

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi) de la Communauté de
Communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise,
abrogation de 6 cartes communales et élaboration
de 10 Périmètres Délimités des Abords**

Tome 1 : Rapport de la commission d'enquête

Du lundi 26 mai 2025 à 9h00 au jeudi 26 juin 2025 à 17h00



Commission d'enquête : Isabelle Roustit
Gérald Baude
Martial Stambouli

La présente enquête unique donne lieu à la rédaction de trois volumes établis par la commission d'enquête :

Tome 1 : Rapport de l'enquête unique

Chapitre 1 : Présentation – projet - enquête

Chapitre 2 : Observations du public

Tome 2 : Conclusions motivées

Conclusions sur le déroulement de l'enquête

Conclusions sur le projet PLUi

Conclusions sur les 10 Périmètres Délimités des Abords

Conclusions sur l'abrogation de 6 cartes communales

Tome 3 : Annexes

Sommaire.

CHAPITRE 1 : PRESENTATION – PROJET – ENQUETE 6

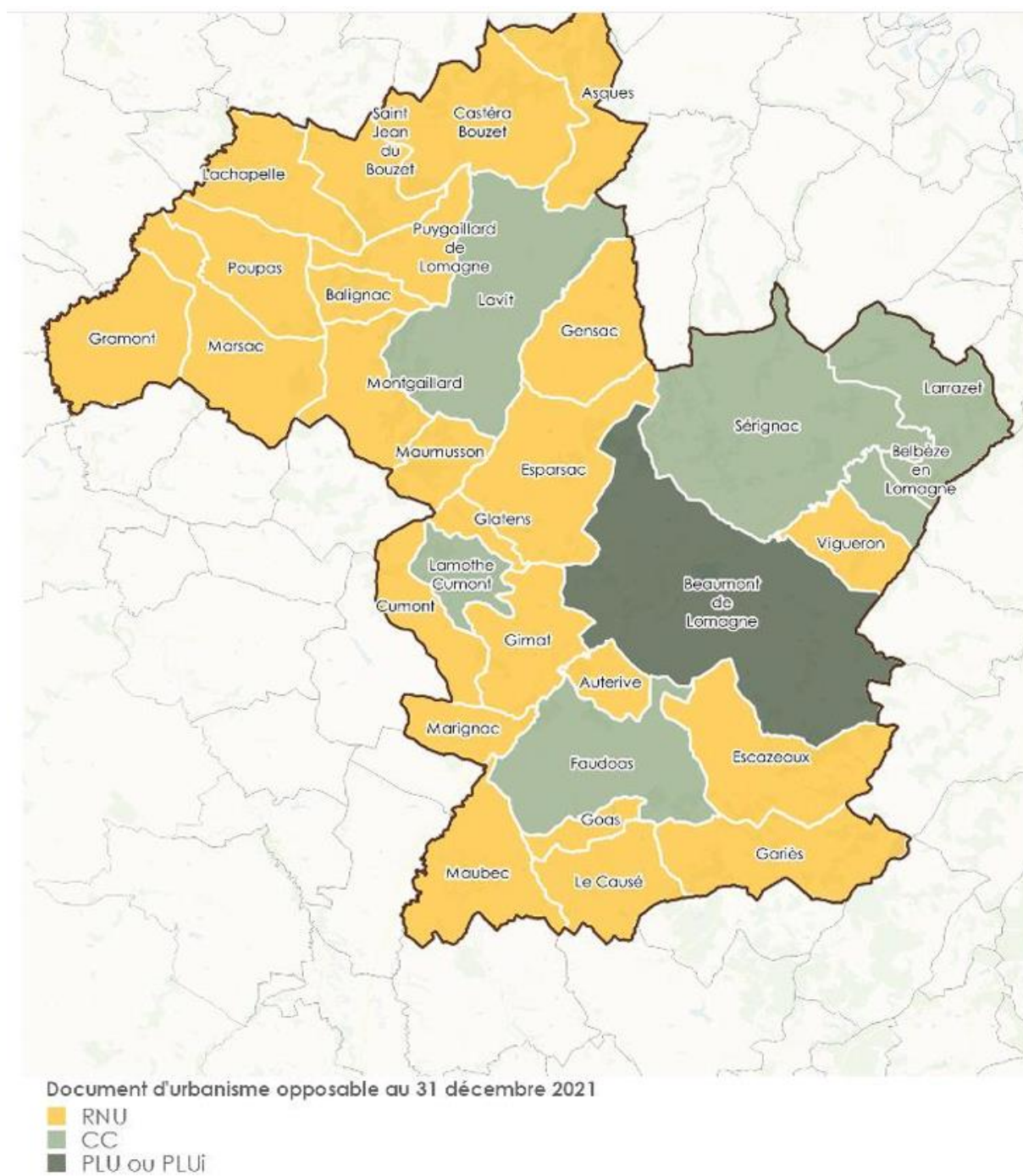
1 Généralités	7
1.1 Cadre général du projet.....	7
1.2 L'objet de l'enquête.....	7
1.3 Le cadre juridique de l'enquête	8
1.4 Présentation du projet.....	9
1.4.1 La concertation	10
1.4.2 Le PLUi.....	11
1.4.3 Les 10 Périmètres Délimités des Abords (PDA)	14
1.4.4 L'abrogation de 6 cartes communales.....	20
1.5 Composition du dossier	21
2 Organisation de l'enquête	22
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	22
2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	22
2.3 Réunions et visites des lieux.....	23
2.4 Mesures de publicité	23
3 Déroulement de l'enquête	24
3.1 Les permanences.....	24
3.2 Comptabilisation des observations.....	25
3.3 Clôture de l'enquête	25
4 Les avis.....	26
4.1 Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe).....	26
4.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	28
4.2.1 Préfet de Tarn et Garonne.....	28
4.2.2 Conseil Départemental de Tarn et Garonne.....	29
4.2.3 CDPENAF	29
4.2.4 CAUE	29
4.2.5 Chambre de Métiers et de l'Artisanat.....	30
4.2.6 A.R.S. Occitanie.....	30
4.2.7 I.N.A.O.	30
4.2.8 SCoT de Gascogne.....	31
4.2.9 Centre National de la Propriété Forestière	32
4.2.10 RTE	32
4.2.11 SMEECOM	33
4.2.12 UDAP 82	33
4.2.13 TEREGA	33
4.3 Avis des communes membres	33

CHAPITRE 2 : OBSERVATIONS DU PUBLIC..... 38

1.La participation du public 39

2.les observations du public 40

2.1 : Observations par commune.....	40
2.1.1 BALIGNAC.....	40
2.1.2 BEAUMONT DE LOMAGNE.....	41
2.1.3 CASTERA-BOUZET.....	50
2.1.4 ESPARSAC.....	51
2.1.5 FAUDOAS.....	51
2.1.6 GENSAC.....	53
2.1.7 GLATENS.....	54
2.1.8 LACHAPELLE.....	55
2.1.9 LARRAZET.....	55
2.1.10 LAVIT.....	56
2.1.11 MAUBEC.....	59
2.1.12 MONTGAILLARD.....	61
2.1.13 SERIGNAC.....	62
2.2 : Observations par thème	62
2.2.1 PDA.....	62
2.2.2 Energies renouvelables (ENR)	68
2.3 : Questions de la commission d'enquête	72



Chapitre 1 : Présentation – projet – enquête

1 Généralités

1.1 Cadre général du projet

La Communauté de Communes Lomagne Tarn et Garonnaise (CCLTG) a prescrit le 9 novembre 2021 l'élaboration de son PLUi, qui constitue une véritable démarche à l'échelle des 31 communes qui la compose. Sur les 31 communes, uniquement la commune de Beaumont-de-Lomagne dispose d'un PLU, 6 communes disposent d'une carte communale et 24 ne détiennent aucun document d'urbanisme.

Les 6 communes disposant d'une carte communale sont : Belbèze-en-Lomagne, Faudoas, Lamothe-Cumont, Larrazet, Lavit, et Sérignac.

Les 24 autres communes de ce territoire rural sont : Asques, Auterive, Balignac, Castéra-Bouzet, (le) Causé, Cumont, Escazeaux, Esparsac, Gariès, Gensac, Gimat, Glatens, Goas, Gramont, Lachapelle, Marignac, Marsac, Maubec, Maumusson, Montgaillard, Poupas, Puygaillard-de-Lomagne, Saint-Jean du-Bouzet et Vigueron.

L'élaboration du PLUi va ainsi permettre d'uniformiser les différents documents et types de zonage.

Les deux principaux pôles du territoire sont Beaumont-de-Lomagne et Lavit. Le siège de la CCLTG se situe à Beaumont-de-Lomagne.

L'élaboration du PLUi a été prescrite quelques semaines seulement après la promulgation de la Loi Climat et Résilience qui a mis en place le ZAN et l'objectif de division par deux de la consommation d'espace. Dans ce contexte, le choix de la CCLTG a été fait de privilégier une approche sensible du territoire, un urbanisme de projet, et non une logique comptable. La stratégie adoptée a été de définir des OAP pour chaque bourg et village avant le zonage parcellaire. Ce qui a permis de construire un PLUi cohérent et adapté au contexte local, tout en s'inscrivant dans une trajectoire de sobriété foncière.

En l'absence de SCoT, le principe d'urbanisation limitée s'applique sur le territoire intercommunal.

Pour la CCLTG, l'élaboration du PLUi permet d'affirmer un projet territorial global et partagé, conforme au cadre législatif et aux documents de référence.

Ce projet doit garantir l'attractivité économique, le maintien des dynamiques démographiques, agricoles, commerciales et de services, tout en offrant des parcours résidentiels adaptés et en favorisant le vivre-ensemble en milieu rural.

Il s'agit de préserver et de valoriser l'identité locale (spécificités agricoles, potentiel touristique), de maintenir l'offre commerciale de centralité et de maîtriser le développement urbain tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

Le projet permet de gérer la consommation d'espace, la revitalisation des centres-bourgs et l'amélioration des mobilités. Enfin, il souligne l'importance de pérenniser l'agriculture, de s'adapter au changement climatique, de préserver les continuités écologiques et de limiter l'exposition aux risques.

1.2 L'objet de l'enquête

Cette enquête publique unique a pour objet le projet d'élaboration du PLUi de la CCLTG mais aussi l'abrogation de 6 cartes communales sur les communes de Belbèze-en-Lomagne, Faudoas, Lamothe-Cumont, Larrazet, Lavit, et Sérignac.

Le projet comprend également l'instauration de 10 Périmètres Des Abords (PDA). Ceux-ci, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France concernent 9 communes : Cumont, Saint-Jean-du-Bouzet, Maubec, Marsac, Larrazet, Lachapelle, Gramont, Castéra-Bouzet, et Beaumont de Lomagne. Les monuments protégés sont :

- Le château des Fours à Cumont,
- L'église de Saint-Jean-du-Bouzet,
- L'église Saint-Orens à Maubec,
- Le pigeonnier et le château de Marsac,
- L'église Sainte Madeleine et le Château à Larrazet,
- L'église paroissiale Saint-Pierre à Lachapelle,
- Le château de Gramont,
- L'église Saint Barthélémy à Castéra-Bouzet,
- La ferme En-Vidalot à Beaumont de Lomagne,
- L'église Notre-Dame-de-l'Assomption, la Halle, un immeuble et un hôtel à Beaumont de Lomagne.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de PLUi, éventuellement modifié, sera approuvé par le Conseil communautaire de la CCLTG et les 6 cartes communales seront abrogés ; le préfet du département resolicitiera l'ABF et la CCLTG sur les 10 PDA qui seront au terme de la procédure créés par arrêté du préfet de région.

1.3 Le cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique est régie par le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants.

Le projet de PLUi est soumis à enquête publique en vertu de l'article L153-19 du code de l'urbanisme et est soumis à évaluation environnementale en vertu des articles L122-1 et suivants du code de l'environnement

Le projet de PLUi, l'instauration des 10 PDA et l'abrogation des 6 cartes communales ont été élaborés suivant les dispositions de la réglementation applicable. Article R.163-10 du code de l'urbanisme s'agissant de l'abrogation des cartes communales. Articles L.163-5 du code de l'urbanisme et L.621-31 et R.621-92 et suivants du code du patrimoine pour les PDA.

S'appliquent également les articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme au titre de la dérogation au principe de l'urbanisation limitée.

Le projet a été arrêté après concertation préalable, il a fait l'objet de nombreuses consultations dont les communes, les PPA, la MRAe, les ABF.

La procédure a été officiellement engagée par délibération communautaire en date du 9 novembre 2021.

Le conseil communautaire de la CCLTG a débattu des orientations générales du PADD le 3 octobre 2023 et le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil communautaire le 28 novembre 2024.

Par délibération du 10 avril 2025 la CCLTG a délibéré favorablement sur le projet de PDA.

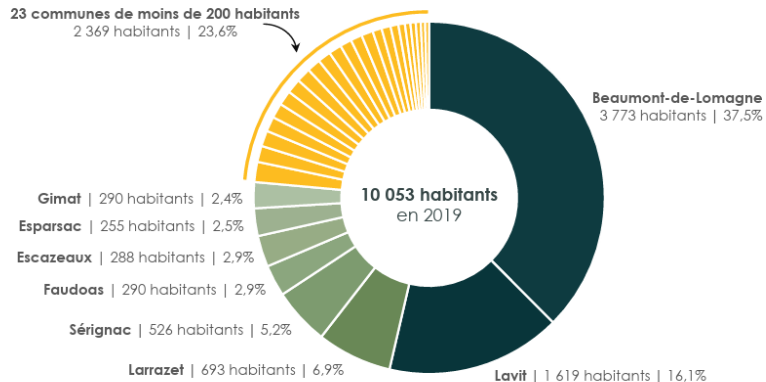
L'arrêté N°1/2025 de M. le Président de la communauté de communes Lomagne Tarn et Garonnaise du 5 mai 2025 prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du

PLUi de la CCLTG, l'abrogation de 6 cartes communales et l'élaboration de 10 PDA autour des monuments historiques.
(Copie de l'arrêté en annexe 1).

1.4 Présentation du projet

La CCLTG avec ses 31 communes avait en 2019 une population totale de 10 053 habitants. Plus de la moitié de la population vit dans les 2 principales communes du territoire : Beaumont-de-Lomagne (3 773 habitants en 2019) et Lavit (1 619 habitants).

Un quart vit dans une des six communes (Larrazet, Sérignac, Faudoas, Escazeaux, Esparsac et Gimat) comptant entre 250 et 700 habitants et l'autre quart de la population est réparti dans les 23 communes comptant moins de 200 habitants.



Les centres-bourgs de Beaumont-de-Lomagne et de Lavit font l'objet du programme national Petites Villes de Demain.

S'agissant de l'accueil de population

Le scénario retenu est plus ambitieux que le scénario au fil de l'eau. Et cela de manière à préparer le territoire à l'éventualité d'un renforcement des dynamiques : croissance liée au desserrement de Toulouse, dynamique de Montauban, projet de Golfech...

Ce scénario mise sur un solde migratoire renforcé (+ 1,3 % au lieu de + 1,1 % pour le fil de l'eau) qui conduit à favoriser le rajeunissement de la population et, par conséquent, à améliorer le solde naturel (- 0,4 % au lieu de - 0,7 %).

Ainsi, la croissance démographique pourrait atteindre + 0,9 % par an, soit environ 12 000 habitants en 2040 (soit environ 2 000 de plus qu'aujourd'hui).

S'agissant de la sobriété foncière

Le PLUi de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise vise la sobriété foncière en s'alignant sur la loi Climat et Résilience qui impose une réduction de 50% de la consommation d'espaces pour la période 2021-2031 par rapport à 2011-2021.

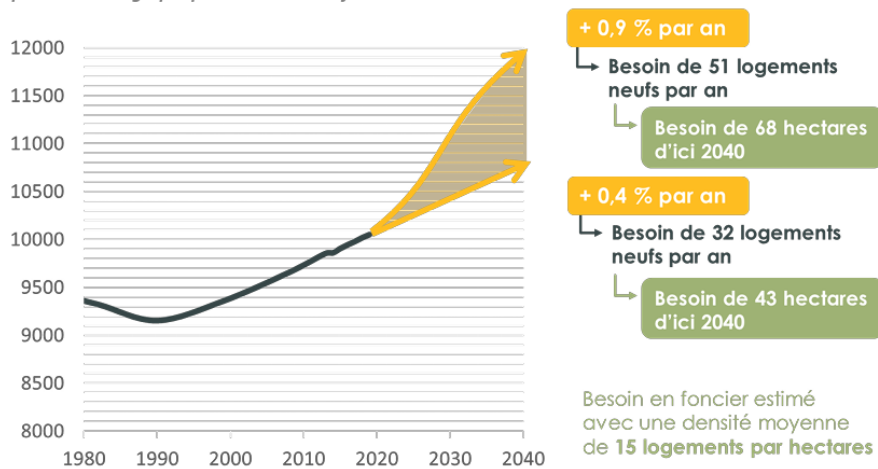
Sur la période 2011-2021, la consommation a été de 51,1ha, ce qui impliquerait un objectif maximal de 25,6ha pour la période suivante. Cependant, le zonage actuel du PLUi prévoit potentiellement une consommation de 30,5ha, soit un dépassement de 4,9ha et une réduction de seulement 41%.

Ce dépassement se justifie par des besoins démographiques estimés à 68ha, qui, confrontés aux capacités résiduelles mobilisables (44ha de dents creuses et parcelles densifiables), nécessitent 24ha supplémentaires pour l'habitat. De plus, les ambitions de développement économique et touristique requièrent du foncier malgré un potentiel résiduel limité (12,5ha) dans les 4 zones d'activités existantes.

Le territoire met en avant les efforts déjà réalisés avec une forte diminution de la consommation d'espace depuis 2009-2010 et une réduction significative des zones

constructibles par rapport aux documents d'urbanisme communaux précédents préexistants (1 PLU à Beaumont-de-Lomagne, 6 cartes communales et 24 communes au RNU).

Perspectives démographiques et besoins en foncier



Le développement est encadré, par des OAP visant à accompagner l'urbanisation, la gestion des espaces publics, l'insertion paysagère des opérations et la qualité des aménagements.

1.4.1 La concertation

La concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Communautaire datée du 09 Novembre 2021. Le projet a fait l'objet des actions de concertation suivantes :

- Une information régulière du public assurée par :
 - Le site Internet et le magazine de la CCLTG,
 - Un article de presse aux grandes étapes de la démarche,
 - Des panneaux d'exposition et même si non prévu des publications sur les réseaux sociaux
 - Des affiches exposées et des flyers distribués dans les communes afin d'informer de la tenue des réunions publiques
- la participation du public avec l'organisation de réunions publiques
 - Deux réunions publiques sur les constats et enjeux clé du diagnostic et sur les bases du PADD sous forme de ciné-débat : le 12/09/2023 à Lavit et le 14/09/2023 à Beaumont de Lomagne
 - Deux réunions publiques sur la traduction réglementaire du projet : le 16/09/2024 à Lavit et le 19/09/2024 à Beaumont de Lomagne
- la participation du public avec la mise à la disposition du public de registres de concertation
 - Des registres ont été mis à la disposition du public : au siège de la CCLTG à Beaumont de Lomagne et dans chacune des communes membres.
 - Le bilan de la concertation :
 - Peu de remarques dans les registres communaux, le registre de la CCLTG compte 19 remarques et de nombreux courriers qui ont été traités

→ Principaux objets des contributions : demande de classement ou maintien en terrain constructible, présentation de projets divers (création d'un gîte, d'une centrale photovoltaïque, d'habitat insolite, etc.) demande de changement de destination, etc.

Il apparaît une réelle volonté des habitants de comprendre ce nouveau document et un souhait d'un projet respectueux du cadre de vie et d'un développement équilibré du territoire. Ainsi les thématiques de l'habitat (réduction des surfaces constructibles, tailles des parcelles, réhabilitation de logements), de l'agriculture (préservation) ainsi que de l'environnement (Espaces Boisés Classés, zones humides, photovoltaïque) ont été des sujets de débat majeurs au fil des différentes rencontres de concertation. Les remarques en matière de sobriété foncière et la traduction des enjeux via la Loi Climat et Résilience à parfois du mal à être comprise en milieu rural.

Il ressort en conclusion que le bilan de la concertation est positif.

Le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil communautaire de la CCLTG le 28 novembre 2024.

1.4.2 Le PLUi

PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour objet d'exposer le projet de territoire de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise pour les 10 prochaines années, 2025-2035. Le texte repose sur 4 fondements majeurs qui guident les choix pour l'avenir de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise.

Le premier est de créer un territoire où il fait bon vivre en préparant et accompagnant la transition démographique (vieillesse de la population, solde naturel négatif) tout en visant un développement harmonieux répondant aux besoins des habitants (épanouissement, logement, emploi, santé, environnement préservé).

Le deuxième fondement est l'accompagnement des transitions environnementales, climatiques, énergétiques, économiques et sociétales en s'adaptant aux changements, en valorisant le passé et en anticipant l'impact de nouvelles infrastructures de transport (une gare LGV à Bressols et un nouvel échangeur autoroutier à Montech).

Le troisième fondement est de maintenir une campagne vivante en confortant la dynamique des pôles principaux (Beaumont-de-Lomagne et Lavit) tout en permettant aux autres communes de répondre aux besoins de leurs populations et de participer au développement intercommunal, notamment en adaptant l'offre de logements, en soutenant l'économie productive, l'agriculture et le tourisme.

Enfin, le quatrième fondement vise à assurer des identités préservées et une cohésion territoriale renforcée en renforçant la coopération intercommunale via le PLUi, en garantissant un développement harmonieux qui valorise les atouts et identités de chaque commune.

Sur la base de ces fondements, 5 ambitions majeures sont proposées dans le PADD. Ces ambitions seront, par la suite, traduites règlementairement dans les pièces opposables du PLUi : le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques.

- Orientation 1 : Répondre à la diversité des besoins et des aspirations des ménages,
- Orientation 2 : Redonner de la vitalité aux bourgs et villages,
- Orientation 3 : Renforcer et veiller aux équilibres environnementaux,

- Orientation 4 : Viser plus d'efficacité énergétique et moins de carbone
- Orientation 5 : Appuyer le développement de la nouvelle stratégie économique et touristique

Quelques précisions :

→ S'agissant des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) durant la période 2011-2020 est estimée à 51,1 hectares, soit environ 5 hectares par an.

L'objectif consiste à tendre vers une réduction de 50% du rythme de la consommation d'ENAF en dehors des enveloppes urbaines. Il s'agit de limiter l'extension des enveloppes urbaines sur les ENAF à environ 25 hectares pour la période 2021-2031, soit environ 2,5 hectares par an. A l'horizon du PLUi, période 2021-2035, la consommation d'ENAF totale pourrait atteindre environ 30 hectares.

La part du développement urbain réalisé dans les enveloppes urbaines devra être au moins multipliée par deux, passant de 10% à au moins 20%.

→ En l'absence de SCoT, le PLUi de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise devra intégrer une OAP qui déterminera les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Le zonage et le règlement :

Le PLUi délimite, sur le règlement graphique, les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

La totalité des secteurs de développement représente 57ha, soit 0,2% de la surface totale du territoire.

Le PLUi permet de fixer des objectifs fixés de consommation d'espace en limitant l'extension des enveloppes urbaines sur les ENAF à environ 20ha pour la période 2021-2031

Des prescriptions complémentaires au zonage afin de répondre à différents enjeux et qui s'imposent aux règles communes des zones :

→ préservation de la Trame Verte et Bleue (espaces boisés classés=10% des boisements ; protection cours d'eau et ripisylves, zones humides),

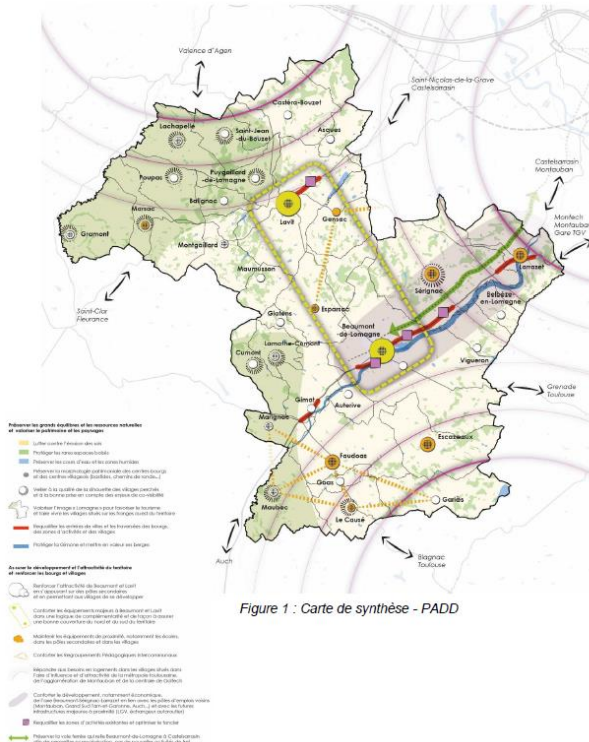
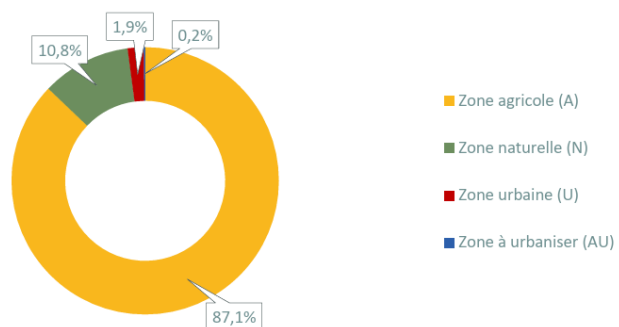


Figure 1 : Carte de synthèse - PADD

Répartition du zonage du PLUi à l'échelle intercommunale



- protection du patrimoine (60 arbres remarquables et espaces verts paysagers, 637 bâtiments et édifices patrimoniaux recensés et protégés),
- maintien du commerce de proximité, amélioration des conditions de mobilités, 63 ER retenus...
- permettre des projets en zones N et A : 90 bâtiments éligibles au changement de destination ; 28 STECAL dont 3 seulement pour permettre des nouveaux projets, les 25 autres concernent des activités déjà existantes

Les OAP

Des OAP sectorielles et 4 OAP thématiques

→Les OAP sectorielles :

Chacune des 31 communes est couverte par une OAP bourg qui définit la stratégie et les principes d'aménagement des bourgs et villages, au regard notamment des composantes paysagères et végétales. Ces OAP abordent à la fois les sujets de préservation et de valorisation du patrimoine, de gestion des espaces publics et du stationnement ou encore de développement de l'urbanisation et des formes urbaines. Sur certaines communes, des OAP zoom sont réalisées pour préciser les conditions d'urbanisation (implantations des constructions...) de certaines zones à urbaniser.

