

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DES CONFLUENCES

**CASTELSARRASIN**

**1 – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES**  
**1.5 – RAPPORT ET CONCLUSIONS DU**  
**COMMISSAIRE ENQUETEUR**

<b>REVISION 1</b>			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
13 décembre 2016	16 août 2017	18 septembre 2017	20 décembre 2017



# **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **PREMIERE PARTIE: RAPPORT D'ENQUÊTE.**

Préambule, rappel des principes généraux du PLU.

### **I Généralités concernant l'enquête publique.**

- 1 1 Contexte.
- 1 2 Objet de l'enquête publique.
- 1 3 Cadre législatif et réglementaire.
- 1 4 Rappel de l'histoire du projet.
- 1 5 La concertation.

### **II Présentation du projet.**

- 2 1 Présentation du Maître d'ouvrage.
  - 2 2 Description du territoire communal.
  - 2 3 Caractéristiques de la commune de Castelsarrasin.
  - 2 4 Nature et caractéristiques du projet.
- A: Bilan rapide -constat 2016.  
B: Le projet de PLU.

### **III Le dossier de l'enquête publique.**

- 3 1 Résumé non technique.
  - 3 2 Information juridique et administrative.
  - 3 3 Le Rapport de présentation.
  - 3 4 Le PADD.
  - 3 5 Les OAP.
  - 3 6 La partie réglementaire du PLU.
  - 3 7 Les annexes.
  - 3 8 Partie administrative.
  - 3 9 Documents administratifs mis en place pour l'EP.
  - 3 10 Les registres d'enquête publique.
- 3 2 Avis rendus par les PPA.  
3 3 Réponses aux observations et réserves des PPA.  
3 4 Avis du CE sur le document d'ajustement du projet PLU.  
3 5 Analyse du dossier PLU par le CE.  
3 6 Les différentes zones du projet de PLU.

### **IV Organisation et déroulement de l'enquête publique.**

- 4 1 Désignation du CE.
- 4 2 Arrêté portant ouverture de l'enquête publique.
- 4 3 Buts de l'enquête publique.
- 4 3 1 Modalités de réception des observations du public.
- 4 3 2 Liste pièces constitutives dossier EP.
- 4 3 3 Les permanences du CE.
- 4 3 4 Ambiance générale de l'enquête publique.
- 4 4 Opérations préalables à l'enquête publique.
- 4 4 1 Réunions préliminaires.
- 4 4 2 Démarches à l'initiative du CE.
- 4 4 3 Avis public, journaux.
- 4 4 4 Apposition affiches sur territoire communal.
- 4 4 5 Information via internet.
- 4 4 6 Conclusions sur l'information du public.

- 4 4 7 Réunion publique d'information.
- 4 4 8 Opérations de fin d'enquête.
- 4 4 9 Réunion de fin d'enquête.
- 4 5 1 Procès verbal de synthèse des observations du public.
- 4 5 2 Mémoire en réponse.

### **V Observations formulées par le public.**

- 5 1 Relation comptable des observations du public.
- 5 2 Analyse synthétique des observations du public.
- 5 3 Questions du CE.
- 5 4 Analyse et Avis sur les observations du public.

### **VI Analyse partielle du déroulement de l'enquête.**

- Annexe 1: Délibération°06/2014 du 30 juin 2014 commune Castelsarrasin.
- Annexe 2: Ordonnance TA : désignation du commissaire enquêteur.
- Annexe 3: Arrêté de prescription de l'enquête publique conjointe.
- Annexe 4: Mesures de Publicité de l'enquête conjointe.
- Annexe 5: Certificats d'affichage.

**Nota:** Ces Annexes sont regroupées dans un document séparé, qui regroupent l'ensemble des annexes de l'enquête conjointe (PLU PDA, VC92).

- Annexe 6: Procès Verbal des observations du public.
- Annexe 7: Mémoire réponse de la CCTC.

**Nota:** ces Annexes sont intégrées en final de ce Rapport.

## **DEUXIEME PARTIE: CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU CE.**

Préambule.

I Rappel du projet soumis à enquête publique.

II Rappel des objectifs de la commune.

III Rappel sur le déroulement de l'enquête publique.

IV Avis rendus par les PPA.

V Réponses aux observations ou réserves des PPA.

VI Avis du Commissaire enquêteur sur les observations.

V Conclusions motivées du Commissaire enquêteur.

VII: Observations formulées par le public.

VIII Conclusions, Avis motivé du Commissaire enquêteur sur projet de PLU.

IX Conclusions finales du Commissaire enquêteur.

## **GLOSSAIRE**

- **CE:** Commissaire enquêteur.
- **CCTC:** Communauté de communes Terres de Confluences.
- **DDT:** Direction Départementale des Territoires.
- **PAC:** Politique Agricole Commune.
- **PDU:** Plan de Déplacements Urbains.
- **ENS:** Espace Naturel Sensible.
- **EIE:** Etat Initial de l'Environnement.
- **PLU:** Plan Local d'Urbanisme.
- **OAP:** Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- **PAPI:** Programme d'Actions et Prévention contre les inondations.
- **PPEANP:** Périmètre Protection Espaces Agricoles Naturels Péri-urbains.
- **EPCI:** Établissement Public de Coopération Intercommunale.
- **RSD:** Règlement Sanitaire Départemental.
- **SPANC:** Service Public d'Assainissement non collectif.
- **ENE:** Engagement National sur l'Environnement (dite loi Grenelle)
- **TA:** Tribunal Administratif.
- **PPRI:** Plan de Prévention des Risques d'Inondations
- **ZNIEFF:** Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique.
- **ZICO:** Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux.
- **TVB:** Trame Verte et Bleue.
- **CIZI:** Cartographie Informatrice des Zones inondables.
- **AOC:** Appellation d'Origine Contrôlée.
- **PPAC:** Personnes Publiques Associées et Consultées.
- **SRU:** Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi de).
- **STEP:** Station d'Épuration des Eaux Usées.
- **SCOT:** Schéma de Cohérence Territoriale.
- **SAGE:** Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
- **SDAGE:** Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux.
- **POS:** Plan d'Occupation des Sols.
- **PADD:** Plan d'Aménagement Développement Durable.
- **ICPE:** Installation Classée Protection de l'Environnement.
- **AS:** Autorisation avec Servitudes.
- **RP:** Rapport de présentation.
- **SRCE:** Schéma Régional de Cohérence Écologique.
- **PLH:** Plan Local d'Habitat.
- **CDPENAF:** Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les cartes ou documents utilisés dans ce rapport ont pour source:

- [geoportail.gouv](http://geoportail.gouv)
- [cadastre.gouv](http://cadastre.gouv)
- les différents documents du dossier d'enquête.

## **PREAMBULE.**

En France, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal, il remplace le POS (Plan d'Occupation des Sols), depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

### **RAPPEL SUR LES PRINCIPES GENERAUX DU PLU.**

C'est un document stratégique et règlementaire qui expose les grandes orientations d'aménagement d'une commune pour 07 à 10 années à venir.

Il organise le développement d'une commune et fixe les règles d'urbanisme: zones constructibles, coefficient d'occupation des sols, prescriptions architecturales.

Le PLU répond à la nécessité de planifier et de maîtriser à long terme le développement de l'habitat, des aménagements des services et équipements et mieux assurer la gestion économique du territoire.

Ses objectifs conduisent à réduire les zones constructibles en protégeant les zones agricoles et naturelles et de lutter contre l'étalement urbain.

D'inciter le rapprochement des fonctions urbaines : lieu de vie, travail, consommation loisirs afin de favoriser les déplacements doux, réduire les émissions de gaz à effet de serre, en réadaptant les moyens nécessaires d'une plus grande maîtrise.

En développant et en renouvelant le territoire.

## **I PRÉSENTATION GENERALE**

Il paraît utile de rappeler la finalité de l'enquête publique telle qu'elle est définie par l'article L. 123-1 du Code de l'environnement :

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'affecter l'environnement, ici une enquête conjointe relative à plusieurs thématiques:

- 1°) La Révision du POS (Plan d'Occupation des Sols), en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelsarrasin.
- 2°) Le périmètre délimité des abords des Monuments Historiques sur la commune de Castelsarrasin.
- 3°) Le déplacement de la Voie communautaire n°92 dite «Chemin de la Fontaine de Redon» de la commune de Castelsarrasin.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération, par l'autorité compétente pour prendre la décision, ici le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Terres des Confluences qui est appelé à approuver le PLU, ainsi que sur les thématiques conjointes (PDA Monuments Historiques et Déplacement VC 92).

Le présent Rapport est rédigé conformément à l'article R. 123-19 du Code de l'environnement :

Le commissaire enquêteur établit un Rapport qui relate le déroulement de l'enquête conjointe et examine les observations recueillies.

Ce Rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, un PV (procès verbal) de synthèse des observations du public, une analyse des observations produites durant l'enquête et un Mémoire en réponse du porteur de projet en réponse aux observations du public. Le Commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées pour chacune des 3 thématiques citées en supra, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables à :

- Primo: à la Révision du POS en vue de l'élaboration du PLU d'une part en analysant la démarche multi communale (cohérence et logique de l'aménagement du territoire, élaboration d'un diagnostic territorial), d'autre part en appréciant le PADD (Plan d'Aménagement de Développement Durable) de la commune de Castelsarrasin et la stratégie de développement durable s'y rapportant selon des orientations qui se déclinent en 4 principes directeurs comme suit:

- Axe 1: Préserver l'environnement.
- Axe 2: Inscrire Castelsarrasin dans une dynamique de pôle économique attractif et structurant.
- Axe 3: Offrir à chacun une qualité de vie.
- Axe 4: Accompagner les mobilités.

- Secundo: au Périmètre délimité des Abords des Monuments historiques sur la commune de Castelsarrasin.

- Tertio: au déplacement de la VC n°92, dite Chemin de la Fontaine de Redon de la commune de Castelsarrasin.

Ces Conclusions sont produites par document distinct à la suite du présent Rapport. Le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête (Communauté de Communes Terres de Confluences), l'exemplaire des dossiers des enquêtes conjointes déposés en Mairie de Castelsarrasin (siège de l'enquête), accompagné des registres et pièces annexées, avec son Rapport et ses conclusions motivées pour chaque thématique considérée.

Il transmet simultanément une copie de ce Rapport d'enquête conjointe et l'ensemble de ses conclusions motivées par thématique à Monsieur le Préfet de département de Tarn et Garonne ainsi qu'à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Le présent Rapport fait suite à l'enquête publique ouverte à Castelsarrasin le **Mercredi 16 août 2017 et clôturé le Lundi 18 septembre 2017 à 17H00'**, préalablement à l'approbation par le Conseil communautaire de la communauté Terres de Confluences du projet de PLU de la commune.

L'autorité organisatrice de l'enquête est Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terres des Confluences (CATC), qui a demandé à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Toulouse la désignation d'un Commissaire enquêteur. Ainsi, le Responsable de projet et Maître d'Ouvrage est donc la Communauté de Communes Terres de Confluences, sise 2006 route de Moissac 82100 – Castelsarrasin.

- Pour le PLU: Le Maître d'œuvre est l'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme «2AU» sis 34, chemin du Chapitre – 31100 à Toulouse.

- Pour le Projet de déplacement de la VC n°92: «Chemin de Redon»: cabinet «SOGEXFO», Géomètres-experts associés sis 47, rue de l'inondation 82200 Moissac.

## **I GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE.**

### **1 1 Le contexte.**

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Castelsarrasin approuvé le 16 décembre 1982 fait l'objet de sa Révision en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme engagé par délibération du Conseil municipal en date du 30 juin 2014. Cette décision est notamment motivée par la refonte du Code de l'Urbanisme issue de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 qui a transformé le POS en PLU.

Ainsi, il apparaît qu'à la différence du POS, l'ambition du PLU n'est pas seulement limitée à la définition de règles d'utilisation du sol mais comprend en effet un élément nouveau: le PADD (Projet de Développement Durable dont l'objet est de définir la politique urbaine d'ensemble pour le territoire communal et de préciser les différents projets sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dans ce continuum, pour favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnementale, il importe donc que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.

En filigrane, il apparaît ainsi nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal afin de permettre un développement harmonieux du territoire tout en respectant les orientations des Grenelles de l'environnement.

### **1.2 Objet de l'enquête publique.**

La présente enquête porte conjointement sur:

**Primo:** La Révision du POS (Plan d'Occupation des Sols), en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelsarrasin.

**Secundo:** Le périmètre délimité des abords des Monuments Historiques sur la commune de Castelsarrasin.

**Tertio:** Le déplacement de la Voie communautaire n°92 dite «Chemin de la Fontaine de Redon» de la commune de Castelsarrasin.

Le projet de PLU de la commune a été prescrit par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2014.

**Nota:** L'enquête publique conjointe relative au Schéma Directeur de l'Assainissement de la commune de Castelsarrasin a été annulée, le dossier se révélant incomplet (Avis de la MRAe Occitanie du 22 mai 2017).

### **1. 3 Cadre législatif et réglementaire.**

- La Loi SRU du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (LOI n°2000-1208) qui réforme en profondeur les POS désormais appelés PLU. Cette loi devant être considérée au regard des 2 autres textes réglementaires fondamentaux: la Loi d'Orientation, d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire du 25 juin 1999 et la Loi sur la simplification de la Coopération Intercommunale du 12 juillet 1999.

- La Loi d'Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui vient compléter et préciser l'application de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.

- La Loi portant Engagement National sur l'Environnement (Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010), dite Loi Grenelle, qui est venue modifier les objectifs des documents de planification, notamment les PLU, pour une meilleure prise en compte du développement durable (Réf. art. L 121-1 du Code de l'urbanisme).
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 dite ALUR, provoquant ainsi des changements importants en droit de l'urbanisme avec pour objectif de faciliter et accroître l'effort de construction de logements tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.
- La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 venant modifier le cadre réglementaire trop contraignant mis en place par la Loi ALUR concernant l'habitat en zone agricole.
- La Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, dite Loi MACRON, réintégrant notamment la possibilité de construire des annexes aux constructions d'habitation en zone agricole et naturelle.
- Les Articles L.123-10 et R.123-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les Articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- Le Décret n°2005-1208 du 13 décembre 2000.
- Le Décret n°2005-935 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du Code de l'Environnement.
- Décret n°2001-260 du 27 Mars 2001.
- Conformément aux articles L.123-9, L.123-16 et R.123-17 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté le 13 décembre 2016 a été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées et Consultées en janvier 2017.
- L'Ordonnance 2016-1060 du 03 août 2016 sur la concertation du public.
- Par lettre en date du 06 mai 2017, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terres de Confluences demande au Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la *révision du POS et sa transformation en PLU, le Schéma Directeur d'Assainissement, le Périmètre délimité des abords des Monuments Historiques et le déplacement de la voie communale n°92 dite «chemin de la Fontaine de Redon» de la commune de Castelsarrasin.*
  
- Par décision de désignation selon l'Ordonnance n°17000108/31 du 9 mai 2017, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Monsieur Jean-Marie WILMART, en qualité de Commissaire enquêteur (cf.dossier séparé Annexes EP conjointe).
- Par Arrêté en date du 27 juillet 2017, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terres de Confluences fixant les modalités de l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus (cf. dossier séparé Annexes EP conjointe).
- Le Rapport de présentation au dossier se réfère quant à lui aux articles L 123-1-2 et R 123-2 du Code de l'urbanisme et expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'art.L. 123-1-2.

#### **1 4: Rappel de l'historique du projet.**

En termes de genèse du POS au projet de PLU, la commune de Castelsarrasin est dotée d'un Plan d'Occupation de Sols (POS) approuvé le 16 novembre 1982.

Ce POS a fait l'objet de plusieurs évolutions, dont notamment des révisions simplifiées en date du 30 janvier 1996, du 13 avril 2005 et du 27 janvier 2006.

Ce document a également été modifié à plusieurs reprises: le 30 juin 1999, le 7 mars 2000, le 3 juin 2004, le 21 décembre 2007, le 5 octobre 2009, le 8 juin 2010 et le 11 février 2015.

A ce jour, une modification simplifiée du PLU est en cours de réalisation et n'a pas encore été approuvée (emplacement réservé).

En conséquence, le Conseil Municipal de Castelsarrasin a décidé le 30 juin 2014 de lancer une nouvelle procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en PLU.

