des espaces publics),
- l'instauration d'emplacements réservés pour la création d'espaces publics (parc, jardin d'agrément)
- et l'actualisation de certains éléments liés à l'évolution du contexte local (fermeture d'une carrière, mise en adéquation du PLU avec le schéma communal d'assainissement, projet de dénitrication des eaux, prise en compte de l'impact de la future ligne LGV, prise en compte des dispositions des lois du 24/03/2014 et du 06/08/2015, intégration de servitudes d'isolement acoustique et de périmètre de protection de captage d'eau potable).

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé à la modification n°2 du PLU d'Escatalens en application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Article 2 : Le projet de modification n°2 portera sur les points ci-après :

- la préservation du patrimoine bâti de la commune plus particulièrement dans le centre bourg (par l'identification et la préservation de constructions, mais aussi de parcelles non bâties pouvant à terme devenir des espaces publics),
- l'instauration d'emplacements réservés pour la création d'espaces publics (parc, jardin d'agrément)
- et l'actualisation de certains éléments liés à l'évolution du contexte local (fermeture d'une carrière, mise en adéquation du PLU avec le schéma communal d'assainissement, projet de dénitrication des eaux, prise en compte de l'impact de la future ligne LGV, prise en compte des dispositions des lois du 24/03/2014 et du 06/08/2015, intégration de servitudes d'isolement acoustique et de périmètre de protection de captage d'eau potable).

Envoyé en préfecture le 05/12/2016

Reçu en préfecture le 05/12/2016

Affiché le

ID : 082-218200525-20161202-AM_2016_12_02-AR

Article 3 : Le projet sera transmis aux personnes publiques associées (PPA) et à la commission départementale de préservation des aspects naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour avis avant mise à disposition au public,

Article 4 : Le projet de modification n°2, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les PPA, seront portés à l'enquête publique conformément aux dispositions en vigueur.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur, Monsieur le Maire en présentera l'avis devant le Conseil Municipal qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par le commissaire enquêteur, par délibération motivée.

Article 6 : conformément aux articles R 153-20 et 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 7 : La délégation sera donnée au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'étude de modification n°2 du PLU,

Article 8 : Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet
- Monsieur le Préfet
- Madame et Messieurs les Maires des communes limitrophes
- Aux Personnes Publiques Associées

Fait à Escatalens,
Le 02 décembre 2016
Le Maire,
Michel CORNILLE



Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
informe qu'en application des dispositions du décret n° 1025 du 28 novembre 1983, modifié, les décisions administratives peuvent être contestées par voie de recours devant le Tribunal Administratif et ce dans un délai de deux mois à compter de leur notification

Annexe A3 - Arrêté complémentaire du 30 décembre 2016

Affiche le 26/01/2017

AR PREFECTURE

082-218200525-20161230-AM_2017_01_06-AR

Reçu le 25/01/2017

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

COMMUNE D'ESCATALENS

ARRÊTÉ MUNICIPAL COMPLETANT L'ARRÊTÉ MUNICIPAL PRESCRIVANT LA 2^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN DATE DU 2 DECEMBRE 2016

LE MAIRE DE LA COMMUNE D'ESCATALENS,

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-41 à L. 153-44, R. 153-20 et R. 153-21,
Vu la loi n° 2000-120 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2013 approuvant la 1^{ère} modification du PLU,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2016 approuvant le lancement de la 2^{ème} modification du PLU, et son annexe listant de façon exhaustive les modifications décidées par les élus,
Vu l'arrêté municipal en date du 2 décembre 2016 prescrivant la 2^{ème} modification du PLU,
Considérant qu'il y a lieu de procéder à la modification n°2 du PLU pour répondre aux objectifs cités dans l'arrêté du 2 décembre 2016, sans remettre en cause le projet d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur
Considérant qu'il y a lieu de compléter les modifications outre celles déjà listées dans l'arrêté initial du 2 décembre 2016 prescrivant la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme d'Escatalens :

- Préservation de la morphologie du centre bourg et de son patrimoine bâti (extension du périmètre de la zone UA du centre historique et de la première couronne d'extension de la ville composée d'anciens corps de fermes et de leurs bâtiments agricoles),
- La préservation du patrimoine bâti de la commune plus particulièrement dans le centre bourg (par l'identification et la préservation de constructions, mais aussi de parcelles non-bâties pouvant devenir à terme des espaces publics), [...]

ARRÊTE

Article 1 : L'arrêté du 2 décembre 2016 prescrivant la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme d'Escatalens reste en vigueur et est complété par les prescriptions énoncées à l'article 2.

Article 2 : Le projet de modification n° 2 portera également sur les points ci-après :

- Préservation de la morphologie du centre bourg et de son patrimoine bâti (extension du périmètre de la zone UA du centre historique et de la première couronne d'extension de la ville composée d'anciens corps de fermes et de leurs bâtiments agricoles),
- La préservation du patrimoine bâti de la commune plus particulièrement dans le centre bourg (par l'identification et la préservation de constructions, mais aussi de parcelles non-bâties pouvant devenir à terme des espaces publics), [...]

Article 3 : Le projet sera transmis aux personnes publiques associées (PPA) et à la commission départementale de préservation des aspects naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour avis avant mise à disposition au public,

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE

Reçu le 15/02/2022

Publié le 15/02/2022

AR PREFECTURE

082-218200525-20161230-AM_2017_01_06-AR

Reçu le 25/01/2017

Article 4 : Le projet de modification n°2, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les PPA, seront portés à l'enquête publique conformément aux dispositions en vigueur.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur, Monsieur le Maire en présentera l'avis devant le Conseil Municipal qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par le commissaire enquêteur, par délibération motivée.

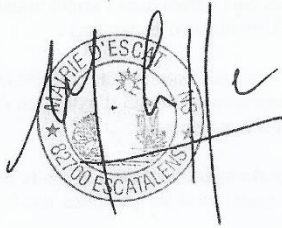
Article 6 : conformément aux articles R 153-20 et 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 7 : La délégation sera donnée au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'étude de modification n°2 du PLU,

Article 8 : Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet
- Monsieur le Préfet
- Madame et Messieurs les Maires des communes limitrophes
- Aux Personnes Publiques Associées

Fait à Escatalens,
Le 30 décembre 2016
Le Maire,
Michel CORNILLE



Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe qu'en application des dispositions du décret n° 1025 du 28 novembre 1983, modifié, les décisions administratives peuvent être contestées par voie de recours devant le Tribunal Administratif et ce dans un délai de deux mois à compter de leur notification

Annexe A4 - Délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2020

AR PREFECTURE

082-218200525-20201026-2610202021-DE
Reçu le 30/11/2020

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
De la COMMUNE D'ESCALAENS**

SEANCE DU 26 OCTOBRE 2020

L'an deux mille vingt et le 26 octobre 2020 à 18 heures 00, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni au sein de la salle des fêtes eu égard aux contraintes liées à l'épidémie de Covid19, sous la présidence de M. Michel CORNILLE, Maire.

Etaient présents : M. CORNILLE, Maire.; Mme VERNHET, M BUSQUET, MME SALA PASIN, M. BAZIN, Adjoints ; Mme PEREZ, M. FRAUCIEL ; Mme LAVERGNE, M BARANOWSKI ; Mme JOULIE ; M. CADIOU, M. LACROIX, conseillers municipaux.

Madame Amandine FISSORE a donné procuration à Monsieur Michel CORNILLE

Madame Clothilde PASIN a donné procuration à Monsieur Philippe BAZIN
Monsieur Thierry LAMBOLEY a donné procuration à Monsieur Samuel CADIOU

Madame Danielle SALA PASIN a été élue secrétaire de séance.

OBJET : VALIDATION ET POURSUITE DE LA DEUXIEME MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'une procédure de modification du PLU est en cours avec comme conseiller le cabinet URBACTIS qui nous assiste dans cette mission de réalisation d'une deuxième modification du PLU.

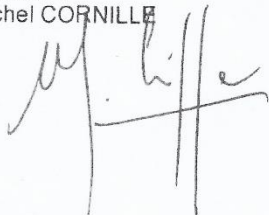
Cette procédure de modification avait été initiée par l'équipe municipale précédente et se poursuit donc au cours de cette mandature.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire, accepte à l'unanimité des membres présents :

- Valide la poursuite du travail initié de modification du PLU de la commune avec pour partenaire la société URBACTIS,

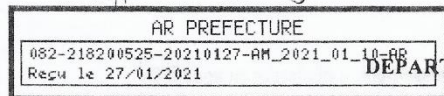
Ainsi fait et délibéré les, jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire,
Michel CORNILLE



Annexe A5 - Arrêté du 26 janvier 2021 prescrivant la 2^{ème} modification du PLU

Affiché le 28 janvier 2021



DÉPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

COMMUNE D'ESCATALENS

ARRÊTÉ MUNICIPAL PRESCRIVANT LA 2^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LE MAIRE DE LA COMMUNE D'ESCATALENS,

Vu le code général des collectivités territoriales,
 Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-41 à L. 153-44, R. 153-20 et R. 153-21,
 Vu la loi n° 2000-120 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
 Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
 Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
 Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2013 approuvant la 1^{ère} modification du PLU,
 Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2016 approuvant le lancement de la 2^{ème} modification du PLU,
 Vu l'arrêté municipal en date du 2 décembre 2016 prescrivant la 2^{ème} modification du PLU,
 Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2020 validant la poursuite de la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne seront pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle ou forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Considérant qu'il y a lieu de procéder à la modification n°2 du PLU pour répondre aux objectifs suivants :

- Une prise en compte accrue du patrimoine local, tant bâti que naturel, et la mise en place de prescriptions réglementaires au service de la qualité du cadre de vie.
- Une actualisation générale du cadre réglementaire et des différentes contraintes et servitudes s'appliquant sur le territoire communal.
- L'intégration du projet de la future ligne LGV.

ARRÊTE

Article 1 : L'arrêté du 2 décembre 2016 prescrivant la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme d'Escatalens reste en vigueur et est complété par les prescriptions énoncées à l'article 2.

Article 2 : Le projet de modification n° 2 portera également sur les points ci-après :

- **Site n°1 :** Déclassement de deux zones UBb déconnectées de la zone urbaine en N
- **Site n°2 :** Un secteur boisé comme zone tampon
- **Site n°3 :** Déclassement d'une partie de la zone UBa vers la zone N
- **Site n°4 :** Un espace boisé comme espace tampon
- **Site n°5 :** Extension de la zone UA
- **Site n°6 :** Élément de paysage à protéger
- **Site n°7 :** Élément de paysage à protéger
- **Site n°8 :** Le Castrum des abbés de Moissac
- **Site n°9 :** Un jardin d'agrément dans le centre historique
- **Site n°10 :** Déclassement de la zone 1AUE en zone N pour son espace paysager et en zone UE pour le site de la nouvelle crèche
- **Site n°11 :** Déclassement de la zone NG du site de la carrière
- **Site n°12 :** Suppression des pastillages Nh en zones agricole et naturelle

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE

Reçu le 15/02/2022

Publié le 15/02/2022

AR PREFECTURE

082-218200525-20210127-AR_2021_01_10-AR

Reçu le 27/01/2021

Site n°13 : Rectification du raccordement de 10 parcelles à l'assainissement, à déclasser en zone UBa

Site n°14 : Le passage de la LCV

- **Site n°15 :** Préservation d'une parcelle naturelle en bordure du ruisseau
- **Site n°16 :** Aménagement d'un musée archéologique
- **Site n°17 :** Le centre historique un espace paysager à protéger
- **Site n°18 :** Un espace de respiration en zone urbaine
- **Site n°19 :** Modification du classement sonore
- **Site n°20 :** Suppression du périmètre de la ZAD
- **Site n°21 :** Divers ajustements du règlement écrit

Article 3 : Le projet sera transmis aux personnes publiques associées (PPA) et à la commission départementale de préservation des aspects naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour avis avant enquête publique.

Article 4 : Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, un dossier de demande d'évaluation environnementale au cas par cas sera adressé à la MRAE d'Occitanie.

Article 5 : Le projet de modification n°2, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les PPA, seront portés à l'enquête publique conformément aux dispositions en vigueur.

Article 6 : A l'issue de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur, Monsieur le Maire en présentera l'avis devant le Conseil Municipal qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par le commissaire enquêteur, par délibération motivée.

Article 7 : conformément aux articles R 153-20 et 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 8 : La délégation sera donnée au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'étude de modification n°2 du PLU,

Article 9 : Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Sous-Préfet
- Madame et Messieurs les Maires des communes limitrophes
- Aux Personnes Publiques Associées

Fait à Escatalens,
Le 27 janvier 2021
Le Maire,
Michel CORNILLE



Le Maire,

certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe qu'en application des dispositions du décret n° 1025 du 28 novembre 1983, modifié, les décisions administratives peuvent être contestées par voie de recours devant le Tribunal Administratif et ce dans un délai de deux mois à compter de leur notification

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

COMMUNE D'ESCATALENS

**ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE LA 2^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Le Maire de la commune d'Escatalens,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 ; L. 153-31 à 153-44 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19, et R. 123-1 à R. 123-27 ;

Vu le décret n° 2016-738 en date du 02 juin 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation des lignes ferroviaires à grande vitesse Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des collectivités territoriales traversées ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal en date du 27 juin 2016, du 24 septembre 2016 et du 26 octobre 2020 ;

Vu l'arrêté en date du 02 décembre 2016 prescrivant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté en date du 30 décembre 2016 complétant l'arrêté prescrivant la 2^{ème} modification du PLU du 02/12/2016 ;

Vu l'arrêté municipal prescrivant la 2^{ème} modification du PLU en date du 27 janvier 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2010 approuvant le PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 25 janvier 2013 approuvant la 1^{ère} modification du PLU ;

Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 18 mars 2021 ;

Vu l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en date du 24 mars 2021 ;

Vu l'avis des personnes publiques associées ;

Vu l'ordonnance n° E21000105/31 en date du 27 juillet 2021 par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, a désigné Monsieur Martial STAMBOULLI, en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE

Article 1er :

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Escatalens, du lundi 08 novembre 2021 à 9h au mardi 07 décembre 2021 à 17h30, soit pendant 30 jours.

Celle-ci a pour objet de :

- Préserver le patrimoine bâti de la commune plus particulièrement dans le centre bourg (par l'identification et la préservation de constructions, mais aussi de parcelles non bâties pouvant à terme devenir des espaces publics)
- Instaurer des emplacements réservés pour la création d'espaces publics (parc, jardin d'agrément)
- Actualiser certains éléments liés à l'évolution du contexte local (fermeture d'une carrière, mise en adéquation du PLU avec le schéma communal d'assainissement, prise en compte de l'impact de la future ligne LGV)
- Adapter certaines dispositions du PLU à des évolutions législatives et réglementaires
- Ajuster des zonages

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE

Reçu le 15/02/2022

Publié le 15/02/2022

AR Prefecture

082-218200525-20211012-AM_2021_10_07-AR

Reçu le 12/10/2021

Publié le 12/10/2021

Article 2 :

La personne responsable de la modification du PLU est la commune d'Escatalens, représentée par son Maire, Michel CORNILLE, et dont le siège administratif est situé à la Mairie - 3 place de la Mairie 82700 ESCATALENS.

Article 3 :

Monsieur Martial STAMBOULI, cadre dirigeant de société d'assurance retraité, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse le 27 juillet 2021.

Article 4 :

Le dossier de la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme et les pièces qui l'accompagnent, seront tenus à la disposition du public à la mairie d'Escatalens, situé 3 place de la Mairie 82700 ESCATALENS, pendant une durée de 30 jours (1 mois), aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h.

Le dossier sera également disponible sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : www.escatalens.fr

Un poste informatique est également mis à la disposition du public à la Mairie d'Escatalens située 3 Place de la Mairie aux horaires habituels d'ouverture de la Mairie (hormis pendant les permanences du commissaire enquêteur figurant à l'article 6) afin de consulter le dossier durant toute la durée de l'enquête prévue à l'article 1 du présent arrêté.

