

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 2 : Conclusions motivées 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

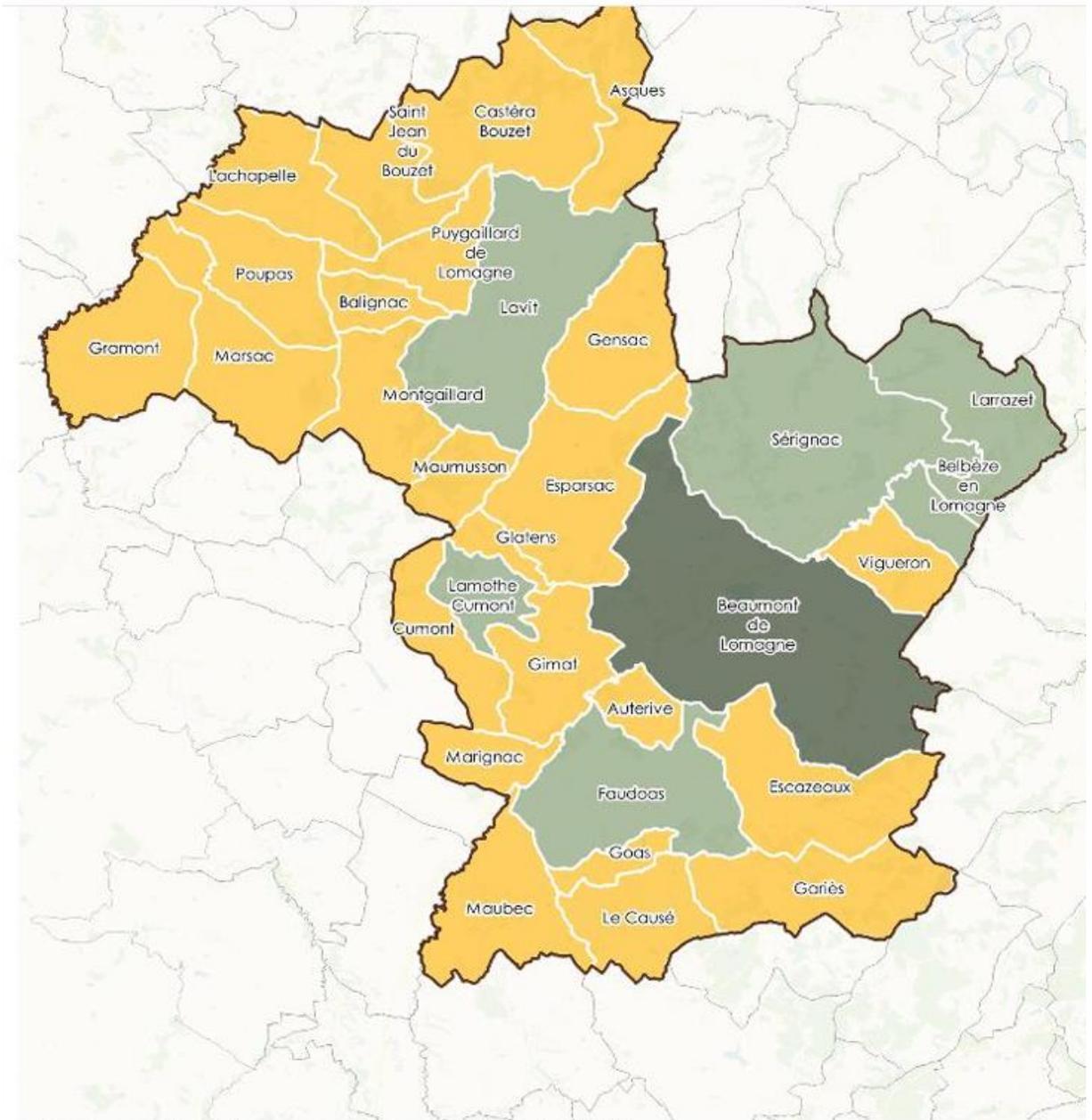
Conclusions sur les 10 Périmètres Délimités des Abords

Conclusions sur l'abrogation de 6 cartes communales

Tome 3 : Annexes

Sommaire

1- CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	5
1.1 Généralités sur l'enquête publique.....	6
1.2 Conclusions sur le déroulement de l'enquête	6
1.3 Avis sur le déroulement de l'enquête.....	9
2. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PLUi	11
2.1 Avis sur le projet	12
2.1.1 Préambule relatif à l'élaboration du PLUi	12
2.1.2 Evolution démographique et consommation d'ENAF	12
2.1.3 Environnement - biodiversité	14
2.1.4 Les OAP thématiques et les OAP sectorielles	15
2.1.5 Les énergies renouvelables.....	16
2.1.6 Développement économique et touristique	17
2.2 Le bilan avantages et inconvénients du projet PLUi.....	18
2.3 Avis de la commission d'enquête	19
3 CONCLUSIONS ET AVIS SUR LES PDA.....	21
3.1 Généralités et consultation des propriétaires	22
3.2 Conclusions sur les 10 PDA.....	23
3.3 Avis de la commission d'enquête	27
4 CONCLUSIONS SUR L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES	



Document d'urbanisme opposable au 31 décembre 2021

- RNU
- CC
- PLU ou PLUi

1- CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1 Généralités sur l'enquête publique

Par lettre du 15 mars 2025 le Président de la communauté de communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise (CCLTG) 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.

L'enquête publique, prescrite par arrêté N° 1/2025 du 5 mai 2025 du Président de la Communauté de Communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, s'est déroulée du lundi 26 mai 2025 à 9h00 au jeudi 26 juin 2025 inclus jusqu'à 17h00.

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 Délimités 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.

Le projet d'élaboration du PLUi de la communauté de communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise vise à doter les 31 communes du territoire d'un document d'urbanisme commun. Sa population de 10 003 habitants en 2022 est principalement répartie sur les communes de Beaumont-de-Lomagne et Lavit, qui regroupent plus de 50 % des habitants et près de 75 % des emplois du territoire. Ces deux villes concentrent aussi les principaux commerces et équipements.

Le territoire de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise est assez enclavé et il est dominé par les terres agricoles (69 % de la surface totale), les boisements (12 %) et les prairies ; les espaces urbanisés sont minoritaires (2 %).

Les 31 communes ont été invitées à délibérer sur le projet de PLUi. Le bilan comptable fait apparaître 2 avis défavorables, les autres étant favorables avec parfois des remarques ou observations.

S'agissant du projet PDA, les communes concernées ont délibéré favorablement.

1.2 Conclusions sur le déroulement de l'enquête

- Préparation de l'enquête publique

Les relations avec l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la CCLTG, pour la fourniture d'informations et pour répondre aux questions posées se sont déroulées dans de très bonnes conditions de coopération.

Il a été décidé d'un commun accord de la date et de la durée de l'enquête publique, du siège de l'enquête, du nombre de permanences qui se sont tenues à la mairie de Lavit et au siège de la CCLTG à Beaumont de Lomagne. En ces lieux ont été déposés un dossier papier de l'enquête unique, un registre d'enquête. La CE, au vu de la faible participation du public, s'est interrogée si la mairie de Beaumont, au centre-ville, n'aurait pas été préférable en tant que lieu

de permanence. Cela étant, les administrés ont l'habitude de se rendre à la CCLTG puisque que cette dernière abrite une Maison France Services. Les 8 permanences ont été jugées suffisantes par la CE.