Pour mémoire, l'historique de la procédure s'établit comme suit:

- par délibération en date du 07 avril 2016, le Conseil Communautaire a exprimé une délibération complémentaire sur les objectifs poursuivis de la révision du POS en PLU de la commune de Castelsarrasin.
- par délibération en date du 21 juillet 2016, le Conseil Communautaire a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour la commune de Castelsarrasin.
- par délibération en date du 13 décembre 2016, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de PLU de la commune de Castelsarrasin.

En corollaire, la commune de Castelsarrasin a été intégrée dans la Communauté de Communes Terres de Confluences (créée au 1er janvier 2017), laquelle a la compétence urbanisme.

Aussi, par une délibération en date du 24 juin 2015 et en application de l'article L123-1 du code de l'urbanisme alors en vigueur, le Conseil Municipal de Castelsarrasin a décidé de confier la procédure de révision du POS à la Communauté de Communes Terres de Confluences.

Cette décision a été entérinée par une délibération du Conseil communautaire en date du 7 décembre 2015.

Ainsi, après transfert de compétences, la présente procédure de Révision-élaboration est donc conduite par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Terres de Confluences (CCTC).

#### **1 5 Un projet de territoire partagé.**

Ce projet de PLU a été élaboré dans le cadre d'une démarche multi-communale, ainsi, la Communauté de Communes Terres de Confluences a décidé la reprise de procédures d'évolution du document d'urbanisme de Castelsarrasin suite à la délibération de son Conseil Communautaire du 23 juin 2015.

#### **La concertation.**

Son but est avant tout de permettre d'échanger ensemble sur le projet d'intérêt général porté par la commune.

Elle a pour objectif d'informer et d'associer les habitants sur le devenir de leur commune dans le cadre de l'intérêt général en amont des décisions politiques.

Pour la préparation de son PLU, des modalités de concertation ont été choisies et prescrites par la commune à savoir:

- un affichage de délibération de prescription du PLU pendant toute la durée de l'étude;
- la parution d'articles dans la presse locale;
- la parution d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune;
- la tenue de 3 réunions publiques avec la population (45 présents/RP);
- une exposition publique avant l'arrêt du PLU;
- la mise à disposition au public du projet de PLU;
- l'ouverture d'un registre permettant de recueillir les observations du public, disponible en mairie jusqu'à l'arrêt du projet;
- la possibilité d'écrire au Maire de la commune (70 courriers).

Conséquemment, dans le cadre de la démocratie participative, force est de constater que de nombreux outils de concertation ont été développés par la Commune au profit de ses habitants et acteurs locaux. En préliminaire de cette enquête publique, il apparaît donc pertinent que l'ensemble des mesures réglementaires en termes d'information au public, ont été respectés et particulièrement optimisés par la Communauté de Communes Terres des Confluences, coordonnatrice de ce projet. Le Maire et les Conseillers municipaux de Castelsarrasin, le Maître d'ouvrage CCTC, y ont été associés ainsi que les Maîtres d'œuvre pour les études techniques et la concertation sur ce PLU.

Ainsi, in fine, le CE a constaté que la concertation menée en amont du projet a constitué une démarche positive permettant de sensibiliser la population au devenir de la commune pour les dix prochaines années.

Elle a permis également à la collectivité d'appréhender avec davantage de précisions les attentes des habitants pour l'élaboration des différents documents de ce projet de PLU.

Le bilan détaillé de la concertation est l'une des pièces de la présente enquête. Ce bilan a mis fin à la phase de concertation en permettant de recueillir les avis des différents acteurs du territoire, ce qui a conduit la commune à affiner son projet, dans le respect des orientations d'aménagement fixées dans le PADD et trouvé réponse dans la formalisation réglementaire du PLU.

Ainsi concrètement la chronologie de ce projet de PLU s'est organisée par le Diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, élaborés par le Bureau d'études «2AU» sis 34 bis chemin du Chapitre – 31100 Toulouse à l'échelle communale et le PADD a été ensuite décliné créant ainsi, un projet personnalisé pour la commune de Castelsarrasin en cohérence avec son territoire.

- Le Conseil municipal de la commune de Castelsarrasin a prescrit la révision de son POS en Plan Local d'Urbanisme le 30 juin 2014.
- Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Terres des Confluences est devenu compétent en matière d'urbanisme suite à l'Arrêté du 16 avril 2015 portant transfert de compétences.
- Par délibération en date du 23 juin 2015 le Conseil Communautaire a statué pour la poursuite de la révision du POS en PLU de Castelsarrasin par la Communauté de Communes Terres de Confluences. Poursuite de l'étude suite à l'accord de la commune et avis favorable de la communauté de communes.
- Par délibération en date du 24 juin 2015 le Conseil Municipal a autorisé la Communauté de Communes Terres de Confluences à poursuivre la révision du POS en PLU, engagée par la Commune de Castelsarrasin.
- Les débats sur le PADD du PLU de Castelsarrasin ont eu lieu au sein du Conseil Communautaire du 30 juin 2016.

- Par délibération en date du 21 juillet 2016 le Conseil Communautaire a attesté le débat du PADD.
  - Par délibération en date du 14 novembre 2016, le Conseil municipal de Castelsarrasin a prescrit le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU de la commune de Castelsarrasin.
  - Par délibération en date du 12 et 13 décembre 2016, la Communauté de Communes Terres de Confluences a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU de la commune de Castelsarrasin.
  - Complément des objectifs du PLU, intégration du contenu modernisé du PLU:
    - la délibération n°03/2016-12 du 30 mars 2016 du Conseil Municipal, complétant les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du POS en PLU et intégrant le contenu modernisé du PLU.
    - la délibération n°04/2016 du 07 avril 2016 du Conseil Communautaire, complétant les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du POS en PLU et intégrant le contenu modernisé du PLU.
- Le PLU Intercommunal a été initié dès 2015 selon les modalités ci-après:
- Planification/Prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) : objectifs et modalités de concertation (délib. n° 12/2015-2 -12).
  - Planification/Approbation de la Charte de collaboration entre la Communauté de communes Terres de Confluences et les communes membres pour l'élaboration du PLUi ( délib. n° 12/2015-2 -13).

Conformément à la réglementation (articles L.153-19 du Code de l'Urbanisme et L. 123-2 du Code de l'Environnement) ce projet de PLU est donc soumis à enquête publique.

### **L'arrêt du projet de PLU et le bilan de la concertation.**

Après plusieurs mois d'études et de concertation, le projet de PLU a été arrêté par le Conseil communautaire le 13 décembre 2016.

Ce projet de PLU arrêté qui est soumis à enquête publique est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comporte le diagnostic territorial, l'analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences de la mise en œuvre du PLU, explique les choix retenus pour établir le PADD et les documents réglementaires et définit les indicateurs d'analyse des effets du PLU.
- Le projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels et arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique.
- Les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le règlement qui délimite les zones urbaines et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones ainsi que son annexe patrimoniale.
  - Le document graphique du règlement (plan de zonage principal et plan des autres éléments de zonage) qui délimite les différentes zones urbaines, les éléments du patrimoine et des espaces verts protégés...
  - Des annexes et leurs documents graphiques contenant la listes des servitudes d'utilité publique, des emplacements réservés, les réseaux.

En amont de l'enquête, le projet de PLU a été transmis aux personnes publiques (État, Région, Département, Chambres consulaires ...) ainsi qu'à l'Autorité environnementale qui disposaient d'un délai de trois mois pour faire connaître leurs observations.

## **II PRESENTATION DU PROJET.**

La commune de Castelsarrasin a prescrit la Révision de son POS en PLU par délibération du 30 juin 2014, suite à la prise de compétence planification par la Communauté de Communes Terres de Confluences, cette dernière a décidé en accord avec la commune de poursuivre cette procédure.

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration de ce PLU a été confiée au Cabinet «2AU» de Toulouse.

### **2 1 Présentation du Maître d'Ouvrage.**

Par définition, une Communauté d'Agglomération est un «Établissement Public de Coopération Intercommunale », regroupant plusieurs communes formant, à la date de sa création, un ensemble de plus de 50 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave, autour d'une ou plusieurs communes centre de plus de 15000 habitants (...). Dans l'état, et conformément à l'art. L. 1526-1 du Code des Collectivités Territoriales, le seuil démographique de 50 000 habitants est réduit à 30 000 habitants lorsque la Communauté d'Agglomération comprend le chef lieu du département».

Créée par Arrêté préfectoral en juin 1999 après l'organisation d'un référendum local, la communauté de communes Castelsarrasin-Moissac, était constituée de deux communes d'égale importance.

En octobre 2013, quatre nouvelles communes (Durfort-Lacapelette, Montesquieu, Boudou et Lizac ) ont été intégrées au périmètre de la communauté de communes.

Par délibération du conseil communautaire du 05 décembre 2014, validée par un arrêté préfectoral de janvier 2015, la Communauté de Communes est dorénavant renommée «Terre de Confluences».

Par l'Arrêté préfectoral n° 82-2016-09-09-001 en date du 9 septembre 2016 portant création de la Communauté Terres des Confluences par fusion de la Communauté de Communes Terres de Confluences et de la Communauté de Communes Sère-Garonne-Gimone et extension du périmètre fusionné aux communes de Saint-Porquier et La Ville-Dieu-du-Temple au 1er janvier 2017.

Statuts de la communauté de communes Terres des Confluences:

l'Arrêté préfectoral n°82-2016-11-29-003 en date du 29 novembre 2016 complétant l'arrêté préfectoral n°82-2016-09-09-001 susvisé.

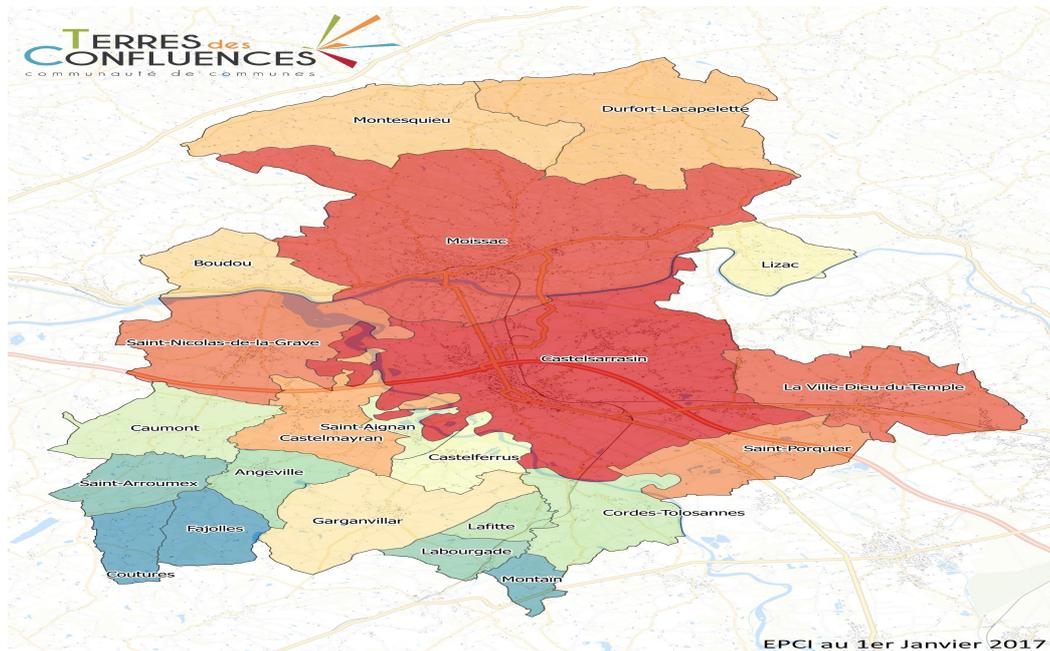
Actuellement classée 2ème du département du Tarn et Garonne, la Communauté de Communes Terres de Confluences créée en 1999, s'est donc réorganisée territorialement au 1er janvier 2017 par fusion de la CCTC et la Communauté de Communes Sère-Garonne Gimone et l'extension du périmètre fusionné aux communes de Saint Porquier et la ville de Dieu du Temple.

Le siège de cette Communauté est situé au 2006, Route de Moissac 82100 à Castelsarrasin.

Elle est représentée en la personne de son Président et englobe actuellement 22 communes rassemblant plus de 40 000 habitants au 1er janvier 2017.

Pour rappel, depuis le 24 juin 2015 c'est la Communauté de Communes Terres de Confluences qui est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et en corollaire pour achever la procédure du PLU de Castelsarrasin.

## **Cartographie communauté de Communes**



### **2 2 Description du territoire.**

A l'échelle du département du Tarn-et-Garonne, il existe à ce jour trois SCOT. Castelsarrasin fait partie du SCOT des trois provinces Languedoc Quercy Gascogne. Il se compose de la Communauté de Communes de Sère-Garonne-Gimone, de la Communauté de Communes des Terrasses et Plaines des Deux Cantons ainsi que de la Communauté de Communes Terres de Confluences auquel Castelsarrasin appartient, soit un total de 27 communes.

Pour rappel, les SCOT sont des documents de planification stratégiques créés en 2000 par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain. La loi ALUR de 2014 vise ainsi à renforcer ce rôle stratégique des SCOT.

L'enjeu de ce document de planification à grande échelle est de mettre en place un projet d'aménagement du territoire cohérent, fonctionnel et qui prend en compte les besoins des populations.

Ainsi, les études du SCOT des Trois Provinces ont été lancées en 2005 et le diagnostic a été mis en place en 2008. A l'issue de ce travail, un projet de PADD a été présenté mais jamais acté par les élus. Ce document est donc pour l'instant à l'arrêt. Il vise cependant à élaborer une stratégie de développement dans un souci de cohésion, d'équilibre et de valorisation territoriale et en conséquence sert de cadre de référence pour les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, de mobilité, de développement économique, touristique, d'aménagement commercial ou encore d'environnement et assure ainsi la cohérence à l'échelle du PLU de la commune de Castelsarrasin.

Ce territoire administratif en construction est défini comme attractif, marqué par une croissance démographique (entre 1999 et 2006) de l'ordre de 1388 nouveaux habitants. La population, plutôt vieillissante, tant cependant à se rajeunir du fait de l'attractivité liée aux atouts économiques et environnementaux du territoire, le nombre d'emplois est stable au regard du nombre d'actifs, mais avec une attractivité qui se concentre dans les 6 zones d'activités principalement au Nord de l'axe autoroutier.

Ces principales zones d'activités de Castelsarrasin se situent à moins de 2 km de la gare et / ou de l'autoroute, cette localisation étant un atout indéniable pour des entreprises dont le rayonnement dépasse les limites départementales voire régionales.

La dynamique démographique implique une croissance certaine du parc de logements dont les effectifs ont connu un gain important entre 2006 et 2011.

Depuis le recensement de 1968, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter sur la commune passant de 3580 résidences à 5960 en 2011.

En corollaire, il apparaît donc pertinent que cette dynamique immobilière est à mettre en lien avec l'évolution de la démographie communale.

Le territoire correspondant pour 2011 à 7,72 % du parc soit 460 logements vacants. L'économie se porte bien grâce à une agriculture implantée sur le territoire (1300 ha de maïs irrigués, 1700 ha d'autres cultures : tournesol, blé, 520 ha de cultures fruitières) mais cependant un nombre d'agriculteur en baisse, compte tenu des exploitations principalement centrées sur les grandes cultures.

Un secteur industriel en bonne santé, par le nombre d'actifs en hausse (5631 recensé en 2011 (source RP), avec toutefois une proportion qui reste constante (60,10%) sur l'ensemble de la population.

Un panel de représentation forte par les employés (37,70%), de nombreuses zones d'activités bien connectées aux réseaux (autoroutier et ferré) qui favorisent le dynamisme des entreprises.

- 271 entreprises de commerce et de l'industrie sur Castelsarrasin, avec une forte proportion des métiers du bâtiment (36%) et des services (34%).

Des marchés qui rayonnent bien au-delà des limites communales, ainsi qu'un tourisme qui marque le territoire par une capacité d'accueil diversifié malgré l'absence de gîtes de groupe et de camping. De la même manière, la commune présente une diversité de restaurants.

Parallèlement, en tant que Sous-Préfecture, Castelsarrasin compte de nombreux services publics, d'équipements scolaires complet, des structures bien adaptées dans le domaine socio-éducatif, d'équipements culturels, de complexes sportifs, de tourisme, service à la personne, d'implantation de site militaire, de nombreux édifices religieux.