Article 5 :

Le public pourra consigner éventuellement ses observations :

- Soit sur le registre d'enquête « papier » ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera tenu à la disposition du public à la mairie, 3 place de la mairie 82700 ESCATALENS, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h.
- Soit par courrier postal, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, avant le 07/12/2021 à 17h30 au siège de l'enquête : 3 place la Mairie 82700 ESCATALENS.
- Soit par courriel à l'adresse dédiée suivante : enquetepublique-escatalens@info82.com avant le 07/12/2021 à 17h30.
- Soit directement auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences indiquées à l'article 6.

Les observations doivent parvenir au commissaire enquêteur, quel que soit leur mode de transmission, avant la fin de l'enquête publique, soit le mardi 7 décembre 2021 à 17h30.

Article 6 :

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie d'Escatalens – 3 place de la Mairie 82700 ESCATALENS aux dates et horaires suivants :

- Lundi 8 novembre 2021 de 9h30 à 12h30.
- Mercredi 17 novembre 2021 de 15h00 à 18h00
- Samedi 27 novembre 2021 de 9h30 à 12h30
- Mardi 7 décembre 2021 de 14h30 à 17h30

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE

Reçu le 15/02/2022

Publié le 15/02/2022

AR Prefecture

082-218200525-20211012-AM_2021_10_07-AR

Reçu le 12/10/2021

Publié le 12/10/2021

Article 7 :

Le projet de modification n° 2 du PLU a fait l'objet d'une décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas, en date du 18 mars 2021, par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie.

Article 8 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1er, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Dans un délai de huit jours, après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur communique au Maire d'Escatalens les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Un délai de 15 jours pour produire des observations éventuelles est laissé à l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre au Maire de la commune d'Escatalens le dossier d'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de modification du PLU.

Article 9 :

Le commissaire enquêteur transmettra une copie de son rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif et à Madame la Préfète de Tarn et Garonne.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie d'Escatalens, aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête conformément à l'article R.123-21 du code de l'environnement. Ils seront également consultables sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.escatalens.fr

Article 10 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de Tarn-et-Garonne : « La Dépêche » et « Le Petit Journal ».

Cet avis d'enquête sera affiché, 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête pour être lisible des voies publiques dans les différents quartiers ou hameaux de la commune d'Escatalens ainsi qu'à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Ces formalités de publicité seront certifiées par le Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 11 : Au terme de l'enquête, le conseil municipal approuvera la modification du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des résultats de l'enquête publique.

Une copie du présent arrêté sera affiché en mairie aux lieux habituels et sera adressée à :

- Madame la Préfète de Tarn et Garonne
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif
- Monsieur le commissaire enquêteur

Escatalens, le 12 octobre 2021

Le Maire,

Michel CORNILLE

Annexe A7- Décision du Président du TA de Toulouse du 27/07/2021

Annexe B 1 – Texte de l’avis au public.

AVIS AU PUBLIC

Commune d’Escatalens

Enquête publique portant sur la 2^{ème} modification du PLU

Par arrêté en date du 12 octobre 2021, Monsieur le Maire de la commune d’Escatalens a ordonné l’ouverture de l’enquête publique sur la modification n° 2 du plan local d’urbanisme (PLU) de la commune d’Escatalens.

Le projet de modification a pour objet de :

- Préserver le patrimoine bâti de la commune plus particulièrement dans le centre bourg (par l’identification et la préservation de constructions, mais aussi de parcelles non bâties pouvant à terme devenir des espaces publics)
- Instaurer des emplacements réservés pour la création d’espaces publics (parc, jardin d’agrément)
- Actualiser certains éléments liés à l’évolution du contexte local (fermeture d’une carrière, mise en adéquation du PLU avec le schéma communal d’assainissement, prise en compte de l’impact de la future ligne LGV)
- Adapter certaines dispositions du PLU à des évolutions législatives et réglementaires
- Ajuster des zonages

L’enquête publique se déroulera en mairie d’Escatalens située 3 place de la Mairie (82700) du lundi 08 novembre 2021, 9h00, au mardi 07 décembre 2021, 17h30.

Le projet de modification n° 2 du PLU a fait l’objet d’une décision de dispense d’évaluation environnementale, après examen au cas par cas, en date du 18 mars 2021, par la mission régionale d’autorité environnementale (MRAe) Occitanie.

Monsieur Martial STAMBOULI, cadre dirigeant de société d’assurance en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Toulouse.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie d’Escatalens, située 3 place de la Mairie

82700 ESCATALENS, les :

- Lundi 08 novembre 2021 de 9h30 à 12h30
- Mercredi 17 novembre 2021 de 15h à 18h
- Samedi 27 novembre 2021 de 9h30 à 12h30
- Mardi 7 décembre 2021 de 14h30 à 17h30

Le dossier d’enquête, ainsi qu’un registre d’enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public et consultables, pendant toute la durée de l’enquête soit du lundi 8 novembre 2021,

9h, au mardi 7 décembre 2021, 17h30 :

- En mairie d'Escatalens, 3 place de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.escatalens.fr
- Sur un poste informatique mis à la disposition du public à la Mairie d'Escatalens aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (sauf pendant les permanences du commissaire enquêteur indiquées ci-dessus)

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées, et consigner éventuellement ses appréciations, suggestions ou contre-propositions pendant toute la durée de l'enquête selon les modalités suivantes :

- Soit sur le registre d'enquête disponible à la mairie d'Escatalens
- Soit par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur monsieur Martial STAMBOULI à l'adresse suivante : Mairie - 3 place de la Mairie 82700 ESCATALENS avec la mention : Objet : modification n° 2 du PLU d'Escatalens.
- Soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublique-escatalens@info82.com

Les observations doivent parvenir au commissaire enquêteur, quel que soit leur mode de transmission, avant la fin de l'enquête publique, soit le mardi 7 décembre 2021 à 17h30.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Madame la Préfète de Tarn et Garonne ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la Mairie d'Escatalens aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture de Tarn et Garonne aux jours habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également consultables sur le site internet de la commune : www.escatalens.fr

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera la 2^{ème} modification du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

Annexe B2 - Parution Dépêche du Midi du 21/10/2021

78 06 42 83
Annie Gaudet

5 17 85
NE ROSE
à l'écoute
à tout

08 95 02 05 50
0.80€/min (incl. TVA)

HOMMES

RENCONTRES H/H
08 95 02 05 50
0.80€/min (incl. TVA)

LA DÉPÊCHE
Journal de la démocratie
100% papier
02 32 12 00 00

lots croisés N° 5170

HORIZONTALLEMENT :
- VOLCANIQUE - II - AML REGARD -
- L - RAMER ÔTER - IV - INO INRA -
- NÉVÉ RAD - VI - TA MÈNE IO -
- IIL - ICA ENCLIN - VIII - OHRE IREZ -
- X - NAMUR INÉS - X - STE EXTASE -
VERTICALEMENT :

- VARIATIONS - B - OMAN ACHAT -
- LIMON ARME - D - EM EU -
- ARRIVÉL RÉ - F - NÉ NENNI -
- IGOR ÉCRIT - H - QATAR LENA -
- URE ALIZÉS - J - ÉDREDON SE -

UNIVERSAL JEUX 04 91 27 01 16

une petite annonce dans

Par téléphone **04.3000.7000**
(appel non surtaxé prix d'un appel local)

Également par CB

De lundi au vendredi de 9h à 17h et de 14h à 17h30

Légales

AVIS PUBLICS

Enquêtes publiques

ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE D'ESCATALENS

Enquête publique portant sur la 2ème modification du PLU

Par arrêté en date du 12 octobre 2021, Monsieur le Maire de la commune d'Escatalens a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Escatalens.

Le projet de modifications a pour objet de :

- Préserver le patrimoine bâti de la commune plus particulièrement dans le centre bourg (par l'identification et la préservation de constructions, mais aussi de parcelles non bâties pouvant à terme devenir des espaces publics)
- Inscrire des emplacements réservés pour la création d'espaces publics (parcs, jardins d'agrément)
- Actualiser certains éléments liés à l'évolution du contexte local (fermeture d'une carrière, mise en adéquation du PLU avec le schéma communal d'aménagement, prise en compte de l'impact de la future ligne LGV...)
- Adapter certaines dispositions du PLU à des évolutions législatives et réglementaires
- Ajuster des zonages

L'enquête publique se déroulera en mairie d'Escatalens située 3 place de la Mairie (83200) du **lundi 08 novembre 2021, 9h00, au mardi 07 décembre 2021, 17h30**

Le projet de modification n° 2 du PLU a fait l'objet d'une décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas, en date du 18 mars 2021, par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Occitanie.

Monsieur Martial STAMBOULI, cadre dirigeant de société d'assurance en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Toulouse.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie d'Escatalens, située 3 place de la Mairie 83200 ESCATALENS, les :

- Lundi 08 novembre 2021 de 9h00 à 17h30
- Mercredi 17 novembre 2021 de 9h à 18h
- Samedi 27 novembre 2021 de 9h00 à 17h30
- Mardi 7 décembre 2021 de 14h30 à 17h30

Le dossier d'enquête, ainsi qu'un registre d'enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public et consultables, pendant toute la durée de l'enquête soit du lundi 8 novembre 2021, 9h, au mardi 7 décembre 2021, 17h30 :

- En mairie d'Escatalens, 3 place de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 9h à 17h et de 14h à 18h
- Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.escatalens.fr

Sur un poste informatique mis à la disposition du public à la Mairie d'Escatalens aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (sauf pendant les permanences du commissaire enquêteur indiquées ci-dessus).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées, et consigner éventuellement ses appréciations, suggestions ou contre-propositions pendant toute la durée de l'enquête selon les modalités suivantes :

- Soit sur le registre d'enquête disponible à la mairie d'Escatalens
- Soit par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur monsieur Martial STAMBOULI à l'adresse suivante : Mairie - 3 place de la Mairie 83200 ESCATALENS avec la mention : Objet : modification n° 2 du PLU d'Escatalens.
- Soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetespublique-escatalens@info82.com

Les observations doivent parvenir au commissaire enquêteur, quel que soit leur mode de transmission, avant la fin de l'enquête publique, soit le mardi 7 décembre 2021 à 17h30.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Madame la Préfète de Tarn et Garonne ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la Mairie d'Escatalens aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture de Tarn et Garonne aux jours habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également consultables sur le site internet de la commune : www.escatalens.fr

À l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera la 2ème modification du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

Journal habilité à recevoir les annonces légales. Tarif et présentation réglementés, article 1030 du NCR. (MCE1733475A. Prix : 1,82€ HT le caractère par colonne, de 11x6 à 11x7. Reproduction certifiée conforme.

VIE DES SOCIÉTÉS

Création

AVIS

Par acte SSP du 18/10/2021, il a été constituée la Société à responsabilité limitée ayant les caractéristiques suivantes : Dénomination : MOUZO
Objet social : Commerce de détail de prêt à porter femmes hommes enfants, accessoires, articles pour la maison, de cadeaux, d'articles de toilettes et de produits de beauté. Siège social : 1105 Route de Greade 82600 VERDUN SUR GARONNE Capital : 1 000 Euro ; 99 ans
Gérant : Madame Fatma Zahra GERMAIN née HADISEYO, demeurant 354 Avenue de Toulouse Parc du Petit Prince Villa N°9 82600 VERDUN SUR GARONNE immatriculation au RCS Tarn et Garonne

AVIS

Par ASP du 20/09/2021, il a été constituée la SCI dénommée BOITRAND GALIOT
Siège social : 882 route de bornecavene 83200 Puyferron
Capital : 100€
Objet : acquisition et gestion de biens mobiliers et immobiliers.
Gérance : Mme Cécile BOITRAND, 882 route de bornecavene 83200 Puyferron. Cessionnaires soumis à agrément. Durée : 99 ans. Immatriculation au RCS de MONTAUBAN.

Mise à jour des marchés publics en temps réel sur le site de : ladepeche-marchespublics.fr

Annexe B 4- Parution Le Petit Journal du 19 octobre 2021

Du 19 au 22 octobre 2021 - n°5406

Le Petit Journal de Tarn-et-Garonne • www.lepetitjournal.net | 82@lepetitjournal.net

ECONOMIE

TARN & GARONNE - Mardi 19 octobre 2021

CONTINUATION

METAL LIFT 82
EURL au capital de 2 000 €
Siège social : 1620 AV DE COS
82000 MONTAUBAN
853 152 726 RCS MONTAUBAN

Aux termes d'une décision en date du 11/10/2021, l'AGE, statuant en application de l'article L.223-42 du code de commerce, a décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution de la société.

AVIS AU PUBLIC

COMMUNE D'ESCATALENS
Enquête publique portant sur la 2ème modification du PLU

Par arrêté en date du 12 octobre 2021, Monsieur le Maire de la commune d'Escatalens a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Escatalens.

Le projet de modification a pour objet de :

- Préserver le patrimoine bâti de la commune plus particulièrement dans le centre bourg (par l'identification et la préservation de constructions, mais aussi de parcelles non bâties pouvant à terme devenir des espaces publics)
- Instaurer des emplacements réservés pour la création d'espaces publics (parc, jardin d'agrément)
- Actualiser certains éléments liés à l'évolution du contexte local (fermeture d'une carrière, mise en adéquation du PLU avec le schéma communal d'assainissement, prise en compte de l'impact de la future ligne LGV ...)
- Adapter certaines dispositions du PLU à des évolutions législatives et réglementaires
- Ajuster des zonages

L'enquête publique se déroulera en mairie d'Escatalens située 3 place de la Mairie (82700) du lundi 08 novembre 2021, 9h00, au mardi 07 décembre 2021, 17h30.

Le projet de modification n° 2 du PLU a fait l'objet d'une décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas, en date du 18 mars 2021, par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie.

Monsieur Martial STAMBOULI, cadre dirigeant de société d'assurance en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Toulouse.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie d'Escatalens, située 3 place de la Mairie 82700 ESCATALENS, les :

- Lundi 08 novembre 2021 de 9h30 à 12h30
- Mercredi 17 novembre 2021 de 15h à 18h - Samedi 27 novembre 2021 de 9h30 à 12h30
- Mercredi 7 décembre 2021 de 14h30 à 17h30

Le dossier d'enquête, ainsi qu'un registre d'enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public et consultables, pendant toute la durée de l'enquête soit du lundi 8 novembre 2021, 9h, au mardi 7 décembre 2021, 17h30 :

- En mairie d'Escatalens, 3 place de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.escatalens.fr
- Sur un poste informatique mis à la disposition du public à la Mairie d'Escatalens aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (sauf pendant les permanences du commissaire enquêteur indiquées ci-dessus)

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées, et consigner éventuellement ses appréciations, suggestions ou contre-propositions pendant toute la durée de l'enquête selon les modalités suivantes :

- Soit sur le registre d'enquête disponible à la mairie d'Escatalens
- Soit par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur monsieur Martial STAMBOULI à l'adresse suivante : Mairie - 3 place de la Mairie 82700 ESCATALENS avec la mention : Objet : modification n° 2 du PLU d'Escatalens.
- Soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquestepublique-escatalens@info82.com

Les observations doivent parvenir au commissaire enquêteur, quel que soit leur mode de transmission, avant la fin de l'enquête publique, soit le mardi 7 décembre 2021 à 17h30.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Madame la Préfète de Tarn et Garonne ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la Mairie d'Escatalens aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture de Tarn et Garonne aux jours habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également consultables sur le site internet de la commune : www.escatalens.fr

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera la 2ème modification du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

TRANSFERT DU SIÈGE SOCIAL

LA BERGERIE
SARL au capital de 3000 euros
Siège social : Quartier Jaleyres
07510CROS DE GEORAND
793 180 019 RCS AUBENAS

Aux termes d'une délibération en date du 01.10.2021, l'AGE a décidé de transférer le siège social du Quartier Jaleyres, 07510CROS DE GEORAND au 402, Route de Ladogne, 82400 MONTJOI, à compter de ce jour, et a décidé d'étendre l'objet

Du 9 au 11 novembre 2021 - n°5412

Le Petit Journal de Tarn-et-Garonne • www.lepetitjournal.net | 82@lepetitjournal.net

ECONOMIE

TARN & GARONNE - Mardi 09 novembre 2021

AVIS AU PUBLIC

COMMUNE D'ESCATALENS
Enquête publique portant sur la 2ème
modification du PLU

Par arrêté en date du 12 octobre 2021, Monsieur le Maire de la commune d'Escatalens a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Escatalens.