Il a été remis aux CE lors de la 1ère réunion à la CCLTG en avril 2025, une clé USB contenant le dossier d'enquête et ils ont reçu par voie postale une version papier de certains éléments du dossier : justification des choix, OAP, PADD, règlement écrit, avis PPA et MRAe

La CCLTG a mis en place un registre dématérialisé (RD) sous maîtrise d'œuvre d'une société spécialisée : Publilégal. Une réunion technique en visio-conférence avec cette société a été organisée afin que les CE appréhendent mieux cet outil informatique qui a permis de mettre en ligne, le dossier dématérialisé complet, ainsi que l'ensemble des observations parvenues au cours de l'enquête (excepté 4 oublis de scans d'observations).

S'agissant du dossier PDA, il a été organisé par la DRAC une formation sur le sujet en visio-conférence ; une grande aide pour les CE dans le déroulement de l'enquête concernant ce chapitre.

La CCLTG a également mis à la disposition des CE un cadastre territorial numérique qui s'apparentait au Géoportail de l'urbanisme avec quelques précisions en plus sur les parcelles.

Enfin la CCLTG a organisé dans les lieux de permanence un accueil avec mode opératoire pour guider le citoyen dans la consultation du dossier d'enquête et le dépôt d'observation.

- Publicité et la tenue de l'enquête

La publicité de l'EP a été effectuée conformément à la réglementation :

- affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête, au format réglementaire, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, dans chaque mairie des communes membres, et au siège de la CCLTG.
- publication légale dans deux journaux locaux

A côté de ces parutions légales, d'autres moyens de communication ont été mis en place : 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.

En effet, la CE avait demandé que la publicité de cette enquête soit reprise dans la mesure où la fréquentation du public lors des permanences était très faible. Il en est de même par le nombre peu élevé d'observations pour un PLUi concernant 31 communes.

Malgré tout, il semble qu'il y ait eu du passage pour consulter le dossier d'enquête à Beaumont et le registre numérique fait état d'un taux de téléchargement et de consultation correct.

L'enquête qui a duré 32 jours s'est terminée sans incident le jeudi 26 juin à 17h00. La CE a eu accès aux scans des registres papier pendant l'enquête (à l'exception de 4 oublis du registre Beaumont) puis, aux dernières observations assez rapidement. Le registre dématérialisé a été clôturé, conformément à l'arrêté, le 26 juin à 17h00. La totalité des observations et des documents papier ont été en possession de la présidente de la CE le 27 juin au matin, remis à son domicile par le chef de projet « Petites Villes de Demain » à la CCLTG.

- Dossier d'enquête

Une présentation claire et didactique du dossier est à souligner en dépit de quelques insuffisances et d'une rédaction parfois dictée par le souci du consensus.

Le dossier d'enquête est facile à lire et se met à la portée du public pour l'aider à se familiariser avec des notions spécifiques à l'urbanisme lorsqu'elles sont essentielles à la compréhension tant des contraintes que des choix qui ont été faits.

A titre d'illustration, on citera la présentation du PADD avec ses 4 fils rouge et ses aides à la lecture sous forme d'encarts explicatifs et, à un degré moindre, la carte de la dernière page qui exprime un souci louable même si le résultat n'est pas aussi éclairant qu'attendu.

On mentionnera également la fourniture, commune par commune et quelle qu'en soit la taille, d'une présentation schématique de la localisation des lignes de force de son développement.

De même, les OAP thématiques sont structurées de manière didactique avec des encadrés rappelant le contexte ou grâce à une iconographie facilitant la compréhension.

On aurait toutefois apprécié que ce souci de lisibilité ne se fasse pas au détriment de l'information fournie. C'est parfois le cas comme :

- dans la partie relative à la méthode « dilatation/érosion » des enveloppes urbaines présentée de manière superficielle et illustrée par trois schémas totalement abscons sans autre commentaire circonstancié alors que le sujet traité est au cœur de l'appréciation de la sobriété foncière

- dans la présentation des différents types de surfaces utilisées pour l'urbanisation future il est difficile de savoir si elles sont - ou non – comptabilisées dans la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF), faute de détails chiffrés et d'un récapitulatif exhaustif dans un tableau unique.

- dans le cas de l'OAP sur l'eau quelque peu inconsistante au regard des enjeux.

Sur un plan tout à fait différent on signalera, au niveau rédactionnel, le recours à deux substantifs distincts « les villages » et « les bourgs » qui ouvre la voie à une annonce de différenciation quant à leur vocation ou à leur mode de développement. En réalité, la CCLTG a fait le choix de ne pas procéder à une stratification de ses 31 communes. C'est d'ailleurs ce que l'on constate à la lecture du texte car systématiquement ces deux notions se retrouvent accolées et placées au même niveau sans autre éclairage.

Tout en regrettant que ce choix n'ait pas été explicité, la CE respecte la position qui a été adoptée de ne pas opérer de distinction entre les communes mais il lui semble, à tout le moins, qu'il aurait été préférable de retenir une formulation plus simple évitant d'ouvrir de fausses pistes.

La CE a apprécié que la CCLTG répondent aux avis des PPA et aux communes.

Enfin quelques erreurs matérielles ou coquilles ont été repérées dans le dossier PLUi, la CE demandera en recommandation dans son avis final d'apporter les modifications nécessaires. A titre d'exemples : résumé non technique p 4 c'est 24 communes au RNU et non 23 – défaut de numérotation des OAP de Lavit - Erreur d'orthographe dans le nom du lieu-dit Claoué au lieu de Claque à Lachapelle. Erreur du nom de l'église p16 du dossier PDA, il s'agit de l'église Notre Dame de l'Assomption et non de l'église paroissiale de Saint-Pierre. Idem p 23 il s'agit de la commune de Beaumont et non de Lachapelle. ... Il est regrettable que dans la légende du règlement graphique il n'y ait pas les zones hachurées ou zébrées gris et jaune et que dans l'arrêté de mise à l'EP l'adresse mail dédiée comporte une faute d'orthographe : plui-pda-abrogation-ccltg@mail.registre-numerique.fr au lieu de gmail. Une requérante n'a pas compris pourquoi l'adresse était erronée quand elle a fait un copié-collé !

- Observations du public

La CE a tenu 8 permanences qui se sont déroulées dans de bonnes conditions et a mené 36 entretiens avec le public, ce qui est très peu pour ce type d'enquête.

Il y a eu 52 contributions reçues dans les délais prévus par l'arrêté de mise à l'enquête :

- 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 qui n'avait strictement rien à voir avec l'enquête publique) 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, sachant que bien souvent un PLUi suscite un grand nombre de requêtes individuelles (ma parcelle), d'autant plus nombreuses avec la loi climat et résilience et le ZAN.

Quelques requêtes malgré tout sur les PDA et les énergies renouvelables.

En conclusion une participation très faible.