De surcroît, par la position stratégique de son territoire en termes de transport, le tracé de la future gare LGV entre Bordeaux et Toulouse devrait passer au Sud de la commune de Castelsarrasin.

Un projet de CTF (Centre technique fluvial) est en cours de réalisation, ce projet devrait ainsi permettre d'accueillir 140 bateaux en hivernage, un pôle de manutention et une aire de réparation des navires.

Ainsi, dans l'attente d'établir un projet territorial cohérent et partagé et formalisé sous la forme d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal actuellement en début de préparation, la Communauté de Communes présente un PLU propre à Castelsarrasin dont les objectifs et les enjeux sont issus d'une base de réflexion collective.

Ce document d'urbanisme (PLU) assurera, à l'échelle de la commune, les possibilités d'une poursuite du développement territorial face aux nouveaux enjeux, notamment législatifs, tout en tenant compte des objectifs des documents supra communaux existants approuvés ou en cours d'élaboration (SCOT, SDE 82, SMEAG, PETR, SDAU, SRCE, SDAGE , SAGE etc.)

## 2 3 Caractéristiques de la commune de CASTELSARRASIN.

### Situation géographique ( Réf RP).



La commune de Castelsarrasin est située à l'Ouest du département du Tarn-et-Garonne dont elle est la sous-Préfecture. Montauban se situe à 22 km, Agen à 53 km et Toulouse à 68 km. La ville s'est établie dans la vallée de la Garonne, juste avant la confluence avec le Tarn, légèrement en altitude, 80 mètres environ, afin d'éviter les crues du fleuve. La commune de Castelsarrasin s'étend sur une superficie de 76,77 km<sup>2</sup> et compte 13 295 habitants (chiffre INSEE 2012) avec une densité de 173 habitants/km<sup>2</sup>.

C'est la 2<sup>ème</sup> ville la plus peuplée du Tarn-et-Garonne, la population Castelsarrassinoise représente 47 % de la population de la Communauté de Communes Terres des Confluences.

Castelsarrasin est traversée par plusieurs axes de communication :

- L'Autoroute n°62 qui relie Bordeaux à Toulouse avec un échangeur situé au Nord-ouest de la commune.
- Les Routes Départementales n°813 et n°958 qui permettent de rejoindre Castelsarrasin depuis Grisolles au Sud, Montauban à l'Est et Marmande à l'Ouest.
- La ligne ferroviaire Toulouse-Montauban-Agen-Bordeaux qui passe en gare de Castelsarrasin.

#### ● **Evolution démographique de la commune.**

Pour constat, avec une population de 13 295 habitants en 2012, Castelsarrasin est la 2<sup>ème</sup> ville la plus peuplée du département du Tarn-et-Garonne, derrière Montauban et devant Moissac.

La démographie communale était de 12 740 habitants en 2006, elle a donc connu une progression de 555 habitants entre les 2 derniers recensement, soit + 4,36 %.

Ainsi, si force est de constater que si la commune connaît une croissance démographique forte, avec une variation de plus de 1388 habitants entre 1999 et 2006, cette augmentation de la population est à mettre en relation avec les changements apportés par l'INSEE sur la définition de la population municipale.

En effet, les militaires sont désormais comptabilisés comme habitants de la commune, augmentant en conséquence le pourcentage de variation. Nonobstant ce principe, il s'avère indiscutable que sur la période 1999-2011, la commune a connu une augmentation de 14,98 % de sa population, soit une moyenne de 1,25 % par an.

Et d'en conclure que si la tendance reste identique dans les années à venir: la commune devrait compter + de 15000 habitants en 2027.

Pour synthèse, il apparaît pertinent que le bilan de l'analyse démographique confirme une population en hausse depuis 1982, avec progression importante entre 1999 et 2006.

A l'échelle de la Communauté de Communes Terres de Confluences, Castelsarrasin est la 1<sup>ère</sup> en terme de population, avec Moissac, elle représente 90 % de la population.

Si le Tarn-et Garonne présente une faible densité sur son territoire, avec 170 habitants/ km<sup>2</sup>, Castelsarrasin apparaît comme un territoire attractif.

Il y a lieu de considérer que la population de Castelsarrasin est vieillissante avec une diminution de la part des 30-44 ans et une augmentation des plus de 60 ans qui représente 29 % de la population.

Toutefois, la commune présente une augmentation du nombre de 0-3 ans et de 18-24 ans sur la période 2006-2011.

- 5388 ménages vivent sur la commune avec en 2011, une moyenne de 2,30 personnes. Ces dernières années, les ménages avec familles sont les plus représentés. Leur taille moyenne ne cesse de diminuer et la part des ménages d'une seule personne augmente.

La commune compte 5631 actifs dont 71 % ont un emploi.

En synthèse, il est important de souligner que Castelsarrasin souhaite continuer d'accueillir de nouveaux habitants et notamment de jeunes populations, ceci démontre donc un cadre de vie de qualité avec un environnement économique intéressant car la proximité de l'emploi est généralement la 1<sup>ère</sup> cause d'installation des populations jeunes.

### ● **Emplois et activités économiques de la commune.**

L'activité économique est dynamique sur le territoire communal, en tant que Sous-Préfecture, Castelsarrasin génère un chiffre d'affaires de 117 M/euros contre 747 M/euros pour Montauban. C'est le 2<sup>ème</sup> pôle générateur de chiffre d'affaire du département.

La commune compte 6 zones d'activités sur son territoire, particulièrement dynamiques et jouxtant des secteurs bien délimités par des réseaux importants. En termes d'artisanat et de commerce, la commune compte en 2014 (ref RP) 271 entreprises soit environ 859 actifs.

En 2011, les industries représentent quant à elles 658 postes soit 11,7% des emplois de la commune. Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la commune compte 46 entreprises dans le secteur de l'industrie dont 4 créées au cours de l'année, représentant 6,8% des entreprises du secteur marchand.

Du fait de la qualité du site (source INSEE 2011), ce sont 45,3% des entreprises qui se situent dans le secteur du centre-ville, soit 363 établissements.

Le secteur de La Valette-Ducau accueille 115 établissements, soit 14,4% de l'ensemble des entreprises, le secteur de Courbieu-Benis-Saint-Martin accueille quant à lui 185 établissements, soit 23,1% de l'ensemble des entreprises.

En terme touristique, la commune dispose de plusieurs types d'hébergements :

- 4 hôtels 2\* et un hôtel non classé pour un total de 72 chambres.
- 6 chambres d'hôtes, 6 gîtes, une aire de stationnement et de ravitaillement pour camping-car.
- 29 établissements pour la restauration.

Afin d'optimiser son tourisme naturel, la commune mène une réflexion sur plusieurs chemins de randonnée ( le long du Tarn et de la Garonne).

La concession du port de plaisance J-Y Cousteau a été reconduite par la commune à VNF, le port canal doit accroître sa capacité de 30% faisant passer une étape incontournable des croisières fluviales le long du canal.

Ainsi, il apparaît pertinent que la commune souhaite maintenir cette richesse et cette dynamique du commerce de proximité en veillant à un meilleur équilibre entre les commerces du centre-ville et ceux des zones d'activités: en conséquence, le PLU devrait pouvoir répondre à cette orientation affichée dans le cadre de son projet général d'aménagement et d'urbanisme de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

### ● **Équipements de la commune.**

Castelsarrasin dispose d'équipements et services globalement complets au regard de sa position de Sous-Préfecture : mairie, églises, piscine, équipements scolaires (maternelle au secondaire et niveau supérieur : BTS...).

Un pôle urbain de proximité permettant de répondre aux besoins de la population ( services à la population, écoles, collèges, équipements sportifs), mais également des équipements de rayonnement départemental (médiathèque, institutions, lycées, réseaux de transport en commun...).

Des équipements de santé, nombreux professionnels (13 médecins généralistes, 13 kinés, 4 podologues, 5 dentistes, 5 pharmacies, 18 infirmières libéraux...), un Centre Hospitalier Intercommunal Castelsarrasin-Moissac se situe à 8 kms de la ville centre. La CCTC est notamment propriétaire depuis 1935, avec Moissac , d'un aérodrome situé au lieu dit: « Gandalou». En qualité de Sous-Préfecture du département, Castelsarrasin dispose d'une Brigade de Gendarmerie, d'un Commissariat de Police, d'un Tribunal d'Instance et d'une agence Pôle emploi.

Un équipement militaire est toujours en activité sur le territoire: le 31 ème Régiment du Génie avec un effectif d'environ 1300 hommes et femmes.

De nombreux édifices religieux classés aux Monuments Historiques sont présents dans la commune (Église Saint Sauveur, Saint Jean, Chapelle Notre Dame d'Alem, ancien Monastère des Carmes, Couvent des Ursulines).

Un hippodrome toujours opérationnel dynamise également le territoire.

En corollaire, Castelsarrasin compte de nombreuses Associations dans divers domaines qui contribuent grâce aux équipements, à créer du lien et permettent ainsi d'assurer la cohésion sociale du territoire.

Conséquemment, il apparaît pertinent que la commune veillera à adapter ses équipements en relation avec l'évolution démographique , le projet de PLU s'inscrivant dans cette prospective.

### ● **Activités agricoles de la commune.**

La commune s'étend sur 7 677 hectares, les espaces naturels et forestiers représentent 218, 2 ha soit 28,4% du territoire.

Les terres agricoles représente environ 54% de la superficie de la commune soit 4 153 ha (réf. 2014).

L'agriculture de Castelsarrasin est principalement représentée par la culture de céréales, grâce à de nombreux terrains irrigables comportant de bonnes capacités agronomiques, en particulier grandes cultures: maïs, blé, tournesol, fruits (pommes...).

En terme de production animales, le dernier recensement (2010) comptait un cheptel de plus de 1900 bêtes tout élevage confondu.

- 5294 ha de SAU (superficie agricole utilisée) en 2010 dont 4346 ha labourables, 760 ha en cultures permanentes et 175 ha de surface toujours en herbe.

Il apparaît cependant une évolution de la SAU en 2010: 621 ha de SAU communale ont été acquis par des non-agriculteurs entre 2002 et 2013.

Ainsi, en 2010 (réf. RP), une baisse significative d'exploitations a été constaté : 37 % de moins pour s'établir à 176 exploitations pour 2010 et donc moins d'Agriculteurs sur le territoire.

Ainsi, force est de constater que dans le cadre de l'élaboration de son PLU la commune devra prendre en compte les outils de production existants (foncier, bâtiments), mais devra aussi permettre de :

- préserver le potentiel de production dans son ensemble (unités agricoles, sites d'exploitations, les bâtiments d'élevage existants ou en projets...) et éviter le mitage par l'urbanisation pour conserver le paysage et maintenir l'activité agricole.

Compte tenu de la réduction des exploitations agricoles, cette logique est un préalable nécessaire à l'installation de futurs agriculteurs sur le territoire, en maximisant autant que faire se peut des démarches d'accompagnement des cédants ou futurs cédants pour la recherche des repreneurs à leurs exploitations.

#### ● **Logements de la commune.**

La commune de Castelsarrasin comptabilise au total 5960 logements soit 90,40 % de résidences principales, 112 résidences secondaires soit 1,88 % du parc immobilier et 460 logements vacants soit 7,72 % du nombre total de logements (source INSEE 2011).

- 12 % du parc en logements sociaux sont occupés (source communale).

- 66 % du parc est sous occupé: une majorité de grands logements occupés par des ménages dont la taille diminue.

- Un parc de logements vacants stable et régulant le marché de l'offre et de la demande.

- Un parc de résidences principales assez ancien mais qui tend à se rajeunir:

- 20, 9% (1991 à 2008), 55 % (1946 à 1990), 24,91 % (avant 1946) source INSEE.

Castelsarrasin est une commune résidentielle, composée d'actifs et effectuant pour la majorité des déplacements domicile- travail vers les concentrations d'emplois locales. En corollaire en 2011, pour 100 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune, 117,8 emplois sont disponibles (119,6 en 2006) , ces chiffres traduisent donc une concentration de l'emploi sur le territoire qui attirent des actifs extérieurs à la commune.

En conséquence, il apparaît évident, que la remobilisation du parc vacant (7,72 % en 2011) pourrait constituer un réservoir de logements à appréhender dans l'analyse des besoins futurs de la commune.

In fine, dans le cadre du projet de PLU, la commune devra considérer une offre diversifiée d'habitat afin d'encourager la mixité sociale, mais également adapter une logique de consommation de l'espace en cohérence avec les dispositions législatives par le biais notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ● **Analyse Paysagère de la commune.**

L'identité communale se caractérise par un patrimoine bâti de caractère de qualité constitué de différentes formes urbaines sur l'ensemble de son territoire.

On peut regrouper 5 catégories de forme urbaine:

- le centre ancien dense, jusqu'au XIXe siècle.
- Une première couronne, fin du XIXe siècle.
- Les friches industrielles, entre le canal latéral et le chemin de fer.
- Les hameaux.
- L'habitat diffus des ensembles pavillonnaires, du XX<sup>e</sup> siècle à nos jours.

En terme d'espaces verts publics, Castelsarrasin détient trois fleurs dans le cadre du concours national des villes et villages fleuris depuis 1996.

De nombreux espaces publics participent à la qualité du cadre de vie dont le Parc de Clairefont, le Jardin de la gare;

Des accès à la Garonne sont nombreux, le lac de Monesté est reconnu pour son carpodrome. Les accès au Tarn sont plus difficiles par l'étroitesse des berges.

Le canal latéral à la Garonne traverse la commune sur un axe Nord-Sud, l'ancien chemin de halage est aménagé et accueille la vélo route des deux mers (49 kms) .

Des plantations d'arbres d'alignement sont essentiellement composées de platanes. Un patrimoine bâti riche composés de plusieurs monuments classés et inscrits au titre des Monuments Historiques sont recensés sur le territoire communal:

- Maison du 15<sup>ème</sup>, Église Saint Sauveur, Hôtel de Marceillac.

Parmi les sites inscrits: les boulevards du centre ville et le bassin du canal et ses abords depuis 1945.

Parallèlement, la commune présente de nombreuses constructions qui ne sont soumises à aucune protection mais qui présentent un intérêt certain.

La préservation et la mise en valeur de ces éléments bâtis et vernaculaires peuvent être mis en œuvre grâce à l'art. L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Un zonage des Bâtiments de France est prescrit, il fait par ailleurs l'objet d'une enquête publique conjointe que j'ai l'honneur de conduire.

Pour la commune de Castelsarrasin, 42 sites ou indices de sites archéologiques sont inscrits dans la carte archéologique nationale et 24 sites potentiels pourraient être confirmés à l'avenir..

En conséquence, après études des 42 entités archéologiques reconnues par la DRAC, il apparaît que 10 d'entre elles méritent d'être préservées par l'interdiction des travaux d'aménagements pouvant porter atteinte à leur intégrité, hormis ceux nécessaires à leur préservation et à leur mise en valeur.

Pour ces sites placés dans des zones non urbanisables, le caractère de non constructibilité de la zone A ou N peut être renforcé sur l'emprise des sites archéologiques.

Aussi, il apparaît indiscutable que l'enjeu du PLU devra résider dans sa capacité à prévoir un développement respectueux de la qualité environnementale des sites et la préservation des Monuments historiques du territoire de la commune de Castelsarrasin.

## ● **Habitats de la commune.**

Depuis le recensement de 1968, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter pour atteindre 5 960 résidences en 2011 contre 3 580 en 1968 soit 2 380 logements supplémentaires.

En 2011, l'habitat individuel est largement dominant: 71,85% des logements sont des maisons contre seulement 28,15% d'appartements.

Ainsi, il apparaît que les constructions sont à 71,85% de type individuel avec une superficie moyenne de 2431 m<sup>2</sup>/logement et le ratio entre le nombre de constructions et le nombre d'habitants est égal à la taille moyenne des ménages soit 2,3 personnes/ménage et ne cesse de diminuer depuis 1975.

Castelsarrasin fait l'objet d'un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2013-2018).

L'aire permanente d'accueil de la Verdoulette compte 50 emplacements et son taux d'occupation moyen annuel atteint 75% , 40% des séjours y sont supérieurs à 9 mois.