→Les 4 OAP thématiques :

- Une OAP Aménagement, Architecture et Paysage

Cette OAP complète le règlement d'urbanisme normatif en offrant un cadre pédagogique et qualitatif pour encourager des projets bien intégrés à leur environnement. Elle s'adresse à divers types de projets : améliorations de constructions, transformations de bâtiments agricoles, agrandissements, constructions neuves d'habitation, aménagements extérieurs et constructions agricoles ou d'activités. L'objectif est de favoriser des pratiques souhaitables en matière d'aménagement, d'architecture et de paysage.

- Une OAP Energie

Cette OAP vise à guider les particuliers et professionnels dans le développement des énergies renouvelables, en complément du règlement du PLUi. Elle fixe des orientations pour l'intégration harmonieuse des installations solaires (industrielles et domestiques), du petit éolien, de la méthanisation et de la géothermie dans les environnements urbains, agricoles et naturels, en lien avec les objectifs nationaux de la loi APER.

- Une OAP Gestion de la ressource en eau

Cette OAP exprime la volonté d'intégrer les enjeux liés au petit et grand cycle de l'eau dans une approche globale et solidaire. Elle définit des orientations pour une gestion durable des eaux pluviales en milieu urbain, la prévention du ruissellement dans les zones agricoles et naturelles, et la lutte contre le gaspillage de l'eau dans les bâtiments.

- Une OAP Commerce

En l'absence de SCoT, cette OAP définit la stratégie et l'organisation commerciale du territoire. Elle identifie les zones d'implantation privilégiées pour différents types et tailles de commerces et établit des orientations spécifiques pour les centres-bourgs, les pôles commerciaux périphériques, et individuellement pour chaque pôle. Cette OAP complète le règlement du PLUi en matière d'urbanisme commercial.

Sites et périmètres de protection :

- 16 périmètres de protection de monuments historiques ; 10 de ces périmètres font l'objet d'une démarche de définition des Périmètres Délimités des Abords (PDA) concomitamment à l'élaboration du PLUi ;

- 2 sites inscrits : le Lac collinaire et ses abords sur Lavit et Montgaillard ainsi que le Village de Gramont.

1.4.3 Les 10 Périmètres Délimités des Abords (PDA)

L'approbation d'un Périmètre Délimité des Abords permet de substituer au périmètre classique d'un rayon de 500 mètres autour d'un Monument Historique (MH) une délimitation adaptée, fondée sur la cohérence et la qualité patrimoniale. Ce nouveau périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique. Dans ce périmètre, la notion de covisibilité n'existe plus et tous les avis de l'ABF sont conformes.

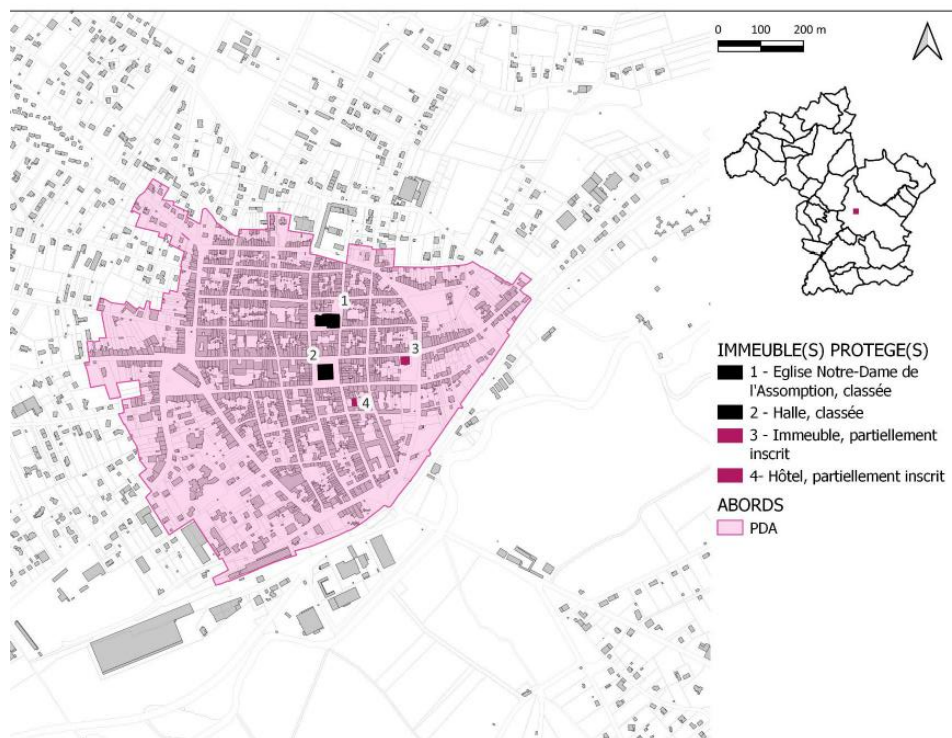
Le volet périmètre délimité des abords (PDA) de la CCLTG concerne 9 communes, situées dans le département du Tarn et Garonne :

- Commune de Beaumont de Lomagne

Il est proposé la mise en place d'un PDA en lieu et place des actuels périmètres de protection de 500 mètres autour :

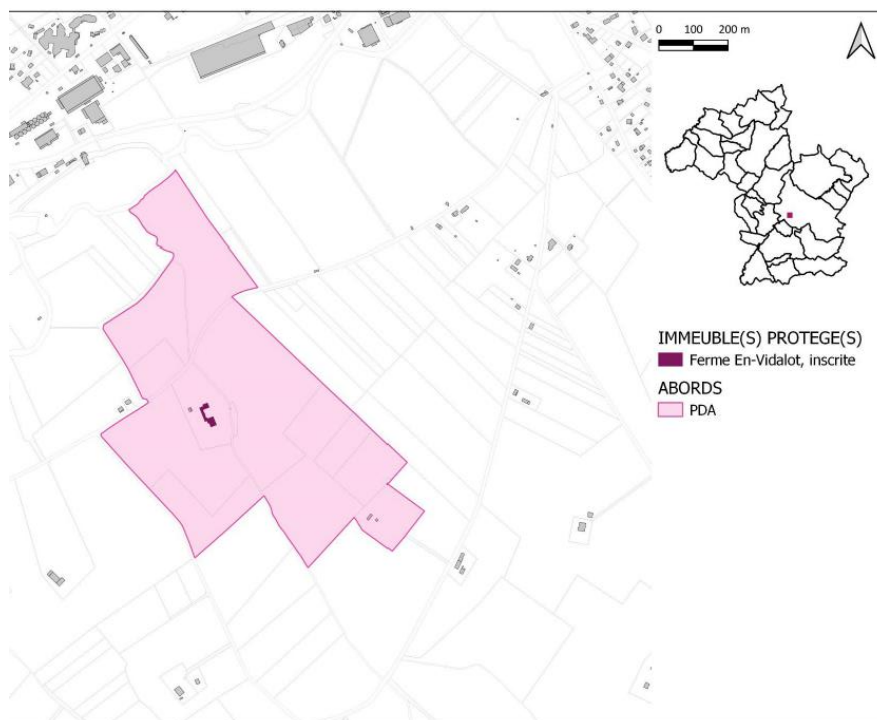
→ Dans le secteur de la bastide :

- De l'église Notre-Dame de l'Assomption, du 14^{ème} siècle, classée MH,
- De la Halle, du 14^{ème} siècle, MH,
- De l'Hôtel 28 rue Despeyrous, du 18^{ème} siècle, inscrit MH,
- De l'immeuble 1 rue Nationale, du 1^{ème} siècle, partiellement inscrit MH.



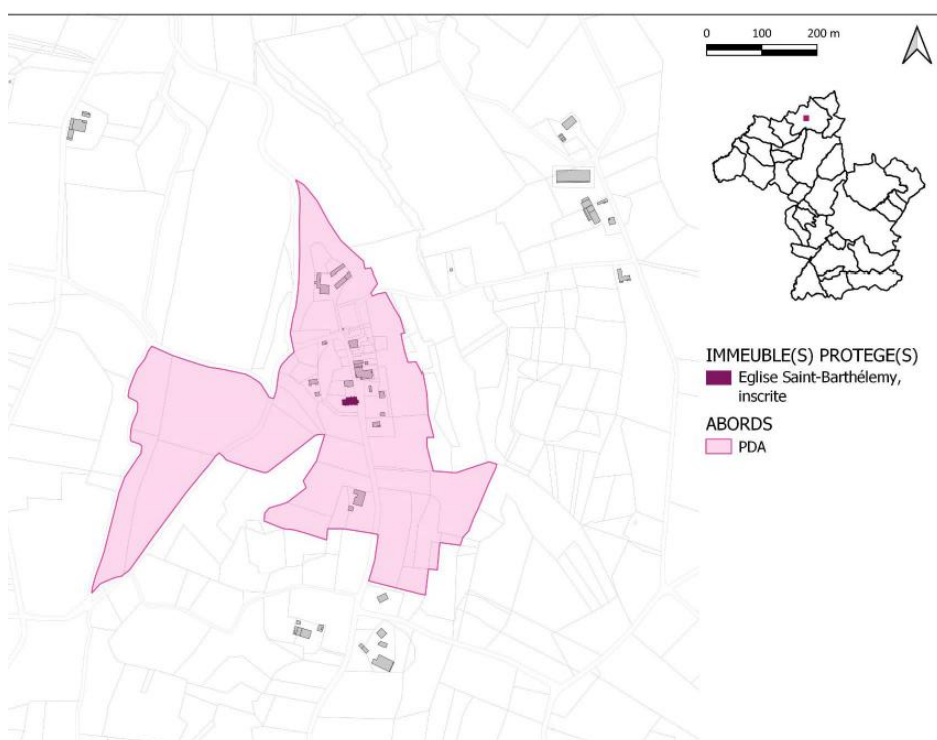
→ Au niveau du lieu-dit d'En Vidalot :

De la ferme d'En Vidalot, dont le noyau primitif, un logis du 17^e siècle en terre crue et pans de bois, complété d'une remise et d'une étable dans le courant du 18^e siècle, inscrite MH.



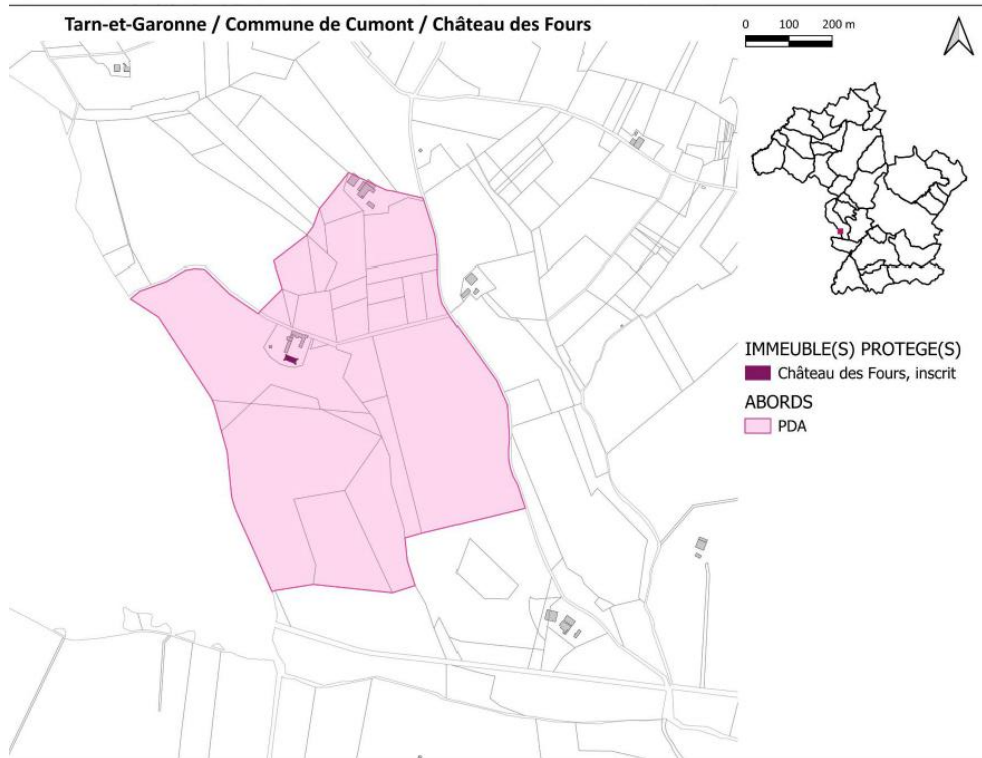
● Commune de Castéra-Bouzet

Il est proposé la mise en place d'un PDA en lieu et place des actuels périmètres de protection de 500 mètres, autour de l'église Saint-Barthélemy, inscrite aux MH. Dans le bourg, cette église à l'origine romane (12^e siècle) a été rebâtie à la fin du 16^e siècle en conservant les bases plus anciennes et quelques éléments de l'édifice antérieur et n'a jamais été terminée. Le portail date du 17^e siècle.



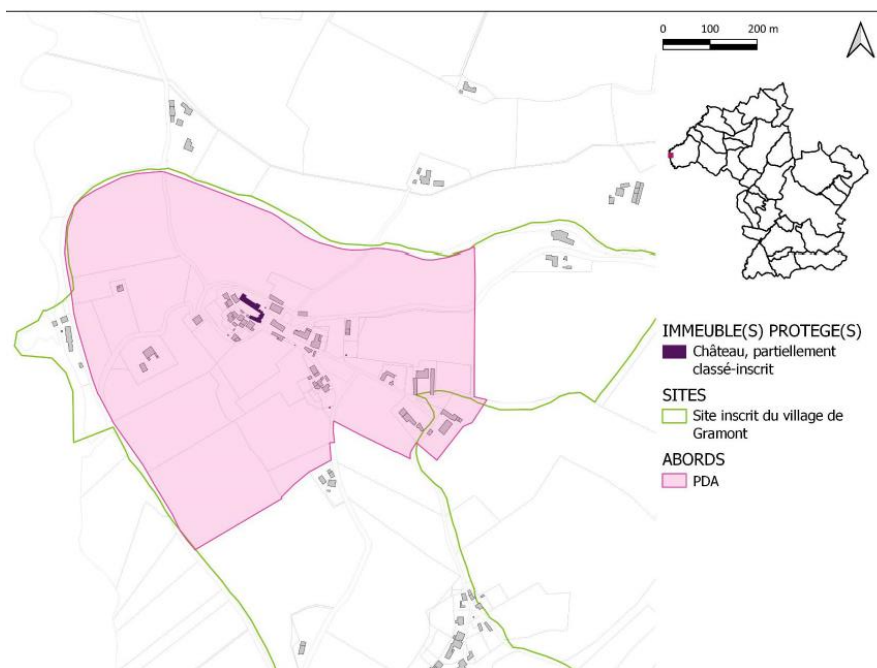
- Commune de Cumont

Il est proposé la mise en place d'un PDA en lieu et place des actuels périmètres de protection de 500 mètres, autour du château des Fours, inscrit au MH. C'est un bâtiment rectangulaire flanqué de quatre échauguettes aux angles. Le bâtiment paraît de la fin du 15e siècle et a été très remanié vers 1540 pour la façade nord, laquelle présente un aspect nettement Renaissance.



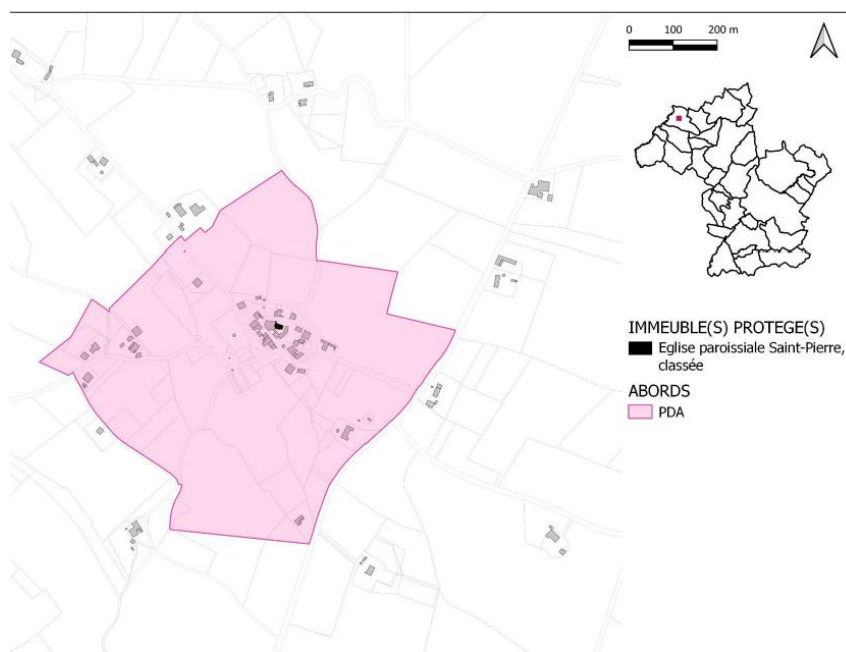
- Commune de Gramont

Il est proposé la mise en place d'un PDA en lieu et place des actuels périmètres de protection de 500 mètres, autour du château dans le bourg, partiellement classé-inscrit aux MH. Le château se présente comme un ensemble de constructions disposées en équerre. La branche nord est occupée par le château primitif du 13e siècle, constitué par un corps quadrangulaire avec au sud-est une tour carrée. Au sud-ouest de cette tour, les écuries datent du 17e siècle, ainsi que le portail de l'entrée. L'aile Renaissance est constituée d'un corps central quadrangulaire, encadré de deux pavillons. L'appareil gothique des façades provient d'une forteresse qui occupait l'éperon rocheux au 14e siècle.



● Commune de Lachapelle

Il est proposé la mise en place d'un PDA en lieu et place des actuels périmètres de protection de 500 mètres, autour de l'église paroissiale Saint-Pierre, classée aux MH. Cette église a été bâtie à la fin du 15^e siècle, et fait partie de l'enceinte du château. L'intérieur a été refait en 1776 et présente notamment un lambris en bois doré sur fonds blancs et des encadrements de fenêtres de style roccoco, assez rare dans le sud-ouest.

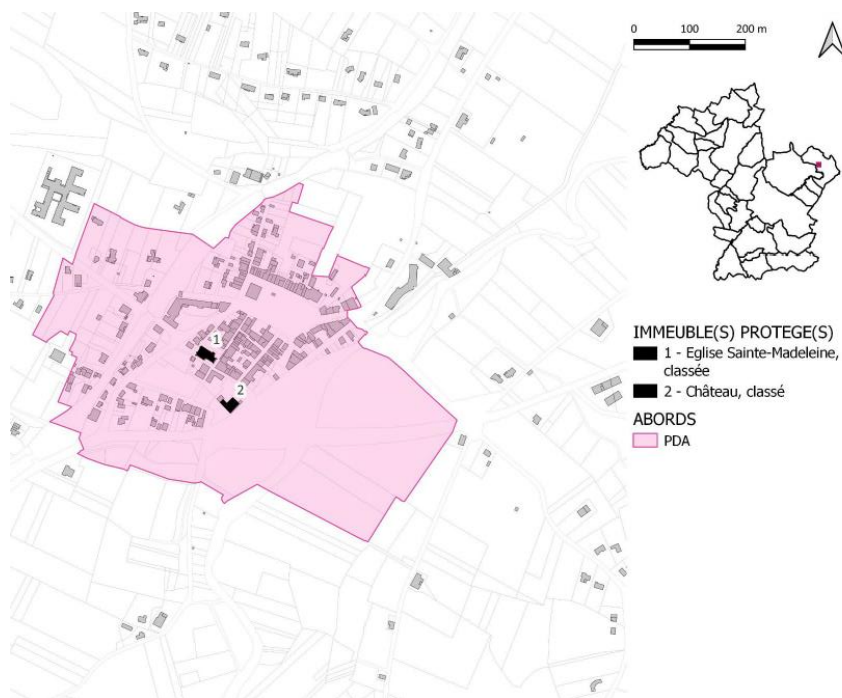


● Commune de Larrazet

Il est proposé la mise en place d'un PDA en lieu et place des actuels périmètres de protection de 500 mètres, autour de l'église Sainte-Madeleine et du château, tous deux classés aux MH.

L'église Sainte-Madeleine est un édifice de plan rectangulaire, voûté, remontant au 15^e siècle, mais probablement commencé au 14^e siècle. La nef est éclairée de baies ogivales. Le mur du sanctuaire est recouvert par un retable monumental. Le clocher monte en forme de tour carrée jusqu'à un niveau dépassant le comble de la nef.

Le château, 16^{ème} siècle, de plan rectangulaire avec une aile en retour, présente quatre niveaux, mais cet édifice ne semble pas correspondre à celui d'origine. L'intérêt est porté par la qualité architecturale et décorative d'un escalier monumental qui est l'une des toutes premières manifestations d'escalier à l'italienne traduisant les prémices de la Renaissance dans la région. Les salles sont pourvues de plafond à la française et de cheminées à larges bandeaux moulurés. Le premier niveau est occupé par de grandes caves voûtées en plein cintre et une petite salle voûtée d'ogives en briques et pierre.

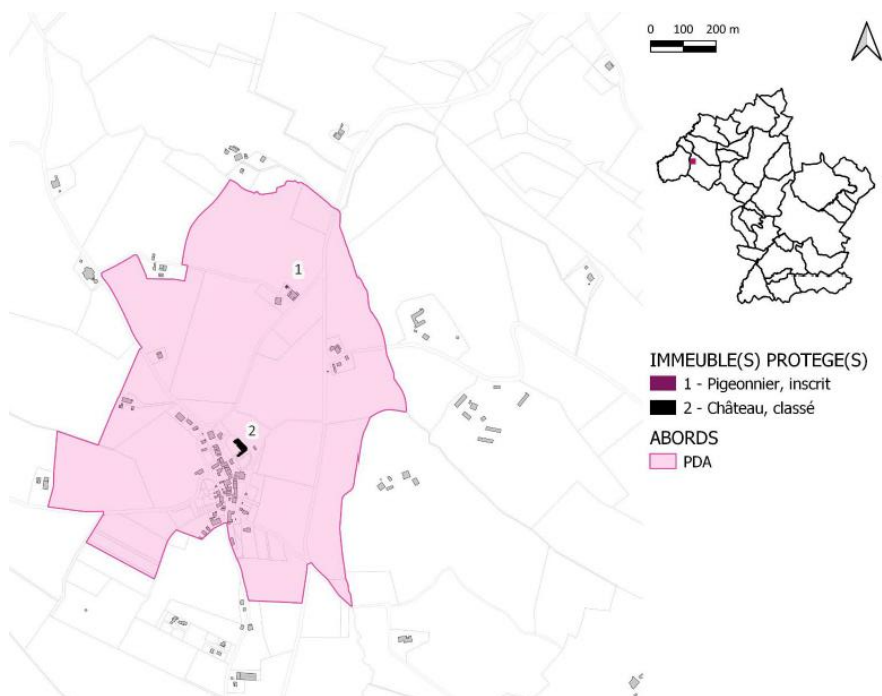


● Commune de Marsac

Il est proposé la mise en place d'un PDA en lieu et place des actuels périmètres de protection de 500 mètres, autour du château et du pigeonnier, respectivement classé et inscrit aux MH.

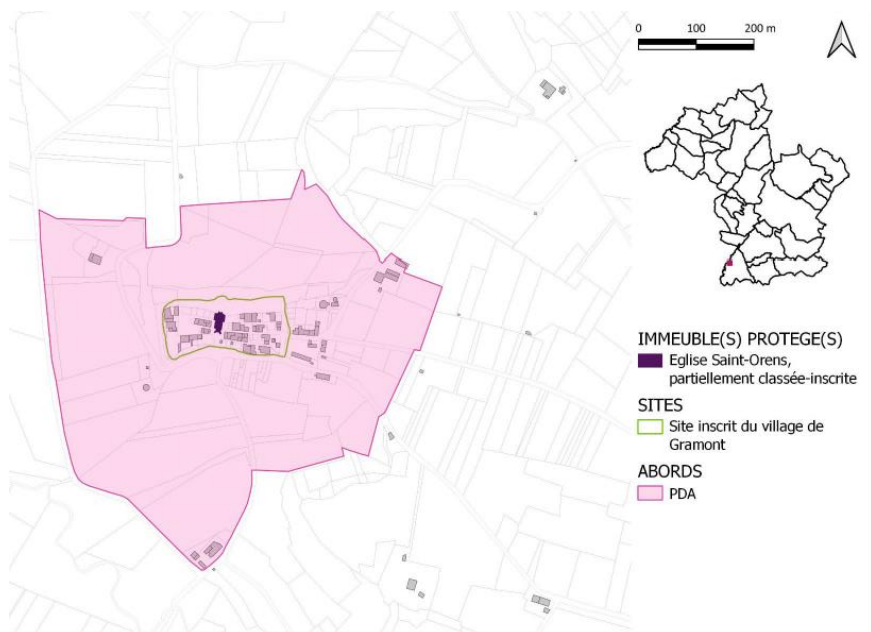
Le château, dans la Grand'Rue, dont les constructions remontent sans doute au 13^e ou au 14^e siècle. La partie la plus ancienne semble être la grosse tour carrée à l'entrée. A la Renaissance, le château a été profondément remanié et agrandi et des remaniements ont été entrepris aux 18^e et 19^e siècles.

Le pigeonnier au lieu-dit Lamourette, date du 16^e, 17^e siècle.