Après avoir analysé l'ensemble des requêtes et étudié le dossier, la CE a établi le procès-verbal de synthèse comportant un mémoire des questions découlant des requêtes émises par le public et de ses propres questionnements. Ce procès-verbal a été adressé par messagerie à la CCLTG le mardi 1^{er} juillet 2025 puis remis en mains propres le jeudi 3 juillet 2025 lors d'une réunion tenue au siège de l'enquête.

Le mémoire du responsable des projets, répondant à toutes les questions, a été adressé par messagerie à la CE le vendredi 18 juillet 2025 après-midi. La CE souligne l'excellent travail du bureau d'études et de la CCLTG dans ses réponses.

La CE transmet son rapport et ses conclusions motivées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la CCLTG, le 24 juillet 2025.

1.3 Avis sur le déroulement de l'enquête.

La CE considère que l'enquête publique s'est déroulée sans incident, elle constate le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête notamment sur les points suivants :

- Δ La production du dossier d'enquête publique qui lui paraît complet.

- Δ La réalité des mesures de publicité

- Δ La mise à disposition du public des pièces du dossier en version papier, dans son intégralité, au siège de l'enquête publique à Beaumont de Lomagne, à la mairie de Lavit et sur un registre numérique.

- Δ La possibilité pour le public d'adresser ses observations lors des diverses permanences de la CE mais aussi sur les 2 registres papier, le registre numérique, par email et par courrier.

- Δ L'accueil du public lors des 2 permanences.

- Δ La remise au responsable du projet du procès-verbal de synthèse des observations du public.

- Δ La réponse au procès-verbal de synthèse des observations.

La commission d'enquête estime que cette enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation.

2. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PLUI

2.1 Avis sur le projet

2.1.1 Préambule relatif à l'élaboration du PLUi

La commission d'enquête considère que le choix du projet de PLUi constitue une étape importante pour mettre en œuvre une politique d'aménagement du territoire à l'échelle des 31 communes de la communauté de communes de la Lomagne Tarn et Graonnaise. Eu égard à la dimension relativement modeste de la CCLTG et au nombre élevé de communes adhérentes de petite taille :

- l'élaboration d'un PLUi a représenté un saut important dans la pratique de l'urbanisme quand seulement 7 communes disposaient d'un document d'urbanisme : pour 6 d'entre elles, il s'agissait d'une carte communale et seule la plus grosse commune de cette intercommunalité, Beaumont de Lomagne, avait un PLU.

Pour 24 communes, les permis de construire sont aujourd'hui délivrés par l'Etat sur la base du Règlement National d'Urbanisme.

Au plan opérationnel et à titre d'illustration de ce « gap administratif » que représentera dorénavant la délivrance des autorisations d'urbanisme au niveau communal, il est à signaler que la fonction « Instruction des demandes » a été récemment confiée à la communauté de communes et ce service entrera en vigueur à l'automne 2025.

- Les communes membres tout comme leur communauté de communes n'ont participé à aucun exercice de planification affectant l'intégralité du territoire communautaire jusqu'à présent puisqu'aucun SCoT n'y a été élaboré.

- Tout au long de cette enquête publique, la CE a gardé en mémoire à la fois la structure communale de cette intercommunalité, la faible densité démographique du territoire mais également la difficulté de l'exercice pour des élus peu familiarisés avec les complexités et impératifs inhérents à la confection d'un PLUi.

- En dépit de ces difficultés les travaux ont été conduits dans un délai tout à fait raisonnable (2022-2025) et les efforts déployés par la communauté de communes pour associer les communes à la réflexion sur le diagnostic et favoriser le partage d'une vision commune du développement du territoire doivent être soulignés. Ainsi 29 communes sur 31 ont approuvé le projet qui leur a été soumis.

- Ce même souci de participation collaborative est perceptible dans les avis rendus par les personnes publiques associées aussi bien dans la tonalité de leurs réponses que dans le fonds des avis rendus.

- Aussi ce projet permet d'une part d'unifier ou harmoniser les divers documents d'urbanisme mais aussi d'améliorer la maîtrise du développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles de l'ensemble du territoire par rapport à l'existant.

- De plus au moyen de nombreux STECAL et OAP, au moins une pour chaque bourg ou ville, la CCLTG montre sa volonté de s'orienter vers un urbanisme de projet.

2.1.2 Evolution démographique et consommation d'ENAF

- Il apparaît à la CE que l'objectif démographique est insuffisamment étayé.

La CCLTG a retenu une prévision de croissance de sa population de +0,9% par an, nettement supérieure à celle de + 0,4% figurant dans un scénario « au fil de l'eau » lequel n'a pas fait l'objet d'une actualisation. Des chiffres plus récents fournis par l'INSEE, en

l'occurrence ceux de 2022, auraient dû conduire à une révision à la baisse de ce chiffre de +0,4% établi sur une base 2019.

Dans la synthèse de l'avis qu'elle a rendu, la MRAe a estimé pour sa part que le scénario retenu (celui de + 0,9%) est « dix fois supérieur aux tendances récentes ».

Retenons en substance que la CCLTG a prévu un accroissement de sa population de 2 000 habitants à comparer aux 700 habitants supplémentaires qui résulteraient de son propre scénario au fil de l'eau.

A l'appui de ce choix très volontariste, la communauté de communes met en évidence que le dynamisme de la Métropole Toulousaine et de l'agglomération de Montauban la place en meilleure position que les communautés de communes situées plus à l'Ouest. Elle met également en avant quatre projets qui auront un impact significatif sur son territoire., à savoir :

- la création d'un nouvel Hôpital au Sud-Ouest de Montauban
- la création d'une gare TGV dans le même secteur, à Bressols plus précisément.
- La construction d'un nouvel échangeur sur l'autoroute A 62 aux abords de Montech qui réduira le temps de trajet pour rejoindre Montauban
- La perspective de deux réacteurs EPR sur le site de Golfech au Nord-Ouest de la CCLTG.

Il n'est pas contestable que la concrétisation de ces quatre projets aura un effet positif sur le flux migratoire lié à ces installations principalement sur la partie Nord et Nord-Est de la communauté de communes.

On regrettera toutefois qu'aucune étude ne soit présentée dans le dossier afin d'esquisser une prévision, fût-ce au travers de fourchettes, du flux de nouveaux habitants susceptible d'être généré par chacun de ces investissements et de poser les premières bases d'un calendrier de réalisation.

Ce travail aurait permis de conforter l'hypothèse de progression démographique retenue et de mettre en regard le calendrier de ce flux d'habitants nouveaux en perspective avec l'échéance 2035 prévue pour le PLUi.

- La CE considère que la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestier est difficile à cerner.

Les surfaces nécessaires à l'accomplissement du projet sont évaluées par la communauté de communes à 68 hectares et 30,5 ha seulement sont comptabilisés au titre de la consommation d'ENAF.

Ce chiffre de 30,5 ha est formellement supérieur à la norme de 25,6 hectares qui s'applique mais la CCLTG explique de manière recevable que la temporalité de son développement devrait lui permettre de gérer ce dépassement à horizon 2035.

En revanche, il est difficile de savoir où se trouvent les 37,5 hectares, c'est-à-dire la différence entre 68 ha et 30,5 ha. Sont-ils dans les espaces strictement urbanisés ou bien relèvent-ils de l'extension de l'enveloppe urbaine ce qui, à notre avis, n'a pas le même effet sur la consommation d'ENAF.