Parallèlement, une Aire de Passage est implantée au lieu dit « Maniou/ Tres Casses» et offre 100 places d'accueil. Elle a été réalisée à l'initiative de la commune sans aide de l'État et permet aussi de proposer un lieu de stationnement provisoire aux voyageurs pendant la fermeture annuelle de l'aire permanente de la Verdoulette. A ceci s'ajoute une aire de petit passage de 20 places.

Le SDAVG 2013-2018 ne prévoit pas la création supplémentaire à Castelsarrasin.

Ainsi, il apparaît que la ville de Castelsarrasin ne présente pas d'actions particulières en matière de politique de la ville.

Le futur PLUi devrait définir les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements du territoire.

Par ailleurs, en l'absence de SCOT, le volet habitat du PLUi vaudra PLH (Plan Local d'Habitat).

Enfin au niveau de l'habitat et au regard du projet de PADD réalisé, l'objectif de la commune est d'accueillir 4 200 habitants supplémentaire sur une période de 10 ans, ( évolution basée sur une croissance démographique moyenne établie à 2% pour 2027). Ainsi, environ 210 ha devront être conservés et ouverts à l'urbanisation pour permettre la création de 2 500 logements.

Jusqu'à ce jour, l'organisation de la commune était également constituée d'un desserrement pavillonnaire, ce bâti s'étant développé en milieu de parcelle sur des surfaces confortables (2000 m<sup>2</sup> et au-delà).

Ce modèle urbain générant des investissements importants en équipement de la voirie et de réseaux divers.

Aussi, cette forme urbaine ne répond plus aux directives de la Loi ENE et rappelés dans la Loi ALUR, tant en termes de gestion économe du foncier que du maintien de l'aspect paysager et de la sécurisation des accès le long des linéaires routiers.

En conséquence, le CE constate que la prévision de consommation par logement d'environ 750 m<sup>2</sup> définit par le PLU arrêté se révèle en cohérence avec les objectifs nationaux de réduction de la consommation du foncier.

### ● **Les Risques de la commune.**

Sur le territoire de la commune, sont répertoriés différents catégories de risques:

- risque d'inondation (zone inondable entre le Tarn et la Garonne : PPRI Garonne Amont).

- risque de mouvements de terrain (retrait et gonflement des argiles: PPRn).

- risque sonores (infrastructures de transport catégorie 2, 3 et 4) et « PEB» approuvé le 21/07/1999): plan d'exposition au bruit pour l'aérodrome de Castelsarrasin-Moissac approuvé le 11/07/1985). La commune est concernée par des secteurs d'interdiction d'extractions de carrières sur les rives de la Garonne et du Tarn.

Parallèlement, plusieurs types de risques technologiques sont identifiés sur la commune de Castelsarrasin:

- 2 sites classés SEVESO II seuil haut: « site de ravitaillement et de stockage des essences des Armées» et « entreprise classée ICPE du dépôt de Buta-gaz régie par un PPR (plan de prévention des risques technologiques approuvé le 8/7/2011)  
- La commune compte 13 ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) soumises à autorisation dont une avec servitude Seveso: Labo services, Alcoa France et Butagaz (Seveso).  
Aucune installation agricole n'est soumise au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

● **Les réseaux de la commune.**

Le réseau d'adduction d'eau potable (AEP) est géré par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Castelsarrasin pour sa partie rurale.

L'alimentation en eau potable du centre ville de Castelsarrasin est lui exploité en délégation de service public par la SAUR.

Une usine de production d'eau potable se situe à Pouzargues.

Pour la commune, la prise d'eau dans le canal est effective depuis 2014 et constitue la ressource principale.

- le canton est concerné par la retenue de Malause sur la Garonne construite en 1973, elle permet ainsi de dévier les eaux du fleuve vers la centrale hydro électrique de Golfech via le canal d'amenée d'une quinzaine de kilomètres.

- Des réseaux d'irrigation sont présents sur le territoire communal.

En ce qui concerne le nombre d'abonné, le syndicat compte 5 989 abonnés, une valeur en hausse (5 611 en 2009) , la SAUR quant à elle dessert 3380 clients, dont 16 pour des usages non-domestiques, grâce à un réseau d 61.790 kilomètres.

Les volumes consommés en 2013 sont équivalents à 494 315 m3.

Le diagnostic des installations existantes est en cours de réalisation par le SPANC communautaire qui a notamment été créé le 13 avril 2017 par délibération n°04-2017-35.

Plusieurs remarques des PPA ont été formulées sur l'assainissement collectif, dont la collectivité a pris note et s'est engagée à prendre en compte.

En corollaire, sur ce point en phase préliminaire à l'enquête publique conjointe, le CE avait fait part de la complétude à apporter au dossier relatif au schéma directeur d'assainissement (absence de l'évaluation environnementale) ayant pour

conséquence de reporter plus tardivement la réalisation de l'enquête conjointe (compte rendu fait au Président CCTC, Préfet et Tribunal Administratif de Toulouse)

Par décision du 22 mai 2017, la MRAe Occitanie (autorité environnementale) a émis un avis défavorable au projet d'enquête publique du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune de Castelsarrasin

En conséquence, le Schéma directeur d'assainissement a donc été retiré du PLU et devra faire l'objet d'une enquête publique ultérieure, après Évaluation environnementale.

● **La défense incendie de la commune.**

Elle est assurée par le SDIS du département de Tarn et Garonne, une nouvelle caserne est en projet en collaboration avec la commune voisine de Moissac.

Le SDIS 82 par courrier en date du 11/07/2017 (PPA consulté), précise la présence de l'entreprise classée en risques SEVESO : régime ICPE pour la Société BUTAGAZ SAS et qu'une attention particulière doit être portée sur l'amélioration de la défense extérieure contre l'incendie existante sur la commune, en particulier sur les secteurs à urbaniser et les futurs projets d'infrastructure.

En conséquence, qu'il conviendrait d'intégrer au PLU, le respect du Règlement Départemental de Défense extérieure contre l'incendie (Arrêté Préfectoral n°2017-03-14-003 du 14 mars 2016).

Le Commissaire enquêteur prend acte de cette demande et ne manquera pas de la formaliser dans ses Conclusions motivées.

### ● **L'assainissement de la Commune.**

Aujourd'hui la commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif relié à la station de traitement de Meuzac mise en service en 2009 et située à l'Ouest de son territoire.

Dans le cadre de la mise à jour du PLU de la commune de Castelsarrasin, il avait été envisagé de réaliser une enquête conjointe sur le zonage d'assainissement de la commune.

Néanmoins, suite à l'avis défavorable de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) Occitanie du 22 mai 2017, cette enquête conjointe n'a pas été retenue.

Ainsi, le Schéma directeur d'assainissement est porté par la commune dans un contexte particulier, la compétence «assainissement» étant répartie à plusieurs acteurs :

- Assainissement collectif: compétence tenue par le Syndicat des Eaux de la Région de Castelsarrasin.
- Assainissement non collectif: compétence tenue par la Communauté de Communes Terres de Confluences.
- Pluvial: compétence tenue par la commune de Castelsarrasin.

En conséquence, dans le cadre du futur PLU, il conviendra de favoriser le raccordement à l'assainissement collectif existant ou projetés selon les possibilités topographiques et l'implantation de l'habitat de la commune.

### ● **La collecte et le traitement des déchets de la commune.**

Le SIRTOMAD (Syndicat Mixte pour le traitement des Ordures Ménagères et Autres Déchets) a la compétence de transport, traitement et valorisation des déchets. Le tri sélectif est en place sur la commune.

La déchetterie la plus proche est située au lieu dit « Saint Béart» et ouverte 6 jours sur 7.

### ● **Les déplacements de la commune.**

Castelsarrasin est connectée à un réseau routier important et maillé qui traverse son territoire présentant des axes de communication majeure:

- l'autoroute n°62 qui relie Bordeaux à Toulouse avec un échangeur situé au Nord-Ouest de la commune.

- les routes départementales n°813 et n°958 qui permettent de rejoindre Castelsarrasin depuis Grisolles au Sud, Montauban à l'Est et Marmande à l'Ouest.

- la route départementale n°12 qui traverse la Garonne et relie Castelsarrasin à Castelmayran.

- la route départementale n°118 dite liaison Quercy-Gascogne traverse le Tarn et rejoint Moissac sur la RD 927.

- la ligne ferroviaire Toulouse-Montauban-Agen-Bordeaux qui passe en gare de Castelsarrasin et l'arrivée de la LGV Bordeaux-Toulouse qui devrait passer au Sud de la commune et engendrer une augmentation du trafic local quotidien multiplié par 4. Ainsi, il apparaît qu'en terme de bilan «transports, déplacements et stationnement», le réseau routier est particulièrement varié par la présence d'infrastructures structurantes (voies de chemin de fer, autoroute).

Les axes routiers avec une forte fréquentation qui peuvent conduire à certains endroits à des nuisances sonores importantes.

L'accidentologie est concentrée sur le centre ville et la partie Nord de la RD 813. La commune dispose d'un réseau de bus «Tulipe» qui dessert le centre ville et le Nord-Ouest de la ville jusqu'à l'hippodrome.

La capacité de stationnement relativement adaptée mais qui présente cependant des limites liées aux déplacements pendulaires ou aux jours de marchés.

Les véhicules personnels occupent une place prédominante dans les déplacements, notamment en ce qui concerne les trajets domicile-travail.

A l'inverse, les modes actifs (marche à pied, vélo) ne représentent aujourd'hui qu'une faible part des déplacements.

#### ● **- Les réseaux de télécommunications de la commune.**

Pour rappel, la Loi Grenelle II portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 introduit dans le code de l'Urbanisme de nouvelles dispositions dont l'obligation de traiter des communications électroniques dans les documents d'urbanisme.

Ainsi, il apparaît qu'en terme de couverture du réseau en 2013, la commune de Castelsarrasin est couverte en ADSL à plus de 95%.

Aujourd'hui, une boucle est en cours d'achèvement et doit desservir les équipements publics et zones d'activités en fibre optique.

#### ● **Situation du réseau électrique de la commune.**

Le territoire de Castelsarrasin est dans son ensemble correctement desservi par les réseaux électriques. Dans le cadre de ce projet de PLU, le CE souligne cependant plusieurs points à rectifier (cf. avis PPA de RTE) dont notamment la modification des plans annexés à prendre en compte et modifier l'échelle.

- Supprimer l'EBC sur les parcelles I n°400 et 401.

- Consulter les services RTE pour tous projets de modification (ER7, ER17) concernant création giratoire intersection rte Lafrançaise/route des Barthes et raccordement chemin Chantre/rue Jean Raby de Saint Madard/Zone AU Chantre Est. Afin de limiter les coûts, il apparaît pertinent d'envisager un développement de l'urbanisation dans les secteurs suffisamment desservis.

**Commentaires du CE:** au regard du développement décliné en supra, le diagnostic du territoire est correctement posé et analysé.

Il répond ainsi aux exigences de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.

#### ● **Contexte environnemental et écologique de la commune.**

L'altitude du territoire communal est relativement faible, localisée dans la vallée, comprise entre 61 et 97 m; les eaux de ruissellements sont séparés en 2 bassins versant vers le Tarn et vers la Garonne.

La géo-pédologie de la commune de Castelsarrasin est composée de 5 types de terrains sédimentaires différents (alluvions anciennes basses terrasses, alluvions récentes d'un palier supérieur et basses plaines, alluvions actuelles des rivières secondaires.

En terme de caractéristiques hydrogéologiques, la vallée de la Garonne comporte des nappes d'eau importantes. Sur le plan Hydrographique, les cours d'eau qui parcourent le territoire communal appartiennent au bassin de l'Adour.

Castelsarrasin se situe dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne (SDAGE).

Ainsi, Castelsarrasin est traversés par plusieurs cours d'eau: la Garonne à l'Ouest, le Tarn au Nord, le Canal Latéral à la Garonne du Nord au Sud.

- 21 ruisseaux sillonnent le territoire.

Le milieu naturel est principalement composé par l'espace agricole dominée majoritairement par les Grandes cultures et vergers.

La commune compte quelques zones boisées (peupleraies et divers mélanges de feuillus...).

Les rives présentent des atouts écologiques importants en offrant un corridor écologique pour la faune et la flore.

Les milieux sensibles sont constitués par les 2 cours d'eau: le Tarn et la Garonne bordés de ripisylves continues plus ou moins denses.

Les milieux sensibles de la commune sont protégés ou réglementés au travers de plusieurs dispositifs ci-après:

- des Espaces Naturels Sensibles (ENS).
- Une Zone Natura 2000.
- deux Sites d'Intérêt Communautaire (SIC).
- Des Zones d'Intérêt Communautaires pour les Oiseaux (ZICO).
- Une Zone de Protection Spéciale (ZPS).
- Deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF).

En terme de zonage de protection, un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB), d'habitat naturel ou site d'intérêt écologique «Cours de la Garonne, de l'Aveyron, du Viaur et du Tarn», s'applique à la commune de Castelsarrasin. ( AP du 1er avril 1988).

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique), document régional identifie les réservoirs de biodiversité et corridors qui les relient les uns aux autres, conformément à la démarche du Grenelle II de l'Environnement (art 21, 2010).

Sur le territoire de Castelsarrasin, le SRCE de Midi-Pyrénées a identifié un corridor (sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts de plaine) ainsi que des points de conflits surfactiques et ponctuels.

Ainsi, il apparaît qu'en synthèse du bilan de l'état initial de l'environnement, la commune de Castelsarrasin bénéficie d'un climat océanique avec influences montagnardes du Massif Central et la douceur de la Gascogne.

Que la commune appartient au bassin et au SDAGE Adour-Garonne, qu'elle comporte de nombreux milieux sensibles identifiés dans différents périmètres (ENS, Zone Natura 2000, ZNIEFF, SRCE...).

Qu'un espace agricole est présent notamment dans les secteurs Ouest et Nord de la commune. Qu'un espace péri-urbain occupe une place de plus en plus importante dans la commune. Que peu d'espaces verts sont présents dans l'espace urbain mais la commune offre des lieux en périphérie du centre-ville, notamment le parc de Clairefont. Que plusieurs monuments inscrits au Patrimoine historique et du Bâti remarquable sont présents sur son territoire.

Que la commune fait l'objet d'un PPRI qui s'applique sur son territoire le long de la Garonne et du Tarn, qu'un PPRT est à prendre en compte avec 2 entreprises classées Seveso.

Il est donc important pour la commune de réguler toute urbanisation à proximité des cours d'eau et de s'assurer des assainissements existants et de leur adéquation à la nature du sol comme défini par l'Avis de la MRAe.

Préserver l'eau, atout majeur, préserver la basse plaine agricole de l'urbanisation qui se diffuse et protéger les espaces boisés, la ripisylve et la qualité architecturale et paysagère de la commune sont des objectifs majeurs.

En ce sens, le PLU prend en compte la préservation des trames vertes et bleues en protégeant et valorisant la richesse des milieux naturels (masse boisée caractéristiques des paysages, ZNIEFF, point de vue et ripisylves des cours d'eau...), ou bâtis, en recherchant prioritairement une urbanisation en continuité de l'existant et en cohérence avec les limites paysagères et naturelles de la commune.

## **2 4 Nature et caractéristiques du projet.**

### **◆ A Bilan rapide- constat 2016.**

#### **En terme de Bilan démographique de la commune.**

La population est en hausse depuis 1982, avec une progression importante entre 1999 et 2006. A l'échelle de la CCTC, Castelsarrasin est la 1<sup>ère</sup> en terme de population. Le Tarn et Garonne présente une faible densité sur son territoire, avec 170 habitants/km<sup>2</sup>, Castelsarrasin apparaît comme un territoire attractif. La population est vieillissante avec une diminution des 30-44 ans et une augmentation des + de 60 ans (29% de la population).

Toutefois, la commune présente une augmentation des 0-3 ans et 18-24 ans (période 2006-2011). On compte en moyenne 5 388 ménages sur la commune avec en 2011, une moyenne de 2,30 personnes.

Les tailles moyennes de famille ne cessent de diminuer et la part des ménages d'une seule personne augmente. La commune compte 5 631 actifs dont 71% ont un emploi. Ainsi, il apparaît donc que la commune se doit de définir un objectif de croissance démographique et réfléchir à la déclinaison de cet objectif en termes de localisation et de chronologie.