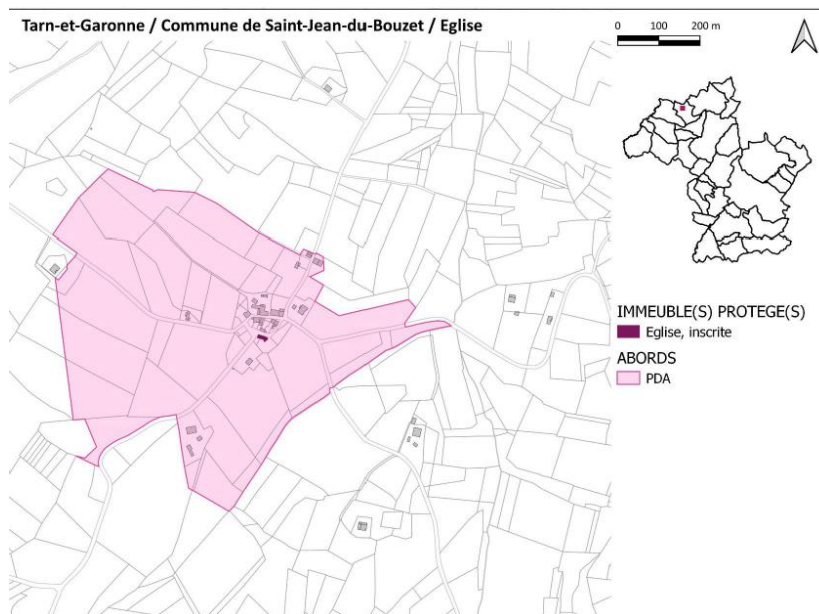
● Commune de Maubec

Il est proposé la mise en place d'un PDA en lieu et place des actuels périmètres de protection de 500 mètres, autour de l'église Saint-Orens, partiellement classée-inscrite aux MH. L'église, dans le bourg, fut brûlée en 1590 par les Protestants. Restaurée en 1595, elle subit d'autres restaurations à partir du 19^e siècle.



● Commune de Saint-Jean-du-Bouzet

Il est proposé la mise en place d'un PDA en lieu et place des actuels périmètres de protection de 500 mètres, autour de l'église, inscrite aux MH. Cette église, dans le bourg, a été en grande partie construite à l'époque romane.



Conformément aux attendus de l'article R.621-93 du Code du Patrimoine, la commission d'enquête a consulté par courrier recommandé avec avis de réception, le 27 mai 2025, les 14 propriétaires des monuments historiques concernés :

- 4 propriétaires sur la commune de Beaumont de Lomagne dont la commune proprement-dite, propriétaire de l'église Notre-Dame de l'Assomption et de la Halle, les 3 autres propriétaires privés : M. Jean-Marc Ferradou pour l'Hôtel 28 rue Despeyrous, M. et Mme Jean-Claude Rouzard pour l'immeuble 1 rue Nationale ; M. et Mme Alain Carrere pour la ferme d'En Vidalot ;

- la commune de Castéra-Bouzet, propriétaire de l'église Saint-Barthélemy ;
- la commune de Lachapelle, propriétaire de l'église paroissiale Saint-Pierre ;
- la commune de Maubec, propriétaire de l'église Saint-Orens ;
- la commune de Saint-Jean-du-Bouzet, propriétaire de l'église ;
- la commune de Larrazet, propriétaire de l'église Sainte Madeleine et Mme Danielle Vérallo, propriétaire privé du château ;

- les 2 propriétaires privés sur la commune de Marsac : M. Joël Dupont pour le pigeonnier et Mme. Marie Chantal Naud pour le château ;

- le propriétaire privé : M. et Mme Gilles Pagani pour le Château des Fours situé sur la commune de Cumont

- le Centre des Monuments Nationaux, propriétaire du Château de Gramont situé sur la commune de Gramont.

(En annexe 4 copie des scans des accusés de réception)

1.4.4 L'abrogation de 6 cartes communales

Le territoire communautaire de la CCLTG comporte 6 communes dotées d'une carte communale : Belbèze-en-Lomagne, Faudoas, Lamothe-Cumont, Larrazet, Lavit, Sérignac. Afin de réaliser le PLUi, il convient d'abroger ces cartes communales et de les intégrer au nouveau document d'urbanisme intercommunal. Une procédure combinée suffit qui porte à la fois sur l'adoption du PLUi après enquête publique unique et sur l'abrogation des cartes communales.

En effet, si la délibération initiale prescrivant le PLUi le prévoit explicitement, son approbation vaudra également abrogation des cartes communales. Une seule enquête publique et une seule délibération finale est alors nécessaire.

En résumé, il suffit de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation des cartes communales et sur l'approbation du PLUi, ce qui est l'objet de cette procédure.

1.5 Composition du dossier

Le dossier d'enquête a été transmis à la commission d'enquête par voie dématérialisée au tout début avril 2025 (plus une clé USB remise lors de la RU du 16/04/2025) et un exemplaire partiel papier (voie postale) le 22 avril 2025.

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- 0 Procédure
- 1 Rapport de présentation
 - 1.1 Diagnostic – Etat Initial de l'Environnement (243p)
 - 1.2 Justification des choix (105)
 - 1.3 Evaluation Environnementale (259p)
 - 1.4 Résumé non technique (36p)
 - 1.5 Annexes au rapport de présentation
 - 1.5.1 Diagnostic agricole (64p + les atlas)
 - 1.5.2 Stratégie de développement économique et touristique (SDET)
- 2 PADD (21p)
- 3. Règlement
 - 3.1 Règlement écrit (191p)
 - 3.2 Règlement graphique
 - 3.2.1 Planches globales
 - 3.2.2 Planches zooms
 - 3.3 Inventaires communaux
 - Inventaires communaux tome 1
 - Inventaires communaux tome 2
- 4 Annexes
 - 4.1 Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
 - 4.2 Annexes sanitaires
 - 4.3 Annexes informatives
- 5 OAP
 - 5.1 OAP sectorielles (206p)
 - 5.2 OAP Aménagement, Architecture et Paysage (27p)
 - 5.3 OAP Energie (15p)
 - 5.4 OAP Gestion de la ressource en eau (12p)
 - 5.5 OAP Commerce (16p)
- 6 PDA
 - 6.1 Procédure
 - 6.2 Avis des communes
 - 6.3 Dossier de PDA (203p)
- 7. Retours avis des communes
- 8 Retours Avis PPA

2 Organisation de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre du 15 mars 2025 le Président de la communauté de communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise demande au Tribunal Administratif (TA) de Toulouse la désignation d'une commission d'enquête (CE). Par décision en date du 20 mars 2025, N°E25000044/31, le TA désigne Mme Isabelle Roustit présidente de la commission d'enquête, Mrs. Gérald Baude et Martial Stambouli, membres titulaires. M. Bernard Bousquet est désigné comme membre suppléant.

2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

L'arrêté N° 1/2025 du 5 mai 2025 du Président de la Communauté de Communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise a prescrit la mise à l'enquête publique unique du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), de l'abrogation des cartes communales (communes de Belbèze-en Lomagne, Faudoas, Lamothe-Cumont, Larrazet, Lavit et Sérignac), et des projets de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques (communes de Beaumont-de-Lomagne, Castéra-Bouzet, Cumont, Gramont, Lachapelle, Larrazet, Marsac et Maubec et Saint-Jean-du-Bouzet

L'autorité compétente pour organiser l'enquête et le responsable du projet est la communauté de communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise (CCLTG), représentée par son Président Mr Bernard Salomon.

Le siège de l'enquête publique unique est situé au siège de la Communauté de Communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, au 413 Rue d'Esparsac, 82500 Beaumont de Lomagne.

L'enquête publique unique s'est déroulée sur une période totale de 32 jours consécutifs : du lundi 26 mai 2025 à 9h00 au jeudi 26 juin 2025 inclus jusqu'à 17h00.

- **Modalités de consultation du dossier d'enquête :**

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier était consultable :

En version papier dans les 2 lieux d'enquête publique retenus aux jours et heures habituels d'ouverture : Beaumont de Lomagne, au siège de la CCLTG 413, rue d'Esparsac 82500 ainsi qu'à la Mairie de Lavit de Lomagne 1 bis place de l'Hôtel de Ville 82120.

Sur une tablette numérique mise à disposition dans les 2 lieux d'enquête publique retenus aux jours et heures habituels d'ouverture.

Sur le site internet dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plui-pda-abrogation-ccltg>. Registre dématérialisé (RD)

Sur le site internet de la CCLTG : <https://cc82.malomagne.com/> et renvoyant au site internet de l'enquête publique

- **Réception des observations (registres, courriels, courriers)**

Pour recevoir les observations du public il a été mis à sa disposition :

- Des registres d'enquête publique prévus à cet effet et disponibles au siège de la CCLTG à Beaumont de Lomagne, ainsi qu'à la mairie de Lavit aux jours et heures habituels d'ouverture de ces lieux.
- Un registre dématérialisé (RD) de l'enquête publique <https://www.registre-numerique.fr/plui-pda-abrogation-ccltg>
- La possibilité de les adresser par voie postale à l'attention de Madame la présidente de la commission d'enquête à l'adresse de la CCLTG, 13 rue d'Esparsac 82500 Beaumont de Lomagne.
- La possibilité de les adresser par voie numérique en utilisant uniquement l'adresse mail dédiée : plui-pda-abrogation-ccltg@gmail.com

Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête publique sont prises en considération.

2.3 Réunions et visites des lieux

▲ Réunion du mercredi 16 avril 2025 au siège de CCLTG à Beaumont de Lomagne : présentation du projet de PLUi et modalités de l'enquête publique. Étaient présents : le président de la communauté de communes M. Salomon, Mme Cécile Jougla, chargée de mission à la CCLTG, M. Mathieu Benoit, chef de projet Petites Villes de Demain, M. Thomas Vermot du bureau d'études Citadia et enfin les 3 membres de la CE.

Il a été remis ce même jour aux CE une clé USB contenant le dossier d'enquête et il a été prévu la mise en place d'un registre dématérialisé et d'adresser avant enquête aux CE par voie postale une version papier de certains éléments du dossier : justification des choix, OAP, PADD, règlement écrit, avis PPA et MRAe.

▲ Visio du mardi 22 avril 2025 avec M. Benoit Guillaume, chargé de mission espaces protégés de la DRAC au sujet des PDA. Participaient les 3 CE, M. Vernot de Citadia et Mme Jougla de la CCLTG.

▲ La présidente de la CE a coté et paraphé les registres au siège de la CCLTG à Beaumont de Lomagne le jeudi 15 mai 2025. Des précisions sur divers points de l'enquête ont été abordés : registre numérique, PDA, le cadastre, etc.

▲ Visio du jeudi 22 mai 2025 avec le prestataire Publilégal pour une formation sur le registre numérique.

▲ Réunion à la CCLTG le jeudi 3 juillet 2025 pour la remise du PV de synthèse des observations du public en présence de M. Benoit et de la DGS de la CCLTG, de M. Vermot de Citadia, d'une représentante de l'UDAP ainsi que M. Baude et Mme Roustit de la CE.

2.4 Mesures de publicité

L'avis d'enquête publique a été affiché 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, dans les 31 mairies de la Communauté de Communes de la Lomagne Tarn et Garonnaise et au siège de cette dernière.

Cet avis a été publié 15 jours avant l'ouverture de l'enquête puis rappelé dans les 8 jours de celle-ci dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département.

- La Dépêche du Midi le 6 mai 2025 et le 27 mai 2025,
- Le Petit Journal le 6 mai 2025 et le 27 mai 2025.

L'avis au public a été également publié sur le site internet de la Communauté de Communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise à l'adresse : <https://cc82.malomagne.com/>.

A côté de ces parutions légales, d'autres moyens de communication ont été mis en place afin de mieux informer le public : une communication sur le site internet et la newsletter de la CCLTG, une communication sur les 3 panneaux lumineux de Sérignac, Lavit et Beaumont.

Une autre campagne de publicité a été réalisée en cours d'enquête et une semaine avant la fin de l'enquête afin de renforcer la participation à l'enquête publique : relance des parutions dans la presse locale (Petit Journal 82 du 20 et 23 juin), et sur les réseaux sociaux (Facebook...) et envoi d'un email aux Maires des 31 communes.

3 Déroulement de l'enquête

3.1 Les permanences

La CCLTG a souhaité que les permanences aient lieu dans chacune des communes pôles : Lavit (mairie) et Beaumont de Lomagne (siège de la communauté de communes). Il y a été déposé un dossier papier et un registre papier. La mise à disposition d'une tablette numérique pour accéder au registre dématérialisé a également été prévue.

Afin de fixer les permanences, la CE et la communauté de communes ont pris en considération la tenue du marché du samedi matin à Beaumont de Lomagne et du vendredi matin à Lavit. Il a été retenu au vu de la population sur l'ensemble du territoire la tenue de 8 permanences.

La CE, représentée par un ou plusieurs de ses membres, s'est tenue à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences ainsi qu'il est indiqué dans le tableau suivant :

Communes	Jour	Date	Horaire	Nbre personnes reçues
Beaumont de Lomagne	Mercredi	28/05/25	9h-12h	4
Lavit	Vendredi	6/06/25	9h-12h	7
Lavit	Mercredi	11/06/25	14h-17h	7
Beaumont de Lomagne	Samedi	14/06/25	9h-12h	8
Beaumont de Lomagne	Mercredi	18/06/25	14h-17h	1 par tel
Beaumont de Lomagne	Lundi	23/06/25	9h-12h	2
Lavit	Mercredi	25/06/25	9h-12h	3
Beaumont de Lomagne	Mercredi	25/06/25	14h-17h	4
Total				36

3.2 Comptabilisation des observations

Le registre numérique dédié à l'enquête fait état, au terme de l'enquête, de 48 observations dont une en anglais et un doublon. Après vérification des contributions sur les registres papier, il est apparu que 4 observations dont 2 courriers du registre Beaumont de Lomagne n'ont pas été scannés et retranscrites sur le registre dématérialisé, dans le temps de l'enquête.

Il y a eu donc 52 contributions (dont une en anglais) qui se répartissent comme suit :

- 20 contributions déposées directement sur le registre numérique
- 5 emails
- 19 contributions sur les 2 registres papier
- 8 courriers annexés aux registres papier.

Au total pour cette enquête publique il y a eu 51 contributions (si l'on retire celle en anglais) correspondant à 53 observations du public traitées par la CE avec 2 questions multiples : une contribution avec une observation sur 2 communes, une contribution avec une observation sur une commune et une observation d'ordre général sur un thème.

Seulement 13 communes ont suscité des observations de leurs habitants.

3.3 Clôture de l'enquête

L'enquête publique qui a débuté le 26 mai à 9h, s'est terminée le 26 juin à 17h. Les 2 registres papier d'enquête ont été remis le 27 juin au matin à la présidente de la commission d'enquête à son domicile par M. Mathieu Benoit chef de projet à la CCLTG.

La présidente de la CE a procédé à la clôture et à la signature des registres dès leur réception. Toutes les observations ont été vérifiées et 4 contributions du registre de Beaumont de Lomagne n'avaient pas été reprises dans le registre numérique.

Au total il a été émis 52 contributions pour cette enquête publique correspondant à 53 observations traitées par la CE.

La CE a remis le PV de synthèse des observations du public sous forme PDF le mardi 1^{er} juillet 2025 par messagerie, puis le PV définitif officiel, l'après-midi du 3 juillet 2025, lors d'une réunion à la CCLTG.

Le PV est constitué 31 pages qui récapitulent pour les 31 communes membres, les contributions du public et les questions de la CE.

Les contributions ont été traitées par les membres de la CE et attribuées dans un chapitre du PV de synthèse. Il y a 3 chapitres au PV de synthèse, un chapitre par commune sur le PLUi, un autre par thème dont les PDA et enfin un 3^{ème} sur les questions de la CE. (Le PV de synthèse se trouve en annexe 2)

Le mémoire en réponse de la CCLTG aux observations du public a été adressé à la CE par messagerie le 18 juillet 2025 dans l'après-midi. (Le mémoire en réponse est en annexe 3). Dans le même envoi figurait l'arrêté préfectoral modificatif du 7 juillet 2025 relatif à la DUP de l'instauration des périmètres de protection de captage dans le lac de la commune de Beaumont de Lomagne – syndicat mixte fermé des eaux de la Lomagne (SMFEL).

La présidente de la CE a transmis le rapport et les conclusions motivées de la CE à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la CCLTG, le 24 juillet 2025, par messagerie et en version papier avec les 2 registres d'enquête.

Le rapport et les conclusions motivées sont remis à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

4 Les avis

4.1 Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe)

Par courrier reçu le 03 janvier 2025, l'autorité environnementale (MRAe) est saisie par le président de la communauté de communes pour avis sur le projet de PLUi de la Lomagne Tarn et Garonnaise (82). La MRAe a remis son avis n° 2025AO27 le 03 avril 2025 dans le délai réglementaire de trois mois. La MRAe n'émet pas un avis favorable ou défavorable, elle évalue la qualité de la démarche prenant en compte l'environnement et formule des recommandations pour améliorer le projet et permettre la participation des publics.

Dans la synthèse de son avis, la MRAe estime :

La Lomagne Tarn-et-Garonnaise, territoire rural socio-économiquement fragile, élabore un PLUi pour ses 31 communes, visant à revitaliser notamment ses villes-centres. L'agriculture intensive domine, créant des paysages ouverts mais fragiles (érosion, pollution). La nature "ordinaire" (haies, boisements) présente un intérêt local.

Le PLUi anticipe une forte croissance démographique due à un report d'habitants des métropoles voisines et au projet EPR2 de Golfech, planifiant une consommation foncière importante sans démontrer sa conformité avec les objectifs de réduction de l'étalement urbain.

Malgré une prise en compte environnementale via l'évitement et des outils qualitatifs, des approfondissements sont nécessaires concernant les incidences environnementales, les mesures associées et le suivi. L'articulation avec les objectifs supra-communautaires (biodiversité, eau, risques, santé, énergie-climat) doit être davantage démontrée.

Des recommandations détaillées sont émises par la MRAe :

Recommandation de revoir le scénario de développement urbain en tenant compte des projets structurants, du besoin de logements, de la réutilisation du bâti existant et des incertitudes liées à la concrétisation des projets. Il est conseillé de réduire les zones ouvertes à l'urbanisation et de proposer des zones AU fermées pour un phasage urbain.

Recommandation de compléter l'identification de la trame Verte et Bleue (TVB) afin de mieux caractériser les enjeux liés aux milieux naturels impactés par le futur zonage du PLUi. Recommandation de garantir une protection effective de la TVB, notamment du réseau des haies.

Recommandation de préserver la ressource en eau très impactée par les nitrates d'origine agricole. Les cours d'eau et les masses souterraines sont pour 40% en mauvais état quantitatif et chimique. Par ailleurs, l'assainissement collectif est peu développé, avec seulement 8 communes sur 31 desservies par un réseau collectif avec des stations d'épuration dont le tiers sont non conformes. L'accueil éventuel de nouvelle population devra être assuré par une réelle capacité de la communauté de communes à produire une alimentation en eau potable de qualité et une couverture incendie suffisante.

Recommandation de prendre en compte le risque inondation dans le projet d'urbanisme, en complément de l'application du PPRi, dans un objectif de préservation des champs d'expansion de crues et de réduction de la vulnérabilité. Démontrer que le PLUi n'augmente pas la population exposée au risque de rupture de barrages.

Recommandation de caractériser l'enjeu sanitaire relatif aux ondes électro-magnétiques générées par les lignes à haute tension

Recommandation de procéder à une évaluation environnementale des deux sites dédiés à la production d'énergie renouvelable sur la commune de Beaumont de Lomagne. Cependant la MRAe relève favorablement la volonté de la communauté de communes de favoriser la production d'énergie renouvelable et de les éviter sur les espaces naturels et agricoles.

La CCLTG a établi un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe. Les principaux éléments de réponse aux remarques formulées sont :

Concernant l'analyse de scénarios de substitution : les perspectives démographiques présentées dans le projet de PLUi arrêté correspondent à une évaluation des besoins (du futur possible) et non à un « projet démographique » (futur souhaité. Le projet de PLUi a été bâti sur les perspectives maximales, de manière à ne pas sous-estimer les effets sur l'environnement (consommation d'espace notamment). Par ailleurs, la stratégie d'aménagement fixée dans le projet de PLUi vise à recentrer l'urbanisation sur les bourgs et villages et met fin à l'étalement urbain et au mitage de l'espace. Une place importante est donnée aux deux bourgs principaux de Beaumont-de-Lomagne et de Lavit, limitant ainsi les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre.

Concernant l'analyse des secteurs de développement : les secteurs d'activités économiques ont été analysés selon la même méthode que les secteurs de développement dédiés à l'habitat. Afin de faciliter la lisibilité de l'évaluation environnementale, l'analyse des secteurs d'activités économiques pourrait être réorganisée dans un chapitre dédié.

Les 3 secteurs de développement dédiés à la production d'énergie renouvelable (zones Nennr) ont été définis au regard de projets soutenus par les communes et inscrits dans les zones d'accélération proposées par les communes. Chaque projet fera évidemment l'objet de sa propre étude d'impact. Toutefois, l'évaluation environnementale sera complétée par une analyse des secteurs de développement dédiés à la production d'énergie renouvelable Nennr localisés sur les communes de Sérignac et de Beaumont-de-Lomagne.

Concernant les mesures prises pour la préservation des paysages : afin de recontextualiser la déclinaison des mesures de protection des paysages du territoire, l'EIE pourra être complété par une localisation des points de vue majeurs de la CCLTG, ainsi qu'une carte localisant les silhouettes urbaines à préserver.

Concernant la règle n°11 du SRADDET relative à la sobriété foncière : Le projet de PLUi inscrit le territoire dans une trajectoire de sobriété foncière, avec une réduction prévue de 41 % de la consommation d'espace, en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD et en compatibilité avec le SRADDET. Le document « justification des choix » expose clairement l'analyse de la consommation d'espace passée et future. En outre, certaines OAP phasent le développement urbain dans le temps.

Concernant la protection du réseau de haies : A ce jour et à défaut d'étude spécifique, le territoire n'est pas en mesure de protéger de manière exhaustive les haies. Le PLUi pourra être complété à l'avenir, via des procédures d'évolution. Toutefois, l'OAP eau édicte déjà des orientations visant à protéger ces haies, en complément des boisements inscrits comme des EBC.

Concernant la préservation de la ressource en eau : L'EIE sera complété par une caractérisation plus précise des stations d'épuration collectives en situation de dysfonctionnement, sous réserve des données disponibles. Le chapitre « Prise en compte de la

thématique « Ressource en eau » et « Capacité du territoire » dans la formalisation du projet de PLUi » sera complété par une estimation globale du nombre de nouvelles personnes raccordées aux stations d'épuration du territoire.

Les gestionnaires de la compétence « eau potable » seront interrogés afin de s'assurer de la capacité du territoire à assurer l'alimentation en eau potable des habitants.

4.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

4.2.1 Préfet de Tarn et Garonne

Dans sa lettre du 8 avril 2025 le Préfet de Tarn et Garonne émet un avis favorable au projet de PLUi après avoir constaté que les grandes orientations retenues témoignent d'une approche soucieuse d'un aménagement équilibré et durable. Il a également noté les efforts significatifs qui ont été réalisés par rapport aux documents d'urbanisme précédents.

Il renvoie à une annexe les aspects qui nécessitent des ajustements et, parmi ceux-ci, il met l'accent sur un point particulier de légalité, à savoir la nécessité de définir, dans chaque OAP, un échancier d'ouverture à l'urbanisation.

Les autres préconisations figurant dans l'annexe ont trait aux deux risques naturels majeurs du territoire de la CCLTG – inondation et retrait-gonflement des argiles – ainsi qu'aux risques technologiques, nucléaire pour la partie Nord-Ouest du territoire communautaire et rupture de barrage principalement pour la partie traversée par la Gimone. Dans les deux cas, la recommandation porte sur une meilleure identification des risques et l'information du public.

On retiendra également que des précisions et des améliorations sont attendues en particulier sur le volet parcs solaires et éoliens

Réponse de la CCLTG :

Sur l'absence de phasage des ouvertures à l'urbanisation dans les OAP signalée dans la lettre d'avis du Préfet, la CCLTG propose d'ajouter un échancier sous forme de tableau.

S'agissant des points figurant dans l'annexe - ceux mentionnés dans la synthèse et d'autres - on retiendra que la CCLTG :

- estime avoir pris en compte la TVB en incluant dans le règlement des protections sur les zones humides, les ripisylves, boisements...ou en prévoyant dans les OAP sectorielles des mesures d'évitement comme à Larrazet.*

- indique, en réponse à la préconisation sur la gestion économe de l'espaces, qu'un dispositif de suivi et d'évaluation du PLUi a bien été prévu dans le rapport de présentation.*

- vérifiera et complètera les informations sur les risques naturels et technologiques « si besoin » et reportera les périmètres PPR inondation sur les plans de zonage pour autant que « leur lisibilité ne soit pas détériorée ».*

- pourra, sur les cours d'eau, proposer des ajustements pour une meilleure protection ou pour réduire les contraintes pesant sur les terrains dédiés à la sylviculture.*

- s'engage, à propos de la remarque sur la prise en compte du SRADDET, à réaliser une vérification des écarts potentiels tout en rappelant qu'elle n'est tenue qu'à une obligation de compatibilité et non pas de conformité.*

- défend sa position quant à l'impact du PLUi sur les espaces agricoles et naturels et sur les ENR tout en admettant, sur ce dernier point, qu'une clarification est nécessaire sur l'agrivoltaïsme auquel le PLUi ne s'oppose pas.*

- explicite sa position sur le classement des boisements de moins de 4 ha en précisant qu'elle entend ainsi « compenser » l'absence d'autorisation de défrichement qui est en vigueur, dans un tel cas, dans le département de Tarn et Garonne.

4.2.2 Conseil Départemental de Tarn et Garonne

La commission permanente du Conseil Départemental de Tarn et Garonne a rendu un avis favorable au projet de PLUi dans une délibération adoptée à l'unanimité le 17 mars 2025.

Elle exprime le souhait que l'accessibilité au réseau routier départemental fasse l'objet d'une préparation concertée et participative pour les implantations à vocation industrielle, artisanale ou commerciale, les lotissements et les aménagements paysagers.