Le projet de modification a pour objet de :

- Préserver le patrimoine bâti de la commune plus particulièrement dans le centre bourg (par l'identification et la préservation de constructions, mais aussi de parcelles non bâties pouvant à terme - devenir des espaces publics)
- Instaurer des emplacements réservés pour la création d'espaces publics (parc, jardin d'agrément)
- Actualiser certains éléments liés à l'évolution du contexte local (fermeture d'une carrière, mise en adéquation du PLU avec le schéma communal d'assainissement, prise en compte de l'impact de la future ligne LGV ...)
- Adapter certaines dispositions du PLU à des évolutions législatives et réglementaires
- Ajuster des zonages

L'enquête publique se déroulera en mairie d'Escatalens située 3 place de la Mairie (82700) du lundi 08 novembre 2021, 9h00, au mardi 07 décembre 2021, 17h30.

Le projet de modification n° 2 du PLU a fait l'objet d'une décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas, en date du 18 mars 2021, par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie.

Monsieur Martial STAMBOULI, cadre dirigeant de société d'assurance en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Toulouse.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie d'Escatalens, située 3 place de la Mairie 82700 ESCATALENS, les :

- Lundi 08 novembre 2021 de 9h30 à 12h30
- Mercredi 17 novembre 2021 de 15h à 18h - Samedi 27 novembre 2021 de 9h30 à 12h30
- Mardi 7 décembre 2021 de 14h30 à 17h30

Le dossier d'enquête, ainsi qu'un registre d'enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public et consultables, pendant toute la durée de l'enquête soit du lundi 8 novembre 2021, 9h, au mardi 7 décembre 2021, 17h30 :

- En mairie d'Escatalens, 3 place de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h

- Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.escatalens.fr

- Sur un poste informatique mis à la disposition du public à la Mairie d'Escatalens aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (sauf pendant les permanences du commissaire enquêteur indiquées ci-dessus)

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées, et consigner éventuellement ses appréciations, suggestions ou contre-propositions pendant toute la durée de l'enquête selon les modalités suivantes :

- Soit sur le registre d'enquête disponible à la mairie d'Escatalens
- Soit par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur monsieur Martial STAMBOULI à l'adresse suivante : Mairie - 3 place de la Mairie 82700 ESCATALENS avec la mention : Objet : modification n° 2 du PLU d'Escatalens.

- Soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublique-escatalens@info82.com
Les observations doivent parvenir au commissaire enquêteur, quel que soit leur mode de transmission, avant la fin de l'enquête publique, soit le mardi 7 décembre 2021 à 17h30.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Madame la Préfète de Tarn et Garonne ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la Mairie d'Escatalens aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture de Tarn et Garonne aux jours habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également consultables sur le site internet de la commune : www.escatalens.fr

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera la 2ème modification du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

CLÔTURE DE LIQUIDATION**SAINTE CATHERINE**

SCI au capital de 1.524, 49€
Siège social : 12 GRAND RUE VIL-LENOUVELLE
82000 MONTAUBAN
348 043 985 RCS de MONTAUBAN
Le 14/09/2021, l'AGE a approuvé les comptes de liquidation, déchargé le liquidateur de son mandat et constaté la clôture des opérations de liquidation à compter du 14/09/2021.
Radiation au RCS de MONTAUBAN

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE
Reçu le 15/02/2022
Publié le 15/02/2022

Annexe B 6 – Emplacements des affichages

Affichage avenue des Platanes

Affichage La Halle

Affichage chemin de Laclotte

Affichage route de Bourret



Affichage entrée du cimetière



Affichage entrée Maison Familiale Rurale



Affichage La crèche



Affichage route de Lamire



Affichage station-service



Affichage route des Saysses

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE

Reçu le 15/02/2022

Publié le 15/02/2022

Affichage salle des fêtes

Affichage RD 42

Annexe B 7 – Certificat d'affichage

COMMUNE D'ESCATALENS
3 Place de la Mairie
82700 ESCATALENS

ATTESTATION DE PUBLICITÉ

Le Maire certifie que l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Escatalens en date du 12 octobre 2021 a été affiché en mairie à compter du 13 octobre 2021, et pendant toute la durée de l'enquête qui s'est déroulée du 08 novembre 2021 au 07 décembre 2021 inclus.

Le Maire certifie que l'avis au public a été affiché en mairie, mis en ligne à l'adresse « www.escatalens.fr » à compter du 21 octobre 2021 et pendant toute la durée de l'enquête et a fait l'objet des insertions suivantes dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département :

▪ **Pour le 1^{er} avis (15 jours au moins avant le début de l'enquête) :**

- Dans « Le Petit Journal » le 19 octobre 2021
- Dans « La Dépêche » le 21 octobre 2021

▪ **Pour le rappel (dans les 8 premiers jours de l'enquête) :**

- Dans « Le Petit Journal » le 09 novembre 2021
- Dans « La Dépêche » le 11 novembre 2021

ci-joint les extraits.

Cet avis a également été publié par voie d'affichage sur les lieux suivants :

- Route de Lamire : au niveau de l'intersection de la route de Lamire et du chemin de la Clotte.
- Route de Lamire : au niveau du pont du ruisseau.
- 170 route des Saysses, rond-point des Générations : crèche
- 10 rue du Tour de Ronde : halle polyvalente
- Route départementale n° 42 : de Escatalens à La Ville Dieu du Temple
- 3 place de la Mairie : mairie
- 3 Place de la Mairie : médiathèque
- Allée des Platanes : boulodrome
- 1219 Route de Toulouse : station essence
- Route des Saysses : au niveau de l'intersection de la route des Saysses et du chemin de la Laque
- 15 Faubourg Saint-Joseph : salle des Fêtes
- Faubourg Saint-Roch
- 4 Place de l'Ecole : portail de l'ancienne Maison Familiale et rurale
- Place de l'Ecole : cimetière communal
- Route de Bourret : ancien site de gravière

A Escatalens,
Le 10 décembre 2021
Le Maire,
Michel CORNILLE



Annexe C 1 – Décision du 18 mars 2021 de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe d'Occitanie


**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur la modification n°2 du PLU déposé par la commune de
ESCATALENS (82)**

n°saisine : 2021-9123

n°MRAe : 2021DKO44

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020 et 21 septembre 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 03 novembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 20 octobre 2020, portant délégation à Monsieur Jean-Pierre VIGUIER, président de la MRAe, et aux autres membres de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- n° 2021-9123 ;
- relative à la modification n°2 du PLU de ESCATALENS (82) comportant vingt-et-un objets de modifications ;
- déposée par la commune de ESCATALENS ;
- reçue le 02 février 2021 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 22 février 2021 ;

Vu l'avis de la direction départementale des territoires en date du 15 mars 2021 ;

Considérant les modifications envisagées par la commune d'Escatalens (1096 habitants en 2015 - données INSEE, visant à accueillir 800 à 1000 habitants supplémentaires en 2030) portant notamment sur :

- le classement en « élément du paysage à préserver en l'état » sur les sites suivants :
 - site n°2 : sur une superficie de 1,40 ha, situé au Nord-Est du centre-bourg, au lieu-dit « *Lartel* », création d'un secteur boisé comme espace tampon et coupure d'urbanisation, faisant l'objet d'une OAP pour un projet de « *Coeur de biodiversité* » ;
 - site n°4 : sur un espace linéaire d'environ 0,63 ha actuellement en culture, création d'une zone en limite entre l'espace actuellement urbanisé de la commune et le secteur du futur « *quartier vert* », (parcelles n°760, 762, 107, 108 section C et n°932, 235, 237 section B). Cette zone a vocation à être aménagée en espace de liaison verte pour les déplacements doux ;
 - site n°6 : sur une superficie de 1,8 ha, en limite immédiate à l'est du centre-bourg (parcelles n°147 et 150, les n°151, 149, 131 et 132, et les parcelles 37, 38, 39, 894, 733 et 895), préservation paysagère de parcelles anciennement classées en zone UBa et transformées en zone UA suite à la modification en cours (site n°5). Cet espace est un vestige de l'histoire rurale de la commune et témoin d'extension de la première couronne de la ville d'Escatalens (trame bâtie de vastes bâtisses au caractère rural avec de grands terrains et avec un habitat de type maison de ville aligné sur rue, comportant un ancien pigeonnier et trois vastes demeures). Les limites sont marquées par des murs de clôtures en brique, typiques du centre historique et qui comprennent

une vaste prairie et une allée d'arbres pittoresques et d'espaces plus arborés, typiques des anciennes habitations rurales ;

- **site n°7** : sur une superficie de 1,14 ha, au Nord de la Rue du tour de ronde, sur toute sa longueur et se trouvant désormais en zone UA (parcelles n°11, 12, 13, 14, 15 et 1092 à 1101), classement en protection paysagère de la trame bâtie, constituée d'extension de vastes bâtisses au caractère rural avec de grands terrains et des habitats de type maison de ville alignés sur rue, vestiges de l'histoire rurale de la commune et témoins de l'extension en première couronne de la ville d'Escatalens ;
- **site n°8** : sur une superficie de 0,3 ha, en zone UA, protection du Castrum des abbés de Moissac, au Sud de la place centrale du village, lieux de respiration dans le tissu urbain et témoins de l'histoire de la ville d'Escatalens ;
- **site n°17** : sur une superficie de 6,80 ha, protection du centre historique ou centre bourg du village, concernant des parcelles classées en zone UA ainsi que les parcelles, anciennement classées en zone UB, faisant l'objet de reclassification en zone UA dans la présente modification (objet 5) à l'exception de celles faisant déjà l'objet des modifications n°6,7 et 8. La trame bâtie est constituée d'habitat typique de la commune comprenant des maisons de ville alignées sur rue, en cœur historique qui représentent l'architecture urbaine moyennement dense de la commune entrecoupée avec quelques espaces naturels et ponctuée de pigeonniers ;

Considérant que ces modifications du plan sont favorables à l'environnement naturel et paysager par la nature des protections envisagées par les nouveaux règlements, écrit et graphique, en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;

Considérant le reclassement de zones U en zones N et notamment :

- **site n°1** : sur une superficie de 8,52 ha, reclassement de zonages UBb en zonages N de 2 hameaux sur la route de Saysses (hameaux et extensions urbaines pavillonnaires moins denses en assainissement autonome) ; en lien avec l'objet n°12, le règlement de la zone N doit permettre aux constructions existantes d'évoluer (annexes et extensions mesurées) tout en ne permettant pas la construction de nouvelles habitations ;
- **site n°3** : sur une superficie de 1 100m², à l'est du centre-bourg, au lieu-dit « *Pallious* », déclassement de 2 parcelles UBa (n°238 et 593, section B) reclassées en zone N, classées également en « *emplacements réservés* » (n°15) et en « *élément du paysage à préserver* » ; les parcelles se trouvent en fond de jardin du front bâti nord. Le site ne constitue actuellement pas un enjeu de biodiversité, mais il est envisagé qu'il prenne de l'importance avec la conception du futur « *quartier vert* ». Il s'agit d'en faire une zone tampon ou un espace naturel en lien avec la zone 3AU, composée d'un vaste champ et destinée à recevoir un futur « *quartier vert* », à définir dans le cadre de la future révision du PLU ;
- **site n°10** : sur un terrain d'environ 1,67 ha situé au nord du cœur du village d'Escatalens, modification du règlement écrit et graphique, suite au déclassement de la zone AUe en zone N (0,75 hectares) pour son espace paysager, et en zone UE (parcelle n°86) pour le site de la nouvelle crèche (1,04 hectares) récemment construite au Nord du centre historique, et au nord du ruisseau de Méric. Les parcelles (n°86,87 et 88) appartiennent à la commune ; l'objectif est donc de mettre à jour le zonage puisque le projet d'équipement public a été réalisé, et de protéger son aménagement paysager d'une éventuelle densification du bâti ;
- **site n°11** : sur une surface totale d'environ 64,09 ha situé à l'extrême Sud-Ouest de la commune, modification du règlement écrit et graphique suite au reclassement de la zone NG en zone N, sur l'ancien site de la carrière suite à l'arrêt de son activité (trente-six

parcelles concernées) ; le terrain comprend un ancien bâti agricole traditionnel en brique, restauré en habitation, le ruisseau de Pantagnac et sa ripisylve et deux lacs ;

- **site n°15** : sur une superficie de 0,88 ha, le long du ruisseau du Méric, reclassement d'une parcelle (n°101, section C) d'une zone UBa à un zonage N, permettant de préserver un espace naturel comportant une légère ripisylve qui pourra ainsi être renforcée ;

Considérant que ces modifications du plan sont favorables à l'environnement naturel et paysager par la nature des requalifications des zonages passant d'un classement en zone urbaine (U) vers des espaces naturels (N), protecteurs et qui permettent limiter la constructibilité ;

Considérant la transformation de zones UBa en zones UA et U:

- **site n°5** : situés au Nord du coeur du village d'Escatalens, 3,71 ha (vingt-huit parcelles) de la zone UBa sont reclassés vers la zone UA afin de les soumettre aux mêmes prescriptions que les constructions du centre historique et donc de les protéger et les valoriser comme vestiges de l'histoire de la commune (tissu lâche composé d'anciens corps de fermes typique de l'architecture rurale de la commune, ainsi que de leurs annexes agricoles tout aussi qualitatifs (pigeonniers, granges...), mais aussi de leurs terres ;

Considérant que cette modification du plan n'est pas de nature à engendrer des impacts sur l'environnement par la nature des nouveaux règlements, écrit et graphique, envisagés ;

Considérant la mise en place des emplacements réservés suivants :

- **site n°9** : sur une superficie de 0,16 ha situé à l'Est du coeur du village (n°186,187, 188, 189 et 559), situé au Nord-Ouest de la place centrale du village en zone N, juste à côté du site n°8, classement en emplacement réservé (n°11) destiné à offrir un « *jardin d'agrément* » au village et ses habitants ; il s'agit de fonds de parcelles du Castrum, dont on peut découvrir les façades traditionnelles en briques et composées de différents bâtiments à la typologie et d'époques différentes ;
- **site n°14** : sur une superficie de 2,68 hectares, intégration d'un emplacement réservé (n°13) dédié au passage de la LGV permettant d'introduire la notion de « *constructions, installations et aménagements en faveur du service public ferroviaire* » dans la zone Ng, afin d'adapter le règlement écrit au passage de la future ligne LGV ; cet emplacement réservé touche la parcelle boisée (n°403, section D,2,6 ha) impactée par le tracé de la LGV est à l'extrême nord du territoire communal dans la forêt d'Escatalens. Le site est traversé à l'Ouest, et selon l'axe Nord-Sud, par le ruisseau de Larone. Ces derniers constituent un enjeu majeur de biodiversité mais cet emplacement réservé est ajouté au bénéfice de Réseau Ferré de France, afin d'anticiper la future LGV en réservant cette parcelle, conformément au dossier de mise en compatibilité du PLU fourni par GPSO ;
- **site n°16** : sur une superficie de 0,16 hectare (parcelle B0225), création d'un emplacement réservé n°13 afin de permettre l'aménagement d'un musée archéologique, localisé au Sud-Ouest de la place centrale du village et en zone UA. La parcelle faisant l'objet du présent emplacement réservé comporte déjà des locaux et est longée par le Chemin de Ronde et par le ruisseau de Méric ;
- **site n°18** : sur une superficie de 0,33 ha (parcelle n° 231), un emplacement réservé (n°14) est créé afin de créer un espace de respiration en zone urbaine à l'est de la place centrale

du village en zone N ; le site se trouve entre l'école d'Escatalens en limite ouest, une vaste demeure rurale à l'est, la zone UB au nord et le futur « quartier vert » en zone 3AU au Sud