L'augmentation du parc de logements locatifs sociaux devra être envisagé ainsi que le développement des structures adaptées et les services aux personnes âgées afin de leur assurer un accueil de qualité. Un accompagnement des populations les plus fragiles est nécessaire. Castelsarrasin se doit de développer l'attractivité de la ville vis à vis des professions intermédiaires et des cadres afin de rétablir l'équilibre dans la répartition des actifs et ainsi favoriser la mixité sociale.

Enfin, il paraît nécessaire de prendre en compte la taille des ménages par des logements plus adaptés, cette affirmation se révèle confirmée suite au constat du CE auprès de l'organisme « Tarn et Garonne Habitat » (cf. PPA consultés) : règlement notamment art. relatif à la mixité fonctionnelle préconisant des petits logements (zones UA, UB, UC, UD et AU).

#### **En terme de bilan «Habitat» de la commune.**

Un habitat majoritairement composé de maisons individuelles, mais les dynamiques récentes montrent une progression de la construction de logements collectifs.

Un parc sous occupé à 68,81 % du fait de la présence d'une majorité de grands logements pour des ménages de taille de plus en plus faible.

Un nombre important de propriétaires : 62,3 % du parc en 2011, un taux en progression depuis 2006.

Un parc de résidences principales assez ancien mais qui tend à se rajeunir. Un parc de logements vacants stable et régulant le marché de l'offre et de la demande.

Globalement, pas de politique de réhabilitation de l'habitat.

Ainsi, il apparaît nécessaire d'offrir la possibilité d'un développement et d'un renouvellement urbain tout en assurant une gestion économe des sols.

Recentrer l'urbanisation future autour des activités et des services avec une volonté de densification et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Assurer un équilibre dans les types de logements (collectif/individuel, social/privé) afin de permettre une mixité sociale de quartier.

Développer une politique de l'habitat afin de valoriser le parc immobilier existant et éviter une augmentation du taux de vacance.

Et favoriser la production de petits logements.

### **En terme de bilan économique.**

Un nombre d'actifs en hausse (5631 en 2011), mais toutefois une proportion qui reste constante (60,10 %) sur l'ensemble de la population.

Une forte représentation des employés (37,70 %).

De nombreuses zones d'activités bien connectées au réseau autoroutier et ferré qui favorisent le dynamisme des entreprises.

- 271 entreprises du commerce et d'industrie sur Castelsarrasin avec une proportion importante des métiers du bâtiment (36%) et des services (34%). Des marchés dynamiques et appréciés de la population.

Un tourisme qui marque le territoire par une capacité d'accueil diversifié malgré l'absence de gîtes ou camping.

Une agriculture bien implantée sur le territoire mais un nombre d'agriculteurs en baisse, les exploitations étant plus centrées sur les grandes cultures.

Ainsi, il apparaît nécessaire de soutenir l'activité économique et l'emploi en développant le numérique. Envisager une réflexion autour d'une plateforme de transit à proximité de l'autoroute et les ITE (installations terminales embranchées).

Maintenir et dynamiser un équilibre commerces de centre-ville et zones d'activités.

Renforcer l'image touristique du territoire (patrimoine et équipements existants).

Diversifier l'offre d'hébergement touristique (projet de camping)

Conforter le rôle de pôle structurant de l'entité Castelsarrasin- Moissac.

Identifier les espaces agricoles et naturels à préserver afin de favoriser le maintien de l'activité agricole et éviter les conflits d'usage. Encourager et soutenir l'agriculture sous toutes ses formes en tant qu'atout économique pour le territoire.

### **En terme de Bilan équipements et services.**

La commune accueille un tissu d'équipements complet, de la maternelle au lycée; un domaine socio-éducatif développé.

La présence de services de santé mais déséquilibré suivant les spécialités.

Une qualité avérée d'équipements culturels, une grande diversité d'activités sportives. De nombreux services publics, de tourisme, de services à la personne.

Des équipements militaires présents (31<sup>ème</sup> régiment Génie), de nombreux édifices religieux.

Ainsi, il apparaît nécessaire de préserver et valoriser l'ensemble des équipements existants sur la commune. De développer des réseaux de mobilités actives (piétons, cyclistes) autour des équipements scolaires pour faciliter les déplacements quotidiens.

Assurer la pérennité de l'offre de services médicaux.

Valoriser et pérenniser les équipements culturels et sportifs.

Anticiper les mutations de la population et renforcer l'image touristique.

### **En terme de Bilan transports, déplacements et stationnement.**

Un réseau routier important (autoroute, chemin de fer), avec des axes routiers très fréquentés pouvant conduire à certains endroits à des nuisances sonores importantes.

Une accidentologie concentrée sur le centre-ville et la partie Nord de la RD 813. La présence d'une gare en centre ville (connexion ligne TER Toulouse).

Un réseau de bus desservant centre ville, Nord-Ouest et hippodrome.

Une capacité de stationnement adaptée qui présente cependant des limites liées au déplacement pendulaires ou aux jours de marche.

Les véhicules personnels principalement utilisés pour déplacements, à l'inverse des modes actifs (marche à pied, vélo).

Ainsi, il apparaît nécessaire de prendre en compte les questions de dessertes routières et de nuisances sonores lors des choix des zones à urbaniser.

La nécessité d'identifier les zones accidentogènes. Encourager l'utilisation du réseau ferré. Inscire le port et la gare dans un projet urbain d'ensemble.

Donner une meilleure visibilité au réseau de bus et limiter la «déconcentration» des activités en périphérie de la ville afin de ne pas accroître les flux domicile-travail.

Développer les modes doux et mailler le territoire.

### **En terme de Bilan de l'état initial de l'environnement.**

De climat océanique, la commune appartient au bassin et au SDAGE Adour -Garonne. De nombreux milieux sensibles identifiés, un espace agricole présent dans les secteurs Ouest et Nord de la commune.

Un espace péri-urbain qui occupe de plus en plus d'importance dans la commune, peu d'espaces verts dans l'espace urbain.

Plusieurs monuments inscrits au Patrimoine historique et du bâti remarquable.

Un PPRI et un PPRT s'appliquent sur une portion du territoire.

Ainsi, il apparaît nécessaire de protéger et de valoriser les espaces naturels qui présentent des intérêts écologiques, paysagers et économique.

Préserver également l'agriculture et mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune. Prendre en compte les risques naturels et technologiques.

Favoriser l'urbanisation des espaces interstitiels ainsi que le développement durable (bâtiments basse consommation...).

Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et bâti de la commune.

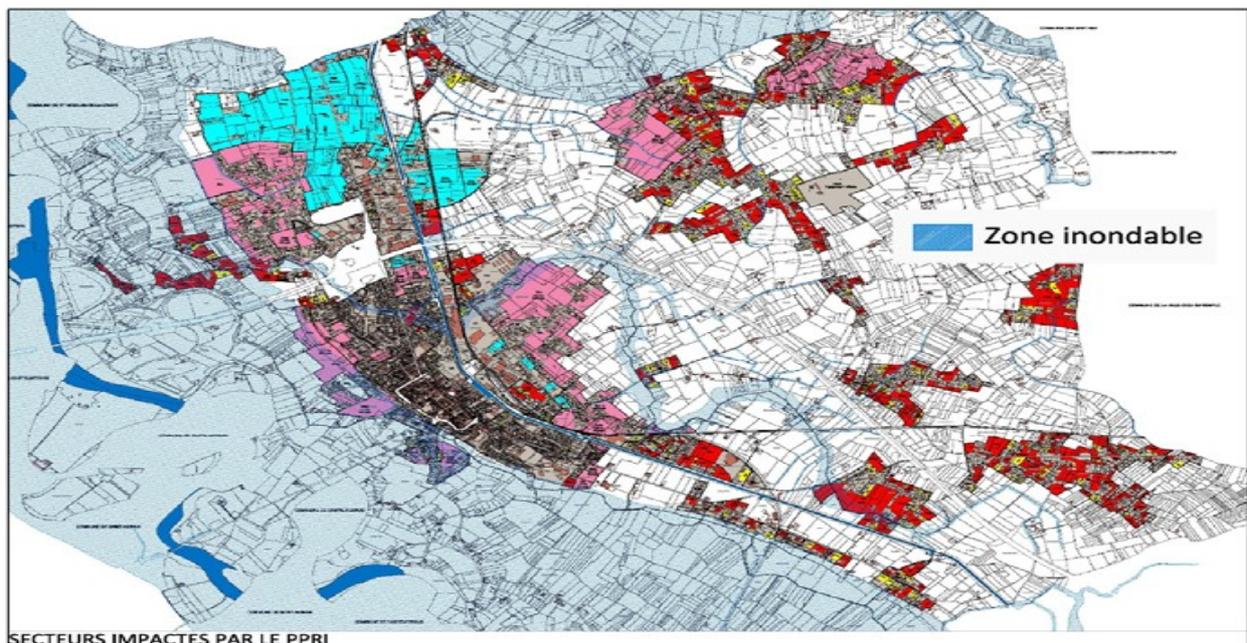
**Commentaires du CE:** l'état initial de l'environnement analyse successivement le milieu physique, les paysages et le cadre de vie, les espaces naturels, la ressource en eau, la gestion des déchets, les risques et nuisances et l'énergie.

En termes de milieu physique, le CE constate que l'occupation des sols a successivement analysée l'ensemble du département de Tarn et Garonne, le relief, la climatologie, la géologie et la pédologie.

En termes de paysage et cadre de vie, le CE constate que ce chapitre est important pour les habitants et l'attrait touristique de la commune.  
Il permet notamment de détailler en particulier les différentes unités paysagères naturelles ou façonnées par l'homme, et d'isoler ainsi les éléments remarquables à prendre en compte dans l'élaboration du PLU arrêté.  
Il constate qu'ont été mis en évidence, les éléments de banalisation du paysage, par l'urbanisation des entrées de ville et l'urbanisation étalée sur un secteur limité de la périphérie.  
Cette analyse nous semble pertinente et bien étayée.

### ◆ **B Le Projet d'aménagement et de développement durable**

Le projet mis en place doit permettre d'atteindre plusieurs objectifs.  
Pour constat, il apparaît que le diagnostic stratégique des orientations générales retenues pour Castelsarrasin a mis en évidence plusieurs enseignements en termes de fonctionnement et d'évolution de la commune.  
Castelsarrasin a une vocation fortement résidentielle mais possède encore des activités des paysages agricoles marquants, notamment par la présence de grandes cultures. Le centre ville regroupe une offre diversifiée de services et la plupart des équipements, les commerces y sont variés mais présentent un taux de vacance élevé.  
Les Zones d'Activités se sont implantées à proximité des grands axes de communication (A62, RD813 et voie de chemin de fer) principalement au Nord et à l'Est du centre-ville.  
L'étalement urbain important a des incidences sur le fonctionnement de la commune, l'intégration des populations et le maintien des espaces naturels et agricoles.



Cartographie du projet de PADD (réf. rapport de présentation).

Pour rappel, il est important de préciser que le Projet de D'aménagement et de Développement Durable constitue la nouveauté essentielle entre le contenu du POS et celui du PLU.

En corollaire, il se révèle être un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 ans.

Ce PADD s'est efforcé à rechercher une compatibilité d'aménagement et de développement avec les territoires voisins dans le respect des orientations définies par la communauté de communes Terres des Confluences en matière d'habitat, de déplacement et de développement économique. Il répond en parallèle au principe de développement durable qui inscrit le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Le développement durable est ainsi défini comme « *un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs* ». Enfin, en termes de conformité à la Loi Grenelle de juillet 2010 (cf. L123-1-3 du Code de l'Urbanisme), le PADD doit ainsi:

- définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune.
- Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### **Choix retenus pour établir le PADD.**

Dans ce contexte, le projet mis en place doit donc permettre d'atteindre plusieurs objectifs formalisés au travers de son PADD (projet d'aménagement et de développement durable), document prévu par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme qui définit notamment:

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et de loisirs.- Il fixe ainsi, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune de Castelsarrasin s'est donc fixée plusieurs orientations d'aménagement et de développement durable pour les dix années à venir traduites selon **4** principes directeurs qui concernent plus particulièrement l'Environnement, l'Économie, la Qualité de vie et la Mobilité.

Ce projet urbain offensif pour la commune et son évolution afin que Castelsarrasin puisse tenir son rang au cœur d'un espace à la fois rural et péri-urbain en mutation comme suit:

**AXE 1: Préserver l'Environnement** par 4 orientations.

- Orientation 1: Protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles présentant des intérêts écologiques, paysagers et économiques.
- Orientation 2: Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, bâti et végétal.
- Orientation 3: Mettre en valeur les espaces de rencontre et de loisirs.
- Orientation 4: Mettre en valeur les entrées de ville.

Conséquent, en synthèse **l'axe 1** décline les objectifs suivants:

- protéger et valoriser les espaces naturels et le patrimoine architectural, mettre en œuvre tous les moyens règlementaires pour une protection efficace des espaces boisés et des trames vertes et bleues, imposer des espaces verts communs dans les opérations d'ensemble, requalifier et améliorer le traitement paysager des entrées de ville. En pratique, les zones inondables et les secteurs à risques seront classés en zones «N» ou «A». Les périmètres de protection seront pris en compte dans le zonage. Recentrer l'urbanisation autour des activités, services et pôles urbains existants (centre-ville, Courbieu et Gandalou), des hameaux existants (Saint-Martin et Cloutiers), ainsi que des équipements existants en capacité ou à renforcer.

**AXE 2: Inscrire Castelsarrasin dans une dynamique de pôle économique attractif et structurant** par **8** orientations.

- Orientation 1: Atteindre une augmentation de la population cohérente avec les objectifs de croissance de la commune.
- Orientation 2: Objectifs de modération de la consommation de l'espace.
- Orientation 3: Soutenir et encourager l'activité agricole.
- Orientation 4: Renforcer l'image touristique.
- Orientation 5: Favoriser les dynamiques intercommunales.
- Orientation 6: Maintenir l'équilibre entre commerces du centre ville et zones d'activités.
- Orientation 7: Favoriser l'installation et le développement des entreprises.
- Orientation 8: Adapter le développement économique aux spécificités du territoire.

Ainsi, en synthèse **l'axe 2** décline les objectifs suivants:

- conserver environ 210 ha ouverts à l'urbanisation pour permettre la création de 2 500 nouveaux logements et permettre l'accueil de 4 200 nouveaux habitants d'ici 2027, modérer la consommation d'espace en réduisant d'environ 50 % les espaces urbanisables par rapport au POS soit environ 350 ha à déclasser et favoriser les formes d'habitats plus économes en espace.

- Soutenir et encourager l'activité agricole, renforcer l'image touristique de la commune en développant son potentiel grâce au Canal latéral à la Garonne, maintenir l'équilibre entre commerces du centre-ville et zones d'activités et favoriser l'installation et le développement des entreprises.

En pratique, prévoir un sous-secteur «zone naturelle à vocation de loisirs» (NL) pour accueillir le futur camping au lieu dit «Saint-Jean- des-Vignes), prévoir un règlement spécifique pour imposer une vocation commerciale aux rez-de-chaussée sur certains secteurs limités du centre-ville.

Permettre l'achèvement de la zone d'activités de Barres, permettre la réalisation des ZAC de Terre Blanche et Fleury, pérenniser les zones d'activités existantes (l'Artel, Le Chantre et Marches) et ainsi intégrer les projets de ZAC dans le règlement écrit et graphique du PLU, phaser la réalisation des ZAC dans le zonage du PLU et créer des sous-secteurs spécifiques à destination des carrières.

**AXE 3: Offrir à chacun une qualité de vie par 4 orientations.**

- Orientation 1: Rééquilibrer l'offre en logements et favoriser la mixité urbaine.
- Orientation 2: Porter une politique d'habitat forte.
- Orientation 3: Valoriser, pérenniser et développer les équipements.
- Orientation 4: Favoriser une urbanisation respectant les principes du développement durable.

Ainsi, en synthèse **l'axe 3** décline les objectifs suivants:

- notamment, en rééquilibrant l'offre de logements et en favorisant la mixité urbaine, en résorbant le bâti vacant, en encourageant le développement durable au travers des énergies renouvelables et de l'architecture bioclimatique.

En pratique, prévoir dans le PLU des superficies constructibles pour répondre à la diminution de taille moyenne des ménages et pour accueillir de nouveaux habitants. Diminuer des secteurs où, en cas de réalisation de programmes de logements, un pourcentage devra être affecté à du logement locatif, notamment social (réf. art. L 123-1-16 Code Urba.), et définir dans les programmes des proportions de logements locatifs privés et de logements type Prêt Locatif Aidé d'Intégration PLAI (60 % du plafond HLM).