4.2.3 CDPENAF

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 27 mars 2025 et a exprimé des avis favorables sur les thèmes suivants :

- Au titre de la réduction des Espaces naturels Agricoles et Forestiers (L. 153-16 du code de l'urbanisme) en estimant que la superficie concernée (- 30 ha d'ici à 2040) représentait un effort significatif par rapport à la consommation de 51,1 ha observée sur la période 2011 – 2021.
- Au titre de la réglementation en zone A des extensions et des annexes des habitations existantes (L.151-12 du CU) elle a validé la règle à deux niveaux permettant des augmentations de surfaces de 50% lorsque l'emprise au sol du bâtiment était inférieure à 100 m² et de 30% au-dessus de ce seuil.
- Au titre du règlement applicable aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL visé à l'article L.151-13 du CU), elle a validé les 28 dossiers qui lui ont été présentés.
- Au titre de la dérogation à la règle générale de l'urbanisation limitée pour un territoire non couvert par un SCoT, elle a donné un avis favorable aux dérogations concernant les 28 cas qui lui ont été soumis.

4.2.4 CAUE

Dans un courrier en date du 4 avril 2025, le Directeur du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Tarn et Garonne a transmis son avis en tant que personne consultée.

Les trois pages consacrées sont très largement favorables au projet porté par la CCLTG à l'élaboration duquel le CAUE a contribué de manière assidue dans la phase amont.

Les satisfecit décernés concernent la démarche ayant permis d'insuffler, au niveau des élus, un souci de sobriété foncière, l'engagement de la CCLTG dans la rédaction d'une charte architecturale et paysagère utilement soutenue par une OAP thématique sur le même thème, l'approche méthodologique du règlement graphique qui a permis d'établir une convergence pour que le développement de la communauté de communes puisse se conjuguer avec le projet et la spécificité de chaque commune.

Au rang des améliorations souhaitées, le CAUE exprime fortement sa préoccupation de voir un espace stratégique de Beaumont de Lomagne, situé à l'entrée d'un boulevard structurant, se figer dans une vocation résidentielle alors qu'il pourrait contribuer à l'animation de la ville. Le CAUE plaide ici pour un classement des 4 parcelles en cause (AB 144 à 147) en zone Ucb1 au lieu du classement Upr1 actuellement inscrit dans le projet.

Dans la perspective du changement climatique en cours et de ses effets locaux sur le phénomène retrait/gonflement des argiles, le CAUE souhaiterait que des études sur la perméabilité des sols soient conduites sur le territoire de la CCLTV

Enfin s'agissant des prescriptions architecturales, le CAUE invite la communauté de communes à davantage différencier le vocabulaire et les expressions écrites utilisées de manière à les adapter à chaque type de document (charte, OAP et règlement), le but recherché étant de réduire fortement le jargon des spécialistes généralement hermétique aux usagers.

Réponse de la CCLTG :

L'OAP Aménagement architecture et paysage sera ajustée.

4.2.5 Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Dans un courrier du 28 janvier 2025, le Président de la chambre de Métiers de Tarn et Garonne déclare n'avoir aucune remarque particulière à émettre sur le projet de PLUi. Il a joint à son envoi un recueil de chiffres clefs témoignant de la place de l'artisanat sur le territoire de la CCLTG.

4.2.6 A.R.S. Occitanie

Dans son courrier du 3 février 2025 le Directeur adjoint de la délégation départementale du Tarn et Garonne de L'Agence Régionale de Santé Occitanie aborde quelques thèmes qui viennent en appui de l'axe 3 du PADD « Renforcer et veiller aux équilibres environnementaux ».

Mettant tout d'abord l'accent sur l'insuffisance de la ressource en eau du territoire de la CCLTG et sur la dégradation de sa qualité, il qualifie d'enjeu majeur la protection des deux prises d'eau qui alimentent la population en eau potable et demande que les servitudes AS 1 autour des captages restent facilement accessibles au public même si elles ne figurent qu'au niveau des annexes du règlement.

Il signale la progression de l'ambrosie et la lutte contre les maladies vectorielles et notamment celles transmises par les moustiques tigres. Il précise le cadre de cette action et fournit des références documentaires qui pourraient faciliter la mise en place d'une OAP thématique abordant les questions de Santé/Environnement.

Réponse de la CCLTG :

Les servitudes de captage ont été annexées au PLUi et les choix de zonage en tiennent compte. Cette nécessaire préservation de la ressource en eau et des captages a notamment guidé la définition du zonage sur les communes de Beaumont-de-Lomagne et Auterive.

Des actions de sensibilisation concernant l'ambrosie ne relèvent pas du PLUi.

4.2.7. I.N.A.O.

Après avoir rappelé, dans son courrier du 5 mars 2025, que la CCLTG était concernée par 2 Appellations d'Origine Protégée (AOP) et 7 Indications Géographiques Protégées (IGP) la

déléguée territoriale Occitanie indique qu'elle n'a pas de remarque à formuler sur le projet dans la mesure où il n'a aucune incidence directe sur les aires concernées par ces protections.

Elle attire toutefois l'attention :

- sur la création de zones Uh concernant des hameaux en zone agricole ; elle souhaiterait notamment pour la commune de Faudoas que la zone Uh qu'il est prévu de créer en bordure de parcelles identifiées « Ail de Cadours » soit reclassée en A.
- sur des zonages ponctuellement inadaptés dans les communes de Gariès, Le Causé, Marignac et Belbèze en Lomagne.

Réponse de la CCLTG :

- *les zones Uh sont définies, dans le règlement écrit, comme des zones qui "correspondent aux hameaux regroupant un certain nombre de constructions et dans lesquels l'urbanisation doit être limitée ". De plus, par rapport à l'ancienne carte communale, le projet de PLUi propose un retrait de 16 hectares de zones constructibles sur la commune de Faudoas.*
- *Gariès : Les extensions prévues sur le bourg sont déjà couvertes par plusieurs autorisations d'urbanisme liées à l'application du RNU. De plus, le PADD souhaite "assurer le développement et l'attractivité du territoire et renforcer les bourgs et villages". Pour ce faire, il s'agit de "répondre aux besoins en logements dans les villages situés dans l'aire d'influence et d'attractivité de la métropole toulousaine [...]", aire d'influence qui intègre bien la commune de Gariès. La création du secteur Up2 répond donc à un enjeu stratégique pour le territoire.*
- *Le Causé et Marignac : Sur la commune de Marignac, les extensions sur le bourg sont déjà couvertes par plusieurs autorisations d'urbanisme. Sur la commune de Le Cause, la zone IAU est en continuité direct du bourg. De plus, son emprise de part et d'autre de la route reprend la morphologie urbaine de la partie Ouest de la commune. Pour les deux communes, le choix de l'emprise des zones IAU relève d'une analyse multicritères. Il ne s'agit donc pas uniquement d'une analyse sur le volet agricole mais bien d'une prise en compte des impacts paysagers, de la morphologie urbaine, etc.*
- *Le Belbèze en Lomagne : la parcelle en question est déjà identifiée comme une zone constructible dans la carte communale. La réduction de la surface des zones constructibles dans le PLUi (- 2 hectares pour la commune de Belbèze en Lomagne) contribue à la réduction de l'impact sur l'agriculture et sur les zones AOP.*

4.2.8 SCoT de Gascogne

En préalable à l'examen de sa réponse, précisons que le SCOT de Gascogne couvre un vaste territoire gersois comprenant 13 Intercommunalités totalisant 397 communes. Parmi celles -ci, 12 d'entre elles sont limitrophes, à l'Ouest et au Sud, de la CCLTG. et appartiennent à 2 communautés de communes distinctes : 3 communes font partie de l'intercommunalité de la « Lomagne gersoise » et 9 sont membres de la Communauté de Communes « Bastide de Lomagne ».

La lettre du 1^{er} avril 2025 du président du SCOT de Gascogne est une invitation à engager des coopérations entre la CCLTG et les deux intercommunalités gersaises qui lui sont limitrophes. Elles sont actuellement toutes les deux, en phase d'élaboration de leur PLUi.

4 champs de convergence sont listés :

- le fonctionnement écologique avec notamment une continuité sur la Trame Verte et Bleue, les réservoirs et les corridors de biodiversité.
- le paysage support de l'identité rurale aussi bien dans sa dimension Grand paysages qu'à l'échelle communale
- l'eau qu'il s'agisse de l'aspect quantitatif de la ressource, de sa qualité ou de la gestion durable des eaux pluviales
- le développement touristique et économique avec l'appui des différents PETR concernés

4.2.9 Centre National de la Propriété Forestière

Dans son courrier du 14 janvier 2025 le Directeur du CNPF Occitanie souhaite introduire un ajout dans le Règlement écrit et propose une suppression dans ce même texte :

- l'ajout vise à faire figurer dans le règlement les exceptions que l'article R 421-23-2 du code de l'urbanisme prévoit au regard de l'obligation de déclaration préalable de toute coupe ou abattage
- à l'inverse, il propose que les interdictions de planter des peupliers et des résineux en zone humide ne figurent plus dans le règlement écrit car la gestion des espaces forestiers dépasse le cadre du code de l'urbanisme visé dans cet article du règlement écrit.

Réponse de la CCLTG :

- *Les exceptions au titre de l'article 421-23-2 seront intégrées au règlement, à la page 10.*
- *Les zones humides portent des enjeux écologiques (réservoir de biodiversité, auto-épuration des eaux, atténuation des effets du changement climatique sur le cycle de l'eau, etc.), ils convient donc aujourd'hui de les préserver. Pour ce faire, l'interdiction de plantation de peupliers et de résineux est fortement recommandée par plusieurs organismes (l'Office Français de la Biodiversité notamment). Sur ce point, le Préfet souligne dans son avis, que le règlement du PLUi est très complet et protecteur et qu'il pourrait servir d'exemples à d'autres PLUi.*

4.2.10 RTE

Dans une lettre du 16 janvier 2025 le chef du centre D&I de Toulouse constate que les servitudes d'utilité publique dont bénéficie RTE au titre des 5 lignes aériennes traversant le territoire de la CCLTG et du poste de transformation de Beaumont de Lomagne ont bien été reportées dans les annexes du PLUi.

Pour les lignes et ouvrage RTE précisément énumérées dans le courrier il demande que des mentions écrites et graphiques figurent dans le règlement et, lorsque ces lignes aériennes passent au-dessus d'Espaces Boisés Classés, il sollicite le déclassement des espaces concernés.

Réponse de la CCLTG :

- *Les remarques sur le règlement seront prises en compte*
- *Les EBC concernés par les servitudes I4 seront réduits ou supprimés*

4.2.11 SMEECOM

Avis favorable en date du 25 mars 2025 de la Présidente du Syndicat Mixte d'Enlèvement et d'Élimination des Ordures Ménagères de Moyenne Garonne.

4.2.12 UDAP 82

Par courrier en date du 4 avril 2025, l'Architecte des Bâtiments de France, Cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Tarn et Garonne fait part en premier lieu d'une remarque générale relative aux voies situées à l'intérieur des OAP en secteurs patrimoniaux.

Ensuite elle liste des compléments, des modifications ou des suppressions à apporter aux articles 2.2 et 5.1 du règlement écrit consacrés au patrimoine bâti et à l'aspect des constructions (façades, toitures et installations techniques).

Elle termine sa lettre en demandant que l'inventaire communal consacré à Beaumont de Lomagne fasse mention de deux devantures commerciales.

Réponse de la CCLTG : Nous ajusterons le contenu des OAP concernées, en fonction des impacts notamment opérationnels que pourrait avoir la création de voies traversantes. Il s'agira donc d'étudier cela, au cas par cas.

Des ajustements du règlement pourront être réalisés pour tenir compte des observations. Toutefois, l'interdiction de photovoltaïque sur les bâtiments principaux dans les centres-bourgs est à questionner car elle conduirait à une forte limitation du développement des ENR, alors que toutes les zones Ucb ne présentent pas d'enjeux paysagers majeurs justifiant une telle interdiction. Il convient aussi de rappeler que l'OAP énergie fixe des orientations pour assurer une bonne intégration des panneaux photovoltaïques et que des Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour des Monuments Historiques permettent à l'ABF d'encadrer ces installations.

La CCLTG et la commune souhaitent rajouter les deux devantures à l'inventaire du patrimoine. Quoiqu'il en soit nous sommes sur un périmètre Délimité des Abords et l'ABF peut encadrer les évolutions de ces bâtiments s'il le souhaite.

4.2.13 TEREKA

Dans un mail du 3 février 2025, la Société TEREKA spécialisée dans le stockage et le transport du gaz naturel a répondu qu'elle n'avait ni canalisation, ni projet d'intérêt général dans la communauté de communes.

4.3 Avis des communes membres

Conformément aux articles L153-15 et R153-5 du code de l'urbanisme les 31 communes ont été invitées à délibérer dans le délai de 3 mois suivant le projet de PLUi arrêté le 28 novembre 2024. Le bilan comptable fait apparaître 2 avis défavorables, 12 avis favorables avec des observations (dont 4 avis hors délai), 1 observation sans avis explicite, 2 avis favorables (tacites) sans délibération

1/ Asques - Conseil municipal du 28 janvier 2025 : Avis favorable

2/ Autrive - Conseil municipal du 28 janvier 2025 : Avis favorable

3/ Balignac - Absence de délibération (accord tacite)

4/ Beaumont de Lomagne - Conseil municipal du 24 février 2025 : Avis favorable avec 5 réserves :

- Vérifier l'emprise au sol des parcelles AE 1100 et AE 1180 pour voir si le projet de pumtrack est réalisable en zone Ue2 sinon prévoir un reclassement en Ue1 au regard des projets en cours,

- Les hauteurs mentionnées dans les OAP des ZAE devraient être plus précises (En effet, il n'est pas mentionné si la mesure se fait à l'égout ou au faitage),

- Revoir la limitation de 500 m² pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans la zone Up2r (rehausser le seuil ou autoriser) + autoriser également les bureaux,

- Permettre en Ut12 les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi,

- Supprimer l'emplacement réservé n° 12 (Incohérent avec l'OAP réalisée sur la zone).

Réponse de la CCLTG :

- *La surface utile minimale pour un pumtrack est de 1000 m² et la taille optimale se situe entre 1800 et 2000 m². Or, le terrain en question mesure 6000m². L'emprise au sol nécessaire se situeraient donc entre 15% et 35%. Pour cela, il conviendrait donc soit de reclasser le terrain en zone Ue1, soit de modifier le règlement pour exclure ce type d'aménagement des calculs d'emprise au sol.*

- *Cette précision sera apportée aux OAP concernées.*

- *La CCLTG appuie cette observation et souhaite en effet ne pas limiter la taille des locaux techniques des collectivités (ateliers municipaux par ex) car il s'agit de services publics.*

- *Les bureaux peuvent effectivement être autorisés dans les zones Upr1 et UPr2, contrairement au commerce qui, dans les communes de Beaumont et Lavit, doit être contenu dans les centres. Il n'y a pas d'enjeu à interdire les bureaux hors des centres.*

- *Cet ajustement semble pertinent.*

- *L'ER peut être supprimé. Toutefois, dans le cadre de l'OAP, il convient de permettre un accès par la gauche de l'opération OU par la droite (afin d'étudier la meilleure option possible au moment de l'aménagement de la zone)*

Avis de la CE : La commission d'enquête prend acte des corrections et précisions apportées par la CCLTG.

5/ Belbèze-en-Lomagne- Conseil municipal du 27 janvier 2025 : Avis favorable avec une réserve :

Intégration dans la zone Uh, de la parcelle cadastrée A 904 sur laquelle est construite une maison d'habitation (erreur matérielle)

Réponse de la CCLTG :

Une maison existante adjacente à la zone Uh peut effectivement être intégrée à la zone, sans impacter l'économie générale du PLUi ni nécessiter de demander une dérogation à l'urbanisation limitée.

Avis de la CE : La commission d'enquête prend note de la réponse mais interroge la CCLTG dans son PV de synthèse du fait de la présence d'une zone humide.

6/ Castéra-Bouzet - Conseil municipal du 20 janvier 2025 : Avis favorable avec une réserve :

STECAL CAS2 : Demande d'augmenter le potentiel de construction sur ce STECAL pour permettre la construction sur cette emprise d'un nouveau bâtiment de stockage de matériel communal (environ 100 m²)

Réponse de la CCLTG :

Le règlement actuel limite effectivement le potentiel constructible et ne permet pas la réalisation du projet alors que ce STECAL a été créé spécifiquement pour cela. Il convient donc de modifier l'emprise au sol maximale de ce STECAL.

Avis de la CE : La commission d'enquête prend note de la réponse.

7/ Cumont- Conseil municipal du 17 janvier 2025 : Avis favorable

8/ Escazeaux- Conseil municipal du 21 janvier 2025 : **Avis défavorable** avec une observation générale :

Le conseil municipal exprime des inquiétudes concernant de futures modifications du zonage et critique la tendance à tout réglementer uniformément, même dans les zones rurales. Il s'interroge sur la pertinence de la loi "climat et résilience" pour des communes rurales peu urbanisées comme la leur, où les concepts de "zone de circulation apaisée" ou de "reverdissement" semblent déconnectés de la réalité. Le conseil souligne l'absurdité d'appliquer la même loi partout sans tenir compte des spécificités locales. Enfin, il demande des clarifications sur la gestion administrative future de l'urbanisme (organisme, délais, coûts) et regrette le désengagement de l'État, se demandant s'il n'était pas possible de réviser l'urbanisme de manière plus simple et moins coûteuse.

Réponse de la CCLTG :

Ces observations n'appellent pas de réponse précise ni modification du PLUi.

Avis de la CE : La commission d'enquête prend acte de l'avis défavorable de la commune d'Escazeaux

9/ Esparsac- Conseil municipal du 4 février 2025 : Avis favorable

10/ Faudoas- Conseil municipal du 18 février 2025 : **Avis défavorable**

11/ Gariès-Conseil municipal du 27 février 2025 (hors délais) : Avis favorable avec 2 réserves :

- Oubli, lors de la définition des bâtiments pouvant changer de destination, le bâtiment situé sur la parcelle B308 (bâtiment de droite d'une surface d'environ 198 m²) a été oublié. Demande sa réintégration au zonage et dans l'inventaire.

- Le conseil municipal déplore le manque de terrains constructibles autour du bourg. En effet, sur les zones 1AU déjà délimitées, plusieurs autorisations d'urbanisme ont déjà été délivrées ce qui contraint le développement futur. Est-il encore possible de rajouter une zone constructible sous le cimetière ?

Réponse de la CCTG :

- *Ce bâtiment pourra être ajouté s'il répond aux critères préétablis pour sélectionner les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

- *Il n'est pas possible d'ajouter de zone constructible car cela nécessiterait de demander une dérogation à l'urbanisation limitée, remettant en question le calendrier du PLUi. La commune dispose toutefois de potentiels de développement, notamment sur le hameau classé en Up.*

Avis de la CE : La commission d'enquête prend acte de la réponse.

12/ Gensac- Conseil municipal du 3 février 2025 : Avis favorable avec une demande :

Demande la rectification de la limite de zone entre la parcelle B07 et B06 afin que le bâtiment agricole existant et construit sur ces deux parcelles ne soit pas divisé par deux zones différentes.

Réponse de la CCTG :

Cet ajustement semble pertinent.

Avis de la CE : La commission d'enquête prend acte de la réponse.

13/ Gimat-Conseil municipal du 7 février 2025 : Avis favorable avec 3 observations

Le Conseil Municipal déplore de ne pas pouvoir décider en interne du choix des terrains à bâtir – Il constate et regrette que son avis ne soit que facultatif – Il espère que le PLUi sera révisé rapidement pour pouvoir bénéficier d'autres terrains constructibles.

14/ Glatens-Conseil municipal du 14 février 2025 : Avis favorable

15/ Goas-Conseil municipal du 24 février 2025 : Avis favorable

16/ Gramont-Conseil municipal du 01 février 2025 : sans avis explicite avec 2 observations :

- Vérifier le classement des peupliers, si forêt de production et supprimer la trame verte
- Au sud du bourg, Lieu-dit Touron, supprimer la trame bleue (la mare n'existe plus).

Réponse de la CCTG :

- Les éléments de la trame verte seront vérifiés afin de s'assurer qu'ils n'intersectent pas des peupleraies de production existantes. Le cas échéant, le PLUi sera ajusté.

- La mare n'existe plus mais il s'agit peut-être encore d'une zone humide identifiée par le SAGE. Dans ce cas, sa protection devrait être maintenue. Une vérification sera faite. Le cas échéant, le PLUi sera ajusté.

Avis de la CE : La commission d'enquête prend acte de la réponse.

17/ Lachapelle-Conseil municipal du 12 février 2025 : Avis favorable avec 1 observation :

Erreur d'orthographe dans le nom du lieu-dit CLAOUE au lieu de CLAQUE

Réponse de la CCTG :

L'erreur sera corrigée.

Avis de la CE : La commission d'enquête prend note.

18/ Lamothe-Cumont-Conseil municipal du 27 janvier 2025 : Avis favorable

19/ Larrazet-Conseil municipal du 21 février 2025 : Avis favorable

20/ Lavit de Lomagne-Conseil municipal du 27 février 2025 (hors délai) : Avis favorable

21/ Le Causé-Conseil municipal du 28 janvier 2025 : Avis favorable avec 1 observation :

Oubli lors de la classification des bâtiments avec changement de destination possible, inclure, sur la parcelle ZD62, lieu-dit En Bacqué, appartenant à Mme CENAC Liliane, conseillère municipale, un petit bâtiment en pierre d'une surface d'environ 80 m².

Réponse de la CCTG :

Ce bâtiment pourra être ajouté s'il répond aux critères préétablis pour sélectionner les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Avis de la CE : La commission d'enquête prend acte de la réponse.

22/ Marignac-Conseil municipal du 7 janvier 2025 : Avis favorable

23/ Marsac-Conseil municipal du 27 février 2025 (hors délai) : Avis favorable avec 2 observations :

- Oubli lors de la classification des bâtiments avec changement de destination possible, inclure les bâtiments de la parcelle n°ZH13, Lieu-dit « Mandre » ;

- Ce document englobe tellement de sujets (urbanisme, environnement, agriculture, zone d'implantation industrielle...) qu'il en génère une certaine confusion et rend ce document difficile à approuver ;

Réponse de la CCTG :

- Ce bâtiment pourra être ajouté s'il répond aux critères préétablis pour sélectionner les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- Le PLUi est un outil d'urbanisme relativement complexe. Cela est lié notamment aux exigences réglementaires à satisfaire. Toutefois, la CCTG s'est attachée à rendre le document le plus lisible possible avec des plans en couleur, des zooms, des OAP illustrées, un lexique à la fin du règlement...

24/ Maubec-Conseil municipal du 27 février 2025 (hors délai) : Avis favorable avec observations :

- Permettre la réhabilitation des logements existants dans les STECAL

- Questionnement sur la pertinence du projet au regard des accès et de la desserte en eau sur le STECAL 1

- Questionnement sur le développement de la production et vente de produits locaux.

- Demande la possibilité d'implanter les constructions des maisons de manière non accolées sur le bourg sur la zone 1AU

Réponse de la CCTG :

- Le règlement n'interdit pas ces réhabilitations mais il pourra être ajusté pour clarifier ce point.

- La CCLTG se rapprochera de la commune pour étudier plus précisément la pertinence de ce STECAL et évaluer s'il convient ou non de le maintenir.

- Le PLUi permet dans le règlement des zones Ac les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles à condition : • Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, • Et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. • Et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Le projet actuel n'interdit pas la possibilité d'implanter les constructions en retrait.

Avis de la CE : La commission d'enquête prend acte des précisions apportées par la CCLTG, notamment l'étude de la pertinence du STACAL 1.

25/ Maumusson-Conseil municipal du 20 janvier 2025 : Avis favorable

26/ Montgaillard- Conseil municipal du 12 février 2025 : Avis favorable avec une observation : Réfléchir à la réalisation d'une OAP sectorielle à l'entrée Sud du Village

Réponse de la CCLTG :

Si les enjeux le nécessitent, une OAP sera ajoutée sur ce secteur.

Avis de la CE : La commission d'enquête prend acte de la réponse.

27/ Poupas. Absence de délibération (accord tacite)

28/ Puy gaillard- Conseil municipal du 17 février 2025 : Avis favorable

29/ Sérignac- Conseil municipal du 05 février 2025 : Avis favorable avec observations

- Demande de corriger les coquilles tels que :

→ Pages 165 et 166 du règlement écrit, il manque les symboles de % à l'article 2.b.: « L'emprise au sol totale des constructions ne pourra pas dépasser 10% de la surface du STECAL »

→ Page 121 du tome 2 des inventaires communaux, des bâtiments situés au lieu-dit Badie Haute et lieu-dit Amat sont tous les deux codifiés : CDSER1. Il faudra modifier la codification du bâtiment situé au lieu-dit Amat en CDSER2 pour le rendre conforme à la codification apparaissant sur les documents graphiques.

- Demande une modification de la rédaction du texte régissant l'OAP Sectorielle SER1 concernant l'accessibilité de la zone (page 199 du document OAP Sectorielles) Remplacer « Voir si cette liaison ne pourrait pas devenir, à terme, une voie carrossée. » par « et pouvoir évoluer en une voie carrossée éventuelle. »

Réponse de la CCLT :

- Une relecture des documents sera effectuée pour corriger les coquilles relevées.

- L'OAP pourra être ajustée.

Avis de la CE : La commission d'enquête prend acte de la réponse.

30/ Saint-Jean-Du-Bouzet- Conseil municipal du 10 février 2025 : Avis favorable

31/ Vigueron- Conseil municipal du 17 février 2025 : Avis favorable

CHAPITRE 2 : OBSERVATIONS DU PUBLIC

1.La participation du public

Il y a eu au total 52 contributions (dont une en anglais et un doublon) qui se répartissent comme suit :

- 20 contributions déposées directement sur le registre numérique
- 5 emails
- 19 contributions sur les 2 registres papier
- 8 courriers annexés aux registres papier.

Cependant on arrive à un total de 53 contributions car une contribution a fait l'objet de 2 observations : l'une concerne une commune et l'autre un thème ; et de plus une contribution concerne 2 communes. Enfin l'observation en anglais a été retirée par la CE et n'est pas compatible.

Seulement 13 communes ont suscité des observations de leurs habitants.