Considérant la localisation de ces emplacements réservés en dehors de tous secteurs à enjeux de biodiversité, paysager ou patrimoniaux ou ayant déjà fait l'objet d'examens dans le cadre d'une étude d'impact (site n°14) ;

Considérant les corrections réglementaires et matérielles visant à :

- **actualiser le règlement écrit aux dernières dispositions réglementaires :**
 - en mettant à jour les articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement écrit ;
 - en supprimant des articles 5 et 14 (« *Caractéristiques des terrains* » et « *Coefficient d'occupation du sol* ») ;
 - **sur le site n°12** : en modifiant le règlement écrit et graphique suite à la suppression des pastillages Nh en zones agricole et naturelle ;
 - **sur le site n°13** : sur une surface totale d'environ 15,7 ha situé au nord-est du cœur du village d'Escatalens, basculement de zonage UBb en UBa en rectifiant le raccordement de dix parcelles à l'assainissement autonome ou collectif. Ces parcelles comportent quelques espaces boisés situés en bordure de route et des haies vives sans enjeu fort de biodiversité ; l'objectif est de corriger les erreurs de zonage de ces parcelles :
 - au croisement entre la RD813 et le Chemin de l'écluse (Secteur 1 : Section B, 837 et 836, 305, 924 et 925, 307 à 309, et enfin, 668, 669 et 16) ;
 - à la limite Sud de la commune (Secteur 2 : Section C, 721, 723 à 726 et 585 à 588, 590, 591, 594) ;
 - **sur le site n°19** : en modifiant le classement sonore des infrastructures routières et lignes ferroviaires suite à la mise à jour de l'arrêté du 31 juillet 2014 ayant pour effet
 - de réduire de moitié le périmètre affecté par le bruit autour de la RD813, qui concernait auparavant toute départementale ;
 - de réduire le périmètre concernant le bruit autour de l'autoroute A20 ;
 - d'ajouter un périmètre de protection sur la RD928 au sud de la commune ;
 - **sur le site n°20** : en supprimant le périmètre de la ZAD du règlement graphique, caduque depuis la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 et selon l'article L.212-2 du Code de l'Urbanisme, la durée légale n'étant plus que de six ans pour les ZAD créées après le 6 juin 2002 ;
- **actualiser et ajuster le règlement écrit (objet n°21) dans un objectif de préservation du cadre de vie (espaces de nature en ville), du patrimoine sur la commune en introduisant les dispositions suivantes :**
 - des éléments de préservation du cadre historique dans le coeur du village (zone UA) ;
 - des éléments d'évolution des règles dans les zones résidentielles existantes et à venir (UB et 1AU), afin d'aménager plus qualitativement ces zones (pourcentage d'emprise au sol et une règle plus volontaire concernant les espaces verts, règles sur les clôtures, d'uniformisation sur l'aménagement des voies) ;
 - des éléments d'évolution des règles d'uniformisation dans la zone d'activités économiques industrielles et artisanales sur les aspects extérieurs (toiture) ;
 - des éléments d'une palette de couleur intégrée en annexe du règlement écrit (zones UA, UB, 1AU, A et N) ;

Considérant que ces évolutions réglementaires et matérielles sont de nature à favoriser la préservation de la santé et de l'environnement ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

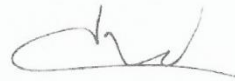
Le projet de modification n°2 du PLU de ESCATALENS (82), objet de la demande n°2021-9123, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Toulouse, le 18 mars 2021

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
par délégation



Thierry Galibert

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

par courrier adressé à :

Le président de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.



Département du Tarn-et-Garonne
Commune d'Escatalens

MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Dossier n°160442

Urbactis, SARL de Géomètres-Experts au capital de 10 000 euros, inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n° 20088200009
RCS Montauban 508 710 043, APE : 7112 A, TVA Intracommunautaire : FR41508710043

Urbactis est détenteur des archives des cabinets de Géomètres-Experts : Philippe FRANCOIS, Sébastien LE PAPE
Pierre JEANJEAN, Jean-Louis DEPART, Henry TIXIER et André BLANCHOT

082-218200525-20220208-080222-DE
Reçu le 15/02/2022
Publié le 15/02/2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
1. RÉCAPITULATIF DES AVIS REÇUS SUITE À LA 1ÈRE PHASE DE NOTIFICATION.....	4
2. RÉCAPITULATIF DES AVIS REÇUS SUITE À LA 2ÈME PHASE DE NOTIFICATION.....	4
RÉPONSE ET POSITIONNEMENTS DE LA COMMUNE AUX AVIS.....	5
1. OBSERVATION DES PPA	6
1.1. Chambre des métiers et de l'artisanat	6
1.2. Direction départementale des territoires	6
• (Obs. ①) : Règlement écrit	6
1.3. CDPENAF	7
• (Obs. ①) : Règlement écrit	7
1.4. MR Ae.....	7
1.5. Direction de l'aménagement et de la voirie	7
• (Obs. ①) : Additif au rapport de présentation	7
1.6. Unité départementale de l'architecture et du patrimoine	8
• (Obs. ①) : Règlement écrit	8
1.7. ARS	8
• (Obs. ①) : Règlement écrit	8

RECAPITULATIF DES AVIS REÇUS SUITE À LA 1^{ÈRE}
PHASE DE NOTIFICATION

Le présent document a été élaboré à la suite de la consultation des PPA (Parties Prenantes Associées) et des PPA (Parties Prenantes Associées) de la commune d'Escalens, en vue de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Escalens.

N° Avis	Nom de la Partie Prenante Associée	Contenu de l'avis
1	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]
2	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]
3	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]
4	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]
5	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]
6	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]
7	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]
8	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]
9	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]
10	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]

PREAMBULE

RECAPITULATIF DES AVIS REÇUS SUITE À LA 2^{ÈME}
PHASE DE NOTIFICATION

Le présent document a été élaboré à la suite de la consultation des PPA (Parties Prenantes Associées) et des PPA (Parties Prenantes Associées) de la commune d'Escalens, en vue de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Escalens.

N° Avis	Nom de la Partie Prenante Associée	Contenu de l'avis
11	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]
12	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]
13	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]
14	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]
15	M. [Nom]	[Contenu de l'avis]

1. RÉCAPITULATIF DES AVIS REÇUS SUITE À LA 1ÈRE PHASE DE NOTIFICATION

La commune a effectué une consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), en notifiant un dossier de modification transmis le 01/02/2021 et réceptionné entre le 24/02/2021 et le 26/05/2021.

Ces consultations ont fait l'objet de 7 avis PPA.

Personnes Publiques Associées et Consultées	Type d'avis	Date de réception
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Favorable	26/05/2021
Direction Départementale des territoires CDPENAF	Favorable avec observations	29/03/2021
	Favorable avec observations	06/04/2021
MRAe	Pas soumis à évaluation environnementale	18/03/2021
Direction de l'aménagement et de la voirie	Favorable avec observation	04/03/2021
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine	Favorable avec observations	24/02/2021
ARS	Favorable avec observations	02/03/2021

Consultations de la Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations concernant les installations classées : pas d'ICPE sur la commune

2. RÉCAPITULATIF DES AVIS REÇUS SUITE À LA 2ÈME PHASE DE NOTIFICATION

Suite à une erreur dans le dossier la commune a effectué une seconde consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), en notifiant un dossier de modification transmis le 04/06/2021 et réceptionné entre le 01/07/2021 et le 01/09/2021.

Ces consultations ont fait l'objet de 4 avis PPA.

Personnes Publiques Associées et Consultées	Type d'avis	Date de réception
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine	Favorable avec observations	01/09/2021
ARS	Favorable avec observations	09/07/2021
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Favorable	01/07/2021
Direction de l'aménagement et de la voirie	Favorable avec observation	28/07/2021

RÉPONSE ET POSITIONNEMENTS DE LA COMMUNE AUX AVIS

1. OBSERVATION DES PPA

1.1. CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT

Avis favorable sans observation.

1.2. DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Avis favorable avec observation.

- (Obs. ①) : Règlement écrit

Remplacement de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme par l'article L151-19

→ Cette modification sera faite

Ajout de la possibilité de faire des annexes et des piscines dans les zones N et A

→ Cette modification sera faite

Limitation de l'emprise au sol de 650 m² en zone agricole à enlever (trop contraignant)

→ La commune décide de passer de 650m² à 1000m²

Mentionner l'annexe dans l'article 1AU 11

→ Non, pas de palette en 1AU, seulement en UA.

Site n°1 : déclassement partiel de la zone UBb peut entraîner un traitement inéquitable des propriétaires et une fragilité juridique

→ Ces parcelles sont laissées en zone UBb afin de permettre aux propriétaires de combler les 3 dernières dents creuses. Ces 3 zones seront supprimées lors de la révision générale du PLU dont le lancement est prévu pour 2022.

Site n°2 : passage en zone N du secteur boisé actuellement en zone 3AU.

→ La commune ne souhaite pas passer en zone N car elle perdrait son droit de préemption urbain. De plus cet espace se trouve dans le périmètre d'étude du projet « Cœur de biodiversité » qui fera l'objet d'une déclaration de projet.

Site n°4 : Pourquoi isoler le quartier vert ?

→ La collectivité a pour objectif d'aménager cette zone 2AU afin d'y implanter un « quartier durable » intitulé « les berges du ruisseau » cet espace boisé a pour objectif de servir d'espace de transition, et de fraîcheur entre le centre-ville et ce futur quartier. De plus cet espace, après étude du potentiel constructible de la commune, fera lui aussi l'objet d'une déclaration de projet.

Site n°6 et 7 : Interrogation sur le classement en éléments du patrimoine à préserver, alors que ces espaces pourraient servir à de la densification.

→ La collectivité a choisi de préserver cet espace, dans un premier temps, car elle considère que le caractère architectural du bâti forge l'identité architecturale de la commune. De plus la commune souhaite préserver ces espaces pour en faire des îlots de fraîcheur favorisant ainsi la qualité de vie et la qualité de l'espace urbain. De plus la commune ne souhaite pas faire cohabiter des éléments patrimoniaux et architecturaux majeurs avec une urbanisation contemporaine (protection des paysages).

Site n°8 : La protection de la Maison Familiale Rurale n'est peut-être pas utile

→ La protection de la MFR est un choix politique car il revêt un caractère historique majeur (ancien château des abbés de Moissac). De plus des sondages archéologiques ont été réalisés au printemps 2021 par INRAP pour la DRAC SRA. Donc confirmation que le bâtiment et le site sont de période médiévale, ce qui explique la protection.

Site n°10 : un classement en zone UB d'une partie de la parcelle aurait permis d'accueillir des jeunes familles et d'accroître la rentabilité de l'équipement public.

→ La commune a choisi de classer cet espace en zone Naturelle pour préserver ces espaces entretenus et déjà aménagés avec des gabions et des parterres de fleurs. De plus cette zone naturelle comporte le bassin de rétention de la crèche. Ce choix entre dans le parti pris politique de la commune qui vise à préserver et valoriser au maximum le cadre de vie.

Site n°12 : Pas de possibilité de faire des annexes et des piscines en zone A et N. À prévoir dans le règlement.

→ Cette modification sera faite

Site n°13 : ces 2 zones UBb devraient être classées en zone N

→ Ces espaces ne sont aujourd'hui pas raccordés à l'assainissement collectif ce qui explique le classement en UBb.

De plus la collectivité souhaite laisser la possibilité aux dernières personnes possédant des terrains constructibles de pouvoir déposer un permis avant la mise en place de la révision générale (lancement prévu pour 2022).

1.3. CDPENAF

- (Obs. 1) : Règlement écrit

En zone A et N il n'y a pas la possibilité de faire des annexes et des piscines

→ Cette modification sera faite

Dans un souci d'équité au niveau départemental les membres de la commission demandent une limitation des extensions des habitations existantes voisine de 50m² et un plafonnement de l'emprise au sol après extension voisine de 250m². Ils demandent également un plafonnement de l'emprise au sol totale des annexes voisine de 50m².

→ Cette modification sera faite

Défavorable à la limitation de l'emprise au sol des constructions nécessaires à l'activité agricole.

→ La commune décide de passer de 650m² à 1000m²

1.4. MRAE

Avis favorable. La MRAe décide que le projet de modification n°2 du PLU d'Escatalens n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1.5. DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE LA VOIRIE

- (Obs. 1) : Additif au rapport de présentation

La route départementale est en partie délimitée au même titre qu'une parcelle.

→ Cette erreur matérielle sera rectifiée.

1.6. UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

- (Obs. ①) : Règlement écrit

La zone UA règlemente une emprise au sol de 50% ce qui risque d'être difficilement applicable dans le centre historique

→ Volonté politique de la commune qui au titre de la préservation des paysages et de l'architecture ne souhaite pas avoir de nouveaux bâtis imposants et en désaccord avec l'aspect patrimonial du bâti existant.

Enduits de façades / Éléments architecturaux en saillie / Palette de couleur / Clôtures / Voirie.

→ Les Enduits de façades ainsi que la Palette de couleur seront traités dans le cadre de cette procédure de modification n°2. Les autres thématiques (éléments architecturaux en saillie, clôture et voirie) seront traitées de façon plus approfondie dans la révision générale du PLU dont la procédure sera lancée en 2022.

1.7. ARS

- (Obs. ①) : Règlement écrit

La partie centrale de la parcelle boisée sur la zone 3AU n'est pas classée en éléments du paysage à préserver comme le reste.

→ Cette modification sera faite

Problématique du puits de Barthonoubal (périmètre de captage) études à prendre en compte.

→ La collectivité à connaissance de ces études et est vigilante sur ce point.

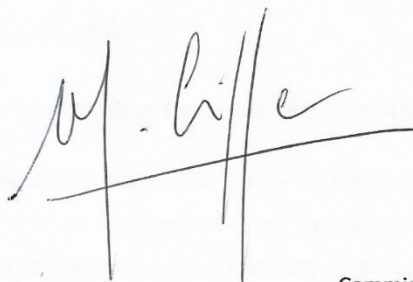
Annexe C 3-Procès-verbal de synthèse

Enquête publique relative à la modification n°2 du PLU d'Escatalens
réalisée du 8 novembre au 7 décembre 2021

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

(Article R 123-18 du Code de l'Environnement)

Procès-verbal remis le 15 décembre 2021



Commissaire enquêteur : Martial Stambouli

Enquête publique n° E21000105/31 relative à la modification n°2 du PLU d'Escatalens

p. 1

1- Rappel de la procédure

Détenant la compétence PLU, la commune d'Escatalens a engagé la 2^{ème} modification de son Plan Local d'Urbanisme par une délibération de son conseil Municipal en date du 27 juin 2016.

Le projet de modification a été arrêté et soumis à l'enquête publique par l'arrêté municipal du 27 janvier 2021.

Sur demande de Monsieur le Maire d'Escatalens en date du 22 juillet 2021, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, par décision du 27 juillet 2021 portant le numéro E 21000105/31, a désigné Martial Stambouli commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU d'Escatalens.