Offrir des logements en accession à coût maîtrisé en s'appuyant sur la maîtrise foncière et encourageant la location-accession et ainsi travailler sur le règlement afin de cibler la production de logements sociaux.

Permettre la réalisation des équipements prévus dans la ZAC Fleury (piscine intercommunale, centre intercommunal d'incendie et de secours);

- Prévoir un emplacement pour l'extension du cimetière et la création d'un funérarium à Notre Dame d'Alem.

Réserver des emplacements pour l'extension des équipements existants et la création d'un nouveau groupe scolaire, anticiper les nouvelles fonctions des bâtiments de l'ancienne caserne des pompiers et de la caserne Banel prévus d'être cédés à la commune.

**AXE 4: Accompagner les mobilités** décliné en **2** orientations.

- Orientation 1: Agir sur les déplacements.

- Orientation 2: Développer et encourager de nouvelles mobilités.

Ainsi, en synthèse **l'axe 4** décline les objectifs suivants:

- en limitant la place de l'automobile dans les déplacements quotidiens et en utilisant le canal latéral de la Garonne comme élément central dans le maillage des modes de déplacement de la commune, à afficher dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En pratique, prendre en compte les réseaux viaires existants lors du choix des espaces à urbaniser et prévoir des Emplacements Réservés permettant la requalification de certaines voiries. Conforter les cheminements piétons reliant les principaux pôles générateurs de déplacement du centre ville, réserver en corollaire, des Emplacements Réservés pour des cheminements doux au départ du Canal, du Port et de la gare autour des différents équipements publics.

Ainsi, la connexion au canal devra être prévue dans les projets urbains, cette volonté étant affichée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

D'autre part dans son PLU, la commune a identifié plusieurs OAP (Orientations d'Aménagement et de programmation), qui sont prévues par l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme.

Ces orientations ont été modifiées entre le projet arrêté par le Conseil communautaire et la mise à l'enquête publique, pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées.

Dans une première partie, le document expose les atouts des zones concernées : Cheminement doux, formes urbaines, orientations des constructions, aménagements piétons, espaces publics et espaces verts, servitudes. Dans une deuxième partie, sont présentées les contraintes de l'environnement de ces OAP.

L'objet de ces OAP est de répondre à l'objectif général du PADD et permettre de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs que le Conseil communautaire souhaite mettre en valeur en cohérence avec l'environnement bâti. Ceci dans un souci économe du foncier tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

### **Orientations d'aménagement et de programmation par secteur.**

En cohérence avec le PADD, il a été identifié 18 secteurs de projets :

- **N°1:** Quartier Courbieu: superficie à bâtir de 1,7 ha pour 22 parcelles en zone AU, secteur de mixité sociale et urbaine ayant pour atouts: la proximité des écoles et des équipements sportifs, quartier résidentiel, terrain légèrement en pente avec vue sur la plaine.

En terme de contraintes: un éloignement des réseaux (EU, EP, Elec et FT), un accès Chemin de Promès par voie étroite sans trottoir et la présence d'arbres remarquables à préserver.

- **N°2:** Nord-Ouest commune: superficie à bâtir de 1,6 ha pour 21 parcelles en zone AU, secteur de mixité sociale et urbaine ayant pour atouts la proximité des réseaux (EU, EP, Elec et FT), quartier résidentiel, terrain légèrement en pente avec vue sur la plaine.

En terme de contraintes, un accès Chemin de Promès par voie étroite sans trottoir et faible visibilité.

- **N°3:** Cloutiers: superficie à bâtir de 1,9 ha pour 25 parcelles en zone AU, avec pour atouts: un quartier résidentiel.

En terme de contraintes, des équipements publics éloignés, une faible offre de cheminement piétons et un maillage du quartier peu développé.

- **N°4:** Proximité Canal: superficie à bâtir de 3,6 ha pour terrain camping, avec pour atouts: la proximité des réseaux (EU, EP, Elec, FT), quartier résidentiel et à proximité du Parc de Clairefont et du Canal.

En terme de contraintes, la proximité de la RD 813.

- **N°5:** Nord-Ouest commune : superficie à bâtir de 7,5 ha pour 100 parcelles en zone AU avec pour atouts: la proximité des réseaux (EU, EP, Elec et FT) et un quartier résidentiel. En terme de contraintes, le risque de créer un quartier enclavé côté Ouest et la présence de talus le long de l'avenue de Courbieu.

**Nota:** secteurs définis au titre de l'art.L151-15 du Code Urbanisme.

- **N°6:** Nord-Ouest commune: superficie à bâtir de 1,8 ha pour 24 parcelles en zone AU avec pour atouts un quartier résidentiel.

-

En terme de contraintes, l'accès depuis une voie en impasse et disponibilités des réseaux (EP, Elec et FT). **Nota:** secteurs définis au titre de l'art.L151-15 du Code Urbanisme.

- **N°7:** Nord-Ouest commune: superficie à bâtir de 12,0 ha pour 160 parcelles en zone AU avec pour atouts la possibilité de créer 5 accès sur la voie communale.

En terme de contraintes, une voie de desserte étroite, pas de trottoir sur la voie communale et le zonage PPRI. **Nota:** secteurs définis au titre de l'art.L151-15 du Code Urbanisme.

- **N°8:** Nord-Ouest commune: superficie à bâtir de 1 ha pour 13 parcelles en zone AU avec pour atouts la proximité des réseaux EP, Elec et FT.

En terme de contraintes, un habitat dispersé et des parcelles enclavées.

**Nota:** secteurs définis au titre de l'art.L151-15 du Code Urbanisme.

- **N°9:** Nord-Ouest commune: superficie à bâtir de 11,7 ha pour 156 parcelles en zone AU avec pour atouts la possibilité de relier la voie communale de Massagot. En terme de contraintes, un quartier enclavé, l'absence de trottoir et un habitat dispersé. **Nota:** secteurs définis au titre de l'art.L151-15 du Code Urbanisme.

- **N°10:** Les Cloutiers: superficie à bâtir de 0,9 ha pour 12 parcelles en zone AU avec pour atouts un quartier résidentiel. En terme de contraintes, des équipements publics difficiles d'accès, une faible offre de cheminements piétons et un maillage de quartier peu développé.

- **N°11:** Quartier du Chantre: superficie à bâtir de 4,2 ha pour 56 parcelles en zone AU avec pour atouts un quartier résidentiel et industriel en reconversion, un maillage entre la rue de Cantecor et le Chemin de la Violette.

En terme de contraintes, des équipements publics éloignés, des activités industrielles à proximité et une faiblesse des continuités piétonnes.

**Nota:** secteurs définis au titre de l'art.L151-15 du Code Urbanisme.

- **N°12:** Quartier du Chantre: superficie à bâtir de 1,7 ha pour 22 parcelles en zone AU avec une activité industrielle en reconversion. En terme de contraintes, des équipements publics éloignés, le Chemin du Chantre non aménagé pour les piétons, une faible possibilité de maillage du quartier et la traversée de lignes HTA. **Nota:** secteurs définis au titre de l'art.L151-15 du Code Urbanisme.

- **N°13:** Est de la commune: superficie à bâtir de 2,6 ha pour 34 parcelles en parcelles AU avec pour atouts une activité industrielle en reconversion.

En terme de contraintes, des équipements publics éloignés, le Chemin de Chantre non aménagé pour les piétons, un quartier résidentiel et industriel en reconversion et une faible possibilité de maillage du quartier.

**Nota:** secteurs définis au titre de l'art.L151-15 du Code Urbanisme.

- **N°14:** Route de Pontinaut: superficie à bâtir de 3,1 ha pour 41 parcelles en parcelles AU avec pour atouts une activité industrielle en reconversion.

En terme de contraintes, des équipements publics éloignés, pas de liaisons piétonnes à proximité, une faible possibilité de maillage du quartier et la proximité de la voie ferroviaire.

**Nota:** secteurs définis au titre de l'art.L151-15 du Code Urbanisme.

- **N°15:** Gandalou: superficie à bâtir de 4,2 ha pour 56 parcelles en zone AU avec pour atouts un quartier résidentiel.

En terme de contraintes, un carrefour à sécuriser, une faible offre de cheminements piétons et un maillage du quartier peu développé.

**Nota:** secteurs définis au titre de l'art.L151-15 du Code Urbanisme.

- **N°16:** Gandalou: superficie à bâtir de 2,2 ha pour 29 parcelles en zone AU avec pour atouts un quartier résidentiel.

En terme de contraintes, des équipements publics éloignés, une faible offre de cheminements piétons et un maillage du quartier peu éloigné.

- **N°17:** Gandalou: superficie à bâtir de 0,9 ha pour 12 parcelles en zone AU avec pour atouts un quartier résidentiel.

En terme de contraintes, des équipements publics éloignés, une faible offre de cheminements piétons et un maillage du quartier peu développé.

- **N°18:** Gandalou: superficie à bâtir de 1,4 ha pour 18 parcelles en zone AU avec pour atouts un quartier résidentiel.

En terme de contraintes, des équipements publics éloignés, une faible offre de cheminements piétons et un maillage du quartier peu développé.

## **2.2 LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME.**

En conséquence, force est de constater que l'objectif de la commune de Castelsarrasin est ainsi de maîtriser la consommation d'espace par l'urbanisation de son territoire en réduisant autant que faire se peut, les superficies constructibles par logement.

Pour le Commissaire enquêteur, les finalités poursuivies par ce projet de PLU, permettront donc de valoriser l'identité de la commune et favoriser une gestion économe de l'espace et des ressources naturelles.

- En prenant en compte les spécificités du tissu urbain et en maîtrisant l'urbanisation.

- En préservant le patrimoine naturel et bâti et en particulier son héritage communal.

-En protégeant les espaces naturels et en améliorant la qualité environnementale des espaces publics.

- En privilégiant les constructions durables.

- En optimisant la gestion des ressources naturelles et en prenant mieux en compte les nuisances et les risques pour les habitants.

- En améliorant la politique de déplacements.

- En soutenant la densification urbaine et le développement économique.

### **Constat du CE sur le projet de PLU.**

Pour rappel, il apparaît que les données INSEE en 2012 déclinent une population estimée à **13 295** habitants, de **5 388** ménages soit un ratio de **2,3** personnes par ménage, de **5 388** résidences principales recensées et de **460** logements vacants. Ainsi, les objectifs de développement retenus pour la commune sont estimées à 4200 habitants supplémentaires à l'horizon 2027 (scénario retenu de + 2%) soit une population de 17 200 habitants en 2027.

Le nombre de logements supplémentaires projetés étant arrêté à 3228.

D'après les études préliminaires relative au diagnostic de la commune et son évolution socio-économique, le CE constate que l'équation des besoins en logements nouveaux est corrélative non seulement à l'accroissement évolutif de la population de Castelsarrasin et sur le plan social, au desserrement des ménages présents sur son territoire.

En conséquence, force est de constater que la diminution de la taille des ménages engendre inévitablement la construction de nouveaux logements sans apport de population. L'avis (PPA) de l'organisme «Tarn et Garonne Habitat» sur la catégorie de la typologie des logements, semble confirmé cette position (la demande de logement de type IV et V se révélant peu demandée).

En corollaire, les études menées par le Maître d'œuvre sur la thématique du ratio logement/population (cf. RP), mettent en exergue que pour répondre à la seule diminution de la taille moyenne des ménages, à population égale et en se basant sur la diminution de 0,1 point entre 2008 et 2011: pour 2017, elle devrait ainsi être de l'ordre de 2 personnes et ainsi prévoir environ **1124** logements supplémentaires.

Pour répondre à cet objectif de capacité d'accueil le CE note que le PLU arrêté mise sur la réhabilitation des logements vacants, le renouvellement urbain et la densification des zones urbaines et l'urbanisation des zones AU et AU0.

D'après les éléments de l'analyse systémique de comparaison POS/PLU, le nombre total de logements issus du renouvellement urbain et de réhabilitation de logements vacants est estimé à 800.

Ainsi, le CE note qu'environ 210 ha (considérant coefficient de pondération), devraient donc être ouverts à l'urbanisation afin de permettre la création de 2500 logements, portant le total à 3300 logements.

Il en décline donc que la superficie disponible à vocation d'habitat correspond à 800 logements issus du renouvellement urbain, 110,8 ha en zone UC et UD (parcelles libres de construction ou densification) et 68,6 ha en zones AU et AU0.

En synthèse, la capacité d'urbanisation totale est donc de l'ordre de 179,4 ha, le PADD affichant quant à lui une consommation de 201 ha, cette différenciation est à pondérer du fait que le scénario de développement a été calculé sur la base de 2012 et qu'entre 2012 et 2016: date d'arrêt du PLU, environ **30 ha** ont été urbanisés évaluant ainsi un total de 201 ha.

Pour rappel (cf. impact économique), l'activité économique est dynamique sur le territoire communal, en tant que Sous-Préfecture, Castelsarrasin génère un chiffre d'affaires de 117 M/euros contre 747 M/euros pour Montauban. C'est le 2<sup>ème</sup> pôle générateur de chiffre d'affaire du département.

La commune compte 6 zones d'activités sur son territoire, particulièrement dynamiques et jouxtant des secteurs bien délimités par des réseaux importants.

En termes d'artisanat et de commerce, la commune compte en 2014 (ref RP) 271 entreprises soit environ 859 actifs.

Considérant cette analyse, le CE estime que la surface urbanisable projetée, ne lui semble pas sur dimensionnée, prenant en compte la politique économique particulièrement dynamique de la Communauté de Communes Terres des Confluences indispensable au développement de la commune de Castelsarrasin.

Enfin, force est de constater qu'en terme de comparaison avec les superficies du POS: le zonage arrêté permet de limiter la consommation d'espace Naturel ou Agricole. En effet, la superficie totale des zones naturelles (zones A et N) augmente de 478,1 ha entre le POS et le PLU.

Cette augmentation est due en partie, au déclassement d'environ **350** ha de zones constructibles (zones NB, UC, INA et IINA) et à la suppression des zones UY et UW.

Ces zones correspondaient au Canal latéral à la Garonne et à la voie ferrée: elles ont donc été reclassées en zone A ou N.

Ainsi, en synthèse, le Commissaire enquêteur constate que pour ce projet de PLU, la commune: s'appuie sur les atouts et les contraintes de son territoire rural et l'enjeu souligné par le diagnostic d'un développement économique équilibré.

Castelsarrasin exprime l'ambition d'une commune attractive, durable et solidaire de plus de 13000 habitants qui devra poursuivre sa dynamique démographique en favorisant notamment l'accueil de nouveaux habitants.

Castelsarrasin est une commune accessible qui bénéficie d'un bon niveau d'équipements mais d'une réelle qualité résidentielle à optimiser, notamment dans la traduction de petits et moyens logements en rapport à son évolution démographique.

Le renouvellement urbain est un outil stratégique au service de la commune qui lui permettra d'afficher l'ambition d'une production maîtrisée de constructions sans empiéter sur les espaces naturels et agricoles et sans faire disparaître du paysage l'habitat individuel qui pourra également être densifié.