Récapitulatif des contributions par commune et par thème

Communes	Nombre de contributions
Asques	0
Auterive	0
Balignac	1
Beaumont de Lomagne	10
Belbèze-en-Lomagne	0
Castéra-Bouzet	1
Le causé	0
Cumont	0
Escazeaux	0
Esparsac	1
Faudoas	6
Gariès	0
Gensac	2
Gimat	0
Glatens	1
Goas	0
Gramont	0
Lachapelle	1
Lamothe-Cumont	0
Larrazet	1
Lavit	4
Marignac	0
Marsac	0
Maubec	6
Maumusson	0
Montgaillard	2
Poupas	0
Puygaillard-de-Lomagne	0
Saint-Jean-du-Bouzet	0

Sérignac	2
Vigueron	0
PDA	10
ENR	5
Total	53

Les contributions ont toutes été traitées et figurent dans le PV de synthèse.

Elles sont classées soit par commune dès lors qu'il y a des observations portant sur la commune, soit par thème. Il y a 2 thèmes et quelques questions de la CE.

Les observations sont indiquées soit par @ suivi d'un numéro lorsqu'il s'agit de contributions effectuées directement sur le registre dématérialisé, soit par le sigle R correspondant aux contributions du registre papier (BEAU pour celui de Beaumont, LAVI pour celui de Lavit) avec un numéro, soit par un simple numéro précédé de E lorsqu'il s'agit d'un email. Et enfin un C avec un numéro pour les courriers.

Dans son analyse des observations du public, la CE a repris le PV de synthèse des contributions avec la réponse apportée par la CCLTG. Ce choix afin de faciliter la lecture mais aussi la compréhension et apporter un avis clair sur la requête.

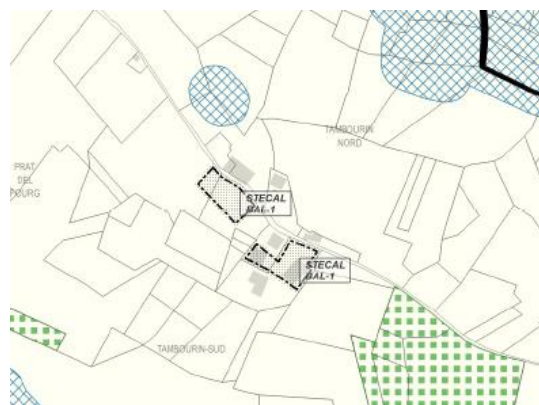
2.les observations du public

2.1 : Observations par commune

2.1.1 BALIGNAC

R40 (LAV-A-1)

Mme Bourgeois Carole de l'entreprise de mécanique agricole « LOMAGN'AGRI » locataire à Balignac s'est vu attribué un STECAL bal-1 sur un terrain trop pentu pour construire des hangars de mécanique puis un autre STECAL bal-1 sur des parcelles qui ne sont pas à vendre sur la commune de Balignac. Aussi ne pouvant se développer, et afin de préserver l'entreprise, déposer du matériel et avoir de meilleures conditions de travail, demande à déplacer cette dernière à Lavit au Coutré où elle pourrait acheter une parcelle au plus près de la zone Ux1 ou dans cette zone.



Question de la CE : S'agissant de la demande sur Lavit, voir l'observation sur la commune de Lavit. S'agissant de Balignac qu'en est-il de ces Stecal qui semblent ne pas répondre à l'activité de la requérante ? Si le déplacement sur Lavit est acté, que deviennent ces Stecal ?

Réponse de la CCLTG :

Il convient tout d'abord de rappeler que le STECAL avait été réfléchi avec l'entreprise mais il s'avère que le propriétaire des terrains n'est finalement pas vendeur.

La CCLTG est favorable à l'évolution proposée qui permettrait de répondre aux intérêts des différentes parties prenantes (entreprises, propriétaires des terrains, collectivité) et souhaiterait donc :

- *supprimer la partie non bâtie du STECAL BAL-01 (partie nord) et étendre la zone d'activité du Coutré à Lavit sur une surface équivalente ;*
- *maintenir la partie bâtie du STECAL BAL-01 (partie sud) afin de permettre l'accueil, à terme, d'une autre entreprise.*

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse

2.1.2 BEAUMONT DE LOMAGNE

R10 (BEAU-A-2)

Les propriétaires, Mesdames Biasotto, des parcelles AI 89 et AI 235 en zone AUa dans le PLU actuel et en zone 2 AU dans le PLUi, demandent :

- pourquoi être en 2 AU et quels sont les critères ?
- pourquoi autour de ces parcelles en 2 AU, on trouve les parcelles AI 93 et AI 91 en zone Up2r et la zone Ux2 ? Pourquoi cette diversité de traitement ?
- le classement en zone 1 AU des parcelles AI 89 et AI 235.

Question de la CE : Qu'en est-il de la demande de classement en zone 1 AU et des explications demandées

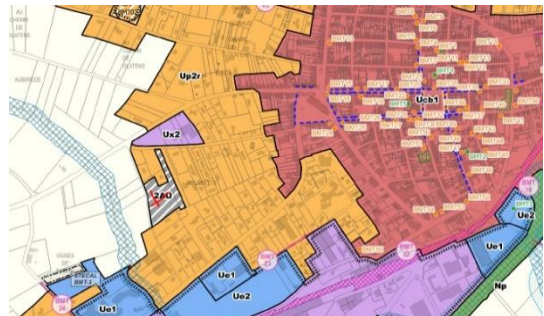
Réponse de la CCLTG :

Les parcelles AI93 et AI91 sont en U car elles sont en façade directe de la rue du Curbousset. La parcelle AI89 est aussi au contact de cette voie mais ne constitue qu'un chemin d'accès potentiel (aujourd'hui inexistant) pour desservir la parcelle AI235. Cette dernière est uniquement desservie par La Bourdette qui est de capacité insuffisante. C'est notamment la raison qui a conduit au classement de ces terrains en zone 2AU, conformément au 2^e alinéa de l'article R151-20.

Ce choix s'inscrit aussi dans une stratégie globale visant à réduire la consommation d'espace et à assurer un développement phasé dans le temps, qui a conduit à privilégier les zones à urbaniser pleinement insérées dans les tissus urbains existants (cas des zones 1AU situées plus au nord) et celles étant maîtrisées par la collectivité pour favoriser leur opérationnalité.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse concernant le choix de la collectivité de phaser dans le temps le développement de l'urbanisation. En effet le tissu environnant la parcelle 235 peut justifier à terme un développement de l'urbanisation nécessitant une OAP.



La CE note que la desserte de cette parcelle 235 se ferait par le chemin de la parcelle 89, « aujourd'hui inexistant », et non par celui de la Bourdette à la « capacité insuffisante ». Cependant il semble que ce chemin desserve les parcelles 92 ou 15.

C15 (plan en PJ) -R51 (BEAU-A-22)

- La parcelle ZH 0065 de 6083m², zone Boulbènes Turpin, est concernée par plusieurs zonages : une partie reste constructible en Up2r et l'autre partie est reclassée en zone agricole.

Le projet de PLUi préserve le caractère constructible d'une partie de la propriété (environ 1500m²), mais sa localisation au-dessus du pavillon et sa dépendance vendus en 2017, en hypothèque grandement la faisabilité (éloignement du chemin et des réseaux).

Si les contraintes imposées par le projet global ne sont pas compatibles avec le maintien de la totalité de la parcelle en zone constructible, l'indivision Larrieu, Bondel-Bourgeois Pujol demande le report de la surface constructible sur la surface désormais en zone agricole : soit Up2r en zone agricole et les 1500m² de constructible sur la surface agricole.

En matière d'artificialisation des sols, le bilan est nul. La nouvelle surface constructible a tout son sens : terrain mitoyen d'une zone urbanisée, proche du lycée et de la zone d'activité du Blanc, avec tous les réseaux dont l'assainissement collectif.

- De plus si la partie du terrain en Up2 constructible reste en l'état actuel du PLUi, il faudra créer un chemin. Le report de la surface constructible serait à somme nulle et éviterait cette difficulté.

Question de la CE : Qu'en est-il de la demande d'intervertir 2 zones ?

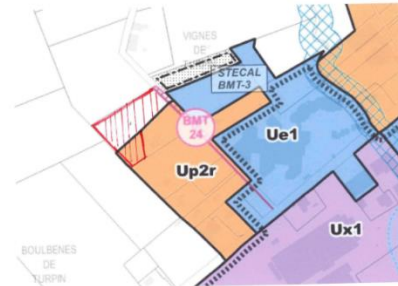
Réponse de la CCLTG :

La partie sud-ouest est effectivement éloignée de la Promenade de la Mazerere et nécessiterait donc la création d'un chemin d'accès traversant la propriété déjà bâtie, qui serait à la charge du propriétaire ou porteur de projet, et non à celle de la collectivité car il ne s'agirait que d'une desserte interne, sans vocation publique. Mais son classement en zone A conduirait à maintenir une petite enclave agricole.

La partie nord a l'avantage d'être directement desservie par la Promenade de la Mazerere et les réseaux d'eau potable et d'assainissement mais impacterait un grand tènement agricole. En outre, le classement en U, en extension linéaire, d'un terrain non bâti pourrait être considéré comme illégal. Enfin, il convient de préciser que les zones AU du PLU de Beaumont-de-Lomagne qui s'étendent sur la partie ouest du bourg ont été reclassées en zone inconstructible pour tenir compte de la Servitude d'Utilité Publique (SUP) du nouveau captage d'eau.

Avis de la CE :

La CE a du mal à comprendre la réponse et le maintien d'une enclave agricole et l'accès etc. Les 2 parcelles 64 et 65 sont bien délimitées et appartiennent à des propriétaires différents. La parcelle 64 comprend une maison d'habitation et est en zone Up2r. La parcelle 65 est aussi bien délimitée et forme un tout et comprend une partie en zone A et l'autre Up2r. Pourquoi, qu'est ce qui a justifié ce classement ?



Effectivement lotir cette partie de la parcelle 65 en Up2r nécessite un accès « traversant la propriété déjà bâtie » qui appartient à un autre propriétaire et à ses frais. ? Mais dire que la laisser en zone A est une enclave agricole ne convainc pas la CE.

Les requérants ont bien conscience que la Promenade de la Mazerere serait une solution pour un accès (ER BMT 24, plus tous les réseaux) et demandaient donc le report de la surface constructible. Les réponses apportées là aussi ne convainquent pas la CE. La parcelle 65 est dans le prolongement immédiat de la 64, en bord de chemin, en face d'un lycée, d'un Stécal pour un centre d'équithérapie. Et s'agissant de la consommation d'espace : identique à la partie en zone Up2r.

En conclusion, la CE considère que la réponse de la CCLTG est de rester en l'état mais elle s'interroge sur une partie constructible sans accès. Aussi elle demande à ce qu'il y ait plus de clarté sur ce secteur.

@20

Mme Carine Biasotto domiciliée rue du Maréchal Foch fait 3 remarques :

- Circulation de poids lourds : la rue du Maréchal Foch voit passer quotidiennement des poids lourds de plus de 3,5 tonnes, engendrant des nuisances sonores importantes ainsi que des vibrations délétères pour les bâtis anciens. Cette rue est par ailleurs doublement pénalisée, puisqu'une autre voie située juste en contrebas (axe départemental Montauban/Auch), également très fréquentée par les poids lourds, crée une double exposition aux nuisances sonores sur un périmètre restreint. Il semble donc pertinent de réduire, voire interdire le transit de poids lourds par la rue du Maréchal Foch afin de rééquilibrer les impacts sur les zones résidentielles.

- Mobilités douces et cadre de vie : il est regrettable que notre commune manque encore cruellement de pistes cyclables sécurisées et de véritables chemins de randonnée accessibles. Cela freine à la fois le développement d'un cadre de vie plus agréable pour les habitants et l'attractivité touristique du territoire, pourtant riche en patrimoine naturel et bâti.

- Taxe foncière et collecte des déchets : je souhaite également signaler une forme d'injustice concernant la cotisation spécifique pour les ordures ménagères. Celle-ci est plus élevée dans notre rue car elle dispose de deux accès (haut et bas), ce qui semble incohérent dans la mesure où les habitants ne bénéficient pas d'un service renforcé.

Question de la CE : Qu'en est-il des remarques émises sur les différents points ?

Réponse de la CCLTG :

Des emplacements réservés ont été inscrits dans le PLUi pour favoriser les mobilités douces, notamment sur la commune de Beaumont-de-Lomagne. Il s'agit des emplacements BMT13, BMT14, BMT15, BMT19, BMT20 et BMT21... Par ailleurs, un emplacement (LTG01) a été réservé sur l'ancienne voie ferrée, entre Beaumont-de-Lomagne et Larrazet, en vue d'aménager une liaison douce. Les autres points soulevés ne relèvent pas du PLUi.

Avis de la CE :

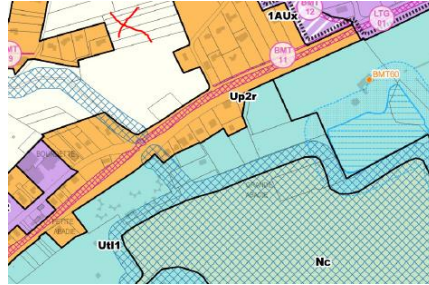
La CE prend acte de la réponse concernant les emplacements réservés pour des mobilités douces.

S'agissant de la circulation poids lourds et de la taxe sur les ordures ménagères, si ces points ne rentrent effectivement pas dans le cadre du PLUi, la CCLTG a une compétence en matière de déchets ménagers, même si elle en a délégué la collecte au Syndicat d'Enlèvement et d'Élimination des Ordures Ménagères de la Moyenne-Garonne (SMEEOM) Aussi peut-elle faire remonter cette remarque du requérant. Concernant la circulation poids lourds sur Beaumont, l'objectif de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores est un des enjeux du PLUi et cela rentre dans la prise en compte de la santé humaine et des nuisances.

Cela étant dans le cas présent de la rue du Maréchal Foch, le contributeur devrait s'adresser à la commune de Beaumont.

E22 (1 courrier + 1 plan) - @23 (doublon)

Les requérants demandent que les parcelles AN 17 et 18 ; AN 16 ainsi que AN 19 et 60 deviennent constructibles. Sur le PLU, elles étaient en AUa et désormais en Ac. Souhait que la zone se développe près du lac avec de l'habitat



densifié et écologiquement responsable pour répondre aux enjeux démographiques à venir. Cela permettrait de répondre aux connexions nouvelles qui verront le jour sur Beaumont.

Question de la CE : Qu'en est-il ?

Réponse de la CCLTG :

La parcelle AN60 est déjà en zone Agricole dans le PLU en vigueur. Son reclassement en zone AU nécessiterait une dérogation à l'urbanisation limitée et modifierait donc sensiblement le calendrier du PLUi.

Concernant les autres parcelles, elles ont été reclassées en zone agricole car elles sont exploitables (elles sont d'ailleurs déclarées à la PAC). Ce choix résulte aussi de la nécessité de limiter l'étalement urbain et réduire la consommation d'espace, en privilégiant le maintien des zones à urbaniser plus insérées dans les tissus urbains et celles étant maîtrisées par la collectivité pour favoriser leur opérationnalité. En effet, maintenir ces terrains en zone à urbaniser conduirait à effacer une coupure à l'urbanisation et à fragmenter et isoler plus encore les espaces agricoles situés autour du ruisseau de Mestre Jordi. Le modèle d'urbanisation qui a été conduit au nord de ce ruisseau (le long du Chemin de la Bourdette) ne peut plus être poursuivi ainsi. En outre, l'urbanisation de ce secteur pourrait avoir des impacts sur les sols et le ruissellement, ainsi que sur le ruisseau situé en aval. Le secteur est d'ailleurs compris dans le Périmètre de Protection Rapprochée du captage d'eau dans le lac de Beaumont-de-Lomagne (cf. annexe du PLU).

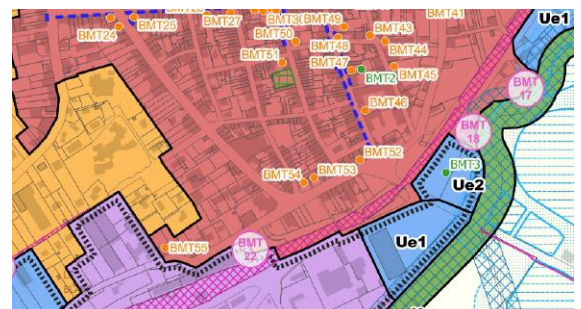
Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse détaillée et justifiée.

C28

OAP

Dans le cadre du PLUi et de la démarche Petites Villes de Demain, la CCLTG mène une réflexion sur la stratégie foncière et immobilière. Des îlots ou friches urbaines sont à requalifier sur le territoire. Aussi il est demandé le rajout au PLUi d'une OAP en requalification urbaine couvrant la friche de l'ancien Casino parcelles AE 507 et AE 516 et la Maison de Santé Pluridisciplinaire en face du boulevard Verdun.



Cet îlot stratégique du centre-ville présente des enjeux forts de mixité fonctionnelle (activités, équipements, logements) et de requalification architecturale.

Question de la CE : La CE prend acte de cette demande d'OAP sur 2 parcelles, l'une de 1532m² et l'autre de 136m². L'assainissement est-il collectif ? Qu'en est-il par rapport au PDA du secteur de la bastide ? Qu'en est-il du respect des OAP thématiques et en particulier l'OAP Aménagement, Architecture et Paysage ? Des espaces verts ou coin de verdure sont-ils envisagés ? Quel type d'équipement prévu ? Quels types de logements ? Quel serait l'ébauche de l'OAP ? Enfin, compte tenu du zonage Ucb1, qu'est ce qui empêche la réalisation du projet ?



Réponse de la CCLTG :

Le secteur est effectivement desservi par l'assainissement collectif.

Il est également situé dans le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA), ce qui permettra de garantir un projet urbain de qualité, avec un travail collaboratif avec l'ABF. En outre, ce projet devra effectivement respecter toutes les OAP thématiques du PLUi (commerce, énergie, eau, architecture). L'OAP sectorielle apportera des compléments spécifiques au site.

Plus précisément, l'OAP sectorielle confortera l'ambition de requalifier le boulevard de Verdun conciliant une amélioration de la gestion du stationnement et les enjeux de nature en ville. Elle pourrait aussi proposer une dédensification partielle de l'îlot de l'ancien Casino dans une logique de végétalisation.

En lien avec le Plan guide des aménagements urbains et espaces publics, ce foncier constitue une opportunité majeure pour contribuer au renforcement de la vitalité du centre-bourg de Beaumont-de-Lomagne. Il est idéalement situé, d'une part, entre le cœur de la bastide et la zone d'activité du Blanc (qui s'est développée entre la route d'Auch et l'ancienne voie ferrée) et, d'autre part, entre la place Jean Moulin (salle des fêtes, pôle de mobilités...) et l'entrée de ville Sud (enjeux de requalification autour de la Halle de la Gimone et du jardin Laurent...). Son envergure permet d'envisager l'accueil d'activités économiques et d'équipements structurants, complémentaires à l'offre existante en centre-bourg. Des logements (répondant par exemple aux besoins de jeunes actifs) pourraient aussi compléter cette programmation.

L'inclusion de la Maison de Santé, voire du Cinéma, au sein de l'OAP sectorielle permettrait de définir des principes d'aménagement cohérent à l'échelle du secteur, notamment en matière de stationnement et d'équipements publics. Le périmètre de l'OAP pourrait même être élargi davantage pour proposer une vision d'ensemble cohérente, sans qu'elle n'induisse des chamboulements majeurs par rapport au projet de PLUi arrêté.

Cette OAP serait complémentaire au règlement. En effet, ce dernier n'empêche pas la réalisation de ce projet mais il ne permet pas d'en définir les principes et orientations nécessaires à la mise en œuvre des ambitions des collectivités locales qui sont notamment portées dans le cadre de la démarche Petites Villes de Demain (PVD).

Avis de la CE :

La CE après avoir bien visualisé et étudié la situation géographique des 2 parcelles en centre bourg ainsi que son environnement immédiat n'est pas défavorable au projet et comprend le besoin en termes d'aménagements urbains, d'espaces publics, de végétalisation etc.

Ce qui questionne la CE c'est que cette OAP, assez majeure sur Beaumont arrive en cours d'enquête publique. Malgré tout elle prend acte de l'assainissement collectif, de l'avis de l'ABF puisque les terrains sont situés à l'intérieur du PDA, du respect des OAP thématiques, de la possibilité offerte par le règlement du PLUI de réaliser le projet sans pouvoir aller aussi loin sans cette OAP.

En conclusion la CE donne un avis favorable afin de définir des principes d'aménagement cohérent sur ce secteur sans que cela remette en question le PLUi arrêté sinon il faudra prévoir une évolution du document d'urbanisme. Cela fera l'objet **d'une recommandation**.

@30

Règlement

Pour un projet de rénovation lourde en centre bourg, avec le PLUi, la faisabilité de l'opération est remise en question du fait de deux points issus du règlement :

- Dans le PLUi, quelle est la définition exacte de ce qui est considéré comme un projet neuf et un projet existant.

En effet, les travaux sur l'existant nécessitent souvent des intervention lourdes (démolition de planchers, de structures verticales, ou de façade) pour permettre l'adaptation des bâtiments à leur nouvel usage et aux standards de confort, d'accessibilité et de sécurité actuels. Il conviendrait que puisse être considérés comme des constructions existantes, des bâtiments issus de rénovation lourde où des démolitions importantes sont nécessaires et où l'implantation initiale est globalement reprise.

- Pourriez-vous supprimer les exigences de stationnement pour les logements et hébergement en zone Ucb.

En effet, en centre de bastide, le parcellaire et l'organisation urbaine empêche la création des places de stationnement exigées. Les bâtiments venant s'implanter en alignement et ayant une faible largeur, la création d'un garage, d'un passage ou d'un porche pour permettre du stationnement en arrière cours serait très impactant : cela viendrait dénaturer le front bâti, empêcher la végétalisation des cours et rompre l'harmonie et l'homogénéité des façades. Dans les faits, cette zone est déjà urbanisée et les habitants se sont adaptés à l'absence de stationnement en pied d'immeuble. La commune a développé des zones en périphérie du cœur de Bourg pour palier à ces contraintes urbaines. Ainsi, il me semble que l'obligation de stationnement vient compromettre la réalisation de projet de dynamisation et valorisation du centre-ville.

Question de la CE : Qu'en est-il de ces 2 questions et en particulier de la problématique du stationnement en centre bourg ?

Réponse de la CCLTG :

Il convient effectivement de compléter le lexique et de clarifier ce qui relève d'une construction nouvelle, et ce que recouvre les travaux sur les constructions existantes.

Par ailleurs, la CCLTG est favorable à faire assouplir ou supprimer les exigences de stationnement en zone Ucb (notamment Ucb1) afin de favoriser la redynamisation des centres et la mise en œuvre des objectifs déployés dans le cadre de la démarche PVD.

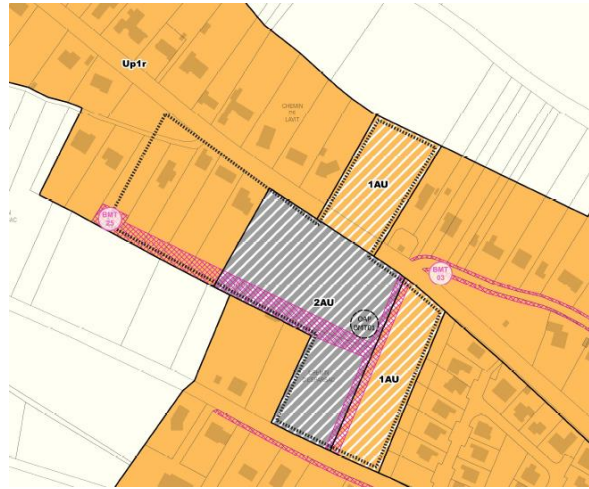
Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse.

@36

OAP BEA01 (4 pages)

Indivision Courtiade concernant les parcelles AL 75, AL 99 et AL 103 et les principes d'aménagement de l'OAP



• Parcelles AL 99 et 103

Sur la planche zoom, il est indiqué un ER BMT25 traversant les 2 parcelles qui selon le règlement écrit correspond à une création de voirie.

- Est-ce que l'ER BMT25 dans son axe Nord-Sud se superpose à l'axe de la limite parcellaire entre la parcelle 116 et les parcelles 99 et 103 ?
- Quels éléments jouent en faveur du maintien de la parcelle 116 en 1AU et du déclassement des parcelles 99 et 103, situées le long de la même voie à créer en zone 2AU ?
- Quel est la vocation de l'ER au droit des parcelles 95, 96, 97, 135 et 136 ?
- quels moyens envisagez-vous de mettre en œuvre ces voiries et dans quels délais ?

L'urbanisation de la 116 dépend d'une voie dont une partie serait à réaliser sur la 99 et 103 qui n'y trouvent aucun intérêt.

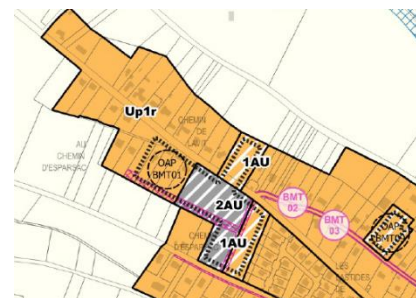
Dans l'OAP, il est noté que « L'urbanisation pourra se faire soit en opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone ». Ceci sera optimisé dans le cas d'une urbanisation de part et d'autre de l'ER. Les projets immobiliers peinent à voir le jour par manque de financement, la mutualisation des équipements est un levier important à privilégier.

- Demande que les parcelles 99 et 103 soient en zone 1AU.

• Parcelle AL 75

- Cette parcelle a fait l'objet d'une division en 2 lots, AL 142 et AL 143. La recommandation de l'OAP est donc déjà prise en compte avec 2 logements prévus. Ces terrains sont séparés des autres terrains formant l'OAP par l'avenue d'Aquitaine et ne sont pas concernés par les contraintes des autres parcelles composant l'OAP. Demande que ces parcelles issues de la division de la parcelle AL 75, soient retirées de l'OAP et restent ouvertes à une urbanisation immédiate.

- Dans les OAP sectorielles, page 46, il est indiqué que ce terrain est « possiblement concerné par un Périmètre de protection renforcée d'un captage ». Que signifie « possiblement » ? Demande la cartographie du point de captage et de son périmètre de protection rapproché et immédiat.