L'enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal du 12 octobre 2021. Elle a été annoncée au public dans deux parutions aussi bien dans la Dépêche du Midi que dans le Petit Journal, par voie d'affichage à quinze endroits de la commune d'Escatalens et sur le site internet de la mairie.

Celle-ci s'est déroulée du 8 novembre au 7 décembre 2021, soit pendant 30 jours consécutifs.

Un dossier papier et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public à la mairie d'Escatalens pendant toute la durée de l'enquête publique. Le dossier d'enquête était également consultable sur le site de la commune www.escatalens.fr. Le public pouvait déposer ses observations sur le registre papier, sur une adresse internet dédiée enquetepublique-escatalens@info82.com ou par voie postale à la mairie d'Escatalens à l'attention du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences à la mairie d'Escatalens.

2- Bilan de l'enquête

2.1 – Personnes reçues lors des permanences du commissaire enquêteur

- Permanence du lundi 8 novembre 2021 de 9h30 à 12h30 : aucune visite
- Permanence du mercredi 17 novembre de 15h00 à 18h00 : aucune visite
- Permanence du samedi 27 novembre de 9h30 à 12h30 : 8 visites
- Permanence du mardi 7 décembre de 14h30 à 17h30 : 5 visites

Ces 13 visites effectuées durant les permanences ont donné lieu à 9 contributions toutes inscrites manuellement sur le registre.

Une contribution a été portée sur le registre lors d'une visite de consultation du dossier d'enquête.

Ainsi, on compte 10 contributions manuscrites consécutives à une démarche physique : 9 à la suite d'un entretien avec le commissaire enquêteur (CE) et 1 lors d'une visite de consultation du dossier d'enquête.

2.2- Courriers et mails reçus

Le commissaire enquêteur n'a reçu aucun courrier postal.

1 courrier émanant d'un « Collectif de Mailliol et des Saysses » destiné à M. le Maire et à Mesdames et Messieurs les membres du Conseil Municipal a été remis directement à l'accueil de la mairie. Ce courrier signé par vingt personnes a été collé sur le registre.

20 courriels ont été reçus sur le site dédié à la réception des envois par internet. Les photocopies de ces mails ont été collées sur le registre d'enquête publique.

2.3 – Nombre total d'observations

Lors de la clôture des deux registres ouverts pour cette enquête publique, ceux-ci contenaient 31 contributions :

10 contributions manuscrites, 20 courriels reçus sur le site dédié et 1 courrier remis à l'accueil de la mairie.

3 – Observations du public

Les 31 contributions reçues du public sont détaillées, ci-dessous, dans un tableau récapitulatif.

Il est arrivé qu'une même personne écrive plusieurs mails sur le même sujet : à titre d'exemple, l'une d'elles en a fait parvenir 6 successivement. Il est également arrivé qu'un mail vienne compléter une observation manuscrite. Il est aussi arrivé que deux personnes interviennent sur la même parcelle. Dans de tels cas, nous avons procédé à des regroupements afin que deux ou plusieurs écrits émanant de la même personne ou portant sur le même sujet soient agrégés pour ne former qu'une seule observation.

Après ce regroupement guidé par un souci de lisibilité, les 31 contributions ont été présentées en 20 observations que nous avons numérotées de 1 à 20 par ordre chronologique.

Le tableau récapitulatif des pages suivantes comporte ainsi 20 observations regroupant l'intégralité des 31 contributions reçues du public.

Tableau récapitulatif des observations du public

N°	Emetteur	Contenu de l'observation
1	<p>M. et Mme ROBBE Mail du 22 11 2021</p> <p>M. ROBBE Mail du 4 12 2021</p>	<p>Ce couple qui habite au 1542 route des Saysses dans une zone passant de UBb à N souhaite que le règlement écrit de la zone permette une extension de l'habitation existante et la création d'annexes.</p> <p>Après lecture de la réponse de la commune aux PPA, M. Robbe trouve que les possibilités d'évolution sont trop restreintes et demande le maintien de son terrain (C 807) en UBb ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU</p>
2	<p>Mme Sandrine LEVASSEUR M. LANFRANCA Mail du 21 11 2021 Mail du 22 11 2021 3 Mails du 24 11 21</p> <p>Mail du 29 11 2021</p> <p>Mme Sandrine LEVASSEUR Mail du 5 12 2021</p>	<p>En synthétisant leurs 5 premiers courriels, ces deux personnes qui habitent également route des Saysses demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ajout d'un article N 2 au règlement écrit permettant la création d'annexes aux habitations - Que la surface des piscines, plages comprises, passe de 80 m2 à 120 m2. - Que, dans le règlement écrit, la superficie des annexes soit déconnectée de celle des extensions aux habitations afin de ne pas pénaliser les propriétaires possédant des maisons ayant une emprise au sol déjà supérieure à la norme envisagée. - Et signalent que la notion de « SHON », utilisée dans le règlement de la zone N et désormais obsolète, a été remplacée par la notion de « surface de plancher ». - Dans un mail du 29 novembre, Mme Levasseur et M. Lanfranca estiment, après avoir pris connaissance de la réponse de la commune aux PPA, que les possibilités d'évolution des constructions en zone N sont trop restreintes et, en conséquence, demandent le maintien de leur parcelle (C 806) en UBb ou le retrait du point 1 de la modification du PLU. - Mme Sandrine Levasseur demande le maintien de sa parcelle C 806 en zone UBb sans envisager le retrait du point 1 de la modification du PLU.
3	<p>M. et Mme FAURE Mail du 22 11 2021</p> <p>Mail du 5 12 2021</p>	<p>Ce couple possède une maison route des Saysses. La demande porte sur les extensions, les annexes et les piscines. Dans une liste non exhaustive, sont aussi mentionnées les garages, les abris de jardins, et les vérandas.</p> <p>Après avoir pris connaissance de la réponse de la commune aux PPA, M. et Mme Faure estiment que les possibilités d'évolution des constructions en zone N sont trop restreintes et que la valeur de leur bien va être très impactée. Ils demandent le maintien de leur parcelle (C 720) en UBb ou le retrait du point 1 de la modification du PLU.</p>
4	<p>Mme BIGOT Visite du 27 11 21</p>	<p>Mme Bigot a hérité, en 2003, de deux parcelles (E 479 et 480) classées en zone N au lieu-dit Les Saysses. Après avoir tenté d'obtenir un certificat d'urbanisme en 2006 et déposé une requête non concluante lors de l'enquête publique préalable au PLU de 2010, elle renouvelle aujourd'hui sa demande pour que ses deux terrains soient classés en zone constructible.</p>

5	Mme GAILLARD Visite du 27 11 21	Propriétaire en indivision de la parcelle 488, elle souhaiterait la transmettre à son fils qui habite sur le terrain voisin. Elle vient de se rendre compte qu'un emplacement réservé (l'ER n° 1 destiné à une voirie) vient amputer, à un endroit essentiel à ses yeux, le terrain objet de cette future donation. Elle souhaite une réduction de l'emprise de cet emplacement réservé.
6	M. MOUREAU Visite du 27 11 21 M.et Mme MOUREAU Mail du 5 12 2021	Habitant route des Saysses dans une bâtisse ancienne de grande dimension, M. Moureau demande s'il lui sera possible de transformer le garage + appentis existant sur sa parcelle 219 pour le transformer en logement pour ses parents. Ils trouvent que le passage d'UBb en N est tout à fait incompréhensible et trop pénalisant et demandent le maintien des parcelles 755,749,219,757,751 et 753 en UBb ou le retrait complet du point 1 de la modification du PLU.
7	M. et Mme ROQUES Visite du 27 11 21 M. Yves FAGEDET Mail du 7 12 2021	Ces propriétaires, habitant route des Saysses et concernés par le déclassement de leur parcelle C 229 de UBb en N, demandent un relèvement de l'emprise maximum (80 m2) prévue pour les piscines en zone N. M. Fagedet intervient sur la même parcelle (C 229). Il demande le maintien de son terrain en UBb ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU.
8	M. GILLARD Visite du 27 11 21 M. et Mme GILLARD Mail du 4 12 2021	Propriétaire d'une grande maison ancienne et concerné par le déclassement de la zone des Saysses, M. Gillard souhaite également construire une piscine dont la taille doit être en harmonie avec l'emprise de la maison principale. Aussi demande-t-il une révision à la hausse de la norme des 80 m2. M. et Mme Gillard demandent que soient maintenues en UBb leurs deux parcelles, la 862 par référence à la situation des parcelles 772 et 774 situées plus haut route des Saysses et la 227 pour en préserver les possibilités d'évolution. A défaut, ils demandent le retrait du point 1 de la modification du PLU.
9	M. LAARABI Visite du 27 11 21	Propriétaire d'une maison, route de St Porquier (parcelle B 1048 en zone 1 AU), M. Laarabi estime qu'en excluant la possibilité d'édifier un mur de clôture et en limitant la hauteur à 1,50 m les dispositions prévues en zone 1 AU nuisent à la protection de la vie privée et à la sécurité des biens dans cette rue très fréquentée. Il demande le relèvement de la norme de hauteur et un recours possible à des murs de clôture, côté voirie.
10	M et Mme MAURET Visite du 27 11 21	Propriétaires au 1380 route de Toulouse, M. et Mme Mauret se rendent compte, à l'occasion de la présente enquête publique, que les parcelles 460 et 461 qu'ils possèdent ont fait l'objet d'un classement en 3 AU et, surtout, qu'elles font partiellement l'objet d'un emplacement réservé (l'ER n°4 réservé à une voie douce). L'emprise de cet ER correspond à l'entrée actuelle de leur propriété. Ils demandent une rectification de tracé.
11	M. Régis LEVASSEUR Mail du 2 12 2021	Constatant les contraintes voire les impossibilités, inhérentes au classement en zone N, qu'il rencontrerait pour la réalisation de futurs projets, M. Régis Levasseur demande le maintien de ses deux parcelles (C 773 et 235, route des Saysses) en UBb.
12	M.et Mme SELLANI Mail du 5 12 2021	Après lecture du dossier et de la réponse de la commune aux PPA, M. et Mme Sellani trouvent que les possibilités d'évolution en zone N sont trop restreintes et demandent le maintien de leurs terrains (C 804 et

		806, route des Saysses) en UBb ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU
13	Mme Sophie BERCOVICI Mail du 6 12 2021	Après lecture du dossier et de la réponse aux PPA, Mme Bercovici trouve que les possibilités d'évolution en zone N sont trop restreintes et demande le maintien de ses terrains (C 240 et 241 à Mailliol) en UBb ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU
14	Mme Annick MESSEGUÉ Visite du 6 12 2021	Mme Messegué présente 2 requêtes : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les parcelles 772 et 774 qu'elle possède Faubourg St Joseph à l'extrémité Nord de la zone 1 AU, elle souhaiterait pouvoir construire sans avoir à réaliser la coûteuse voirie que la mairie lui impose et qu'elle n'a pas les moyens de financer. - Aux confins de la commune de St Porquier Mme Messegué a, dans le passé, cédé une partie de sa parcelle 1069 pour permettre la réalisation d'un rondpoint sur la RD 813. Elle souhaiterait que le reste de cette parcelle ainsi que deux autres parcelles (la 278 et la 280) situées en zone agricole, passent de zone A en zone UX dédiée à l'activité industrielle et artisanale.
15	Collectif de Mailliol et des Saysses Courrier remis directement à la mairie le 7 12 2021	Cette lettre signée par vingt habitants de Mailliol et des Saysses demande l'abandon du point 1 de la modification du PLU en s'appuyant principalement sur les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Le classement en N serait de nature à dégrader leur cadre de vie à raison de la limitation de ses possibilités d'évolution alors que celui-ci figure à l'énoncé des motifs de la modification du PLU - L'urbanisation linéaire de ce secteur se retrouve dans d'autres quartiers du village - Les hameaux de Mailliol et des Saysses contribuent à la beauté du village et ne constituent pas un enjeu de visibilité. En outre, ce reclassement en N ne rendra pas de terres à l'activité agricole. - Le maintien en UBb ne sera pas de nature à multiplier le nombre d'habitations et la question du mitage n'est pas pertinente pour ce secteur. De plus, les terrains étant déjà bâtis, l'urbanisation ne pourra pas se développer au-delà des limites actuelles de ces hameaux. - La prochaine révision du PLU pourrait être l'occasion de réinterroger ce sujet en concertation avec la population qui pourrait s'approprier le dossier mieux qu'au travers de l'enquête publique intervenant en fin de procédure.
16	M. André GARRIGUES Mail du 7 12 2021	M. Garrigues souhaite le maintien de ses parcelles (E 101, 102, 103,104 et 464) en UBb. Il trouve bien trop restrictives les possibilités d'évolution des constructions en N.
17	M. Régis VERNHET Visite du 7 12 2021	M. Vernhet qui habite 894 route de Toulouse sur la parcelle 149 souhaiterait que la zone UBa soit élargie pour rejoindre l'alignement avec les parcelles voisines (323 et 521). En outre, il signale que la parcelle 136 située à Négobielle n'est plus accessible car la voie d'accès historique à ce terrain est trop étroite pour les engins agricoles modernes.
18	M. Alain MESSEGUÉ Visite du 7 12 2021	M. Alain Messegué a) présente deux requêtes personnelles : <ul style="list-style-type: none"> - Passage des parcelles B 1032 et 830 aujourd'hui en zone 1 AUE en zone 1 AU. - Sur la zone 1 AU de Saint Julia, passage des parcelles B 1051, 1052,1053 et 1054 en UBa

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE

Reçu le 15/02/2022

Publié le 15/02/2022

		b) souhaite venir en appui des deux demandes inscrites, la veille, sur le registre par sa sœur (cf. observation n° 14 ci-dessus) et transmet les extraits du cadastre correspondant aux parcelles en cause B 772,774 et 1069.
19	Mme Corinne COLOMBOT-REMANDE Mail du 7 12 2021	Mme Colombot-Remande possède son habitation principale (parcelle 452) au 22 chemin de Rougerie à l'extrême sud-est de la commune d'Escatalens. Elle souhaiterait le reclassement de cette parcelle en zone N, estimant qu'elle ne relève pas d'un classement en zone A dans la mesure où, depuis plus de 100 ans, il n'y a jamais eu d'activité agricole.
20	M. Jean-Daniel PIGEON Mail du 7 12 2021	<p>Dans une communication de 4 pages, M. Pigeon fait part des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'adresse mentionnée dans l'arrêté du 12 octobre 2021 www.escatalens.fr pour accéder au dossier est erronée et aucun site internet de la commune n'était disponible jusqu'au 6/12/2021. Il était nécessaire d'utiliser le lien suivant https://www.escatalens.fr - Les modifications prévues aux sites 3 et 4 ne présentent aucun intérêt et, s'agissant du site n°4, la notion de « futur quartier vert » ne correspond pas au caractère de la zone 2 AU tel que décrit dans le PLU actuel. - Le classement en UA des zones UBa (site n° 5) contrevient au « cadre historique » de la zone UA. M. Pigeon souligne que l'urbanisation récente du site n°7 compose une morphologie urbaine différente de celle de la zone UA. - Les règles d'emprise au sol imposées à l'article UA 9 (50%) et en UB 9 (30%) ne reposent sur aucune étude urbaine (bâti et non bâti). Elles interdisent, de fait, toute nouvelle construction et ne participent pas aux lois de densification et de limitation de l'étalement urbain. <p>L'article UB 6 contrevient aux règles de densification et aux lois pour limiter l'étalement urbain.</p> <p>Il serait judicieux de supprimer les dispositions de l'ancien article R.123-10-1 du CU rappelées en page 6 du PLU en vigueur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'agissant des clôtures, il est suggéré de proposer des murs maçonnés de 2 mètres maximum par exemple qui feraient référence aux murs existants du bourg. Pour les haies végétales, il est aussi proposé de faire référence à une palette végétale. - Il est demandé comment se combinent les 70% de l'article UB 13 avec les 30% de l'article UB 9. - La palette de couleurs devrait prendre en compte les nuances de gris. - Le dernier point concerne l'absence de périmètre de protection du captage de Barthonoubal et l'insuffisante qualité de l'eau. <p>La conclusion de l'analyse 2020 de l'ARS est jointe au mail..</p>

En synthèse, on notera que :

- la quasi-totalité des observations (19 sur 20) se rapportent à des situations personnelles spécifiques.
- 13 concernent le projet de modification n°2 :

• 11 observations émanent de personnes ayant des parcelles dans le secteur de Mailliol et des Saysses et directement concernées par le passage de ce secteur de UBb en N.