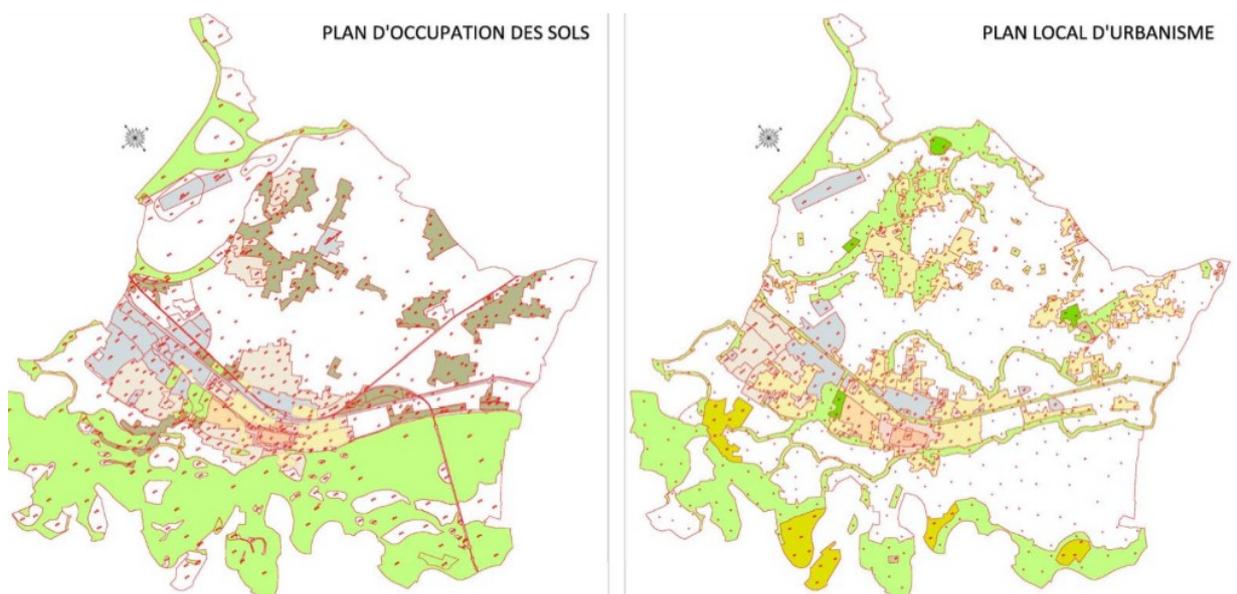
Le développement d'une offre de logements équilibré permettra d'accueillir plus de familles.

La réhabilitation du parc existant apparaît également comme un axe stratégique qui concourra à améliorer le confort des habitants mais également à accroître la performance énergétique du bâti, principal secteur émetteur de gaz à effet de serre sur le territoire.

Cette approche conduit à rechercher, autour des réseaux structurants, d'une part l'intensification du tissu urbain et d'autre part la mixité des fonctions par l'implantation à la fois de commerces, de services et d'artisanat.

Ainsi, force est de constater que l'urbanisation par rapport à sa dynamique de construction définie par le PLU arrêté se révèle aujourd'hui mesurée et devrait permettre de répondre aux objectifs affichés par les Lois SRU, ENE et ALUR qui prônent une réduction de la consommation foncière pour la construction neuve en vue de la préservation des espaces naturels et agricoles.

### **Évolution du zonage entre le POS et le PLU.**



Zones	POS	Surface POS	PLU	Surface PLU	Evolution
Zones urbaines	UA-UB-UC UD-UX-UY UZ-NB non constructibles	1065,2 ha	UA,UB UC,UD, UX	1 119,6 ha	<b>+ 54,4ha</b>
Zones agricoles	NC	3 371,0 ha	A	4 153,1 ha	<b>+ 782,1 ha</b>
Zones naturelles	ND	2 486,0 ha	N	2182,0 ha	<b>- 304,0 ha</b>
Zones à urbaniser	1NA-2NA 4NA-UW	754,8 ha	AU	215,2 ha	<b>- 539,6 ha</b>
Zones à urbaniser à long terme	/	/	AU0	7,1 ha	<b>+ 7,1 ha</b>

### **Commentaires du CE.**

A l'aide de ce projet la commune s'est donc fixée comme objectif d'atteindre le rythme de construction d'environ **3200** logements (800 issus renouvellement urbain et 2500 nouveaux logements nécessaires), pour lui permettre de maintenir l'évolution démographique et d'accueillir **4200** habitants pour atteindre 17200 habitants sur une superficie d'environ **209** ha sur les dix années à venir.

Le CE prend acte que le développement futur de la commune de Castelsarrasin s'établit selon un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels dans le respect des objectifs affichés par les lois SRU, ENE, ALUR et d'avenir pour l'agriculture en privilégiant les opérations d'aménagement d'ensemble ( OAP dans les zones à urbaniser).

Il constate donc que les objectifs du PADD retenus intègrent les orientations générales classiques et s'inscrivent dans le contexte législatif et réglementaire, en préconisant une gestion économe de l'espace, évitant un étalement trop conséquent des zones bâties, tout en densifiant celles existantes.

Au vu des besoins exprimés, la commune de Castelsarrasin veut assurer un développement urbain maîtrisé et dynamique compte tenu du développement économique de son territoire.

Ainsi, il apparaît que la volonté des élus est de densifier l'espace urbanisé en évitant globalement leurs constructions en périphérie, afin d'éviter le mitage et pour le limiter, les possibilités de construction sur des parcelles agricoles ont été réduite au strict minimum d'autant que les surfaces disponibles en «dents creuses» et en «restructuration» permettent de compléter une partie des besoins potentiels pour les dix années à venir.

On peut déjà noter que tout au long de la préparation de ce PLU, une phase de concertation conséquente a pu avoir lieu avec Registre disponible en mairie, courriers, articles de presse, affichages, exposition, organisation de permanences par bureau d'études.

Cette concertation a permis de recueillir les avis des différents acteurs du territoire qui ont conduit la commune à affiner son projet, dans le respect des orientations d'aménagement fixées dans le PADD de Castelsarrasin.

Par ailleurs, trois réunions publiques communales ont eu lieu :

- sur le Diagnostic territorial le 17 septembre 2015.
- sur le PADD les 17 février et 11 octobre 2016.

Elles avaient pour but d'informer et d'associer les habitants (environ une quarantaine), en amont des décisions et ont permis d'échanger sur l'intérêt général de la commune.

**Nota:** Si dans le principe de concertation, le CE confirme qu'une bonne information du public sur le projet de PLU a été réalisé par 03 réunions publiques. Il regrette qu'une Réunion publique n'ait pas été dédiée uniquement et plus profondément au zoo-mage des parcelles classées constructives (OAP) des intéressés.

Cette procédure aurait sans doute optimisé les entretiens et une analyse plus précise des parcelles du public concerné lors de la rencontre avec le Commissaire enquêteur.

### **III LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

La composition du dossier soumis à l'enquête publique découle à la fois des articles L151-2 du nouveau Code de l'Urbanisme qui prévoit le contenu du Plan Local d'Urbanisme, et R123-8 du Code de l'Environnement qui fixe le contenu du dossier soumis à l'enquête publique.

Présenté dans 2 classeurs cartonnés permettant de le fermer, ce dossier est articulé en 6 rubriques numérotées de 1 à 6 dont le Bordereau des pièces est décliné comme suit:

1. Informations juridiques et administratives.
2. Rapport de présentation.
3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation.
5. Règlement.
6. Annexes.

Article L151-2 du Code de l'Urbanisme:

- ◆ un rapport de présentation.
- ◆ Un projet d'aménagement et de développement durable.
- ◆ Des orientations d'aménagement et de programmation.
- ◆ Un règlement.
- ◆ Des annexes.

Article R123-8 du Code de l'Environnement.

NB: ne sont cités ici, que les pièces nécessaires au cas particulier du Plan Local d'Urbanisation.

**3 1 Résumé non technique** de présentation du projet de PLU de 3 pages comprenant: le contexte, le diagnostic du territoire, la démographie et l'habitat, les activités, équipements, transports, l'état initial de l'environnement, les caractéristiques physiques, le milieu naturel, les risques, le paysage et le patrimoine , la morphologie urbaine, le milieu physique, le milieu naturel, le paysage et le patrimoine, le milieu urbain, les risques sanitaires et les transports.

**Commentaire du CE:** Ce résumé non technique inclus en fin du rapport de présentation a été à ma demande et sur observation de l'Autorité environnementale, extrait de ce document et disponible en tant que tel individuellement pour être consulté plus facilement. En corollaire, il me semble qu'aurait pu y figurer les coordonnées du responsable du projet et du ou des maîtres d'œuvre ainsi que les objectifs à atteindre en terme de superficies constructibles, nombre de logements et nombre d'habitants sur les dix prochaines années (informations néanmoins présentes dans le Rapport de présentation).

### **3 2 Informations juridiques et administratives: (pièce 1).**

Décliné en 4 dossiers reliés, il comporte:

- 1-1 : les Délibérations. (23 pages).
- 1-2 : Le Porter à connaissance de l'État. (160 pages).
- 1-3 : le Bilan de la concertation. (17 pages).
- 1-4: l'Avis des Personnes Publiques Associées (38 pages).

### **3 3 Le Rapport de présentation. (pièce 2).**

Il est défini par l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme. Selon cet article, le rapport de présentation analyse de façon complète le territoire communal, sur les points démographiques, économiques, environnementaux, du stationnement des véhicules et de la consommation de l'espace pour l'urbanisation.

Le rapport de présentation (335 pages) joint au dossier soumis à l'enquête publique est articulé comme suit:

- 1 : le contexte général.
- 2: l'historique des procédures et enjeux du PLU.
- 3: la présentation de la commune.
- 4: l'analyse démographique.
- 5: l'habitat;
- 6: les activités économiques.
- 7: les équipements publics et les services.
- 8: les transports, les déplacements et le stationnement.
- 9: l'analyse environnementale (partie 1 évaluation environnementale).
- 10: le projet de PLU.
- 11: l'évaluation environnementale.
- 12: liste des figures.
- 13: liste des annexes.

### **3 4 Programme Aménagement Développement Durables (pièce 3).**

Document de 15 pages, il définit les orientations générales de la politique d'aménagement et d'urbanisme dans le respect du principe de développement durable, il exprime notamment les objectifs et les projets de la collectivité pour les dix ans à venir.

Ce principe vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Pour se faire, il s'articule autour de 3 principes fondamentaux:

- la protection de l'environnement et du cadre de vie.
- l'équité et la cohésion sociale.
- l'efficacité économique.

Conséquemment dans ce contexte, le PADD se décline selon 4 principes directeurs:

- Axe 1: Préserver l'environnement.
- Axe 2: inscrire Castelsarrasin dans une dynamique de pôle économique attractif et structurant.
- Axe 3: offrir à chacun une qualité de vie.
- Axe 4: accompagner les mobilités.

### **3 5: Les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4).**

- localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP.
- orientations d'aménagement et de programmation par secteur:
- N°1: Quartier Courbieu: superficie à bâtir de 1,7 ha pour 22 parcelles.
- N°2: Nord-Ouest commune: superficie à bâtir de 1,6 ha pour 21 parcelles.

- N°3: Cloutiers: superficie à bâtir de 1,9 ha pour 25 parcelles.
- N°4: Proximité Canal: superficie à bâtir de 3,6 ha pour terrain camping.
- N°5: Nord-Ouest commune : superficie à bâtir de 7,5 ha pour 100 parcelles.
- N°6: Nord-Ouest commune: superficie à bâtir de 1,8 ha pour 24 parcelles.
- N°7: Nord-Ouest commune: superficie à bâtir de 12,0 ha pour 160 parcelles.
- N°8: Nord-Ouest commune: superficie à bâtir de 1 ha pour 13 parcelles.
- N°9: Nord-Ouest commune: superficie à bâtir de 11,7 ha pour 156 parcelles.
- N°10: Les Cloutiers: superficie à bâtir de 0,9 ha pour 12 parcelles.
- N°11: Quartier du Chantre: superficie à bâtir de 4,2 ha pour 56 parcelles.
- N°12: Quartier du Chantre: superficie à bâtir de 1,7 ha pour 22 parcelles.
- N°13: Est de la commune: superficie à bâtir de 2,6 ha pour 34 parcelles.
- N°14: Route de Pontinaut: superficie à bâtir de 3,1 ha pour 41 parcelles.
- N°15: Gandalou: superficie à bâtir de 4,2 ha pour 56 parcelles.
- N°16: Gandalou: superficie à bâtir de 2,2 ha pour 29 parcelles.
- N°17: Gandalou: superficie à bâtir de 0,9 ha pour 12 parcelles.
- N°18: Gandalou: superficie à bâtir de 1,4 ha pour 18 parcelles.

### **3 6: la partie réglementaire du PLU (pièce 5).**

- le règlement écrit de 210 pages, dont le sommaire comprend un lexique, les dispositions générales et la réglementation applicable à chacune des zones ci-après: Zone UA (page 13), Zone UB (page 23), Zone UC (page 33), Zone UD (page 43), Zone UX (page 53), Zone AU (page 62), Zone AUE (page 72), Zone AUX (page 77), Zone AUZ (page 85), Zone AU0 (page 94), Zone N (page 95), Zone A (page 103).
- Annexes réglementaires (page 110) concernant: l'inventaire des éléments paysagers à préserver, les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, la collecte des déchets.
  - Le règlement graphique composé de 2 planches graphiques: Planche 5-2: au 1/5000 qui permet de visualiser la partie Sud-Ouest de la commune de Castelsarrasin
  - et Planche 5-2: au 1/5000 qui permet de visualiser la partie Nord-Est de la commune de Castelsarrasin.

**Nota :** Afin d'optimiser la lecture et permettre une meilleure reconnaissance des divisions parcellaires lors de l'enquête, le CE a demandé que les plans soient établies au 1/25 000 en appui pour l'information du public (4 plans).

### **3 7: Les Annexes (pièce 6).**

Constitué de 2 chemises cartonnées , elles s'articulent comme suit:

#### **- 6-1: Annexes sanitaires.**

- 6 1 1 : Alimentation en eau potable (Note de 18 pages).
- 6 1 2 1: Plan des réseaux.
- 6 1 2: Assainissement..
- 6 1 2 1: Schéma Directeur (document de 30 pages).
- 6 1 2 2: Plan des réseaux eaux usées.
- 6 1 2 3: Plan des réseaux eaux pluviales.
- 6 1 2 4: Plan de Zonage d'assainissement.
- 6 1 3: collecte des déchets (document de 10 pages).

### **Commentaires et avis du Commissaire enquêteur:**

Après lecture des avis des PPAC, on peut noter qu'en particulier:

- les secteurs n°3,7,8,14, 21, 28,31, 32, le projet de centrale photovoltaïque (Saint Jean-Malaurens) ainsi que l'aire de grand passage des gens du voyage (Trescassé) ont fait l'objet d'un avis défavorable quant à leur classement de la part de la CDPENAF, des Services de l'État ainsi que de la MRAe Occitanie.

Il apparaît donc nécessaire de revoir et améliorer certains articles du Règlement écrit en fonction des observations émanant de ces Autorités.

En corollaire, des précisions doivent être apporté au règlement graphique suite aux remarques du SDIS 82, RTE,TIGF, CRPF.

L'ensemble de ces Avis seront revus en détail dans l'analyse synthétique du CE au chapitre suivant et certaines observations ou réserves feront l'objet de questions du Commissaire enquêteur lors de la remise du Procès Verbal de synthèse.

Conformément à la procédure, il appartient au CE de prendre connaissance du dossier d'enquête publique en préliminaire à sa réalisation et de s'assurer que le public puisse consulter ce dossier en parfaite cohérence et clarté.

Ainsi, par courriel du 05 juin 2017 transmis à la référente de la CCTC ainsi qu'au Maître d'œuvre (cabinet 2AU Toulouse), j'ai exprimé plusieurs remarques sur le Rapport de présentation (335 pages) et en particulier sur la lisibilité de certaines planches cartographiques dont la synthèse ci-après:

- **p 57**, fig 24 «plan localisation commerces et locaux vides en centre ville»: *Plan plus grand et optimiser légende.*

- **p 60**, fig 26: «projet itinéraire culturel»: *manque de lisibilité!*

- **p 87**, fig 59: «équipement centre ville»: *manque de lisibilité!*

- **p 97**, fig 71: «périmètres protection captage eau potable»: *manque de lisibilité!*

- **p 130**, fig 99: « accidentologie de la commune »: *manque de lisibilité!*

- **p 152**, fig 126: « SRCE»: *trop petit!*

- **p 153**, fig 153: « trame verte et bleue»: *manque de lisibilité!*

- **p 170**, fig 144: « unité paysagère du Tarn et Garonne»: *manque légende?*

- **p 204**, fig 188: « zonage PPRT buta-gaz» OK ICPE, question: le 2ème site ICPE «ravitaillement stockage service essences des Armées»: *est -il supprimé?*

- **p 205**, fig 167: *localisation ICPE?*

- **p 242**: carte N: *manque de légende?*

- **p 252**: carte POS et PLU : *légende, modification justification POS/PLU?*

- **P 263**: carte « capacité urbanisation secteur impact PPRI : *format A4!*

- **p 305**: « corridors écologiques»: *format trop petit!*

- **p 309**: «pastillage important»: *expliquez?*

- **p 326**: « Résumé non technique»: *doit être réalisé hors du RP!*

- **Document cartographique**: oubli concernant la légende du Plan au 1/5000ème: manque la trame bleue qui suit le cours d'eau.