Quelles contraintes cela impliquerait pour cette parcelle ?

Question de la CE : Qu'en est-il de la réponse aux questions posées ? Qu'en est-il du passage des parcelles 99 et 103 en zone 1AU ?

Qu'en est-il de retirer les 2 parcelles issues de la parcelle 75 de l'OAP et de rendre la construction immédiate ?

Qu'en est-il du périmètre rapproché de captage qui a d'ailleurs fait l'objet d'une remarque de la MRAe ?

Réponse de la CCLTG :

1) L'ER "BMT 25" a bien été positionné, volontairement, à cheval sur la limite des parcelles 99/103 (2AU) et 116 (1AU), afin de répartir les impacts fonciers sur les différents propriétaires.

2) Le barreau Est-Ouest de cet ER "BMT125" a pour but de desservir le cœur de la zone 2AU et les fonds de parcelles voisines afin de permettre leur urbanisation.

3) La réalisation de ces voiries dépendra de la maîtrise foncière. La réservation d'un emplacement permet à la collectivité de faire connaître son intention et de se porter acquéreuse du bien lors d'une vente. Cet outil ouvre aussi un droit de délaissement aux propriétaires concernés.

4) La réalisation de la voie nord-sud peut se faire en deux temps : d'abord sur la parcelle 116 (1AU) puis, en l'élargissant sur les parcelles 99/103 au moment d'aménager la zone 2AU. Les largeurs prévues sont suffisantes (environ 5,5 mètres pour la zone 1AU + environ 4,5 mètres pour la partie en 2AU)

5) Le classement en 2AU des parcelles AL99 et AL103 se justifie au regard de l'article R151-20 qui précise que "Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU". Ces parcelles ne disposent en effet pas des capacités de desserte suffisantes pour assurer l'urbanisation de la zone (ce qui explique la réservation d'un emplacement pour voirie). Il s'agit aussi de phaser le développement urbain de la commune afin d'assurer une gestion urbaine cohérente.

6) La parcelle AL75 est classée en zone 1AU (zone ouverte à l'urbanisation) : elle peut donc être bâtie immédiatement. Le maintien de l'OAP sur ce secteur permet de s'assurer du respect de certains principes d'aménagement :

- un accès mutualisé pour répondre aux exigences, notamment sécuritaires, du Département (gestionnaire de la voie)
- une préservation des fonds de jardins
- la bonne prise en compte des eaux pluviales.

7) La parcelle AL75 est couverte par la servitude d'utilité publique (SUP) ASI correspondant à un "Périmètre de protection de captage d'eau". La carte des SUP est annexée au PLUi et permet de constater cela. Le terme "possiblement" est à supprimer dans cette OAP (et à vérifier dans d'autres OAP) : il avait été ajouté dans l'attente des cartes définitives et sa suppression est un oubli. Les contraintes liées à cette SUP sont précisées dans l'Arrêté Préfectoral portant DUP de l'instauration des périmètres de protection du captage dans le lac de Beaumont-de-Lomagne. Un Arrêté Préfectoral modificatif de cette DUP a d'ailleurs été signé en date du 7

juillet 2025. Il conviendrait donc d'intégrer ce nouvel arrêté dans les annexes du PLUi pour son approbation.

Cf nouvel arrêté modification DUP captage joint.

Par ailleurs, la CCLTG souhaite signaler à la commission d'enquête d'une erreur de codage des OAP entre les cartes et le document écrit. Par exemple, les OAP de Beaumont-de-Lomagne sont codées "BMT" sur les plans et "BEA" sur le document écrit. Il conviendrait donc de procéder aux corrections avant l'approbation du PLUi.

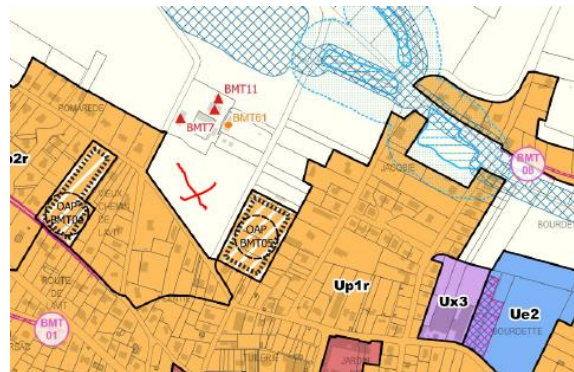
Avis de la CE :

- La CE prend acte de la réponse sur les emplacements réservés.
 - S'agissant de la demande du passage des parcelles 99 et 103 en zone 1AU, la CE prend acte de la réponse du maître d'ouvrage, même si elle considère le questionnement des requérants légitime. Malgré tout, ces parcelles sont intégrées dans l'OAP BEA01 et correspondent au secteur 3 des modalités d'ouverture. La CE ne peut qu'approuver le phasage à l'urbanisation dans une OAP de 3ha ; ce qui correspond d'ailleurs à une remarque de la MRAe.
 - La CE prend acte de la réponse concernant la parcelle 75 et du « possiblement » à supprimer s'agissant du périmètre de protection de captage d'eau.
- L'arrêté préfectoral modificatif de la DUP captage du 7 juillet 2025 est intégré en annexe du présent rapport d'enquête (annexe 5).
- La CE a bien noté la coquille entre BMT et BEA

@38

Famille Barbet demande que la parcelle AC 313 de 20078m² reste constructible avec un classement en zone 1AU. En effet avec le PLUi elle passe en zone agricole.

- Le sénat a voté en mars 2025, une proposition de loi visant à assouplir la loi ZAN : possibilité de soustraire au décompte les dents creuses et notre parcelle pourrait être dans ce cas. Elle est à



proximité du collège (350 m) et du centre-ville (700 m).

- Ce terrain ne présente plus d'intérêt agricole, en jachère. De plus, proximité des habitations : bruit des engins agricoles et, le cas échéant, les traitements phytosanitaires ne sauraient être supportés par le voisinage.
- La valeur de la terre agricole n'est pas celle des terrains à bâtir. Le préjudice subit pourrait donc être de 300 à 500 000 € pour la

famille.

Question de la CE : Qu'en est-il de la demande de passer la parcelle AC 313 en zone 1AU ?

Réponse de la CCLTG :

La parcelle AC313 ne peut pas être qualifiée de dents creuses de par son emplacement (en bordure de l'espace urbanisé) et de son étendue (2 hectares). Son urbanisation serait donc légitimement considérée comme de l'extension urbaine, et compatible dans la

consommation d'espace, d'autant qu'il s'agit de terres agricoles exploitables. Certaines pratiques agricoles sont compatibles avec un environnement résidentiel, d'autant plus que l'usage de phytosanitaires sur ce secteur n'est pas adaptée à la protection du captage d'eau du lac (voir Servitude d'Utilité Publique en annexe). En outre, la "préservation d'un héritage familial" ne peut pas justifier un choix de zonage. Il convient d'ailleurs de préciser que le requérant est aussi le propriétaire des terrains voisins classés en zone IAU et couverts par l'OAP BMT05, d'une contenance d'environ 1 hectare.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse.

S'agissant de l'OAP BMT05 de 1ha, on peut lire dans les modalités d'ouverture p 59 du dossier OAP sectorielles : « l'urbanisation devra se faire en opération d'aménagement d'ensemble, en une ou 2 phases ». La CE rappelle, suite à l'avis de la DDT, de la réponse de la CCLTG à cet avis, et dans le respect du code de l'urbanisme, d'ajouter un échancier d'ouverture à l'urbanisation dans les OAP. Cela fera l'objet **d'une recommandation.**

2.1.3 CASTERA-BOUZET

@33

Changement de destination.

Jimmy Coudert a obtenu, très récemment, le 17 juin 2025, un Certificat d'urbanisme (CUB 082 034 25 00013) l'autorisant à reconstruire à l'identique une grange et un garage situées hors des zones urbanisées de la commune, sur la parcelle AK 174. Dans sa requête il sollicite un changement de destination pour « un projet de réhabilitation d'une grange attenante à une construction d'habitation ».

Question de la CE : qu'en est-il ?

Réponse de la CCLGT :

Cette construction peut être identifiée comme pouvant faire destination à condition qu'elle réponde aux critères requis (dessertes en eau, absence de risques...). Au regard du CU, cela semble être le cas.

Elle pourrait faire l'objet d'une démolition-reconstruction "à l'identique" (même volume, même implantation). En revanche, une démolition-reconstruction qui ne serait pas "à l'identique" ne pourrait pas être admise car elle serait appréciée comme l'édification d'une construction nouvelle et non comme un changement de destination.

Avis de la CE :

La CE prend note de la position de la CCLTG sur le changement de destination et de la précision qu'elle apporte sur le CU déjà délivré.



2.1.4 ESPARSAC

R6 (LAVI- A-1)

Mme Valentin Nadine demande :

- au lieu-dit Derrière l'Eglise, que les parcelles qui longent la route, redeviennent constructibles puisqu'elles sont limitrophes du village.

Demande un ha.

- s'il est possible d'avoir d'autres terrains constructibles sur le vieux chemin d'Esparsac, au vu de la cartographie.

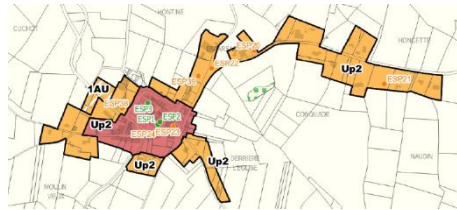
Question de la CE : Qu'en est-il de ces demandes ?

Réponse de la CCLTG :

Ces terrains d'une superficie d'environ 1 hectare sont clairement agricoles et sont cultivés (les terrains sont aussi déclarés à la PAC). Le choix de développement d'Esparsac s'est porté sur la frange Ouest du village pour éviter des impacts sur des terres agricoles. En outre, il convient de ne pas poursuivre une urbanisation linéaire le long des voies car cela ne participe pas à renforcer la qualité du village, ni à l'optimisation des réseaux.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse



2.1.5 FAUDOAS

@1 (1PJ) – R9 (BEAU-A-1)

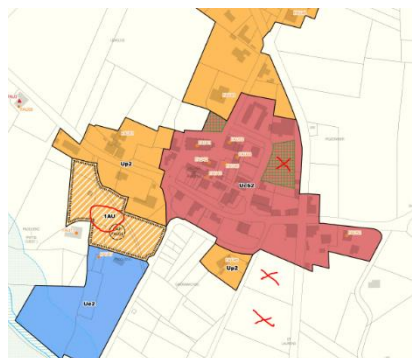
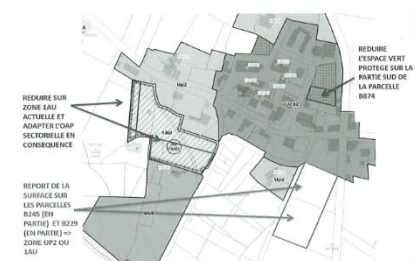
OAP

Le conseil municipal de Faudoas demande :

- la réduction de la zone 1AU sur les fonds de jardins et report de cette surface non valorisée pour de la construction sur les parcelles B245 (en partie) et B229 (en partie). Cela pour permettre de valoriser les investissements réalisés sur la station d'épuration et atténuer les charges de ménages aujourd'hui raccordés.

- la réduction de la protection EVP sur le sud de la parcelle B874 appartenant à la commune.

DEMANDE DE MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE DE FAUDOAS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU



Question de la CE :
Qu'en est-il des 2 demandes présentées par la municipalité ?

Réponse de la CCLTG :



- La CCLTG soutient cette proposition qui permet de trouver un équilibre dans le développement de la commune, en tenant compte des réalités opérationnelles (assainissement, foncier...) et en confortant la stratégie d'extension mesurée en continuité des centres-bourgs.
- La réduction de la protection EVP est pertinente car elle permet de trouver un équilibre entre renforcement du centre-bourg et préservation d'espaces verts.

Avis de la CE :

La CE veut bien prendre acte de la réponse sans être totalement convaincu de la demande et de la réponse du maître d'ouvrage. Elle accepte cependant l'argument de valorisation des investissements sur la station d'épuration.

@2 - E16 – E17 (PJ 2 photos)

Changement de destination.

Demande de changement de destination à Bandarra parcelle A607 de l'ancienne maison d'habitation avec auvent ; maison de caractère avec colombage, toiture refaite. Pourrions envisager dans l'avenir une réhabilitation en gîte rural.



Question CE : qu'en est-il ?

Réponse de la CCLTG :

Il convient d'abord de vérifier la destination actuelle de cette construction. Si elle est toujours destinée à l'habitation, il n'est pas nécessaire de l'identifier dans le PLUi. Si ce n'est pas le cas, elle peut être identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'elle réponde aux critères requis (dessertes en eau, absence de risques...).

Avis de la CE :

La CE est favorable au changement de destination dans le respect des critères requis dès lors que la construction n'est pas actuellement destinée à de l'habitation.

E37

M. David Vayssade, GAEC d'En Jacquet, constate que le PLUi prétend préserver l'activité agricole. Cependant sur Faudoas, le nouveau plan urbain se rapproche d'une exploitation de polyculture élevage située au 909 impasse du Hameau lieu-dit « en jacquet ». La zone constructible s'approche à 60 mètres des tours de ventilation (séchoir à ail) et à 10 mètres des parcs d'élevage de canard prêt à gaver.

Question CE : qu'en est-il ?

Réponse de la CCLTG

La zone urbaine délimitée près du lieu-dit En Jacquet est une zone Uh. Ce zonage a pour but de reconnaître les principaux hameaux tout en limitant fortement leur développement. En effet, le règlement n'autorise les constructions de logements neufs qu'à raison d'un seul logement neuf par unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi.

Avis de la CE :

@26

Thierry Dalbin propriétaire des parcelles A 354 et A 670 situées à proximité du village et sur lesquelles il a sa maison depuis 2005 et son jardin souhaite qu'elles soient classées en zone Up2.

Question de la CE : quelle est la position de la CCLTG sur cette demande ?

Réponse de la CCLTG :

Comme l'indique la jurisprudence, l'article R151-22 du code de l'urbanisme ne saurait être lu à une seule échelle parcellaire. Ces parcelles s'inscrivent dans un ensemble agricole plus vaste.

Il convient de préciser aussi que les potentiels de constructions dans l'espace urbain de Gensac sont relativement importants.

Dans une logique de nécessaire sobriété foncière, il convient donc de privilégier l'urbanisation des dents creuses les plus imbriquées dans le village plutôt que de bâtir en extension. Or, les parcelles en question sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine constatée (c'est-à-dire qu'il existe une discontinuité entre l'habitation de la parcelle 0354 et le village).

Enfin, le classement en zone agricole ne fige pas l'évolution des constructions existantes. Des extensions et constructions d'annexes sont possibles.

Avis de la CE :

La CE prend acte du classement de ces deux parcelles en zone agricole.



2.1.7 GLATENS

R48 (BEAU-A-19)

Alain Delor souhaite que les parcelles A 176 et 177 à Glatens deviennent constructibles.

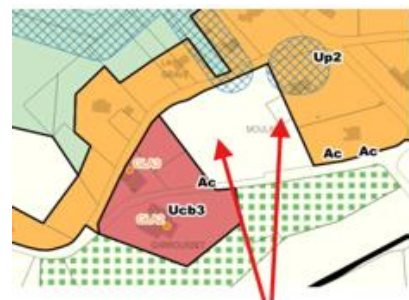
Question de la CE : qu'en est-il ?

Réponse de la CCLTG :

Lors de l'élaboration du PLUi, la CCLTG et la commune de Glatens ont étudié la possibilité de développer l'urbanisation sur ce site. Toutefois, après étude, il a été fait le choix de classer ces parcelles en A. En effet, le secteur est confronté à des difficultés en matière d'assainissement. L'urbanisation de ces parcelles auraient donc requis de déployer une installation collective, ce qui poserait un certain nombre de difficulté technique (évacuation) et nécessiterait une certaine densité d'habitations pour amortir l'investissement.

Avis de la CE :

La CE relève que ce sont des contraintes techniques locales en matière d'assainissement qui ont conduit la CCLTG à ne pas accéder à la demande du requérant.



2.1.8 LACHAPELLE

R4 (LAVI-A-1)

Jean-Claude Roujayres habitant 334 route de Claoué à Lachapelle dans le périmètre de protection de l'église St Pierre et désireux de refaire sa toiture s'est vu opposer un refus de la part de l'ABF au motif que son projet ne prévoyait pas une couverture en tuiles canal « couvrant et courant ». Il souhaite savoir si sa demande initiale pourra faire l'objet d'une suite favorable dans le cadre des dispositions des futurs PLUi et Périmètre Délimité des Abords.

Question de la CE : Qu'en est-il ?

Réponse de la CCLTG :

La construction est située dans le périmètre du PDA et les projets qui la concernent restent donc soumis à l'avis de l'ABF.

Avis de la CE :

Effectivement la création du futur Périmètre Délimité des Abords n'a pas pour effet de faire sortir ce bâtiment, compte tenu de sa localisation, de la zone de protection ABF.

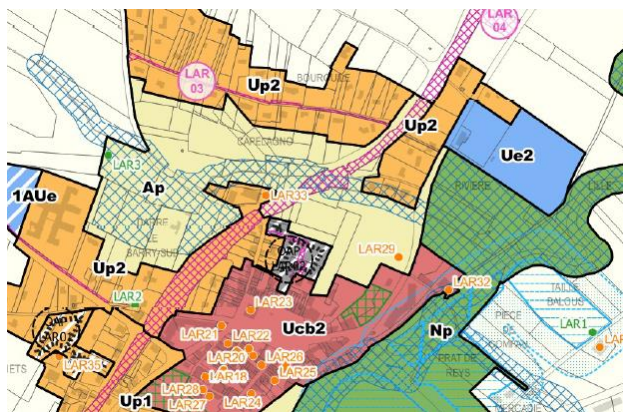


2.1.9 LARRAZET

C49 (BEAU-A-20)

OAP

M. Coureau Jean-Louis, maire de Larrazet demande, après des échanges avec la DDT et le CAUE 82, une OAP sur l'ancien EHPAD 80, route de Castelsarrasin dans le cadre d'une réhabilitation d'une friche urbaine importante sur les parcelles section CO 444 ;447 ;448 ;856. Ce bâtiment à l'entrée du village présente de forts enjeux de mixité fonctionnelle, de stationnement et de requalification architecturale.





Question de la CE : Qu'en est-il de cette demande d'OAP ? Quels seraient les principes d'aménagement et le rapport au cours d'eau ?

Réponse de la CCLTG :

La commune de Larrazet est inscrite dans la démarche « Villages d'avenir » qui invite à conduire des réflexions concernant la redynamisation et la requalification de son centre. Dans ce cadre, de nouvelles réflexions ont été récemment menées concernant le devenir de l'ancien EHPAD et, plus globalement, le réaménagement et la valorisation de l'entrée de ville, en lien notamment avec la récente démolition d'une construction et avec la volonté d'installation d'un nouveau commerce de proximité avenue de Gascogne. C'est donc une réflexion d'ensemble que la Commune et la CCLTG soutiennent à travers l'élaboration d'une OAP sectorielle complémentaire à l'OAP bourg existante. Cette OAP et les principes d'aménagement qui seront fixés devront évidemment prendre en compte la proximité de la Gimone, à la fois dans une logique de gestion du risque et aussi dans une ambition de valorisation du patrimoine naturel et bâti (pont...). Le travail partenarial avec le CAUE 82 qui a été conduit durant la phase d'élaboration du projet de PLUi et qui se poursuit sur l'étude de cette entrée de ville permet d'apporter des garanties en matière de qualité urbaine et paysagère, répondant ainsi aux ambitions fixées dans le PADD.

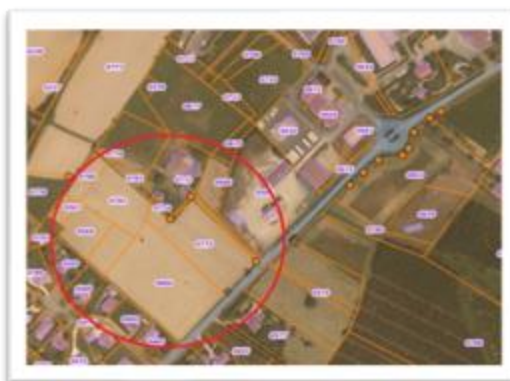
Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCLTG qui prévoit une OAP sectorielle complémentaire en associant le CAUE 82.

2.1.10 LAVIT

R8 (LAVI-A-5) - E34

SARTRE Martine demeurant 2487 route de Belbèze à SAINT SARDOS (hors C.C) est propriétaire en indivision des parcelles en section OC n° 775 ; 464 ; 782 ; 780 ; 567 ; 568 ; 563 ; 778, ; représentant 5 hectares à LAVIT de LOMAGNE demande que l'ensemble de ses parcelles soient constructibles. Elle obtenu un CU prorogé 1 an jusqu'au 24/12/2025 par la mairie de Lavit de Lomagne. Ses parcelles le long de la départementale D15 vers CASTELSARRASIN sont situées entre deux zones U :



Up2r : Le règlement écrit définit les zones indicées Up1r et Up2r ont une mixité fonctionnelle restreinte de manière à privilégier la vocation résidentielle et favoriser l'implantation de commerces et services dans le contre bourg.

Ux1 : Le règlement écrit définit ces espaces d'activités majeurs du territoire qui admettent tout type d'activités économiques majeurs et des volumétries de constructions importantes.

Par courriel du 25 juin 2025 SARTRE Martine demande également un classement de ses parcelles en zone économique Ux1 ?



Question de la commission d'enquête :

Qu'en est-il ?

Réponse de CCLTG

D'importantes surfaces constructibles de la carte communale de Lavit ont été reclassées en zones agricoles ou naturelles afin de réduire la consommation d'espace et privilégier les zones à urbaniser insérées dans les tissus urbains existants et/ou celles étant maîtrisées par la collectivité pour favoriser leur opérationnalité.

C'est dans cette logique que ces terrains ont été reclassés en zone agricole. Toutefois, la CCLTG souhaite étudier l'opportunité de classer en zone 1AUx une partie des parcelles visées par la requérante, afin de favoriser la création d'emplois et le développement économique local à Lavit qui constitue un bourg important pour le territoire. Plus particulièrement, il s'agirait de pouvoir relocaliser l'entreprise Lomagn'agri et réduire ainsi le STECAL BAL-01 à Balignac (cf. requête R40). L'ajout d'une nouvelle zone 1AUx nécessitera d'étendre et compléter l'OAP sectorielle qui couvre la zone économique du Coutré afin notamment d'y fixer des exigences en matière de traitement de l'entrée de ville.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCLTG. Elle fera partie **d'une recommandation** de compléter l'OAP afin de garantir un traitement de qualité de l'entrée de ville.

R39 (LAVI-A-6)

VANNESTE Jacques agriculteur à Lavit. Je suis propriétaire des parcelles OB 178 ;833 ;179 ;176 ;180 entre les 2 zones UP1r sur la commune de Lavit de Lomagne. Je demande que ces parcelles soient constructibles car elles ont un réseau d'assainissement collectif installé



Je suis propriétaire des parcelles OB 1998 ; 199 ; 197 ; 202 ; 830 situées entre deux zones UP1r. je demande qu'elles soient constructibles.



En prolongement des lotissements construits en bordure de ma parcelle 0214 desservie par le réseau d'assainissement collectif, je demande que cette parcelle 0204 soit constructible



Question de la commission d'enquête :

Qu'en est-il ?

Réponse de CCLTG

La desserte par un réseau d'assainissement collectif ne conduit pas à un classement automatique des terrains concernés en zone urbaine ou à urbaniser.

La surface totale couverte par ces parcelles s'étend sur plus de 15 hectares. Leur urbanisation conduirait donc à une forte consommation d'espace alors que le choix a été fait de privilégier des secteurs de développement plus imbriqués dans les tissus urbains existants.

Ces terrains sont déclarés à la PAC, ce qui contrarierait un classement en zone constructible. En outre, une partie de ces terrains sont occupés par des noiseraies composées d'arbres de qualité, et contribuent au positionnement du Tarn-et-Garonne comme le 2^e département producteur de noisettes.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCLTG qui est justifiée par la nécessité de sobriété foncière.

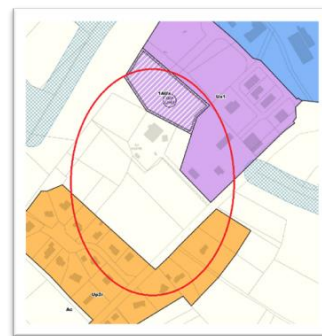
R40 (LAVI-A-7)

BOURGEOIS Carole de l'entreprise de mécanique agricole « LOMAGN'AGRI » locataire à BALIGNAC s'est vu attribué un STECAL bal-1 sur un terrain trop pentu pour construire des hangars de mécanique puis un autre STECAL bal-1 sur des parcelles qui ne sont pas à vendre sur la commune de BALIGNAC.



Elle demande une extension des parcelles OC776 et OC464 en zone UX1 sur la commune de Lavit qui sont à vendre par Mme SARTE Martine (contribution n°R8 et E34). Ces parcelles sont mitoyennes des activités économiques MAISAGRI sur la RD15. Les surfaces des parcelles permettraient la construction des hangars de mécanique agricole et des aires de stationnement pour les engins agricoles en réparation ou entretien.

Mme BOURGEOIS est également intéressée sur les possibilités ouvertes sur la zone Ux1 de LAVIT.



Zone UX1 - LAVIT



Question de la commission d'enquête :

Qu'en est-il de la demande de transférer l'activité de garage de mécanique agricole de Balignac à Lavit et qu'en est-il de la demande sur les parcelles 776 et 464 ou sur cette zone Ux1 du Coutré ? La MRAe dans son avis recommandait une recherche de qualité – valorisation et intégration paysagère - dans cette zone d'activités située en entrée de ville.

Réponse de CCLTG :

Voir réponse aux requêtes R8 et E34

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCLTG associée aux contributions R8 (LAVI-A-5) - E34. Elle fera

partie d'une recommandation de compléter l'OAP afin de garantir un traitement de qualité de l'entrée de ville.

2.1.11 MAUBEC

R11 (BEAU-A-3)

DAYREM Max (ancien maire démissionnaire de MAUBEC) critique le projet de PLUi et de PDA sur l'église de St Orens sans formuler aucune demande (la contribution est anonyme).