On ne sait pas davantage comment ils se répartissent entre Beaumont de Lomagne, qui dispose aujourd'hui d'un PLU avec des zones U parfaitement définies et les autres communes. Pour ces dernières on ignore dans quelle proportion les terrains concernés sont dans la zone tampon ou dans le cœur urbanisé.

Si le dossier nous dit expressément que les zones 2AU ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'ENAF, on ne sait pas ce qu'il en est pour les STECAL

Ces incertitudes n'ont été que partiellement levées par la CCLTG dans sa réponse au PV de synthèse.

- En dépit de ces insuffisances, le développement de l'habitat évite l'éparpillement et le mitage.

L'examen des plans de zonage montre que les zones U et AU sont très souvent concentrées autour des zones urbanisées et que la communauté de communes a utilisé à bon escient la formule des STECAL pour régler des questions particulières d'extension sans entrainer dans son sillage l'ensemble du hameau.

En outre, « l'abandon » par l'ensemble des communes de surfaces importantes (317 ha) qu'elles pouvaient considérer aujourd'hui comme virtuellement constructibles est à souligner : le tableau présenté dans le dossier, commune par commune, témoigne de l'importance et du partage de cet effort.

Les PPA, elles aussi, soulignent « les efforts réalisés par rapport à la situation actuelle » (DDT). Et le CAUE de remarquer que « la méthode mise en place à partir du projet de chaque village, ville autour des centralités a été efficace et a permis pour la plupart des conseils municipaux de s'inscrire dans la démarche de sobriété foncière ».

Au final, la CE estime que la CCLTG a fait montre d'un souci de densification de son urbanisation et a acté dans son projet de PLUi un substantiel retrait de surfaces jusque-là urbanisables. Ce faisant, elle a contribué à une maîtrise de l'étalement urbain.

2.1.3 Environnement - biodiversité

La commission d'enquête note le bon travail de la CCLTG sur la préservation des milieux naturels, les entrées de ville. La séquence « éviter » a été systématiquement appliquée en amont aux principaux enjeux environnementaux tels que les zones humides ou les zones rouges du PPRi. Un zonage Ap et Np a été mis en place afin de préserver des espaces sensibles ou faisant partie de la TVB. La protection des haies a également été renforcée, et leur réintroduction est envisagée, bien que cela soit difficile à imposer. Enfin, les petits bois ont été classés en EBC pour assurer la préservation de ces boisements, peu nombreux sur le territoire.

Ce constat est aussi relevé par la MRAe même si elle considère que c'est perfectible. On peut lire : « Le dossier comporte de nombreux éléments de prise en compte de l'environnement, à travers un évitement en amont utilisé pour construire le projet, et des outils qualitatifs dans les pièces opposables. La démarche reste à poursuivre ».

De son côté, la CE constate un décalage entre ambition et dispositif opérationnel.

A plusieurs reprises elle a noté un net écart entre les enjeux relevés dans le rapport de présentation et affichés dans le PADD et leur prise en compte opérationnelle dans le règlement ou les OAP.

Ainsi le diagnostic porté sur l'eau et l'assainissement collectif met en évidence une situation fragile pour la ressource et insatisfaisante pour le système de traitement des eaux usées. Le PADD, dans son chapitre 3 « Renforcer et veiller aux équilibres environnementaux » met opportunément en évidence, au point 3.2, son souci de « Gérer durablement la ressource en eau ».

Dans cette même logique une des quatre OAP Thématiques est consacrée à la gestion de la ressource en eau. Si la disposition du point 1 « Gérer durablement les eaux pluviales dans les projets d'aménagement urbain » est logique, on notera :

- Qu'elle concerne principalement les communes de Beaumont de Lomagne et de Lavit et n'embrasse pas l'ensemble du territoire.

- Que les dispositifs visant à favoriser l'infiltration des eaux usées à la parcelle par la création de noues et de fossés ou l'installation de jardins de pluies auront une valeur prescriptive limitée

- Le point 2 destiné à respecter le libre écoulement des eaux s'applique aux zones agricoles et naturelles dans lesquelles l'activité construction est plutôt modeste. Quand il vise à prévenir le risque de ruissellement, il se concentre sur l'implantation des haies dans des espaces purement agricoles. Autant dire que ces mesures s'apparentent plus à un vœu qu'à un dispositifposable.

- Cette même remarque s'applique au point 3 consacré à la lutte contre le gaspillage de la ressource par la récupération et la réutilisation des eaux de pluie.

On regrettera l'absence dans le corps du PLUi de mesures relatives à l'assainissement qui est une des clefs de la gestion durable de l'eau, particulièrement au regard de la situation dégradée du système d'épuration existant sur le territoire. A l'appui de ce constat, on remarquera qu'un seul des 63 emplacements réservés est destiné à une station d'épuration.

Enfin, suite à l'avis de la MRAe, la commission d'enquête prend acte de l'engagement de la CCLTG de compléter l'EIE en précisant l'état des stations d'épuration collectives en situation de dysfonctionnement et leur capacité à répondre aux besoins des nouvelles populations.

De même, la protection des captages sous forme de servitude d'utilité publique à Beaumont de Lomagne sera annexée au PLUi.

2.1.4 Les OAP thématiques et les OAP sectorielles

Les OAP thématiques : une sélection judicieuse des thèmes abordés, des développements utiles mais parfois des orientations et des prescriptions sur un mode mineur.

Le projet de PLUi comporte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) respectivement consacrées à :

- L'aménagement, architecture & paysages
- L'énergie
- La ressource en eau
- Au commerce

Le choix de ces thématiques est judicieux car il correspond à des enjeux majeurs pour la Lomagne Tarn et Garonnaise.

C'est le cas pour la préservation des paysages ou le maintien d'une architecture Lomagnole si typique qui constituent des enjeux importants pour que ce territoire continue d'attirer un flux d'installations et amplifie son attrait touristique.

De même l'appartenance de ce territoire à l'Occitanie confère une acuité toute particulière à la problématique « Energie » au regard du choix fortement affirmé par la Région de devenir d'ici à 2040 un territoire à énergie positive.

La décision de la CCLTG de consacrer une OAP à la ressource en eau découle, quant à elle, du diagnostic que les élus communautaires ont établi sur le sujet et de leur volonté tout à fait justifiée de mettre cette question au niveau des grands enjeux de leur territoire.

Quant à l'OAP Commerce, outre le fait que l'absence de SCoT la rend obligatoire, elle s'avère indispensable compte tenu à la fois de la structure démographique très contrastée de cette communauté de communes et de la nécessité de soutenir le niveau de l'activité commerciale des deux pôles les plus importants.

Nécessaires, ces OAP se révèlent également très utiles à la population et aux acteurs en raison du contenu très didactique de chacune et des conseils qu'elles contiennent. Aux yeux de la CE, l'OAP sur l'aménagement, l'architecture et les paysages est emblématique d'un cocktail réussi entre importance du sujet, intérêt pour le public et contenu prescriptif.