- 1 observation concerne la prescription sur les clôtures applicable en zone 1 AU.
- 1 observation livre une analyse d'ensemble du projet de modification n°2.

- Les sept autres observations sont diverses :

- Deux personnes se rendent compte aujourd'hui de l'existence d'un emplacement réservé ancien sur leurs parcelles.
- Une personne renouvelle une demande - refusée dans le passé - visant à obtenir un classement en zone constructible.
- Deux personnes possédant des parcelles dans des zones qui ne permettent pas la construction ou qui la subordonnent à des travaux de viabilisation voudraient pouvoir les vendre sans investissement préalable onéreux.
- Deux personnes souhaiteraient des aménagements de zonage.

4 – Questions complémentaires du commissaire enquêteur.

La rédaction de mon rapport d'enquête et l'élaboration de mes conclusions nécessitent que des éclairages complémentaires me soient apportés par la commune sur certains points de cette modification N° 2.

Question CE 1 :

Sur le règlement écrit de la zone N.

En ce qui concerne les extensions en zone N la commune a indiqué, dans son mémoire en réponse aux PPA, qu'elle ferait la modification souhaitée par la CDPENAF. Dans la mesure où celle-ci a, dans son avis, fait précéder l'indication chiffrée de la formule « voisin de... », il me paraît utile de demander à la commune de confirmer qu'elle retiendra le chiffre de 250 m2 pour l'emprise des habitations extensions comprises et celui de 50 m2 pour l'emprise au sol totale des annexes.

L'avis de la CDPENAF se prononce également sur une limitation voisine de 50 m2 pour la surface de plancher des extensions proprement dites.

Dans la mesure où le règlement écrit prévoit déjà dans son article N 2 que les extensions doivent être « mesurées » et « ne pas dépasser 50 % de la SHON », j'aimerais savoir, à titre d'exemple, comment se conjugueront ces deux règles, celle des 50% et celle des 50 m2, pour une habitation existante de plein pied dépassant les 100 m2 en surface de plancher.

Question CE 2 :

Sur le règlement écrit de la zone A.

La rédaction du nouvel article A 9 indique que « les constructions ne peuvent excéder 650 m2 - chiffre que la commune a décidé de porter à 1 000 m2 dans sa réponse aux avis des PPA – annexes compris ».

Cette formulation ne précise pas s'il s'agit des seuls bâtiments d'exploitation, de l'habitat des agriculteurs ou de l'ensemble des deux et ne fixe aucune limitation propre à l'emprise des constructions destinées à l'habitation des agriculteurs. La commune pourrait-elle préciser son dispositif concernant la construction en zone agricole ?

S'agissant des extensions de l'habitat non agricole, sujet qui va désormais se poser de manière plus fréquente en raison du classement en zone A de nombreuses parcelles jusqu'à présent en Nh, le règlement écrit ne prévoit rien.

Dans sa réponse à la DDT et à la CDPENAF, la commune a marqué son accord pour inclure une disposition sur les annexes mais la question majeure relative à la taille des extensions ou à leur emprise au sol n'est pas abordée. Dans la mesure où la rédaction d'un tel ajout s'impose aujourd'hui avec la fin du pastillage, la commune pourrait-elle en préciser les termes ?

Question CE 3 :

Qualification d'une protection et incidence sur un emplacement réservé préexistant.

- Au site n° 2 à Lartel une protection est instaurée sur un espace boisé. Des indications contradictoires figurent dans l'additif au rapport de présentation, puisque la protection relève tantôt du L.151-19, tantôt du L.151-23. La commune voudra-t-elle bien préciser laquelle de ces deux protections doit être retenue ?
- En réponse à la demande de l'ARS, la commune a décidé d'élargir le périmètre de cette protection. Ceci a pour effet indirect de fermer le débouché d'une voie douce faisant l'objet d'un emplacement réservé existant, à savoir l'ER n° 4 inscrit dès la version d'origine du PLU.

Comment la commune envisage-t-elle d'assurer la fonctionnalité de cette voie douce quand un espace boisé protégé est susceptible d'en borner l'issue ?

Question CE 4 :

Sur la qualification d'un emplacement réservé.

Au site n° 3 à Paillous, il est proposé que deux parcelles totalisant 1 100 m² soient inscrites en emplacement réservé (ER n° 15) en vue de créer un espace vert (cf. annexe technique 4.1). L'absence d'accès à ce terrain depuis la voie publique vient contrarier la destination annoncée puisque, à ma connaissance, cet espace vert n'est pas en mesure d'accueillir du public.

Comme par ailleurs et aux termes mêmes de la présentation du site n°3 « ce site ne constitue actuellement pas un enjeu de biodiversité », il ne saurait être nécessaire aux continuités écologiques.

Au plan juridique, la qualification de cet emplacement réservé au regard du 3° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme n'est pas établie aujourd'hui.

La commune ne ferait-elle pas mieux de différer la création de cet espace vert le temps qu'elle résolve ce problème d'accès et, in fine, cette fragilité sur le plan légal ?

Question CE 5 :

Sur la correction d'une anomalie apparaissant sur le règlement graphique et sur l'annexe technique.

Question CE 5 :

Sur la correction d'une anomalie apparaissant sur le règlement graphique et sur l'annexe technique.

Le règlement graphique et l'annexe technique 4-1 figurant au dossier font apparaître un emplacement réservé n° 10 dans la zone 1 AU située près de la halte nautique. Cet emplacement réservé n'apparaît dans aucun des 21 points présentés dans l'additif au rapport de présentation.

La description et la motivation de ce changement n'ayant pas été présentées au public lors de l'enquête publique et s'agissant d'une modification portant atteinte au droit de propriété, il ne peut pas être maintenu dans le cadre de cette modification n°2. Aussi convient-il que les documents qui viendront compléter le PLU actuel ne mentionnent plus ces informations induisant le public en erreur.

La commune peut-elle me confirmer qu'elle procédera à cette correction sur le règlement graphique et dans l'annexe technique 4-1 ?

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'urbanisme, ce procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur le Maire d'Escatalens le 15 décembre 2021, soit dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête publique et les observations qu'il contient ont fait l'objet d'une présentation lors d'une rencontre intervenue le même jour.

Au titre de ce même article du code de l'urbanisme, la commune dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations. Monsieur le Maire est prié de bien vouloir m'adresser son mémoire en réponse aux remarques du public et à mes propres questions, à mon domicile et simultanément par courriel avant la fin de l'année.

Le commissaire enquêteur,



Martial Stambouli.

C 4 – Mémoire en réponse au PV de synthèse

Escatalens, le 29 décembre 2021

Monsieur le Maire d'Escatalens

A

Monsieur STAMBOULI Martial
Le plantou
Rivière Basse
46140 ALBAS

OBJET : Mémoire en réponse aux Avis de l'enquête publique pour la deuxième modification du PLU de la commune d'Escatalens
RAR numéro 1A13396500016

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe le mémoire en réponse aux Avis de l'enquête publique de la modification numéro 2 du PLU de la commune d'Escatalens.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Michel CORNILLE
Maire d'Escatalens



Commune d'Escatalens

Mairie
3, Place de la Mairie
82700 Escatalens
Tél. : 05 63 68 70 46
Fax : 05 63 68 76 73

www.cdg.fr/escatalens
mairie-escatalens@info82.com

n° Siret 218 200 525 000 10
code APE 751 A

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	4
1. RECAPITULATIF DES AVIS REÇUS SUITE A LA PHASE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
REPONSE ET POSITIONNEMENTS DE LA COMMUNE AUX AVIS.....	6
1. OBSERVATIONS ET AVIS RECUS PAR MAIL	7
1.1. Sandrine Levasseur et Jean-Marc Lanfranca.....	7
1.2. Coralie et Vincent Robbe.....	8
1.3. Mr & Mme Faure Nicolas.....	8
1.4. Mr et Mme Levasseur	9
1.5. Mr et Mme Gillard.....	10
1.6. Mr et Mme Moureau.....	10
1.7. Mr et Mme Sellani.....	11
1.8. Mme Gérard / Bercovici.....	11
1.9. Mr Garrigues	11
1.10. Mr Yves Fagedet.....	12
1.11. Mr Alain Messegué.....	12
1.12. Mme Corinne Colombot	12
1.13. Questions collectives Saysses Mailhol.....	13
1.14. Mr Jean-Daniel Pigeon.....	13
2. OBSERVATIONS ET AVIS RECUS DANS LE REGISTRE.....	18
2.1. Mme Maud Bigot.....	18
2.2. Mme Gaillard Martine.....	19
2.3. Mr et Madame Moureau Xavier	19
2.4. Mr et Mme Roques Corinne et Pascal.....	19
2.5. Mr Gillard	19

2.6.	Mr Ait Laarabi	20
2.7.	Mme Mauret	20
2.8.	Mme Mességué.....	20
2.9.	Mr Robert Vernhet.....	21
3.	QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	21
3.1.	Question 1.....	21
3.2.	Question 2.....	21
3.1.	Question 3.....	22
3.1.	Question 3 bis.....	22
3.1.	Question 4.....	22
3.1.	Question 5.....	22

PREAMBULE

1. RECAPITULATIF DES AVIS REÇUS SUITE A LA PHASE D'ENQUETE PUBLIQUE

La commune a effectué une enquête publique du 8 novembre 2021 au 7 décembre 2021
Ces consultations ont fait l'objet de 13 avis reçus par mail et 9 avis écrits.

**REPONSE ET
POSITIONNEMENTS DE LA
COMMUNE AUX AVIS**

1. OBSERVATIONS ET AVIS RECUS PAR MAIL

1.1. SANDRINE LEVASSEUR ET JEAN-MARC LANFRANCA

Demande 1 : Nous résidons au 1434 route des Saysses.
Nous avons pris connaissance du projet de modification du PLU.
Nous regrettons profondément que la municipalité ait pour projet de sortir le lieu-dit Mailhol des zones constructibles.
Nous sommes extrêmement défavorisés par cette perspective. En effet notre bien va être fortement dévalorisé.
Afin d'atténuer cet état de fait, nous demandons à ce que le règlement de la zone agricole dans laquelle nous allons nous trouver soit modifié pour que les extensions d'habitations et les annexes soient autorisées dans les conditions prévues par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
Nous pourrions ainsi, à minima, continuer à faire évoluer notre propriété en fonction de nos besoins (piscine, véranda, abri,...).

Demande 2 : Cette demande annule et remplace celle adressée par mail le 21/11/2021 à 19h14 car celle-ci était erronée.
Dans le règlement écrit (page 81/91 du projet de règlement et page 313/485 du dossier d'enquête publique) il n'est pas prévu à l'article N2 la possibilité de créer des annexes aux habitations alors que les conditions de leur implantation semblent définies aux articles N8 à N10.
Afin que les annexes aux habitations puissent être autorisées en zone N, nous demandons que l'article N2 soit complété en conséquence.

Réponse de la commune : Effectivement cet oubli préalablement identifié dans le mémoire en réponse aux avis des PPA sera ajouté. Les extensions et annexes seront donc bien autorisées dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme dans les zones A et N.

Demande 3 : Le projet de règlement de la zone N autoriserait des extensions dans la limite de 300m2 habitation comprise.
Ceci est discriminant et prive d'annexes, de fait, les habitations de 300m2 et plus. Je demande à ce que la surface des annexes soit réglementée indépendamment de l'habitation.

Réponse de la commune : Non, cela risque de ne pas être accepté par les services de l'État et notamment la CDPENAF.

Demande 4 : Le projet de règlement de la zone N utilise comme unité de mesure des surfaces la surface hors œuvre nette. Celle-ci est obsolète et a été remplacée par la surface de plancher.

Réponse de la commune : Effectivement, cela sera ajusté au même titre que les autres réglementations concernant les extensions en zone A et N.

Demande 5 : Le projet de règlement de la zone N n'autoriserait que des piscines de 80m2 plages comprises ce qui est trop peu.
Nous demandons que cette surface soit portée à 120m2.

Réponse de la commune : Non, cela risque de ne pas être accepté par les services de l'état et notamment la CDPENAF. En revanche la commune retirera les plages de l'emprise et ne réglementera que la superficie du bassin.

Demande 6 : Après lecture attentive du dossier d'enquête publique, notamment de la réponse aux observations des PPA, je trouve que les possibilités d'évolution des constructions en zone N seront trop restreintes. Je demande donc le maintien de mon terrain en zone UBb (parcelle cadastrée section C n°806) ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU (déclassement de la zone UBb du lieu-dit Mailhol en zone N).

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone UBb.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

1.2. CORALIE ET VINCENT ROBBE

Demande 1 : Propriétaire d'une maison individuelle au 1542 route des Saysses à Escatalens, j'ai appris que le PLU de cette zone était en cours de modification, avec un classement prévu en zone agricole.

Je souhaite que, suite au classement des Saysses de Mailhol en zone agricole, le règlement de cette zone soit modifié pour permettre l'extension et les annexes pour les habitations existantes.

En effet, une interdiction de faire évoluer notre habitation représenterait une énorme perte pour notre foyer et lui ferait également perdre de sa valeur, de même que pour tous nos voisins.

Demande 2 : Après lecture attentive du dossier d'enquête publique, notamment de la réponse aux observations des PPA, je trouve que les possibilités d'évolution des constructions en zone N seront trop restreintes. Je demande donc le maintien de mon terrain en zone UBb (parcelle cadastrée section C n°807) ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU (déclassement de la zone UBb du lieu-dit Mailhol en zone N).

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone UBb.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

1.3. MR & MME FAURE NICOLAS

Demande 1 : J'ai pu lire que les zones constructibles des Saysses et de Mailhol vont être classées en zone agricole. Il n'est pas prévu que le règlement de la zone agricole soit modifié.

La conséquence est que nous ne pourrions plus faire évoluer nos maisons :

- extension

- piscine
- abri de jardin
- garage
- véranda

-...

Nous ne pourrons plus rien réaliser de cela, ce qui représente une énorme perte pour nous tant au niveau de notre droit à faire évoluer notre bien qu'en valeur patrimoniale.

En effet, en cas de vente, une propriété où aucune évolution n'est possible aura une valeur moindre.

Nous demandons donc que, suite au classement des Saysses et de Mailhol en zone agricole, le règlement de cette zone soit modifié pour permettre l'extension et les annexes pour les habitations déjà existantes.

Demande 2 : Après lecture attentive du dossier d'enquête publique, notamment de la réponse aux observations des PPA, nous trouvons que les possibilités d'évolution des constructions en zone N seront trop restreintes. Notre patrimoine et la valeur de notre bien va en être très impactés. Notre bien en sera dévalorisé.

Nous demandons donc le maintien de notre terrain en zone UBb (parcelle cadastrée section C 720 ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU (déclassement de la zone UBb du lieu-dit Mailhol en zone N).

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone UBb.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

1.4. MR ET MME LEVASSEUR

Demande 1 : Le passage en zone N de ma propriété section C n°773 et 235 est trop contraignant voir impossible pour la réalisation de futurs projets.

Aussi je demande le reclassement en zone UBb des terrains du lieu-dit Mailhol.

Demande 2 : Dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification du PLU, et étant concernée, je demande le maintien de mon terrain cadastré C n°806 en zone UBb car les possibilités d'évolution des constructions en zone N seront trop restreintes et contraignantes.