La commission d'enquête prend acte de cet avis.

@24 - @25 - @45

- Mme ROUX Michèle représentant l'association mémoire de MAUBEC, signale la dangerosité de la départementale D165 notamment pour les randonneurs sur le sentier de petite randonnée PR1 inscrit au topoguide de la Fédération Nationale de la randonnée pédestre du Tarn et Garonne entre les lieux dits Herrin et En Naoua.

- Quant à M. ROUX Jean-Claude représentant la SARL jardin d'en Naoua signale la dangerosité de la même départementale D165 sur le tronçon Sarrant/Solomiac dégradée par la surfréquentation des camions, bus, véhicules agricoles. Les accotements dégradés nuisent à la circulation des cycles.

- Précisions de Mme Valérie Zamora qui possède un Domaine avec des gîtes de groupes pouvant accueillir jusqu'à 50 personnes et enfants, donc ce PR est aussi bien emprunté par mes locataires. Demande à ce que cette portion soit étudiée afin d'assurer la sécurité des usagers et des résidents.

Question de la CE Qu'en est-il de la dangerosité de D165 et des mesures prises en matière de sécurité ?

Réponse de la CCLTG

La D165 est gérée par le Conseil Départemental. Celui-ci n'a pas demandé l'instauration d'emplacements réservés.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCLTG. Elle **recommande** d'interroger le Conseil départemental du Tarn et Garonne sur l'effectivité de la dangerosité ressentie sur cette route circulée par des piétons et des cyclistes.

**R42 (BEAU-A-16)****Changements de destination**

Mme CANEVARI Josiane demande :

- si le hangar en pierre et en état, route de Causé à Pinamont en limite de la zone humide peut faire l'objet d'un changement de destination afin de le rendre habitable.

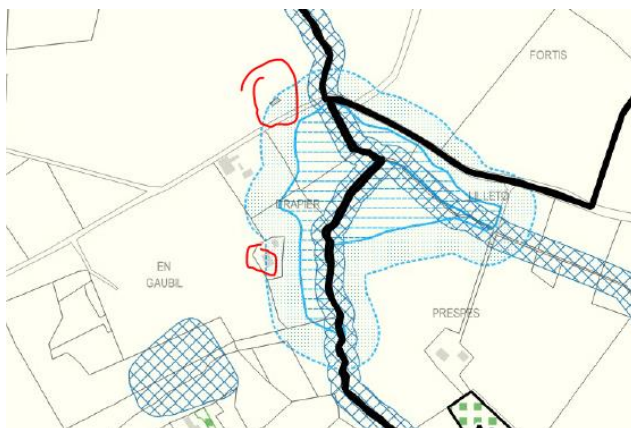
- si la vieille maison à en Baubil sur un terrain de 592m2, proche du lieu-dit Le Drapier, peut faire l'objet de rénovation afin d'être

rendue habitable.

Question de la CE : Qu'en est-il des 2 demandes ?

Réponse de la CCLTG

Ces constructions pourraient être identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'elle réponde aux critères requis (dessertes en eau, absence de risques...).



Toutefois, elles sont situées dans une aire de fonctionnalité d'une zone humide ce qui nécessite de procéder à une analyse complémentaire.

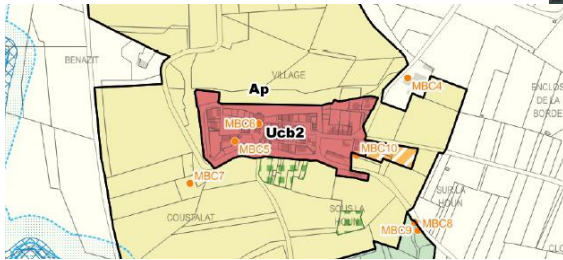
Concernant la "vieille maison", il convient d'abord de vérifier la destination actuelle de cette construction. Si elle est toujours destinée à l'habitation (et si ce n'est pas devenue une ruine), il n'est pas nécessaire de l'identifier dans le PLUi et peut faire l'objet d'une réhabilitation.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCLTG. Elle est justifiée.

R52 (BEAU-A-23)

Mme Saurat Sylvie demande que les parcelles section OB 44 ;45 ;46 ;1336 deviennent constructibles car l'unique accès de 12 mètres de large est sur la parcelle 44. De plus la haie qui sépare les parcelles 44, 45 avec la parcelle 1336 a été supprimée. Enfin si la parcelle 44 est potentiellement constructible, quel est



l'accès pour le tracteur pour les autres parcelles
Question de la CE : Qu'en est-il de la demande de constructibilité ? qu'en est-il des accès ?

Réponse de la CCLTG :

L'accessibilité aux parcelles B45 et B1336 pourrait être solutionnée sans difficulté, sans

qu'il soit nécessaire de les rendre constructibles. Par ailleurs, l'intégration de ces parcelles à la zone 1AU conduirait à multiplier par plus de deux sa surface de la consommation d'espace du village.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCLTG. Elle est justifiée par la nécessité de sobriété foncière.

2.1.12 MONTGAILLARD

@31 - @32

La famille Page résidant à Montgaillard félicite le maire et le conseil de Montgaillard pour leur travail d'anticipation du PLUi

Jean Page résidant à Montgaillard est favorable au projet et soutient la revitalisation de Lavit de Lomagne comme centralité des bourgs environnant.

La commission d'enquête prend acte de cet avis.

2.1.13 SERIGNAC

R5 (LAVI-A-2) – C50 (Beau-A-21)

AZZOPARDI Jean-Noël, artisan forgeron demeurant 150, chemin de la Maillarde à Sérignac a acheté à la mairie en 2022 un terrain constructible sur la parcelle WI 180 attenant à mon habitation et atelier, parcelle WI 140. Ces 2 parcelles sont classées dans le projet de PLUi en zone Ux2. Souhait que la parcelle WI 180 soit maintenue en zone constructible habitation, d'autant que sur cette zone Ux2, il y a 3 parcelles :

- la 1^{ière} mon atelier et mon logement
- la 2^{ième} objet de la demande
- la 3^{ème} vide sur le document graphique comprend actuellement un hangar et une maison en construction

Aussi pour la parcelle du milieu WI 180 serait-il possible d'en faire une zone d'activité (mixte (habitation et activité)).

M. LAGARDE Christian, maire de SERIGNAC soutient la demande de AZZOPARDI Jean-Noël dans une logique de densification de l'habitat, d'autant que la parcelle WI 216 a obtenu des permis de construire un hangar et une maison d'habitation. Autour des zones constructibles Ue2 et Up2.



Question de la commission d'enquête :

Qu'en est-il ?

Réponse de la CCLTG :

Effectivement, dans cette zone, il ne reste qu'une parcelle non bâtie (WI215). Contrairement à ce que montre le plan de zonage, la parcelle WI216 est également bâtie avec un local d'activité et une maison. La mixité habitat-activité est donc déjà effective sur ce site. Mais plutôt que de créer d'un nouveau zonage Ux mixte, un reclassement en Up peut s'avérer plus pertinent car cette zone autorise la mixité.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCLTG. Le reclassement en zone Up semble en effet plus pertinent. Cela fera l'objet d'une **recommandation**.

2.2 : Observations par thème

2.2.1 PDA

R12 (BEAU-A-4)

M. Carrère Alain, propriétaire de la ferme d'Envidalot sur la commune de Beaumont, confirme son accord sur le PDA.

C13

M. le maire de Castéra-Bouzet donne un avis favorable sur le projet de PDA autour de l'église Saint-Barthélemy.

C14 – C29 (BEAU-A-6) – R27 (BEAU-A-5)

Château de Larrazet

- Mme Verallo, propriétaire du château de Larrazet, n'a aucune remarque à apporter sur le projet de PDA autour du château. Elle regrette cependant ne pas avoir été consultée en amont.

- Finalement, le projet PDA réduit considérablement le périmètre de protection par rapport aux façades Est Sud et Ouest du château qui dominent la vallée de la Gimone et font face à la colline (quartiers Roudet, Coste d'Iot et chemin de Nardun).

Sur l'analyse du contexte urbain et paysager du MH et de la covisibilité, il est à noter que l'écran boisé du bourg rendant le château peu visible selon les saisons, est constitué de platanes dont on ne peut présager le devenir du fait du chancre coloré.

Le choix d'exclure du PDA l'ancienne maison de retraite, qui doit être réhabilitée, située en bordure de Gimone près du pont du XIIIème, élément architectural important marquant l'entrée du village, est-il judicieux ?

Pour ces raisons, souhaite que le périmètre initial côté Gimone et route départementale soit conservé.

Pour M. Mme Miramont : compte tenu de la présence du Château qui surplombe la vallée de la Gimone et fait face aux coteaux de Roudet et de la Coste d'Iot, nous souhaitons que dans cette direction le périmètre de 500m reste inchangé.

Nous notons sur les photos du dossier la rangée de platanes qui entoure le bas du château, cela semble avoir justifié la nouvelle limite ! Ce point de vue n'est pas pérenne, espérons que le chancre coloré ne vienne pas à bout de cet écrin.

Question de la CE : Qu'en est-il des différentes raisons évoquées afin de conserver le périmètre initial côté Gimone et route départementale ?

Réponse de la CCLTG :

Le projet de PDA, tel que proposé, modifie les limites du périmètre de la protection des 500m en préservant au sud un périmètre de protection élargi afin de préserver l'écrin boisé du bourg, mais également afin de contrôler les potentielles implantations de constructions et d'installations dans le voisinage direct du château.

A noter que la ripisylve de la Gimone est protégée par une prescription au titre du PLUi. Toutefois, cette protection ne prémunit évidemment pas les sujets boisés contre d'éventuelles maladies. Mais la délimitation d'un PDA ne peut reposer sur des hypothèses d'évolutions paysagères. Elle doit être justifiée sur des faits et évolutions certaines. Cela n'exclut pas une adaptation future du PDA si le paysage de la commune venait à être bouleverser.

Concernant l'ancienne maison de retraite, le choix a été fait de l'exclure du PDA car elle n'a pas de lien de visibilité, ni avec l'église, ni avec le château, et ne s'inscrit pas non plus dans un ensemble architectural cohérent avec le tissu urbain du centre-bourg. Pour autant, la collectivité souhaite élaborer une OAP sectorielle complémentaire sur le secteur de l'entrée de ville qui couvrirait notamment le site de l'ancienne maison de retraite et le pont afin d'encadrer les évolutions urbaines, veiller à la qualité des projets futurs et assurer une valorisation du patrimoine urbain et naturel de la commune.

Avis de l'UDAP :

La création d'un PDA a pour objectif de recentrer la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France sur les secteurs présentant les enjeux les plus forts en termes de co-visibilité et/ou d'intérêt architectural, urbain et paysager. Ce périmètre ainsi délimité permet de constituer un ensemble cohérent avec le monument, le PDA constituant « l'écrin » du monument historique. Par le classement des parcelles en zone Ap (Zones agricoles « protégées ») ou Np (Zones naturelles « protégées »), le PLUI offre une réponse mieux adaptée à la situation.

Réponse CCLTG validée

Avis de la CE :

La CE prend acte que le PDA cherche à préserver l'écrin boisé du bourg et les potentielles constructions dans le voisinage direct du château. Elle note que le PDA pourrait faire l'objet d'une adaptation future si le paysage de la commune venait à être bouleverser.

La CE prend acte de la réponse s'agissant de l'ancienne maison de retraite et de l'élaboration d'une OAP sectorielle. Voir la demande du maire de la commune de Larrazet : observation C49 (BEAU-A-20).

C18

M. Ferradou, propriétaire de l'Hôtel 28 rue Despeyrous, n'a pas de préconisation particulière à faire valoir sur le projet de PDA. Commune de Beaumont de Lomagne

@19 - R 44 (BEAU-A-18)

Château de Gramont

1/Dans sa contribution comprenant une note jointe de 6 pages, M. Bruno Simon prend le soin de préciser que ses « observations ont trait uniquement à la procédure de délibération du Conseil municipal de Gramont ». Il conteste la légalité de la délibération d'approbation du périmètre délimité des abords adoptée le 1^{er} février 2025 pour des raisons de procédure - défaut d'information du conseil et participation du maire au vote - et pour insuffisance de motivation.

Il estime que la présentation des champs visuels figurant dans le dossier, basée sur une modélisation SIG des covisibilités du château, ne correspond ni à la règle ni à la jurisprudence de l'article L.621-30 du code du patrimoine. Celles-ci doivent être appréciées à l'œil nu. Il a joint ses propres photographies à l'appui de sa contestation de la technique de modélisation utilisée.

Dans une partie consacrée aux propriétés non bâties, il critique le manque de références cadastrales précisant le nouveau périmètre de protection et l'absence de zonage lorsque celui-ci scinde une parcelle. Relevant un tel cas de figure pour les parcelles ZS 76 et ZS 88, il a noté en outre que ces partages de parcelles, contraires à l'objectif de cohérence parcellaire affirmé dans l'exposé des motifs du projet de PDA, n'avaient fait l'objet d'aucune motivation spécifique.

2/Claude Triffault, maire de Gramont, est venu déposer sur le registre d'enquête publique le texte de la seconde délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2025 concernant l'approbation du périmètre de délimitation des abords (PDA) et adoptée hors sa présence.

Il a également remis la copie d'une lettre qu'en décembre 2019 l'ABF lui avait adressée à, l'occasion d'une déclaration préalable concernant le ravalement et la couverture de sa maison pour l'informer que celle-ci n'était pas située dans le champ de covisibilité d'un monument historique.

S'agissant de la délimitation du nouveau PDA il a précisé que celui-ci « a été défini après visite sur site de l'ABF accompagné de la CCLTG en dehors de la présence d'un représentant de la commune ».

Question de la CE :

Indépendamment de la question de légalité de la délibération du Conseil municipal qui est au cœur de la contribution et qui est hors sujet par rapport à la présente enquête publique, la CE souhaiterait connaître :

- la position de la CCLTG face à la mise en cause de l'outil de modélisation qui a été utilisé pour déterminer le champ des covisibilités
- les réponses qu'elle apporte aux décisions qui concernent les parcelles citées dans la contribution, notamment celles que le nouveau périmètre scinde en deux.

Réponse de la CCLTG :

Concernant la modélisation de la co-visibilité, il ne s'agit que d'un outil (légal) d'aide à la décision. En aucun cas, les PDA sont délimités à l'aune des seules cartes de co-visibilité. En effet, il convient de rappeler que l'intérêt d'un PDA est de mieux prendre en compte la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de l'environnement qui entoure le Monument Historique, en dépassant le seul facteur de la co-visibilité. Il y a eu un travail de terrain associant, comme précisé ci-avant, l'UDAP, les services techniques de la communauté de communes et du bureau d'études CITADIA.

Ce travail de terrain, partenarial, a permis de définir un périmètre cohérent et proportionné aux enjeux du territoire. La CCLTG ne souhaite donc pas élargir davantage le PDA.

Avis de l'UDAP :

La création d'un PDA a pour objectif de recentrer la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France sur les secteurs présentant les enjeux les plus forts en termes de covisibilité et/ou d'intérêt architectural, urbain et paysager. Ce périmètre ainsi délimité permet de constituer un ensemble cohérent avec le monument, le PDA constituant « l'écrin » du monument historique. Le périmètre du PDA a été délimité dans un premier temps sur plan par l'UDAP au regard des enjeux patrimoniaux, confronté ensuite à la modélisation de la covisibilité et enfin affiné et confirmé lors de visites sur le terrain en collaboration étroite entre l'UDAP, les services techniques de la CCLTG et le bureau d'études CITADIA. Le périmètre ainsi déterminé a seulement ensuite été proposé à l'avis de la commune.

Certaines parcelles de grandes dimensions, ou de configurations complexes ont été scindées afin de rendre les limites du PDA plus cohérentes. Ce découpage s'appuie de part et d'autre sur les limites parcellaires.

Réponse CCLTG validée

Avis de la CE :

La CE considère que l'enquête publique a permis de préciser deux éléments de contexte relatifs à l'avis favorable émis par la commune sur le projet de PDA.

S'agissant de l'avis émis par le Conseil Municipal de Gramont, la CE prend acte que ce dernier s'est réuni le 14 juin 2025 pour délibérer une seconde fois sur le projet de PDA et, cette fois-ci, hors la présence du maire. Cette nouvelle délibération répond à la critique procédurale formulée par M. Bruno Simon dans son observation.

En ce qui concerne le tracé du PDA qui aura pour effet de placer hors du champ de protection de l'ABF la propriété du maire, ce dernier a consigné sur le registre d'enquête que celle-ci ne faisait pas l'objet d'une covisibilité avec le château de Gramont comme l'atteste une lettre que l'ABF de Tarn et Garonne lui avait adressée en 2019.

Sur le fonds, aussi bien la réponse de la CCLTG que celle de l'UDAP, établissent que la définition du périmètre n'est pas uniquement retenue sur la base d'outils de modélisation mais qu'elle résulte aussi de la vision qu'à l'œil nu les instructeurs du dossier ont pu avoir physiquement sur le terrain.

Au demeurant, la question de la covisibilité n'est pas « l'alpha et l'oméga » de l'analyse qui aboutit à la proposition de périmètre.

Enfin au regard de la cohérence parcellaire présentée comme un objectif poursuivi dans ce PDA et cependant ponctuellement mise à mal par un tracé qui scinde des parcelles, la CE admet que le respect des limites parcellaires puisse ne pas être intangible lorsqu'il vient buter sur d'autres considérations telles que la lisibilité ou la simplicité du tracé en présence, par exemple, de parcelles de grande taille ou dans certaines configurations complexes.

@20

Mme Carine Biasotto domiciliée 3 rue du Maréchal Foch à Beaumont de Lomagne considère que sa maison, située à distance importante du monument historique concerné (jardin classé correspondant à une propriété privée du centre du village), et à proximité immédiate d'une zone commerciale (notamment le Weldom, sans caractère patrimonial), n'a pas lieu d'être incluse dans le périmètre des abords.

Question de la CE : Qu'en est-il de la remarque ?

Réponse de la CCLTG :

Il convient d'abord de rappeler que l'intérêt d'un PDA est de mieux prendre en compte la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de l'environnement qui entoure le Monument Historique, en dépassant le seul facteur de la co-visibilité. L'habitation en question n'est pas en co-visibilité avec le Monument Historique mais elle s'inscrit dans le tissu urbain de faubourg à l'entrée Est de la bastide. A ce titre, elle participe de la qualité urbaine et patrimoniale d'ensemble du centre-ville de Beaumont. En revanche, le magasin Weldom est situé plus en amont de l'entrée de ville, en dehors du tissu de faubourg : c'est pour cela qu'il n'est pas intégré au PDA.

Avis de l'UDAP :

La création d'un PDA a pour objectif de recentrer la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France sur les secteurs présentant les enjeux les plus forts en termes de covisibilité et/ou d'intérêt architectural, urbain et paysager. Ce périmètre ainsi délimité permet de constituer un ensemble cohérent avec le monument, le PDA constituant « l'écrin » du monument historique. L'immeuble objet de cette requête, participe à un ensemble architectural fort marquant l'entrée de ville. Réponse CCLTG validée.

Avis de la CE :

La CE prend note des réponses détaillées.

@35

Château des Fours à Cumont

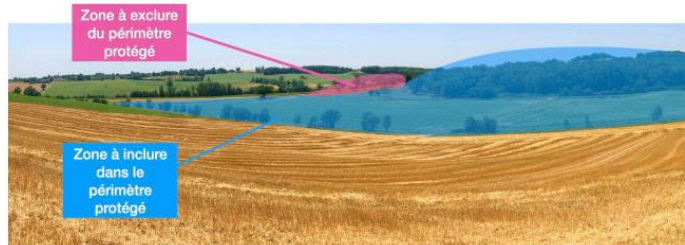
M. Gilles Pagani, propriétaire du château des Fours émet 2 réserves et une remarque sur le PDA.

- 1/Lieu-dit Seignoret. A l'Est du Château, les bâtiments du lieu-dit Gardes (parcelle 328) seront exclus de la zone de protection mais au Nord du Château, les bâtiments du lieu-dit Seignoret (parcelle n°384) seront toujours concernés par la zone de protection. Le lieu-dit Seignoret surplombe le Château et ne génère aucune nuisance visuelle. Nous ne voyons donc pas l'utilité de le laisser en zone protégée. Nous demandons donc d'exclure le lieu-dit Seignoret de la zone de protection (voir plan).



- 2/. Le Château des Fours est construit sur un promontoire. Son environnement immédiat est vallonné et la diversité des cultures dans les champs apporte une belle palette de couleurs. Idée d'une « Toscane française » très appréciée des touristes.

Nous désirons réhabiliter le Château des Fours pour à terme le faire partager au public (un gîte vient d'être créé). Au même titre que le château, le patrimoine paysager lomagnol qui l'entoure doit donc être préservé. Actuellement, au Sud-Est du château, une exploitation agricole d'élevage de volailles de plusieurs bâtiments avicoles ne génère pas de nuisance visuelle car masquée dans la zone boisée. La nuisance sonore est acceptable. Nous ne voudrions pas qu'un jour cette exploitation s'agrandisse en limite de la zone protégée envisagée car les nuisances visuelles de potentiels nouveaux bâtiments (bâtiments d'élevages, hangars photovoltaïques ou autres) et / ou les nuisances sonores que cela engendrerait dévaloriseraient fortement les abords du Château et son attrait touristique. Pour éviter cela, nous demandons une modification des limites de la zone protégée envisagée comme suit : maintien de la zone protégée côté Gers (champs et parties boisées) à l'identique de la zone actuellement en vigueur (voir plan). Cependant, nous ne voyons pas l'utilité de laisser en zone protégée les bâtiments d'habitation du lieu-dit Ribère (parcelles 497-498– 556-557-559-560-561) et nous demandons donc d'en exclure ces parcelle (voir plans)



- 3/ Quel est l'intérêt des modifications aux abords du Château des Fours ? Il y a eu plusieurs délibérations entre élus, architecte des Bâtiments de France et administrations, mais aucune présence sur site pour évaluer l'impact de ces modifications. En tant que propriétaires et premiers concernés par la modification de ce PLUI, nous trouvons regrettable d'en être que les derniers informés. Cela donne le sentiment du « mis devant le fait accompli » assez désagréable.

Question de la CE : Qu'en est-il des 2 demandes de modification du périmètre ? Qu'en est-il de la remarque ?

Réponse de la CCLTG :

La proposition de périmètre de PDA intègre les bâtiments du lieu-dit Seignoret, car ceux-ci sont visibles dans les mêmes plans visuels que le château depuis la route de la Baysol. Ainsi, les modifications effectuées sur cet ensemble de bâtiment pourraient affecter la qualité paysagère globale du site.

Quant à la partie située au sud-ouest du château, elle n'a pas été intégrée dans le PDA car elle se situe dans le département du Gers. Au regard des enjeux relativement limités de cette partie, il n'a pas été jugé opportun d'engager une procédure plus complexe visant à gérer l'établissement d'un PDA inter-départemental.

Enfin, concernant la remarque concernant la méthode, il convient de préciser que les services de la Communauté de communes, de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du

Patrimoine) du Tarn-et-Garonne et du bureau d'études se sont rendus sur le terrain pour parfaire la délimitation du PDA. Comme le prévoit la procédure, les propriétaires des Monuments Historiques concernés par les PDA ont été consultés dans le cadre de l'enquête publique et ne sont donc pas mis devant le fait accompli.

Avis de l'UDAP :

Proposition de la CCLTG validée.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse s'agissant de la protection du lieu-dit Seignoret.

La CE prend acte de la réponse sur la partie située au sud-ouest du château dans le Gers.

Enfin la CE prend acte de la réponse sur les visites faites sur site pour délimiter le PDA, cependant elle comprend le requérant qui est concerné en tant que propriétaire et qui effectivement se trouve informé assez tardivement. Malgré tout un courrier individuel lui a été adressé sur l'ouverture de l'enquête publique et l'élaboration du PDA.

2.2.2 Energies renouvelables (ENR)

Projets photovoltaïques ou agrivoltaïques

@3

La requérante s'inquiète de l'impact des centrales solaires sur le paysage préservé et sa biodiversité (faune, flore, zones humides). Ces installations modifieraient le biotope, imperméabiliseraient les sols et réduiraient le rayonnement solaire.

L'esthétique du paysage serait également affectée, ce qui pourrait dévaloriser le patrimoine bâti (maisons en pierre typiques) et diminuer l'attractivité touristique de la région. De plus, cela découragerait les nouveaux arrivants cherchant un cadre naturel.

Ces centrales participent à l'artificialisation des sols et il est important de protéger les paysages naturels et culturels. Un autre risque majeur est la spéculation foncière, qui freinerait l'installation de jeunes agriculteurs, car les terres agricoles devraient, être utilisées pour la production alimentaire et non électrique.

Le paysage Lomagnol est un patrimoine paysager à préserver, au même titre que le patrimoine bâti.

Question de la CE : Qu'en est-il de ces réflexions ? Qu'en est-il des projets sur le territoire ?

Réponse de la CCLTG :

Le PLUi ne peut pas interdire l'agrivoltaïsme (il conviendrait d'éclaircir le règlement sur ce point, en complétant notamment le lexique). Toutefois, l'OAP Energie fixe quelques conditions d'implantation. La CCLTG souhaiterait d'ailleurs compléter ces dispositions pour apporter plus de garantie quant à la préservation des paysages et du patrimoine car la CDPENAF, qui donne un avis conforme sur ces projets, n'est pas compétente pour se prononcer sur ces considérations.

Concernant les autres parcs solaires, le PLUi les interdit dans les zones Agricoles (A) et Naturelles (N), à l'exception de 3 sites strictement délimités en zone Nenr (2 à Beaumont et 1 à Sérignac) sur des sites dégradés.

Avis de la CE :

La CE note que la CCLTG envisage « d'éclaircir le règlement sur l'agrivoltaïsme » et de compléter l'OAP Energie pour mieux préserver les paysages et le patrimoine.

Elle invite la CCLTG à se pencher de manière approfondie sur la cohérence entre le règlement écrit et l'OAP énergie de telle sorte que l'agrivoltaïsme s'intègre harmonieusement dans les différents documents du PLUi.