En effet, cette OAP :

- illustre parfaitement (avec notamment schémas et palette chromatique) ce souci pédagogique qui a animé les rédacteurs du PLUi.
- A été conçue en six chapitres correspondant à des cas de figures bien distincts (travaux d'amélioration, transformation d'un ancien bâtiment agricole, agrandissement...)
- Identifie, avec une symbolique claire, toutes les orientations qui sont de nature opposable, dans une optique de non-contrariété.

Dans certains cas, la CE a estimé que certaines d'entre elles n'étaient pas à la hauteur des ambitions affirmées dans le PADD. L'OAP sur l'eau entre dans cette catégorie comme cela a été noté ci-dessus au § 2.1.3.

De son côté, celle sur l'Energie souffre d'une incohérence intrinsèque liée à une approche « tardive », a-t-il semblé à la CE, de l'agrivoltaïsme (cf § 2.1. 5 ci-dessous).

Quant aux autres OAP, elles répondent directement à l'Axe 2 du PADD, qui vise à redonner de la vitalité aux bourgs et villages.

Signalons tout d'abord que le vocable OAP recouvre dans ce PLUi deux types d'orientations qu'il convient de distinguer : ainsi, toutes les communes du territoire disposent d'une OAP sous forme de schéma d'aménagement simplifié qui intègre l'environnement et les paysages pour assurer un développement cohérent des bourgs ou villages.

Les véritables OAP de ce PLUi sont les OAP sectorielles-zoom – qui apparaissent sur le règlement graphique et qui définissent des orientations et principes d'aménagement plus précis pour des secteurs de développement stratégiques ou plus complexes.

2.1.5 Les énergies renouvelables

La place réservée aux installations photovoltaïques ne permet pas de vérifier que le PLUi s'inscrit dans l'objectif du SRADDET en matière énergétique.

La communauté de communes a fait le choix de limiter le développement du photovoltaïque aux toitures et aux surfaces dégradées. Aucun élément permettant de quantifier les espaces disponibles dans ce cadre au niveau du territoire communautaire, encore moins de qualifier leur localisation au regard notamment de la règle de non co-visibilité édictée dans le PADD ou d'estimer la quantité d'énergie susceptible d'être produite sur la durée du PLUi.

Une telle approche aurait permis établir dans quelle mesure le PLUi proposé a pris en considération l'objectif du SRADDET de faire de la région un territoire à énergie positive (TEPOS).

Cet approfondissement apparaît d'autant plus nécessaire que les autres formes d'énergies renouvelables répertoriées dans l'OAP thématique Energie ne font pas l'objet, de leur côté, d'études permettant d'apprécier le niveau attendu de leur contribution.

La place de l'agrivoltaïsme varie selon les documents constitutifs du PLUi.

- Le document « Justification des choix (p 45/105) » affirme l'interdiction des parcs solaires en zone A.

- Dans le PADD, il n'est pas question d'agrivoltaïsme

- L'OAP Thématique consacrée à l'énergie est, quant à elle, intrinsèquement contradictoire.

- En effet, à la page 9 consacrée aux parcs solaires il est expressément rappelé que « le PADD a fixé pour principe de ne pas permettre l'aménagement de parcs et de fermes solaires sur des espaces agricoles et naturels, sauf sur des espaces dégradés qui ont été classés en Nenr dans le zonage ». Très logiquement les orientations qui suivent sont exclusivement consacrées aux zones Nenr lesquelles sont au nombre de 3 pour un total de 12,1 hectares et, rappelons-le, classées, par définition en N zone naturelle.

- Nonobstant, la page 10 est consacrée à l'agrivoltaïsme. Elle indique que l'objectif de la Lomagne Tarn et Garonnaise consiste à permettre l'essor de l'agrivoltaïsme en application et conformément à l'article 54 de la loi APER. Elle reprend les conditions fixées par la loi et son décret d'application n° 2024-318 du 8 avril 2024 et il est précisé que ces installations doivent être implantées en zone agricole courante (Ac) afin de préserver les zones agricoles protégées (Ap).

- En ce qui concerne le Règlement graphique, s'il autorise les parcs solaires en zone Nenr, il les interdit purement et simplement en zone agricole, aussi bien les zones Ac que les zones Ap.

En résumé il apparaît indispensable que la CCLTG procède à une mise en cohérence des différents documents constituant le PLUi. Maintenir les textes dans leur rédaction actuelle serait une source d'incompréhension pour le public et pourrait être à l'origine de difficultés au plan juridique. Ceci fera l'objet d'une réserve.

2.1.6 Développement économique et touristique

En matière de développement économique et touristique les rôles respectivement impartis au Schéma de Développement Economique et Touristique (SDET) et au PLUi ne sont pas suffisamment distingués.

A notre sens, la finalité de ces deux exercices est différente :

- Il revient au schéma de développement d'aborder la situation de départ de manière à poser un diagnostic, définir une stratégie et proposer des priorités et des axes de mise en œuvre.

- De son côté, le PLUi à vocation à reprendre ces axes de développement afin d'en faciliter la mise en œuvre opérationnelle pour ce qui concerne les usages du sol, la réalisation des équipements, la localisation des investissements, la définition des règles de construction les mieux à même de concilier les choix généraux d'urbanisme et les impératifs de l'activité que l'on cherche à développer.

A travers son SDET, la CCLTG a effectivement conduit un travail de documentation et d'analyse stratégique destiné à fixer les grandes orientations de son développement économique et touristique.

Si l'on retrouve logiquement dans le PADD les éléments qui ont été forgés lors de l'élaboration du SDET on ne voit pas très clairement ce qu'à son niveau le PLUi apportera à cette nouvelle stratégie de développement.

A la lecture des autres pièces du PLUi et en particulier celles à vocation prescriptive on ne perçoit pas une réelle mobilisation de leviers susceptibles de faciliter la mise en œuvre des axes de développement économique et touristique.

En atténuation de cette observation, on gardera en mémoire que la prédominance de la branche agricole dans l'économie du territoire conditionne naturellement le développement de celui-ci, et a conduit logiquement à se pencher sur des problématiques spécifiques à ce type d'activité, telles que le logement des saisonniers ou à s'orienter vers des activités complémentaires de diversification qui se conjuguent avec l'attrait paysager et patrimonial de la région, en l'occurrence les hébergements touristiques.

La CE note qu'à cet égard le PLUi a fait un usage pertinent des STECAL et des changements de destination, comme un moyen de renforcer l'offre touristique et de valoriser les atouts du territoire

Lors de l'enquête publique il y a eu quelques demandent de changement de destination. Dans le dossier d'enquête 90 bâtiments sont identifiés sur la base de critères multiples et précis et donc bien présentés. Ces mêmes critères s'appliquent aux nouvelles demandent. De toute façon, ces changements de destination présents en zone A ou N sont soumis lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme à l'avis conforme de la CDPENAF pour ceux situés en zone agricole et de la CDNPS si situés en zone N.

2.2 Le bilan avantages et inconvénients du projet PLUi

A l'issue de son travail d'analyse, la CE présente ici, sous forme de simple liste, une synthèse des aspects positifs et négatifs du projet de PLUi de la CCLTG.