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone UBb.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

1.5. MR ET MME GILLARD

- D'une part je demande à ce que ma parcelle cadastrée section C n°862, entourée de parcelles construites, soit maintenue en zone UBb, comme le sont les parcelles cadastrées Section C n°772 et 774 plus haut dans la rue.

- Et d'autre part je demande que les possibilités d'évolution sur ma parcelle cadastrée section n°227 soient préservées (ce que n'autorise suffisamment pas un reclassement en zone N). Ce qui se traduirait par son maintien en zone UBb.

Autrement dit, je demande à ce que mes deux parcelles cadastrées section C n°227 et 862 soient maintenues en zone UBb, ou qu'à défaut, le point 1 du projet de modification du PLU (déclassement de la zone UBb du lieu-dit Mailhol en zone N) soit retiré.

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone UBb.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

1.6. MR ET MME MOUREAU

Nous soussignons Mr et Mme MOUREAU, propriétaires de notre maison et de notre terrain au 1133 Route des Saysses, depuis plus de 20 ans dans ce beau village d'Escatalens. Nous possédons les parcelles 755,749, 219, 757, 751 et 753.

Nous nous permettons par la présente et après une lecture très attentive du dossier de l'enquête publique et notamment aux observations des PPA de Décembre 2021, de vous informer que nous trouvons tout à fait incompréhensible cette proposition de modification.

En effet, le changement de notre zone aujourd'hui en UBb, en zone N, est trop pénalisant pour l'évolution éventuelle de nos constructions.

Par ce courrier je vous demande de maintenir les parcelles de notre terrain en zone UBb, ou le retrait complet du point 1 du projet de modification du PLU qui propose le déclassement du lieu-dit Maillol aujourd'hui en zone UBb en zone N.

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone UBb.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

1.7. MR ET MME SELLANI

Après lecture attentive de l'enquête publique, notamment de la réponse aux observations des PPA, nous trouvons que les possibilités d'évolution des constructions en zone N seront trop restreintes. Nous demandons donc le maintien de notre terrain en zone UBB

Parcelles au cadastre section C n°804 et 805.

Ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU (notamment déclassement de la zone UBB du quartier les Saysses Mailhol en ZONE N).

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone UBB.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

1.8. MME GERARD / BERCOVICI

Après lecture attentive du dossier d'enquête publique, notamment de la réponse aux observations des PPA, je trouve que les possibilités des constructions en zone N seront trop restreintes. Je demande donc le maintien de mon terrain en zone UBB (parcelle cadastrée section C n°240 et 241) ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU (déclassement de la zone UBB du lieu-dit Mailhol en zone N).

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone UBB.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

1.9. MR GARRIGUES

En vue de la modification du PLU sur notre commune d'Escatalens, après lecture du dossier d'enquête publique, j'ai quelques remarques à formuler.

En effet je trouve très dommageable de déclasser en N, mes parcelles cadastrées en section E, sous les numéros 101 - 102 - 103 - 104 et 464, qui figuraient en zone UBB *dans le hameau des Saysses. *

Je demande donc, le maintien de ces parcelles en UBB.

De plus, je trouve bien trop restrictives les possibilités d'évolution des constructions en zone N.

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone Ubb.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

1.10. MR YVES FAGEDET

Après lecture attentive du dossier d'enquête publique, notamment de la réponse aux observations des PPA, je trouve que les possibilités d'évolution des constructions en zone N seront restreintes.

Je demande donc le maintien de mon terrain en zone UBB (parcelle cadastrée section C n°229) ou le retrait du point 1 du projet de modification du PLU (déclassement de la zone UBB du lieu-dit Mailhol en zone N)

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone Ubb.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

1.11. MR ALAIN MESSEGUE

Monsieur MESSEGUE demande le passage des parcelles B1032 et 830 aujourd'hui en zone 1AUE en zone 1AU, ainsi que le passage des parcelles B1051, 1052, 1053 et 1054 de la zone 1AU en UBa. Il souhaite également venir en appui aux deux demandes inscrites la veille par sa sœur.

Réponse de la commune :

Les requêtes concernant le changement d'affectation de terrains ne rentrent pas dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

Concernant la réponse apportée à la requête de la sœur, se référer à la page 20 du présent document.

1.12. MME CORINNE COLOMBOT

Je souhaiterais la modification du zonage A de la parcelle de terrain n°452 dont je suis propriétaire, en zone N, parcelle comprenant une maison d'habitation que j'occupe à titre principal.

Ma demande de changement de zonage en zone N est motivée par une éventuelle extension de bâtiment pour loger une aide à la personne, afin d'anticiper mon maintien à domicile, et ne pas être contrainte à vendre cette parcelle et mon habitation, pour financer une Maison de retraite.

Réponse de la commune : La commune est favorable à cette évolution, mais n'entre pas dans le champ d'application de la procédure concernée. Cette modification pourra être prise en compte dans une éventuelle révision.

1.13. QUESTIONS COLLECTIVES SAYSSES MAILHOL

Demande d'abandonner le point n°1 de la modification, c'est-à-dire laisser en UBb les parcelles au lieu-dit Saysses et Mailhol.

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone UBb.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

1.14. MR JEAN-DANIEL PIGEON

Site n°3 :

Les parcelles identifiées ne présentent aucun intérêt en vue d'une préservation en « élément du paysage préserver » et d'un classement en zone N.

En effet, ce terrain est identifié comme « un vaste champ » cultivé.

La seule préservation, c'est d'interdire tout futur aménagement et construction avec le propriétaire riverain situé à l'Est desdites parcelles.

Site n°4 :

De plus, quelle raison anime la commune à isoler la zone 2AU de la zone urbaine UBa par un pseudo « espace boisé comme espace tampon » ?

Cette proposition d'inscrire une prescription d'élément de paysage à préserver manque de justification d'autant plus que la notion de « futur quartier vert » inscrite dans le projet de modification ne correspond pas au caractère de la zone 2AU tel que décrit dans le PLU en vigueur.

Réponse de la commune : Ces parcelles ne sont qu'un maillon d'un ruban général qui borde plusieurs autres parcelles appartenant à plusieurs autres propriétaires dont la vocation est de protéger à la fois des espaces naturels et des espaces déjà urbanisés.

Cet espace est classé en zone N afin de permettre de créer un espace de respiration dans la zone urbaine. Conformément à la vision globale du devenir de la commune, cette démarche entre dans les objectifs de la nouvelle loi climat et résilience.

De plus, ces îlots de fraîcheur permettent de réduire la température en ville. L'objectif principal est de pouvoir accorder une place plus importante à la nature en ville.

Enfin la commune a pour objectif de valoriser cet espace de par ses composantes végétales et sa localisation. Ces espaces tampons ont pour objectif de transition entre les différents quartiers. Ils représentent des mini réservoirs de biodiversité et

favorisent la création de corridors écologiques et ainsi la densification du maillage de la trame verte.

Site n°5 :

Voir commentaire site n°7 en rapport au rattachement de terrains dans la zone UA. Ce rattachement, notamment pour le site n°7 contrevient au caractère décrit comme « cadre historique » de la zone UA identifiée dans les règlements écrit et graphique du PLU en vigueur.

Site n°7 :

Quelle est la justification de rattacher le site n°7 avec les règlements graphique et écrit de la zone UA en lieu et place de la zone UBa ?

D'une part, les ex parcelles 10 et 893 ont fait l'objet d'une division en vue de construire sous la forme d'un permis d'aménager autorisé par le Maire en vue de réaliser une voie interne en impasse pour 5 lots à bâtir (dont deux maisons individuelles sont quasi achevées), et, d'autre part, à proximité immédiate de ce site n°7, une ex parcelle 34 qui a fait l'objet de division en vue de construire sous la forme de déclarations préalables débouchant sur la réalisation de 4 permis de construire de maison individuelle.

Ses nouvelles constructions de maisons individuelles ne sont pas implantées en limite avec les voies ou emprises publiques comme les constructions plus anciennes du « cœur du village ».

En conséquence, cette urbanisation récente se compose d'une morphologie urbaine différente de la zone UA qui est le "noyau urbain dense de la commune composée de constructions présentant un intérêt patrimonial fort à préserver" (cf page 9 du règlement écrit du PLU actuel)

Le site n°7 doit donc rester compris dans la zone UBa tel que le qualifie le PLU actuel, c'est-à-dire, "constituée des extensions urbaines pavillonnaires à vocation principale d'habitation en assainissement collectif."

Réponse de la commune : Cette modification a du sens de par l'unité du bâti en rive Nord et Sud. De plus certains éléments du patrimoine sont identifiés sur la rue du tour de ronde comme par exemple parcelle 36 calvaire ancien et mur remarquable, ou encore parcelle 10 et 11 où on retrouve là aussi des murs anciens à préserver ainsi qu'une ferme remarquable.

Zone UA**Article 9 - emprise au sol :**

La règle de 50% ne comporte aucune étude urbaine (bâti et non bâti) en vue de réglementer l'emprise au sol. Les unités foncières situées en zone UA sont principalement bâties avec un faible coefficient de pleine terre existant. Cette règle interdit de fait toute nouvelle construction à destination Habitation et ne participe pas aux lois de densification et de limitation de l'étalement urbain.

La réponse formulée par les élus de la commune (P485 / 485) à ce sujet est contradictoire avec le patrimoine bâti ancien existant.

En effet, la plupart des constructions existantes sont composées de deux voire trois niveaux au-dessus du sol.

De plus, l'article UA6 impose de construire soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement défini par le front bâti.

Quelles sont les unités foncières concernées pour limiter les constructions dans la zone UA ?

Car, le rapport de présentation indique – page 83 :

« La densification du centre-bourg est limitée du fait du peu de « dents creuses » existantes : il s'agira essentiellement de réhabilitations de bâtiments anciens. Les quartiers en faubourgs autour du centre ancien présentent plus de possibilités de densification du tissu urbain.

Réponse de la commune : C'est un parti pris de la commune, la densité reste acceptable. De plus, dans le cadre du bilan de l'application du PLU et conformément à la loi climat et résilience, une étude sur le potentiel de densification est en cours de réalisation et servira de base pour les futures évolutions du PLU.

Zone UB :

Article 6

La règle suivante contrevient aux règles de densification et aux lois pour limiter l'étalement urbain.

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Il paraît judicieux de supprimer les dispositions de l'ancien article R123-10-1 du code de l'urbanisme rappelées en page 6 du règlement écrit du PLU en vigueur.

Réponse de la commune : Le code de l'urbanisme évolue régulièrement, il est donc pertinent de reformuler ce point en supprimant la référence à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme pour remplacer cela par la disposition ci-après (à la fois dans les dispositions générales du règlement mais aussi au début du règlement de chaque zone).

Par exception prévue à l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot ou logement dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Article 9 - emprise au sol :

La règle de 30% ne comporte aucune étude urbaine (bâti et non bâti) en vue de réglementer l'emprise au sol. Les unités foncières situées en zone UB disposent d'un coefficient de pleine terre permettant de densifier raisonnablement et participer à l'optimisation des réseaux publics existants sans étalement urbain.

En effet, les réseaux publics existants permettraient d'accueillir de nouveaux logements.

Cette règle interdit de fait toute nouvelle construction à destination Habitation et ne participe pas aux lois de densification et de limitation de l'étalement urbain.

L'article UB13 ne se suffit-il pas pour bénéficier d'espaces libres de qualité ?

Par ailleurs, le PADD indique « *Densifier et développer de façon maîtrisée les zones bâties* » page 6 .

Le rapport de présentation définitif indique les objectifs à court, moyen et long terme en matière :

« d'aménagement de l'espace : urbaniser l'espace de façon économe en autorisant la densification dans les secteurs remplissant les conditions techniques ;

optimiser les nouveaux espaces constructibles par des aménagements créant une continuité avec l'urbanisation existante » page 80 dudit document

« La commune d'Escatalens souhaite densifier et développer de façon maîtrisée les zones bâties principales présentes sur la commune : le village, le hameau de Saysses. Il sera recherché une mixité dans l'offre de terrains à bâtir, et la mixité sociale sera favorisée lors des opérations d'aménagement. Une opération de logements collectifs sociaux ou pas est d'ailleurs envisagée au coeur du village ». page 83

Ce projet de modification de PLU et notamment la règle de 30% va à l'encontre du souhait décrit ci-dessus, car, la zone UBa est située dans le village.

Il est donc demandé de ne pas réglementer l'emprise au sol en zones UA et UB afin de permettre la réalisation d'opérations de construction de densification du tissu urbain comme le témoigne le passé bâti du centre bourg.

Réponse de la commune : Non, c'est un parti pris de la commune, la densité reste acceptable. De plus, dans le cadre du bilan de l'application du PLU et conformément à la loi climat et résilience, une étude sur le potentiel de densification est en cours de réalisation et servira de base pour les futures évolutions du PLU.

Article 11 : pourquoi, il n'est pas proposé de mur de clôture maçonné (hauteur maximum de deux mètres par exemple) en limite sur voie qui ferait référence aux murs existants du bourg du village ? Pourquoi imposer de doubler d'une haie végétale, sans référence à une palette végétale ? Car, imposer une haie végétale sans sensibiliser le public de planter des haies respectant le paysage local et en plantant des essences locales est un non-sens.

Pour ma part, j'ai replanté une haie d'essences locales en partenariat avec l'association « Campagnes Vivantes » pour remplacer la haie dite « tuya ».

Pourquoi réglementer autant les clôtures sans utiliser le pouvoir de police spéciale de l'urbanisme ?

Réponse de la commune : Pour rappel les clôtures sont soumises à déclaration préalable. La commune travaille déjà avec Campagnes Vivantes qui fait de la recommandation et non de l'obligation. De plus les zones UB sont des espaces de transition à l'inverse des zones UA.

Article 13 :

Si d'un côté, il y a 30% d'emprise au sol, et de l'autre 70% dédiés en jardin planté et gazonné, où se trouve les espaces de circulation, notamment piéton, cycle ou véhicules motorisés ?

Réponse de la commune : il est nécessaire de préciser que le pourcentage des 70% s'appliquent sur les parties privatives des terrains nus. De plus, dans tous les cas, les aménagements cyclables et piétons sont définis dans les espaces communs des lotissements mais pas dans les parties privatives. Par conséquent ces prescriptions n'ont pas d'incidence sur ces points. Concernant les espaces de circulation pour les véhicules motorisés (ou plus particulièrement la voie permettant d'accéder à un garage sur la parcelle privée), rien n'empêche le pétitionnaire de laisser cette voie en espace vert. Au-delà de ces questions, il est à souligner que le parti pris de la collectivité est de « verdier » de manière significative les zones UB,

cela pour maintenir une certaine qualité du cadre de vie et éviter des espaces urbains trop minéralisés, générateurs à terme d'îlots de chaleur.

Palette de couleurs :

Les nuances de gris ne sont pas prises en compte alors que la commune dispose encore de construction de type - séchoir à tabac - dont les façades hors toiture sont composées de bardage bois en l'état qui se teinte en gris naturellement. Pour les projets de nouvelles constructions, cette nuance de gris serait appréciable pour rappeler l'histoire du patrimoine local bâti encore présent au sein du territoire communal.

Réponse de la commune : La commune travaille depuis déjà longtemps en concertation avec l'ABF sur ces aspects.

Captage de l'eau potable : A ce jour, il n'existe pas de périmètre de captage du puits de Barthonoubal alors que l'eau potable mise à disposition aux habitants d'Escatalens présente des traces de produits phytosanitaires.

Quand ce périmètre sera-t-il pris en compte et proposer des solutions pour lutter contre la pollution de la nappe phréatique ?

« La collectivité à connaissance de ces études et est vigilante sur ce point » (page 485/485) :

Or, quelles actions sont menées pour proposer une eau potable de meilleure qualité ?