La CE regrette que la réponse ne vienne pas nourrir le débat sur l'impact des parcs photovoltaïques et agrivoltaïques sur le biotope et sur l'artificialisation des sols. Sur ce dernier point, elle signale que, depuis la publication du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023, la réglementation relative à la prise en compte des installations photovoltaïques dans la consommation d'ENAF a évolué.

La CE regrette également qu'aucune indication n'ait pu être apportée quant à l'état de la demande des opérateurs photovoltaïques sur le territoire.

R41 41 (LAVI-A-8)

Cette agricultrice, productrice de fruits et complémentairement exploitante d'un gîte à Castéra-Bouzet estime que l'agrivoltaïsme porte atteinte à la valeur touristique du paysage du secteur connu comme « la petite Toscane » en raison du patchwork de cultures différentes et d'îlots forestiers qui en fait son image de marque.

Elle souligne également l'effet d'éviction que les tarifs de location proposés font peser sur l'installation de jeunes agriculteurs.

Au-delà de son inquiétude sur les écosystèmes, elle soulève deux questions précises sur :

- La valeur au fil du temps de la garantie financière constituée en vue du démantèlement du parc

- Les effets des catastrophes naturelles provoquées par le vent ou la grêle sur les panneaux photovoltaïques.

Questions de la CE : la CE aimerait connaître la position de la CCLTG sur cette contribution et, plus particulièrement, savoir si :

- elle a réfléchi à un dispositif venant compléter le mécanisme de garantie aujourd'hui imposé par la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) de manière à prévoir une actualisation de la garantie financière constituée sur toute la durée de vie du parc photovoltaïque.

- elle dispose d'analyses estimant l'impact que le vent et la grêle ont eu, dans un passé récent, sur les installations photovoltaïques de la région.

Réponse de la CCLTG :

Le PLUi ne peut pas interdire l'agrivoltaïsme (il conviendrait d'éclaircir le règlement sur ce point, en complétant notamment le lexique). Toutefois, l'OAP Energie fixe quelques conditions d'implantation. La CCLTG souhaiterait d'ailleurs compléter ces dispositions pour apporter plus de garantie quant à la préservation des paysages car la CDPENAF, qui donne un avis conforme sur ces projets, n'est pas compétente pour se prononcer sur ces considérations.

En réponse aux deux questions de la commission d'enquête :

- *La CRE impose des garanties financières dans le cadre des appels d'offres qu'elles portent. Le PLUi n'a pas la capacité juridique à imposer une telle exigence mais la CCLTG pourra veiller à ce que les projets déployés sur son territoire fassent l'objet de garanties financières.*

- *La CCLTG ne dispose pas d'analyse sur les impacts du vent ou de la grêle sur les panneaux solaires. Mais il semblerait que de gros grêlons puissent causer des dommages aux panneaux solaires... comme à d'autres installations et constructions. Cela ne peut toutefois pas conduire à interdire les panneaux solaires, les serres agricoles, les lucarnes de toits....*

Avis de la CE :

Dans sa réponse la CCLTG indique que le PLUi n'a pas la capacité juridique d'imposer à l'opérateur photovoltaïque de fournir une garantie financière relative aux opérations de démantèlement. Pour la CE, cette question est dépassée puisque la réglementation (article R 111-64 du code de l'urbanisme) prévoit que les Permis de construire délivrés par l'Autorité Préfectorale puissent être assortis de ce type de prescriptions.

En réalité, au travers de la question posée par la CE et qui n'a pas reçu de réponse, il s'agissait simplement de savoir comment faire face à la perte de consistance susceptible d'affecter cette garantie une quarantaine d'années après qu'elle ait été délivrée dans le cas où elle ne ferait l'objet d'aucune réévaluation périodique.

R43 (BEAU-A-17) (PJ et courrier de 2 pages + un plan)

Olivier Breches, intervenant pour la Société d'Economie mixte Rives & Eaux du Sud-Ouest (anciennement Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne), sollicite la modification du zonage du PLUi de manière à permettre la réalisation d'un parc photovoltaïque flottant sur le lac de Gariès. Ce lac est exploité par Rives& Eaux du Sud-Ouest, titulaire d'une concession de service public, afin de pourvoir aux besoins en eau des réseaux d'irrigation du secteur.

Pour que ce parc, qui occuperait 12 des 30 hectares du Lac et accessoirement 0,65 ha au sol, puisse être réalisé le déposant demande une modification du zonage du PLUi faisant passer les terrains en question de Ac ou Ap en Nenr.

Question de la CE : qu'en est-il de la demande et du projet ?

Réponse de la CCLTG :

La retenue de Bouillac/Gariès est classée en zone agricole protégée (Ap) du fait de son identification en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I : cela signifie qu'il s'agit d'un secteur de grand intérêt biologique ou écologique. D'après l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), cette retenue constitue une halte migratoire et une zone de stationnement hivernal pour une trentaine d'espèces d'oiseaux à ce jour. Parmi les 15 espèces d'oiseaux contactées appartenant au cortège des zones humides, près de la moitié sont protégées en France.

Couvrir le plan d'eau par des panneaux pourrait impacter de manière durable l'accueil de ces populations d'oiseaux. En outre, rappelons que le PADD du PLUi privilégie l'implantation des panneaux sur les toitures et les espaces dégradés. Ici, l'impact paysager peut également être notable.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la position de la CCLTG qui, en décidant de ne pas modifier le zonage Ap prévu au PLUi sur le lac, écarte l'idée de créer une nouvelle zone Nenr. et apporte en conséquence une réponse négative au requérant.

La CE remarque que la réponse apportée se focalise sur la problématique biodiversité du secteur sans faire mention de la finalité de cet investissement qui vise à assurer l'autoconsommation électrique du système NESTE. Rappelons que celui-ci prend en charge la régulation des besoins en « eau » (étiage des rivières, irrigation,) du territoire de la communauté de communes, sujet recensé également au titre des enjeux du PADD.



@46 (PJ courrier 9 pages sur le projet)

Baptiste Marconato, intervenant pour le compte de SOLARVIA, filiale de VINCI-Autoroutes, a déposé un courrier concernant un projet agrivoltaïque sur la commune de Lavit (parcelles D 415,416,782 et 791). Le parc envisagé d'une puissance de 6,7 MWc environ occuperait une surface de 5,6 ha classée Ac dans le projet de PLUi.

Au plan agricole, le terrain jadis dédié à de la grande culture, devenu une prairie depuis 2 ans, serait consacré à de l'élevage d'une cinquantaine d'ovins destinés à la production de viande. La même famille possède, à proximité immédiate une exploitation de noisettes.

Dans une lettre jointe à la contribution, M. Benjamin Del Marco, en passe d'obtenir le statut d'agriculteur et fils de l'actuel exploitant, explique cette diversification ovine.

Le déposant explique que le règlement actuel de la zone Ac ne permet pas la réalisation de ce projet et demande :

- Soit une modification du règlement de la zone Ac intégrant les projets photovoltaïques
- Soit un classement des parcelles en zone Nenr.

A cette contribution est jointe un courriel récent que M. Yves Meilhan, maire de Lavit, a adressé à M. Benjamin Del Marco pour lui dire « son absence d'objection à son projet, sur les parcelles 415 et 416, sous réserves du respect des dispositions environnementales, légales en cours ».

Question de la CE : quelle est la position de la CCLTG sur la demande de SOLARVIA sur la commune de Lavit ?

Réponse de la CCLTG :

Le PLUi ne peut pas interdire l'agrivoltaïsme (il conviendrait d'éclaircir le règlement sur ce point, en complétant notamment le lexique). Toutefois, l'OAP Energie fixe quelques conditions d'implantation. La CCLTG souhaiterait d'ailleurs compléter ces dispositions pour apporter plus de garantie quant à la préservation des paysages.

Il convient aussi de rappeler que, même si l'agrivoltaïsme est autorisé, chaque projet est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Avis de la CE :

La CE invite le lecteur à se référer à l'avis qu'elle a formulé à l'appui de l'observation @ 3 ci-dessus quant à la place de l'agrivoltaïsme dans le dispositif PLUi.

Elle prend acte de la réponse apportée au requérant par la CCLTG.

**@47** (PJ courrier de 5 pages)

Baptiste Marconato intervenant pour le compte de SOLARVIA, filiale de VINCI Autoroutes, a déposé un courrier relatif à un projet de parc photovoltaïque au sol sur le territoire de la commune de Beaumont de Lomagne sur deux parcelles (ZH 23 et 71) appartenant au propriétaire du château situé en bordure Ouest de l'emprise du futur parc solaire. Installée sur 7,1 ha cette centrale solaire sera d'une puissance de 8,5 MWc. La demande formulée dans cette



contribution vise à rendre possible cette création alors qu'elle ne l'est pas dans la cadre du PLUi arrêté : en effet le zonage Ac prévu pour ces parcelles interdit la construction d'une centrale solaire.

La contribution déposée suggère deux pistes :

- Soit un classement de ces parcelles en zone 1 AUx ou 1 AUe assorti d'une modification du règlement écrit de la zone AU pour y autoriser toutes formes de parcs solaires
- Soit un classement de ces parcelles en zone Nenr.

Question de la CE : qu'en est-il ?

Réponse de la CCLTG :

Ces parcelles sont cultivées et sont déclarées à la PAC. Elles ne constituent pas un site dégradé, ni une surface déjà artificialisée, et son visible depuis la D928. La CCLTG souhaite donc maintenir ces parcelles en zone Ac et préserver l'entrée de ville.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse apportée par la CCLTG.



2.3 : Questions de la commission d'enquête

Question de la CE 1

ER

S'agissant de l'ER BMT-24 : Quelle est la signification dans le cas d'espèce de « clarification d'une emprise publique » ?

Réponse de la CCLTG :

L'ER BMT-24 couvre une voie d'usage public mais dont l'emprise est en partie sur parcelles cadastrées. L'objectif consiste donc à assurer une maîtrise publique de l'ensemble de cette voie (clarification du domaine public).

Avis de la CE :

La CE prend note.

Question de la CE 2

Avis commune : Belbèze en Lomagne

La CCLTG répond favorablement à la demande de la commune de Belbèze en Lomagne qui dans son avis demande d'intégrer en zone Uh la parcelle A 904 du fait de l'existence d'une maison d'habitation. En regardant Géoportail et le règlement



graphique, l'habitation n'apparaît pas, par contre il semble y avoir une zone humide. Qu'en est-il du positionnement de la maison et de la zone humide ?



Réponse de la CCLTG :

La mare est située sur la parcelle voisine A902 et a été protégée en tant que « cours d'eau, berges et ripisylves » car elle n'est pas identifiée comme « Zone humide » dans les bases de données officielles qui ont été utilisées. Comme autour de

chaque « cours d'eau, berges et ripisylves », un espace tampon a été délimité sur les planches de zonage afin d'assurer leur parfaite protection. C'est cet espace tampon qui déborde sur la parcelle A904, rendant une partie du terrain inconstructible. La maison existante sur ce terrain est située en dehors de cet espace tampon. Il convient également de préciser que cette parcelle est située dans la zone constructible de la carte communale.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse, cependant elle note qu'un « espace tampon déborde sur la parcelle 904, rendant une partie du terrain inconstructible » aussi il serait judicieux de limiter le zonage de la parcelle 904 en Uh à la maison d'habitation existante ou hors zone tampon.

Question de la CE 3

Après avoir relevé que le taux de vacance des logements, en croissance depuis 1999, atteignait 12,8% sur son territoire, la CCLTG a placé ce sujet au rang des enjeux de l'axe 2 de son PADD.

- Quelles sont, dans le cadre de ce PLUi, les dispositions qui ont été adoptées au regard de cet enjeu ?
- La CCLTG s'est-elle fixé un objectif de réduction du taux de vacance au terme de son PLUi ?

Réponse de la CCLTG

La réduction de la vacance constitue un objectif de la communauté de communes qui est effectivement exprimé dans le PADD. Malheureusement, le PLUi ne dispose pas des outils nécessaires pour agir concrètement sur ce volet. Cela relève plutôt d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). C'est pour cela que cet objectif n'est pas chiffré. Toutefois, la stratégie de reconquête et de revitalisation des bourgs et villages, qui se traduit notamment dans les OAP bourgs et la réduction des zones constructibles, devrait permettre de porter les efforts sur la reconquête des logements vacants. Plusieurs d'entre eux sont d'ailleurs identifiés sur les schémas des OAP bourgs.

Avis de la CE :

Dont acte.

Question de la CE 4

OAP LAVIT

Il semble qu'il y ait une erreur dans la numérotation de certaines OAP de Lavit entre le document graphique (RG) et le document OAP sectorielles (OAPs).

- Dans l'OAPs, l'OAP LAV02 correspond à l'OAP LAV04 du RG
- Dans l'OAPs, l'OAP LAV03 correspond à l'OAP LAV05 du RG
- Dans l'OAPs, l'OAP LAV04 correspond à l'OAP LAV03 du RG
- Dans l'OAPs, l'OAP LAV05 correspond à l'OAP LAV06 du RG, sachant qu'il n'y a pas de LAV06 dans l'OAPs

Donc il semble nécessaire de mettre de l'ordre et de la cohérence dans les 2 documents.

Réponse de la CCLTG :

Effectivement, nous constatons plusieurs erreurs de numérotation des OAP et également des différences de codage entre le cahier des OAP et les plans de zonage. Par exemple, les OAP de Beaumont-de-Lomagne sont codées BEA-xx dans le règlement alors qu'elles sont codées BMT-xx sur les plans de zonage. Il convient donc de corriger cela.

Avis de la CE :

La CE prend acte. Elle émettra **une recommandation** afin de remédier aux différentes erreurs matérielles ou coquilles repérées.

Question de la CE 5

ENR

1/ Le point 4.4 du PADD limite l'installation des parcs solaires au sol à des sites nécessitant d'être reconvertis (sols pollués par exemple) et présentant une covisibilité faible ou nulle.

La CCLTG a-t-elle procédé à un inventaire de tels sites sur son territoire et, dans l'affirmative, à quelle évaluation a-t-elle abouti quant à la surface de ces espaces potentiels ?

2/ A l'enquête il y a eu des questions d'agriculteurs sur l'agrivoltaïsme qui inquiète d'ailleurs d'autres agriculteurs du fait de nombreux projets.... Certains ont fait remarquer que des ovins seraient installés sous les panneaux. Le voltaïque n'est pas incompatible avec la préservation d'une flore variée mais qu'en est-il du temps de présence des animaux au même endroit. Après passage des animaux, le résiduel de végétation a son importance majeure. Aussi ne peut-on craindre du surpâturage entraînant la perte des propriétés des sols ?

3/ Quels compléments la CCLTG prévoit-elle d'apporter à son projet de PLUi en matière d'agrivoltaïsme ?

Réponse de la CCLTG :

1/ La CCLTG n'a pas procédé à un inventaire exhaustif des « sites nécessitant d'être reconvertis (sols pollués par exemple) et présentant une covisibilité faible ou nulle ». En revanche, plusieurs communes ont délibéré pour définir les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAenr). L'inscription dans le PADD de la possibilité d'installer des parcs solaires au sol sur ces « sites nécessitant d'être reconvertis (sols pollués par exemple) et présentant une covisibilité faible ou nulle » a notamment permis de justifier l'interdiction de déployer des parcs solaires dans les zones agricoles et naturelles, sauf sur trois sites clairement identifiés et classés en zone Nenr (zones naturelles dédiées aux énergies renouvelables).

2/ L'agrivoltaïsme est défini par l'article 54 de la loi APER et est précisé par le Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024. Les critères permettant de définir ce qui relève de l'agrivoltaïsme sont rappelés dans l'OAP énergie du PLUi (page 10). Mais le PLUi ne peut pas aller plus loin en matière de limitation des usages ou d'exigences vis-à-vis des exploitations projetées sous les panneaux. Il ne peut pas non plus interdire l'agrivoltaïsme. Il convient de préciser que les projets d'agrivoltaïsme sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF qui est plus à-même d'évaluer la pertinence de chacun des projets. Toutefois, la CCLTG souhaiterait compléter le volet « Agrivoltaïsme » de l'OAP énergie pour ajouter des exigences en matière d'insertion paysagère (covisibilité depuis les villages, les routes-paysages...) et de préservation des abords des éléments patrimoniaux, ce qui relève du PLUi.

3/ Le PLUi ne peut pas interdire l'agrivoltaïsme (il conviendrait d'éclaircir le règlement sur ce point, en complétant notamment le lexique). Toutefois, l'OAP Energie fixe quelques conditions d'implantation. La CCLTG souhaiterait d'ailleurs compléter ces dispositions pour apporter plus de garantie quant à la préservation des paysages et du patrimoine.

Avis de la CE :

- 1) 1/ La CE constate que la CCLTG n'a pas entamé de démarche visant à apprécier fût-ce à grands traits, les possibilités photovoltaïques qui pourraient être exploitées dans des sites dégradés.
Au passage la CE signale ne pas avoir repéré dans le règlement de la zone A les zones ZAenr que plusieurs communes auraient décidées. Du reste, elle voit mal comment un tel zonage pourrait s'inscrire dans la politique ENR que la communauté de communes a définie pour les zones agricoles.
- 2) La CE n'a pas saisi en quoi la réponse apportée éclairait la question posée qui était plutôt agronomique et pédologique.
- 3) La réponse fournie confirme la nécessité d'introduire des compléments mais ne permet pas de les apprécier faute de précisions.

Elle prend cependant acte de l'intention de fixer des conditions d'implantation de manière notamment à préserver les paysages et le patrimoine.
CE formulera **une réserve** de telle sorte que l'agrivoltaïsme soit intégré de manière cohérente dans les différents documents constitutifs du PLUi.

Question de la CE 6

Sobriété foncière

1/ A la page 12/21 de son avis, la MRAe indique qu'il convient de comptabiliser :

- a) les extensions au-delà de la trame urbaine existante classées en zones urbaines U.
- b) les nouveaux STECAL et les extensions de STECAL existants et une partie des emplacements réservés.

A la page 8/16 de sa réponse, la CCLTG ne fournit aucune indication permettant d'évaluer les superficies en cause.

Pour sa part, la CE estime indispensable d'identifier et de quantifier les superficies visées aux points a) et b) ci-dessus et demande à la CCLTG de lui fournir son évaluation pour chacun des quatre motifs qui sont mentionnés.

2/ Le projet de PLUi prévoit des zones AU fermées totalisant une superficie de 13,8 ha qui n'est pas décomptée dans la consommation ENAF.

A quels textes réglementaires la CCLTG s'est-elle référée pour ne pas inclure ces surfaces dans sa consommation prévisionnelle d'espaces naturels agricoles et forestiers ?

3/ Pour déterminer les enveloppes urbaines de chaque commune la CCLTG a eu recours à une méthode du CEREMA dite « dilatation/érosion » en utilisant les paramètres suivants : 50 mètres pour la dilatation et 30 mètres pour l'érosion.

Cependant elle n'a pas repris les résultats de cette méthode pour apprécier la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 et a préféré retenir la référence du portail de l'artificialisation, au demeurant moins favorable.

- Quel a été, au plan pratique, l'usage que la CCLTG a fait de cette méthode CEREMA lors de la confection du zonage ?
- Quelle est la superficie totale des « rubans » qui ont été dessinés autour des espaces actuellement bâtis ?
- Que serait devenue cette même superficie si le paramétrage avait été fixé à 30 mètres pour la dilatation et à 20 mètres pour l'érosion ?

Réponse de la CCLTG :

1a/ Les extensions au-delà de la trame urbaine existante qui sont classées en zone urbaine (U) ne constituent pas de la consommation d'espace future. Il s'agit de terrains qui viennent d'être bâtis ou qui font l'objet d'une autorisation d'urbanisme récemment accordée mais qui apparaissent non bâtis sur les plans de zonage. En effet, le fond de plan cadastral utilisé est celui du millésime du 1er janvier 2024 qui reflète l'état du territoire de l'année 2023.

1b/ Les STECAL n'ont effectivement pas été intégrés dans le calcul de la consommation future. En revanche, leur consommation (5 664 m² seulement) a été évaluée et présentée à la CDPENAF. Ces éléments pourront donc être ajoutés au rapport de présentation du PLUi. En voici un extrait :

« Les 28 STECAL couvrent une surface totale de 22,5 hectares qui sont déjà artificialisés en grande partie (8,3 hectares soit 37 % des surfaces des STECAL) par des bâtiments et/ou des dalles, aires de stockages... Les emprises bâties actuelles totales couvrent 23 714 m², soit 11 % de des surfaces totales des STECAL. Les règles de constructibilité

attribuées par le projet de PLUi offrent la possibilité d'accroître ces surfaces bâties de 5 664 m², soit une emprise au sol totale de 13 %.

Il en est de même pour les emplacements réservés. Les analyses peuvent utilement être ajoutées au rapport de présentation.

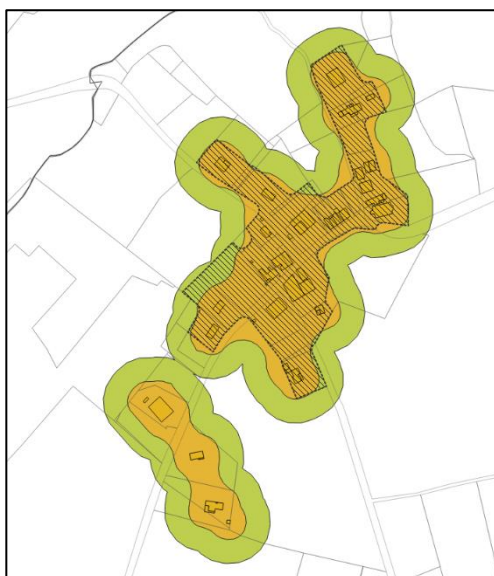
2/ Le droit de l'urbanisme est extrêmement mouvant en matière de sobriété foncière. La Loi Climat & Résilience de 2021 a et fait encore l'objet d'évolutions législatives (Loi de juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, Projet de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, Projet de loi TRACE, Projet de loi de simplification de la vie économique). Dans ce cadre mouvant et relativement peu clair, il a été fait le choix de ne compter que les zones 1AU qui sont ouvertes à l'urbanisation et d'exclure les zones 2AU car elles sont fermées à l'urbanisation. Le projet de PLUi arrêté, avec ce choix méthodologique, a été soumis à l'avis des PPA et notamment de l'Etat qui n'a pas émis de réserve sur ce point. De même, le projet a été présenté à la CDPENAF, sans observation. Dans le cadre de la mise en œuvre et du suivi de son PLUi, la CCLTG sera toutefois vigilante à respecter la trajectoire de sobriété foncière. Ainsi, en cas d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, la CCLTG pourrait être amenée à retenir des zones 1AU en compensation.

3/ Le portail de l'artificialisation constitue en effet la plate-forme de référence pour évaluer et suivre la consommation d'espace. L'écart de résultat avec l'analyse réalisée en interne, sur la base des fichiers fonciers et des permis de construire notamment, est faible (54 hectares contre 51,1).

Au plan pratique, l'enveloppe urbaine définie avec la méthode du CEREMA a été utilisée comme périmètre de recherche des capacités constructives (dents creuses, parcelles pouvant être divisées...). Elle a également permis d'aider à fixer les limites des zones urbaines et notamment des hameaux (zones Uh).

Il n'existe pas réellement de « rubans » autour des espaces bâtis. L'érosion-dilatation du bâti conduit d'une part à « étendre » l'espace urbain sur la périphérie (pour tenir compte des aires de fonctionnement et d'influence) et, d'autre part, à « combler » les espaces entre les bâtis. Par conséquent, il n'est pas possible de réaliser des mesures de ces « rubans ».

Pour éclairer davantage sur ce sujet, voici une illustration (exemple de la commune d'Asques) qui permet de comprendre davantage la méthode :



Etape 1

Le bâti est d'abord dilaté de 50 mètres. Ici, on obtient une seule enveloppe urbaine continue.

Etape 2

Cette 1ère enveloppe urbaine est ensuite érodée de 30 mètres. On observe une séparation en deux entités de la 1ère enveloppe, reflétant davantage la réalité : une enveloppe principale et une enveloppe secondaire.

Etape 3

Pour faciliter les analyses (dents creuses...) et le suivi du PLUi, les enveloppes urbaines obtenues lors de l'étape 2 sont repositionnées sur les limites parcellaires. Par ailleurs, les enveloppes de moins de 10 logements sont supprimées (cas de

l'enveloppe secondaire) afin de tenir compte d'un niveau minimum d'urbanisation.



Le recours à une méthode d'érosion-dilatation (+50 mètres puis -30 mètres) permet de mieux tenir compte des continuités bâties.

En effet, à titre d'exemple, la carte ci-contre illustre le résultat d'une simple méthode de dilatation de 20 mètres (solde entre +50 et -30).



Voici, à titre d'exemple, les enveloppes qui auraient été obtenues avec des paramètres différents : + 30 mètres pour la dilatation et -20 mètres pour l'érosion.

Cela aurait conduit à considérer que les bâtiments situés au nord du village étaient en discontinuité, supprimant ainsi la prise en compte des parcelles intermédiaires comme « dents creuses ».

Les capacités résiduelles ainsi calculées à l'échelle du PLUi auraient donc été plus faibles, renforçant alors les besoins fonciers.

En outre, ces paramétrages ne sont pas partagés à l'échelle nationale. La CCLTG a préféré recourir à la méthode de référence du CEREMA.

Avis de la CE :

- 1) La CE prend note de l'explication fournie sur les extensions urbaines et du chiffrage fourni sur la consommation foncière générée par les STECAL, tout en regrettant que la réponse ne fournisse pas les chiffres au niveau de détail attendu. Elle prend également note des ajouts que la CCLTG est disposée à apporter sur ce sujet au rapport de présentation quant à la consommation des STECAL et des emplacements réservés.
 - 2) La CE a pris connaissance de l'approche de la CCLTG en matière de traitement des zones 2 AU et a noté que, si elle devait les ouvrir, elle est prête à refermer des zones 1 AU en compensation.
 - 3) La CE remercie la CCLTG d'avoir inclus dans sa réponse des développements et des précisions utiles à la compréhension de la méthode CEREMA qu'elle a employée et de l'usage qu'elle en a fait.
- Une **réserve** sera émise sur les ajouts à apporter au rapport de présentation.

Fait à Lavalette le 23 juillet 2025

La commission d'enquête

Isabelle Roustit



Gérald Baude



Martial Stambouli