Points positifs :

- le projet est complet et traite bien tous les aspects imposés par la loi ;
- le projet est compatible avec tous les documents supérieurs qui s'imposent à lui ; même s'il peut être affiné avec les dispositions du SRADDET ;
- un projet intercommunal qui ne se limite pas à la simple juxtaposition de 31 documents d'urbanisme ;
- le projet de PLUi, de par son existence sur un territoire aussi disparate du point de vue des documents d'urbanisme (PLU, cartes communales et RNU) est un facteur de cohérence pour le développement et la cohésion du territoire ;
- la maîtrise du développement est utilement soutenue par la création de nombreuses OAP et STECAL. ;
- le projet est de nature, tant au niveau des délimitations de zonages que des prescriptions en matière d'urbanisme, à protéger les secteurs voués à l'agriculture ainsi que les zones naturelles ;

- le projet priorise majoritairement l'urbanisation des enveloppes bâties ou en continuité et participe ainsi à la limitation du mitage de l'espace rural ;
- la préservation du patrimoine architectural et paysager est recherchée ;
- le projet du PLUi s'inscrit dans la trajectoire ZAN et réduit considérablement la consommation d'ENAF surtout par rapport aux cartes communales ;
- le projet préserve les milieux naturels ;
- l'accueil des nouveaux habitants est bien anticipé ;
- le PLUi affirme clairement un axe de développement économique Lavit et Beaumont de Lomagne
- cohérence du projet avec le PADD débattu par le Conseil Communautaire du 03 octobre 2023 autour de 5 axes.
- la très grande majorité des communes adhère au projet ;
- les avis PPA sont favorables au projet, avec parfois des observations, et la MRAe ne semble pas y être défavorable, malgré les remarques émises ;
- les observations du public ne sont pas de nature à discréditer le projet ;

Points négatifs :

- une politique d'accueil de la population très ambitieuse au regard des données démographiques enregistrées au cours des dernières années ;
- une politique de lutte contre la vacance des logements limitée du fait de l'absence de PLH ;
- un manque d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation dans certaines OAP,
- le projet est quelque peu consommateur d'espace ; la réduction du rythme de consommation des ENAF a fait l'objet d'une évaluation incomplète ;
- un développement de l'économie peu étayé ;
- des orientations en matière de politique énergétique sans déclinaison forte ;
- l'approche didactique adoptée pour la réalisation de ce PLUi s'est accompagnée d'une édulcoration de la portée des choix stratégiques et du dispositif prescriptif ;
- les OAP, notamment thématiques, sont parfois défaillantes quant à leur puissance d'orientation ;
- le traitement réservé aux ENR, à l'eau, à l'assainissement ou au tourisme s'avère en décalage avec la situation décrite dans le diagnostic ;

En conclusion, la CE considère que les avantages l'emportent sur les inconvénients dans la mesure où les points positifs sont plus substantiels alors que les points négatifs doivent être appréciés en prenant en considération que ce PLUi représente pour la CCLTG un exercice inédit de planification urbaine.

2.3 Avis de la commission d'enquête

De l'analyse du dossier et des requêtes, propositions et avis reçus pendant l'enquête, il ressort que le projet du PLUi de la CCLTG repose sur des orientations et une perspective d'évolution qui témoignent d'une volonté certaine de contrôler et d'encadrer le développement de l'ensemble du territoire des 31 communes membres et de préparer son avenir en intégrant le principe du développement durable et de limitation dans la réduction d'espaces agricoles et naturels tout en accueillant., avec une probabilité non négligeable, une population nouvelle à la faveur d'investissements publics lourds à proximité immédiate.

Vu le dossier soumis à enquête et après étude détaillée de l'ensemble des pièces le composant,

Vu les divers documents remis,

Vu les avis de la MRAe, des personnes publiques associées et des communes,

Vu les observations recueillies et leur étude dans la partie rapport de ce document,

Vu les entretiens avec le maître d'ouvrage et après étude de son mémoire en réponse,

La commission d'enquête, à l'unanimité, en toute indépendance et impartialité, émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, assorti de 2 réserves et de 6 recommandations :

Réserve

R.1 : Intégrer l'agrivoltaïsme de manière cohérente dans les différents documents constitutifs du PLUi. (question CE 5, ENR)

R 2 : Ajouter dans le rapport de présentation les informations et propositions données dans le mémoire en réponse au PV de synthèse sur : l'emprise foncière des STECAL, l'analyse foncière des ER et sur la possibilité de réduire les zones 1 AU en compensation et à proportion des zones 2 AU qui viendraient à être ouvertes (réponse à la question CE 6 de la CE)

Recommandations

r 1 .: Définir, pour l'OAP en requalification urbaine couvrant la friche de l'ancien Casino à Beaumont de Lomagne, des principes d'aménagement cohérent sur le secteur sans que cela remette en question le PLUi arrêté (cf. C28)

r 2 : Ajouter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation dans les OAP qui n'en n'ont pas (cas de l'OAP BMT05 à Beaumont de Lomagne @38).

r 3 : Compléter l'OAP de la zone économique du Coutré à Lavit afin de garantir un traitement de qualité de l'entrée de ville (R8 et E34)

r 4 : Interroger le Conseil départemental du Tarn et Garonne sur l'effectivité de la dangerosité ressentie sur la D165 à Maubec, circulée par des piétons et des cyclistes (@24-@25-@45)

r 5 : Reclassez à Sérignac en zone Up la zone Ux2 du PLUi (R5 et C50)

r 6 : Apporter les modifications nécessaires sur les erreurs matérielles ou coquilles repérées dans le dossier PLUi, et ajouter à la légende du règlement graphique les zones hachurées ou zébrées gris et jaune.

3 CONCLUSIONS ET AVIS SUR LES PDA

3.1 Généralités et consultation des propriétaires

Généralités

La loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine a modifié notamment l'article L. 621-30 du Code du Patrimoine portant sur les abords des Monuments Historiques et a institué les Périmètres Délimités des Abords (PDA), se substituant aux anciens périmètres de protection correspondant aux rayons des 500 mètres autour des Monuments Historiques, ainsi qu'aux périmètres adaptés ou modifiés. La protection au titre des abords est définie par l'article 75 de la loi.

Si un PDA est destiné à la protection des abords des monuments historiques, il 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.

Ce périmètre est créé par l'autorité administrative sur proposition de l'ABF, après enquête publique.

L'enquête publique porte sur 10 PDA de la CCLTG et concerne 9 communes, situées dans le département du Tarn et Garonne :

Les PDA à l'enquête et les communes concernées :

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

- Commune de Beaumont de Lomagne
→ 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, du 17^e siècle, inscrite MH.
- Commune de Castéra-Bouzet
Autour de l'église Saint-Barthélemy, inscrite aux MH. A l'origine romane : 12^e siècle, rebâtie à la fin du 16^e siècle, portail du 17^e siècle.
- Commune de Cumont
Autour du château des Fours, inscrit au MH. Fin du 15^e siècle et très remanié vers 1540 pour la façade nord.
- Commune de Gramont
Autour du château dans le bourg, partiellement classé-inscrit aux MH. Le château primitif du 13^e siècle, les écuries datent du 17^e siècle, ainsi que le portail de l'entrée.
- Commune de Lachapelle
Autour de l'église paroissiale Saint-Pierre, classé aux MH. Bâtie à la fin du 15^e siècle, l'intérieur refait en 1776.