Voir rapport sanitaire fourni par veolia eau

De plus, les services de l'Etat ont rappelé la commune d'Escatalens à plusieurs reprises, et ce, depuis l'élaboration du PLU : cf PADD 2010 : « La commune possède sur son territoire un captage pour l'A.E.P. (lieu-dit « Barthonoubal ») pour lequel une étude concernant les périmètres de protection va être réalisée ; il faudra respecter les périmètres établis et les préconisations qui y seront associées.

Egalement, le rapport de présentation 2010 indique : « **Préserver la ressource en eau**

Le territoire d'Escatalens possède un captage AEP (lieu-dit « Barthonoubal ») ; les périmètres de protection de ce captage n'ont pas encore été définis, ils sont à l'étude.

Lorsqu'elles seront établies, les préconisations associées à ces captages devront être respectées et les périmètres de protection rapprochés constitueront des zones réservées uniquement aux ouvrages concernant les captages.

À ce jour, la procédure est toujours en cours et notamment rappelée par l'ARS et les services de l'Etat

Le puits de captage d'eau potable (eau souterraine) est-il déclaré auprès des services de l'Etat ? Non, car la procédure est en cours.

En revanche, il est proposé à la population une eau comportant un taux de nitrate élevé (constamment), proche de la limite, des pesticides dont au moins un prélèvement a dépassé la limite mais sans détail.

Jusqu'à quand allons-nous consommer une eau comportant notamment de :

- atrazine : interdite depuis 2003 mais présente à ce jour dans l'eau que nous buvons ;

- simazine interdit depuis 2003 en France, et au plus tard en 2007 par l'Union Européenne ?

Alors « Etre vigilant » ne suffit plus alors que 10 années se sont écoulées depuis l'approbation du PLU le 10/02/2010.

Le scandale du chlordécone n'est-il pas suffisant pour prendre toute mesure nécessaire en vue de protéger la population d'Escatalens ?

La conformité d'une eau ne doit pas cacher l'insuffisance de sa qualité discutable.

Cette problématique apparaît qu'à la toute fin de cette procédure de modification. Elle mérite plus d'attention et de prise en compte comme le souligne les avis de l'ARS. La protection de l'environnement et des populations n'a pas de prix.

Réponse de la commune : La commune n'a eu besoin de personne pour prendre conscience de ce problème mais elle a dû subir des lenteurs, voire des oublis administratifs qu'elle avait pourtant pointée du doigt.

C'est ainsi que dès 2006, avec la première équipe municipale et sous l'impulsion du Maire et des adjoints de l'époque, et notamment Paulette PIGEON, Première Adjointe, la collectivité avait délibéré pour confier au Conseil Départemental de Tarn et Garonne dont c'est la mission, la mise en place d'un périmètre de protection du captage.

Malgré plusieurs relances et avec les attermolements des positionnements intercommunaux, rien n'a été fait.

Il a fallu attendre ces deux dernières années pour que l'on s'aperçoive que ce puits n'avait jamais fait l'objet d'une autorisation administrative alors qu'il est opérationnel depuis les années 1970.

Aujourd'hui la procédure est en cours et est menée par le Grand Montauban dont c'est la compétence.

Un hydrogéologue est en ce moment même au travail sur ce dossier.

Comme la plupart des communes de la vallée de Garonne, nous rencontrons évidemment des problèmes de nitrates ou de métolachlore mais jamais au point que l'ARS décide de ne plus autoriser la consommation d'eau à la population au regard des normes prescrites par l'OMS.

Il ne faut pas confondre une eau non conforme à une eau ne pouvant plus être distribuée.

VEOLIA, délégataire de la distribution d'eau sur la commune, pas plus que l'ARS, n'ont exigé à un quelconque moment que l'eau ne soit plus distribuée à l'instar de ce qui est arrivé à un moment donné à la commune de Finhan par exemple.

Les élus d'Escatalens sont des gens responsables et très engagés sur les thématiques liées à l'eau et à l'environnement en général.

Ils constatent qu'il est plus facile et donc moins courageux de pointer du doigt leur responsabilité plutôt que de désigner ceux qui permettent que des produits soient répandus sur les sols et finissent par impacter les nappes phréatiques.

2. OBSERVATIONS ET AVIS RECUS DANS LE REGISTRE

2.1. MME MAUD BIGOT

Demande de reclassement des parcelles E479 et E480 en zone constructible au lieu-dit « Saysses »

Réponse de la commune : Ces parcelles sont localisées au milieu d'une zone Naturelle et ne seront donc pas rebasculées en zone constructible.

2.2. MME GAILLARD MARTINE

Propriétaire de la parcelle 488. Souhaite réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°1 afin que le terrain puisse être « dans l'alignement » de la parcelle 644.

Réponse de la commune : Cet emplacement réservé ne fait pas partie des objets de la procédure en question. De plus cet emplacement réservé a pour vocation de créer une voie afin de faire la liaison entre une voirie existante et un chemin existant, notamment pour des déplacements doux des élèves de la Maion Familiale et Rurale. Néanmoins la commune reste ouverte au dialogue pour revoir les choses en temps utiles.

2.3. MR ET MADAME MOUREAU XAVIER

Propriétaire des parcelles 219, 755, 753

Souhaite savoir s'il est possible de faire des travaux de réaménagement d'un bâtiment existant sur la parcelle 219 (ancien garage + appentis couvert).

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone UBb.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

2.4. MR ET MME ROQUES CORINNE ET PASCAL

Parcelle 229

Souhaite augmenter la surface des piscines au-delà de 80m²

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone UBb.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

2.5. MR GILLARD

Parcelle 227 et 862, souhaite augmenter la limite de surface pour les piscines.

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de l'Etat et notamment de la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, la commune est et sera contrainte de réduire drastiquement ses zones constructibles en extension de la zone urbaine, qui, de plus, ne sont souvent pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est déjà construite ; ainsi, il n'est pas possible de la laisser, à terme, en zone UBb.

Néanmoins, et par seul souci de cohérence avec la volonté de la commune de maintenir trois « dents creuses » en emplacements constructibles, cette zone est laissée en espace constructible.

2.6. MR AIT LAARABI

Parcelle n°1048.

Les conditions sur les clôtures sont trop restrictives au vu de l'augmentation de la fréquentation de la route de Saint Porquier. Souhaite pouvoir augmenter la hauteur du muret à 1.80 m sans ajouter un grillage et une haie vive.

Réponse de la commune : La commune n'est pas favorable à cette demande.

2.7. MME MAURET

1380 route de Toulouse, souhaite savoir si le chemin piétonnier empiète sur la propriété parcelle 462, 463, 460, 461.

Réponse de la commune : L'emplacement réservé n°4 est destiné à accueillir un cheminement piéton pour permettre la liaison entre le centre bourg et le futur aménagement prévu (cœur de biodiversité). Une procédure de déclaration de projet est en cours de réalisation sur ce secteur. Ainsi l'emplacement réservé n'est pas figé et à vocation à être déplacé en fonction de l'agencement du projet « Cœur de biodiversité ».

En toutes hypothèses, cet emplacement réservé sera positionné sur les parcelles aujourd'hui en 3AU, le long de la RD813, comprises dans le périmètre de la déclaration de projet cœur de biodiversité.

2.8. MME MESSEGUE

Requête 1 : Je souhaite vendre Faubourg ST Joseph parcelle 772 et 774 d'une part et par la suite la parcelle 773. J'ai eu à maintes reprises des acquéreurs mais la mairie refuse la DP et m'impose de construire une rue soit un investissement de 100 000 euros que je ne suis pas en mesure de financer, qui bloque la vente de ces terrains. Je demande que mes terrains 772 et 774 soient libérés de cette contrainte.

Requête 2 : j'ai cédé une partie de la parcelle 1069 dans le quartier Malpartir pour la réalisation d'un rond-point et je sollicite le classement de cette parcelle 1069 ainsi que les 278 et 280 en zone UX.

Requête 3 : placer les parcelles B772et B774 en zone UBa puisqu'elles ont un accès direct au faubourg St Joseph.

Requête n°4 : mettre en 1AUx la parcelle B1069

Réponse de la commune : Pour la requête n°1 la commune a déjà délivré deux DP et ne peut pas faire plus.

Pour la requête n°2, ce n'est pas possible car cela ne rentre pas dans le cadre d'une modification. Cette deuxième requête pourra être traitée dans le cadre d'une éventuelle révision du PLU.

Pour la requête n°3 cela n'est pas possible puisque la commune a mis en place une OAP sur cette zone. De plus, cela ne rentre pas dans le cadre de la modification du PLU.

Pour la requête n°4 : Cela n'est pas possible car ne correspond pas aux objectifs de la commune dans un premiers temps mais aussi à ceux de l'État qui vise à réduire la consommation de l'espace. En effet cette parcelle se trouve de l'autre côté de la route et n'a donc pas de lien direct avec la zone 1AUx. De plus, cette requête n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification.

2.9. MR ROBERT VERNHET

M. Vernhet qui habite 894 route de Toulouse sur la parcelle 149 souhaiterait que la zone UBa soit élargie pour rejoindre l'alignement avec les parcelles voisines (323 et 521).

En outre, il signale que la parcelle 136 située à Négobielle n'est plus accessible car la voie d'accès historique à ce terrain est trop étroite pour les engins agricoles modernes.

Réponse de la commune : La première requête ne correspond pas aux objets de la modification du PLU cependant cela pourra être examiné lors d'une éventuelle révision du PLU. Pour la seconde requête, cela n'est pas possible car c'est une servitude.

3. QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3.1. QUESTION 1

En ce qui concerne les extensions en zone N la commune a indiqué, dans son mémoire en réponse aux PPA, qu'elle ferait la modification souhaitée par la CDPENAF. Dans la mesure où celle-ci a, dans son avis, fait précéder l'indication chiffrée de la formule « voisin de... », il me paraît utile de demander à la commune de confirmer qu'elle retiendra le chiffre de 250 m² pour l'emprise des habitations extensions comprises et celui de 50 m² pour l'emprise au sol totale des annexes.

L'avis de la CDPENAF se prononce également sur une limitation voisine de 50 m² pour la surface de plancher des extensions proprement dites.

Dans la mesure où le règlement écrit prévoit déjà dans son article N 2 que les extensions doivent être « mesurées » et « ne pas dépasser 50 % de la SHON », j'aimerais savoir, à titre d'exemple, comment se conjugueront ces deux règles, celle des 50% et celle des 50 m², pour une habitation existante de plein pied dépassant les 100 m² en surface de plancher.

Réponse de la commune : La commune retient les éléments dictés par la CDPENAF. De plus la SHON ne s'applique plus car obsolète elle sera donc supprimée, ainsi seule la limitation dictée par la CDPENAF (50m² pour la surface de plancher des extension) sera applicable.

3.2. QUESTION 2

La rédaction du nouvel article A 9 indique que « les constructions ne peuvent excéder 650 m² - chiffre que la commune a décidé de porter à 1 000 m² dans sa réponse aux avis des PPA – annexes compris ».

Cette formulation ne précise pas s'il s'agit des seuls bâtiments d'exploitation, de l'habitat des agriculteurs ou de l'ensemble des deux et ne fixe aucune limitation propre à l'emprise des constructions destinées à l'habitation des agriculteurs. La commune pourrait-elle préciser son dispositif concernant la construction en zone agricole ?

S'agissant des extensions de l'habitat non agricole, sujet qui va désormais se poser de manière plus fréquente en raison du classement en zone A de nombreuses parcelles jusqu'à présent en Nh, le règlement écrit ne prévoit rien.

Dans sa réponse à la DDT et à la CDPENAF, la commune a marqué son accord pour inclure une disposition sur les annexes mais la question majeure relative à la taille des extensions ou à leur emprise au sol n'est pas abordée. Dans la mesure où la rédaction d'un tel ajout s'impose aujourd'hui avec la fin du pastillage, la commune pourrait-elle en préciser les termes ?

Réponse de la commune : la limite sera fixée à 1000 m pour les bâtiments d'exploitation agricole, les autres bâtiments à vocation d'habitation ne devront pas excéder 250m² d'emprise au sol, annexes comprises.

3.1. QUESTION 3

Au site n° 2 à Lartel une protection est instaurée sur un espace boisé. Des indications contradictoires figurent dans l'additif au rapport de présentation, puisque la protection relève tantôt du L.151-19, tantôt du L.151-23. La commune voudra-t-elle bien préciser laquelle de ces deux protections doit être retenue ?

Réponse de la commune : Cela sera modifié en effet c'est bien l'article L151-23 qui s'applique sur cette zone

3.1. QUESTION 3 BIS

En réponse à la demande de l'ARS, la commune a décidé d'élargir le périmètre de cette protection. Ceci a pour effet indirect de fermer le débouché d'une voie douce faisant l'objet d'un emplacement réservé existant, à savoir l'ER n° 4 inscrit dès la version d'origine du PLU. Comment la commune envisage-t-elle d'assurer la fonctionnalité de cette voie douce quand un espace boisé protégé est susceptible d'en borner l'issue ?

Réponse de la commune : Cet emplacement réservé sera maintenu car la continuité peut être assurée dans ces espaces protégés. En effet, il est possible de faire un aménagement léger à l'intérieur de cet espace en L151-23. De plus, l'étude de la déclaration de projet viendra recadrer ces éléments.

3.1. QUESTION 4

Au site n° 3 à Paillous, il est proposé que deux parcelles totalisant 1 100 m² soient inscrites en emplacement réservé (ER n° 15) en vue de créer un espace vert (cf. annexe technique 4.1). L'absence d'accès à ce terrain depuis la voie publique vient contrarier la destination annoncée puisque, à ma connaissance, cet espace vert n'est pas en mesure d'accueillir du public.

Comme par ailleurs et aux termes mêmes de la présentation du site n°3 « ce site ne constitue actuellement pas un enjeu de biodiversité », il ne saurait être nécessaire aux continuités écologiques.

Au plan juridique, la qualification de cet emplacement réservé au regard du 3° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme n'est pas établie aujourd'hui.

La commune ne ferait-elle pas mieux de différer la création de cet espace vert le temps qu'elle résolve ce problème d'accès et, in fine, cette fragilité sur le plan légal ?

Réponse de la commune : Cet emplacement réservé a été posé sur une partie cadastrée d'un ruban global entourant le futur quartier Paillous à définir, dans un principe de précaution, afin d'éviter les nouveaux aménagements. La commune veut préserver cet espace afin de réaliser un espace de respiration.

Cependant cet emplacement réservé pourra être repensé lors de l'aménagement de la zone 2AU. Donc on laisse en zone N et on supprime l'emplacement réservé.

3.1. QUESTION 5

Le règlement graphique et l'annexe technique 4-1 figurant au dossier font apparaître un emplacement réservé n° 10 dans la zone 1 AU située près de la halte nautique. Cet

emplacement réservé n'apparaît dans aucun des 21 points présentés dans l'additif au rapport de présentation.

La description et la motivation de ce changement n'ayant pas été présentées au public lors de l'enquête publique et s'agissant d'une modification portant atteinte au droit de propriété, il ne peut pas être maintenu dans le cadre de cette modification n°2. Aussi convient-il que les documents qui viendront compléter le PLU actuel ne mentionnent plus ces informations induisant le public en erreur.

La commune peut-elle me confirmer qu'elle procédera à cette correction sur le règlement graphique et dans l'annexe technique 4-1 ?

Réponse de la commune : Cet emplacement réservé pourra être supprimé. Il sera retravaillé le cas échéant dans le cadre de la déclaration de projet pour le cœur de biodiversité.

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE

Reçu le 15/02/2022

Publié le 15/02/2022

C 5 – Tableau établi par le CE classant les modifications en fonction du but principal recherché.

AR Prefecture

082-218200525-20220208-080222-DE
Reçu le 15/02/2022
Publié le 15/02/2022