- Commune de Larrazet

Autour de l'église Sainte-Madeleine et du château, tous deux classés aux MH.
L'église Sainte-Madeleine remonte au 15^e siècle, le château du 16^{ème}.

- Commune de Marsac

Autour château et du pigeonier, respectivement classé et inscrit aux MH.
Le château, sans doute du 13^e ou 14^e siècle ; des remaniements entrepris aux 18^e et 19^e siècles. Le pigeonier au lieu-dit Lamourette, date du 16^e, 17^e siècle.

- Commune de Maubec

Autour de l'église Saint-Orens, partiellement classée-inscrite aux MH. L'église, fut brûlée en 1590 et restaurée en 1595, d'autres restaurations à partir du 19^e siècle.

- Commune de Saint-Jean-du-Bouzet

Autour de l'église, inscrite aux MH. En grande partie construite à l'époque romane.

Consultation des propriétaires

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 26, 27 mai et 3 juin 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 Rouzaud 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 pigeonier 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 copie des scans des accusés de réception)

3.2 Conclusions sur les 10 PDA

Sur les dix projets de PDA, six n'ont fait l'objet d'aucune remarque de la part du public ou du propriétaire du monument historique, hormis, pour un ou deux, la confirmation de leur avis favorable. Ces projets sans opposition concernent les communes de Castéra-Bouzet, Lachapelle, Maubec, Saint-Jean-du-Bouzet, Marsac et un lieu-dit de Beaumont de Lomagne.

À l'inverse, les projets de PDA concernant le château de Gramont, le château de Larrazet, le château des Fours à Cumont et le secteur bastide à Beaumont de Lomagne ont suscité quelques remarques et observations argumentées.

1/ Les projets PDA sur les communes de Castéra-Bouzet, de Lachapelle, de Maubec, de Saint-Jean-du-Bouzet, de Marsac et au lieu-dit d'En Vidalot à Beaumont de Lomagne.

La CE n'a pas de remarques à formuler sur les périmètres proposés, il lui apparaît que la délimitation envisagée constitue, pour les 6 monuments historiques, une protection efficace et cohérente. En effet les objectifs poursuivis pour chaque monument (ou secteur dans le cas de Beaumont de Lomagne), et les espaces pris en compte qui en découlent, sont bien explicités et justifiés.

La CE émet un avis favorable à la création d'un PDA autour des 6 monuments de chacune de ces six communes.

2/ Le projet de PDA dans le secteur bastide de Beaumont de Lomagne

Dans le centre bourg de Beaumont de Lomagne, 4 monuments historiques font l'objet d'un seul PDA. Tous ces édifices classés, église, hôtel, immeuble et halle, inclus dans le secteur Bastide, forment un ensemble urbain dense et cohérent qu'il convient de protéger.

Le projet PDA propose une emprise plus réduite par rapport à la protection du rayon de 500 m afin d'inclure la trame bâtie de la bastide et les faubourgs proches. A cet égard et au vu de la méthode utilisée et des visites effectuées, la CE n'a pas de remarques particulières à faire sur ce PDA.

Dans une contribution à l'enquête, il a été demandé qu'une maison, située à distance importante du monument historique et à proximité immédiate d'une zone commerciale, soit retirée du PDA. Cela a été l'occasion pour le maître d'ouvrage mais aussi de l'UDAP 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 covisibilité.

La CE a bien pris note de cette notion de cohérence, au-delà de la covisibilité qui a bien été appréhendée par le PDA.

Aussi la CE émet un avis favorable au PDA sur le secteur Bastide autour des 4 monuments historiques qui permet un périmètre plus adapté et approprié que le rayon de 500 m afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du lieu.

3/ Le projet de PDA autour du château de Gramont

Gramont est une petite commune de 132 habitants située dans la partie Sud-Ouest du Tam et Garonne en limite du département du Gers.

Le Château de Gramont a été édifié au XIII^e siècle sur un éperon rocheux au cœur du bourg. Il est classé depuis 1973 aux Monuments Historiques au titre de ses façades, de ses toitures ainsi que du grand salon de réception et de son escalier droit.

Au cours de l'enquête publique, il a été enregistré deux visites lors des permanences tenues à Lavit et à Beaumont de Lomagne. Elles ont donné lieu à deux entretiens avec les commissaires enquêteurs et au dépôt de deux contributions sur chacun des deux registres mis à la disposition du public.

La commission d'enquête a pris note de la critique formulée par le premier des deux contributeurs quant à la délibération du 1^{er} février 2025 au terme de laquelle le Conseil Municipal de Gramont a donné un avis favorable au projet de PDA qui lui était présenté.

Après avoir été informé par le maire de la commune - venu précisément dans ce but à l'enquête publique - que le Conseil Municipal avait régularisé cette erreur procédurale en adoptant une nouvelle délibération le 14 juin 2025 (annexée au registre), la CE a pu prendre acte de l'avis favorable de la commune de Gramont.

Eclairée par les précisions apportées par l'UDAP, elle considère infondé le deuxième grief portant sur la méthode qui a conduit à l'adoption du périmètre proposé puisque celui-ci a bien été défini après une visite sur place.

S'agissant de la troisième critique formulée lors de l'enquête publique, à savoir l'existence de parcelles scindées par le nouveau tracé, la CE a estimé que le principe de cohérence parcellaire retenu dans la démarche de la CCLTG n'avait pas valeur de dogme et qu'il pouvait y être dérogé pour des questions de lisibilité ou d'intelligibilité du nouveau tracé.

Aussi, après avoir analysé les critiques émises et les objections qui leur étaient opposées mais aussi en tenant compte du progrès que représente pour le public un périmètre adapté au contexte local plutôt qu'une circonférence de 500 mètres universelle totalement déconnectée de la situation et des enjeux réels du lieu, la CE émet un Avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords du château de Gramont soumis à l'enquête publique.

3/ Le projet de PDA autour du château de Larrazet

Le bourg de Larrazet, petite ville d'environ 700 habitants, fait l'objet de protection au titre du patrimoine bâti et architectural afin de préserver et valoriser la qualité de cette bastide et son histoire. Deux monuments historiques, l'église Sainte Madeleine du 14^{ème} et 15^{ème} siècle classée en 1912 et le château du 16^{ème} classé en 1990, sont les édifices qui font l'objet d'un PDA à la place des actuels périmètres de protection de 500 m.

L'église est positionnée sur le point haut de la commune, ce qui la rend visible dans le paysage ; quant au château, situé plus bas, il est plus discret dans l'environnement. Autour du bourg, les espaces agricoles ou en bordure de ruisseau sont également protégés dans le PLUi du fait de leurs qualités écologiques et paysagères.

Le PDA proposé a pour objet de préserver la qualité paysagère et architecturale autour de ces bâtiments et de veiller aux travaux pouvant être réalisés sur le château ou les constructions du bourg.

La CE n'a pas de remarque particulière à faire sur le PDA instauré qui est bien plus adapté au site que le rayon de 500 m.

A l'enquête, 2 remarques, dont celle de la propriétaire du château, interrogent sur la réduction du périmètre de protection par rapport aux façades Est Sud et Ouest du château qui dominant la vallée de la Gimone et font face à la colline. Dans sa réponse aux observations, la CCLTG fait remarquer que l'écrin boisé est préservé dans le PDA et que la ripisylve de la Gimone est protégée par le zonage du PLUi. (Np, et Ap). Bien sûr les éléments boisés et en particulier les platanes peuvent être sujets à des maladies. Et dans ce cas, pour reprendre la réponse à la question posée, une évolution du périmètre de protection pourrait être envisagée.

Enfin s'agissant de la question de l'ancienne maison de retraite faisant l'objet d'une réhabilitation et étant exclue du PDA, la CE prend acte de la justification précisée dans le

dossier d'enquête et rappelée par le porteur de projet ; à savoir que cette résidence 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 ». De plus cette ancienne maison de retraite sera intégrée dans une OAP visant à valoriser l'entrée de ville.

Aussi, au vu de ces divers éléments, la CE émet un avis favorable au projet PDA autour de l'église et du château de Larrazet qui pourrait peut-être évoluer si le chancre coloré décimait l'écrin boisé.

4/ Le projet de PDA autour du château des Fours à Cumont

Cumont est une petite commune qui comptait 51 habitants en 2019 et au centre d'un espace agricole, sur un promontoire à proximité d'un boisement, se trouve le château des Fours, inscrit en 1964 et datant du 15-16^{ème} siècle. Ce château doit être réhabilité.

L'objectif de protection est double, préserver la qualité architecturale et paysagère du château et s'assurer de la qualité de potentiels travaux dans ce secteur agricole.

Les différentes emprises et périmètres ont été modifiés par rapport au rayon de 500 m. Le PDA s'étend plus vers le sud du fait du relief et l'emprise du périmètre de protection a été réduite côté nord, du fait des boisements.

La CE n'a pas de remarque particulière à formuler sur ce PDA.

A l'enquête, le propriétaire du château émet 2 observations et une remarque.

S'agissant de la remarque qui consiste à signaler la « mise devant le fait accompli » des propriétaires des monuments historiques, ce qui est « assez désagréable ».

La CE a bien informé les propriétaires de la tenue de l'enquête publique avec un courrier et les plans du PDA, mais il est vrai c'est assez tard et c'est la procédure. Malgré tout la CE s'interroge sur une information en amont des propriétaires des monuments historiques, lors des visites sur site par exemple. Cela étant comme il s'agit d'un périmètre, un plus large public est concerné qui la plupart du temps n'est soit pas au courant, soit n'en voit pas les enjeux. C'est une vraie question que celle de l'information sur ce sujet.

Les 2 observations concernent la demande d'une part de retirer du PDA un lieu-dit dont le dossier p 13 précise que « bien que non situé sur un secteur de covisibilité, le choix a été fait de l'inclure dans le périmètre de protection » car visible avec le château de la route. Et le responsable du projet de préciser dans sa réponse au PV de synthèse des observations « ainsi, les modifications effectuées sur cet ensemble de bâtiment [du lieu-dit] pourraient affecter la qualité paysagère globale du site ». La CE a pris acte de la réponse au vu du double objectif de protection du PDA.

L'autre demande du pétitionnaire est à l'inverse d'inclure dans le périmètre au sud-ouest du château un secteur d'exploitation qui en s'agrandissant porterait atteinte au paysage et à l'attrait touristique. La CCLTG justifie sa réponse négative par le fait que cette partie est localisée dans le Gers et « au regard des enjeux relativement limités..., il n'a pas été jugé opportun d'engager une procédure plus complexe visant à gérer l'établissement d'un PDA interdépartemental ». Là aussi la CE a pris acte de la réponse car il s'agit d'un autre département avec un autre document d'urbanisme. Cela étant, si dans le Gers, une évolution du document d'urbanisme ou une modification des périmètres de protection étaient envisagées, peut-être qu'il serait intéressant de faire correspondre et d'harmoniser les documents et les enjeux de protection.

Aussi, au vu de ces divers éléments, la CE émet un avis favorable au projet PDA autour du château des Fours qui pourrait peut-être évoluer au sud-est.

3.3 Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête, pour se forger une opinion et donner un avis circonstancié sur le projet d'approbation des 10 PDA, a étudié le dossier du projet et l'ensemble des observations du public.

Elle a pris note de l'avis favorable des 9 communes concernées par les PDA

Elle a conformément au code du patrimoine sollicité les avis des propriétaires des monuments concernés par les PDA.

Elle a établi dans son PV de synthèse les observations du public concernant les PDA autour des monuments historiques. La CCLTG, ainsi que l'UDAP ont répondu à toutes les observations dans le mémoire en réponse.

Considérant que le dossier présenté à l'enquête publique contient toutes les pièces réglementaires et informations permettant d'apprécier le projet d'approbation des 10 PDA ;

Considérant le déroulement régulier de l'enquête publique ;

Considérant que le projet PDA a un impact positif sur la préservation des 10 monuments sur les 9 communes concernées ; que le projet ne porte pas atteinte au droit des riverains ou des personnes impactées par les périmètres proposés.

Considérant que la protection et la mise en valeur du patrimoine est bien prise en compte par ce projet et constitue le motif parfaitement justifié des PDA ;

En conclusion, l'élaboration des 10 PDA répond aux objectifs patrimoniaux.

La commission d'enquête, en toute indépendance et à l'unanimité, émet un avis favorable au projet d'approbation des Périmètres Délimités des Abords autour des monuments historiques des communes de Beaumont de Lomagne, Castéra-Bouzet, Cumont, Gramont, Lachapelle, Larrazet, Marsac, Maubec, Saint-Jean-du-Bouzet.

**4 CONCLUSIONS SUR
L'ABROGATION DES CARTES
COMMUNALES**

Le projet du PLUi de la CCLTG concerne 31 communes dont 6 pour lesquelles le document d'urbanisme actuellement en vigueur est une carte communale. La réglementation précise que lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'un PLUi, il est conseillé de les abroger.

L'enquête publique relative au PLUi de la CCLTG s'est déroulée en conformité avec la réglementation et a été soumise pour examen à l'autorité environnementale, aux personnes publiques associées et aux communes membres de la CCLTG. Il n'y a eu aucune observation concernant l'abrogation de ces 6 cartes communales. De même le projet a été soumis à l'avis du public qui n'a émis aucune observation, tant, lors des permanences tenues, que par les observations déposées.

Considérant que la commission d'enquête est favorable, avec des réserves et des recommandations, au projet d'élaboration du PLUi de la CCLTG comprenant ces 6 communes,

Considérant que le PLUi et la carte communale ne peuvent coexister sur un même territoire (Conseil d'État, avis du 28 novembre 2007, n° 303421) ;

La commission d'enquête, en toute indépendance et à l'unanimité, émet un avis favorable au projet d'abrogation des 6 cartes communales des communes de Belbèze-en-Lomagne ; Faudoas ; Lamothe-Cumont ; Larrazet ; Lavit et Sérignac du département du Tarn et Garonne (82).

Fait à Lavalette le 23 juillet 2025

La commission d'enquête

Isabelle Roustit

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roustit'.

Gérald Baude

A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of large, overlapping loops.

Martial Stambouli

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stambouli'.