- **Concernant l'Aire d'accueil des gens du voyage**: une erreur de zonage est à prendre en compte et nécessite de créer une zone spécifique d'aire d'accueil des gens du voyage au lieu dit «La Verdoulette».

En corollaire, j'ai réclamé un nouveau« Rapport de Présentation» (335 pages) relié, afin de pouvoir l'utiliser correctement (pages pour la plupart détachées).

### **Prise en compte des remarques du CE sur le dossier d'enquête initial.**

Après les complétudes apportées, le Commissaire enquêteur a constaté que le dossier repose sur des documents clairs et pratiques.

**Sur la forme**, le dossier d'enquête « **papier** » se révèle facile à consulter malgré l'importance des différents documents qui le composent (Rapport de Présentation de 335 pages + 2 Annexes (50 pages), il présente l'ensemble des éléments nécessaires afin de pouvoir apprécier la Révision du POS de la commune de Castelsarrasin et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Sa lecture et analyse permettent de répondre aux questionnements du public.

Le Rapport de présentation synthétise les principales conclusions du diagnostic territorial et l'annexion des études ayant abouti à ses conclusions.

Il prend en compte l'analyse et la capacité de densification et de la mutation des espaces bâtis identifiés, l'état initial de l'environnement.

Il prend en compte la présentation et la mise en valeur environnementale et les incidences prévisibles. Son articulation permet la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les orientations et les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durable de la commune de Castelsarrasin. La délimitation et justification des zones sont identifiées. Le bilan et application des dispositions relatives à l'habitat sont formalisés. Un exposé clair et précis explicite les modifications apportées par la Révision du POS et de facto de l'élaboration du PLU de la commune.

Sur la forme et la matérialisation numérique (art 123-13 Code environnement (Ordonnance n°2060-1060 du 03/08/2016).

Le CE confirme que cette disposition apparaît indiscutable pour l'évolution qualitative de l'enquête publique par l'apport des moyens de communication électronique permettant moins de contestations sur l'égalité d'accès: lieux dates et heures d'accès au dossier; l'augmentation de la participation citoyenne; la commodité et la modernité de la possibilité offerte; la facilitation d'accessibilité pour le public qui n'a pas le moyen de se déplacer (personnes à mobilité réduite, actifs non disponibles, résidents secondaires).

Et ainsi, une autre forme d'expression pour l'auteur: plus de temps à la rédaction, étude réfléchie.

Ainsi, concernant le dossier d'enquête « numérique » mis en ligne sur le site de la commune et de la Préfecture 82, le Commissaire enquêteur considère qu'il s'est révélé également pratique et relativement facile à consulter pour les internautes.

**Sur le fond**, l'objet et les objectifs de l'enquête conjointe sont correctement définis. Dans sa partie thématique, le Rapport de présentation identifie le territoire de la commune de Castelsarrasin.

En synthèse, le Commissaire enquêteur confirme donc que les dispositions d'accès au dossier numérique au profit du public ont été suffisantes et opérationnelles dans le cadre de cette enquête publique.

Ainsi, conséquemment, il apparaît que le dossier soumis à l'enquête publique dans sa version manuscrite et numérique, s'est révélé conforme aux exigences de la réglementation en vigueur du Code de l'Environnement et Code de l'Urbanisme, que sa lisibilité et visibilité au règlement répond globalement aux orientations exprimées par la commune en cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial des 3 Provinces lancée en 2005 mais actuellement à l'arrêt.

### **3 8: Une partie administrative avec:**

1-Les textes officielles qui régissent l'enquête.

2-L'évaluation environnementale avec incidences prévisibles et mesures envisagées.

3-Le bilan de la procédure de débat public et de concertation.

4 La procédure.

- Prescription élaboration PLU commune de Castelsarrasin le 30/06/2014.

- Arrêté préfectoral portant le transfert de compétences à la Communauté de Communes Terres de Confluences , EPCI compétent en matière d'urbanisme.
- Débat sur le PADD (délibération du Conseil communautaire ).
- Arrêt du projet -bilan concertation-publicité (délib. Conseil communautaire).
- Notification de la prescription aux PPA.
- Réponses des PPA.

### **3 9 documents administratifs pour mise en place de l'EP.**

- La demande désignation d'un Commissaire enquêteur par Maître d'ouvrage.
- la décision du Président du Tribunal Administratif de désignation du commissaire enquêteur (cf. dossier annexes).
- L'Arrêté prescrivant l'enquête publique conjointe par le Président de la Communauté de Communes Terres de Confluences (cf. dossier annexes).
  - Article 1: Objet de l'enquête – caractéristiques du PLU.
  - Article 2: Désignation commissaire enquêteur Tribunal Administratif.
  - Article 3: Dates et durée de l'enquête publique (du Mercredi 16 août au Lundi 18 septembre 2017 inclus soit 34 jours).
  - Article 4: Siège de l'enquête et modalités de mise à disposition au public du dossier d'enquête conjointe pour consultation et observations

(le dossier a été disponible sur 2 sites: la mairie de Castelsarrasin et la Préfecture de Montauban).

- Article 5: Recueil des observations du public et permanences du CE.
  - Article 6: Conditions de clôture de l'enquête publique – remise du rapport d'enquête – conditions de consultation du rapport d'enquête.
  - Article 7: Autorité compétente en matière de décision prise à l'issue de l'enquête publique.
  - Article 8: Évaluation environnementale et avis de l'autorité compétente en matière environnementale (MRAe).
  - Article 9: Autorité responsable du projet.
  - Article 10: Mesures publicité enquête publique dans la presse, mairie, voie d'affichage et sur les sites internet de la commune de Castelsarrasin et de la Préfecture du Tarn et Garonne ([www.tarn-et-garonne.gouv.fr](http://www.tarn-et-garonne.gouv.fr))
  - Article 11: Notification.
- L'Avis d'enquête publique: CCTC.  
Document destiné à la publicité de l'enquête pour affichage extérieur et dans la presse locale (cf. dossier Annexes).
  - L'Avis de l'Autorité environnementale: MRAe.

### **3 1 10 Les Registres d'enquête publique.**

Le dossier relatif au projet de PLU ainsi que les pièces qui l'accompagnent, et trois Registres d'enquêtes conjointes à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire enquêteur, ont été consultables en mairie de Castelsarrasin aux jours et heures habituels d'ouverture au public comme suit:

- 03 Registres pour observations du public concernant le PLU de Castelsarrasin.
- Un Registre pour observations du public concernant le déclassement de la VC n°92 «Chemin de la Fontaine de Redon de Castelsarrasin.
- Un Registre pour observations du public concernant la délimitation des abords des Monuments Historiques de Castelsarrasin.

De surcroît, les six panneaux pédagogiques de présentation du projet de PLU qui avaient servi de support de concertation ont été apposés au mur du local de réception du public en mairie, optimisant ainsi son information.

### **3 2 Avis rendus par les Personnes Publiques Associées (PPA).**

En application et conformément aux Art. L.123-9, L.123-16 et R.123-17 du Code de l'Urbanisme (Art. L.153-16 à 18, R.153-4 et R.153-6 à 7 à compter du 1er janvier 2016), le projet de PLU de la commune de Castelsarassin a été notifié aux Personnes Publiques Associées en Mai 2017.

**Primo:** Une forte proportion de ces organismes ou collectivités locales n'a pas fait d'observations, dans le délai des trois mois et donc, leur Avis est réputé favorable:

- Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations du Tarn et Garonne.
- Délégation territoriale de Tarn et Garonne: ARS.
- DRAC service régional archéologie.
- Groupe Gendarmerie départementale du Tarn et Garonne.
- Direction Départementale des Finances Publiques.
- Direction des entreprises, concurrence, consommation, travail emploi.
- Conseil Régional.
- Chambre Agriculture.
- Commune de Castelsarassin.
- Direction Territoriale SNCF RESEAU.
- Direction des Services départementaux Education Nationale Tarn et Garonne.

**Deuxio:** Personnes Publiques Associées dont les Avis fournis sont favorables mais avec des observations ou des réserves:

**-La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers:** Avis favorable à demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour les parcelles des secteurs n°1, 2, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30.

- Avis favorable pour réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Avis favorable STECAL: secteur en zone Na au lieu-dit «Barraux» et en zone Nb au lieu-dit «Maniou» et propose de classer STECAL.
- Avis favorable sous réserve de définir au niveau art.1 et 2 des zones A et N la distance maximum d'implantation du local technique de la piscine par rapport à celle-ci ainsi que sa surface maximum.

- **Conseil syndical des Trois Provinces Languedoc-Quercy-Gascogne** porteur du projet de SCOT (avis favorable) à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée, sur tous les secteurs concernés (N°1 à 30).

- **L'Architecte des Bâtiments de France** : Avis favorable avec remarques concernant les servitudes relatives à la Protection des Monuments Historiques et des Sites, au règlement (pièces écrites) pour les zones UA et UB, au règlement (pièces graphiques) intégration du Périmètre délimité des abords zones UA et UB (enquête publique conjointe PDA).

- **Le Préfet du Tarn et Garonne:** Avis favorable sous réserve du classement en zone AU0 fermée des zones à urbaniser non desservies par le réseau d'assainissement collectif. En corollaire, de nombreuses remarques sont exprimées dont la synthèse suivante:

Enquête publique du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus, relative à la révision du POS et l'élaboration en PLU de la commune de Castelsarassin – CCTC -82100 Castelsarassin.

- l'objectif de 2 % annuel que s'est fixé la commune semble ambitieux au regard de la tendance longue des projections du Plan départemental de l'habitat en cours d'élaboration (1, 30 % par an pour la Communauté de Communes Terres des Confluences. Prendre en compte évolution de la population des ménages.
  - Projet urbain autour de la gare, canal et port fluvial dans le PADD ne présente pas de traduction règlementaire, le secteur classé tout entier en UX ne permettant aucun parti d'aménagement de mixité fonctionnelle.
  - **8** sur **18** zones AU avec OAP sont dépourvues des réseaux d'assainissement et leur extension n'est pas prévue par la collectivité dans le Schéma d'Assainissement: ces zones doivent être fermées à une urbanisation immédiate et classées en AU0. Deux de ces zones (secteur Cloutiers), ne pourront jamais être raccordées au réseau d'assainissement collectif et ne peuvent pas être densifiées.
  - Les zones d'activités prévues dans le PLU sont sur dimensionnées, dans le PADD : aucune modération de la consommation d'espaces n'est mentionnée pour ces zones.
  - Étude amendement Dupont (hameau de Saint Martin) largement étendu sur une distance de 2700 m le long de la RD813...il n'apparaît pas souhaitable de densifier l'urbanisation aux abords de cette route départementale pour sécurité routière, de préservation espaces agricoles et ouvertures paysagères le long de cette voie à grande circulation.
  - Prévision d'une zone Npv dans le secteur du «lac de Fourrières» (réservoir de biodiversité dans PADD): l'installation de panneaux photovoltaïques sur cette zone n'est pas adaptée.
- En corollaire, une Annexe de 12 pages exprime les remarques et recommandations articulées selon 8 thématiques d'enjeux synthétisés comme suit:

### **1°) Enjeux Urbanisme.**

- 1-1 le Rapport de présentation: besoins en développement économique non quantifiés, le scénario de 2% de croissance démographique annuelle jusqu'en 2027 et taille des ménages à 2,00 sur dimensionnés.
- Étude amendement Dupont : différenciation des art. L111-9 et art.L111-8.
- Annexe 3 : Hameau de Saint Martin, étude des modifications des règles d'implantation des constructions ou installations de part et d'autre de la RD813. Interdiction prévue à l'art.L111-6 du Code de l'Urbanisme à maintenir.

Analyse de la capacité de densification et mutation de l'ensemble des espaces bâtis doit être réalisé selon l'art.L151-4 du Code de l'urbanisme.

- 1-2 le PADD: les 4 zones à vocation d'activités mériteraient d'être réduites.
- Orientation 4 de l'axe 2, inscrire le canal, le port et la gare dans un projet urbain d'ensemble. (traduire dans règlement écrit et graphique).
  - Démographie et consommation d'espace: comparatif (INSEE 1999-2011) de 1,25 % en rapport évolution de l'objectif plus ambitieux de 2% pour 2027.
- Constat d'une certaine modération de la consommation d'espace envisagée par la commune (densité moyenne de 750 m<sup>2</sup> par logement).

- 1-3 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP): dans le RP est mentionné 22 secteurs occupant 222,3 ha alors que document 4 du PLU ne comporte que 18 OAP.
- Plusieurs OAP (10/18) sont définies des voies en impasse interdisant les liaisons entre différents quartiers. Explicitation compatibilité avec projet et positionnement des espaces publics à optimiser.

- prendre en compte zones tampons afin de préserver la santé et tranquillité des riverains (nuisances activités agricoles, artisanales ou industrielle jouxtant les OAP, ex: AU n°9 limitrophe ZAC Fleury).

1-4 Règlement écrit: reprendre tel quel l'art R.151-27.

- intégrer dispositions art.86 Loi Biodiversité n°2016-1087 du 8 août 2016.

- préciser interdiction et limites art 2-2 «qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysager. - contradiction sémantique des couleurs à préciser (paragraphe 2. 2.1 zone UX). Prévoir stationnement des 2 roues motorisées dans «stationnement»( art.2-4). - prévoir continuité des pistes cyclables «accès voiries» (art.3.1).

- Zones A et N: cf Avis CDPENAF du 1/3/2017, définir distance maximum d'implantation du local technique de la piscine par rapport à celle-ci.

1-5 Règlement graphique: classées en zone UX (et non agricole), les parcelles BZ14 et 15 et BM1 situées de part et d'autre de la RD958 (Lamour-Sud).

-Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL): avis favorable CDPENAF pour secteurs Na et Nb; 7 zones UC en tant que STECAL.

Trois secteurs correspondant à extensions linéaires de l'urbanisation liée au POS = défavorable (classement en zone A ou N).

Quatre STECAL = favorables (superficie constructible disponible).

## **2 Enjeux Habitat.**

- Respect proportion de 20% logement sociaux (loi SRU) selon seuil de population atteint compte tenu évolution démographique évaluée du PLU;

- Prévoir ER (emplacement réservé) pour logement social dans le PADD.

- Ajuster orientation 3 de l'axe 3 du PADD (valoriser , pérenniser et développer les équipements).- Phasage de l'urbanisation des zones AU à mettre en application dans Axe 3 du PADD avec fermeture en AU0 des zones les plus éloignées des services et réseaux.

## **3 Enjeux Eau.**

2-1 Eau potable: intégrer les données du PLU arrêté au Schéma directeur de distribution d'eau potable (prévisions investissements nécessaires).

2-2 Eau usées:

a) pour l'Assainissement collectif, les zones 3 et 10 situées au hameau des Cloutiers ne seront pas raccordables à un réseau AC. Les zones 6, 7, 8, 9, 16 et 17 ne sont pas desservies par le réseau d'eaux usées; compte tenu absence aide financière Agence de l'Eau et ampleur investissements nécessaires : ces zones doivent donc être fermés temporairement à l'urbanisation et classées en AU0.

- les traitements des eaux usées des futures zones AU sont conditionnées par la densité de construction : projet de réduction évalué à 750 m alors qu'il est recommandé pour la parcelle 1500 m2.

b) Assainissement non collectif: une attention particulière devra être portée pour certains secteurs situés en bordure de l'Azin et du Merdaillou (SPANC pour action) car rejets sur ces zones considérés sensibles aux rejets des eaux résiduaires.

- Se conformer au contrôle périodique du fonctionnement des systèmes d'ANC conformément à l'art. L 2224-8 du CGCT.

2-3 Eaux pluviales: compléter les art. 2 et 3 du règlement du PLU en cohérence avec les prescriptions règlementaires du Schéma directeur.

- Mettre en cohérence les 6 zones allant de 1 à 6 sur le Règlement fluvial.
- Préciser le volume minimal de rétention selon la surface imperméabilisée (débits de fuite).

2-4 Réseau hydrographique: cours d'eau non domaniaux.

- Pour la servitude A4: le règlement prévoit que les constructions et installations devront s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres.
- Pour la servitude EL3: laisser pour le propriétaire riverain d'un cours d'eau domanial (Tarn et Garonne) un passage de 3,25 mètres sur son terrain (servitude cf. Art. L2131-2 code général propriété des personnes publiques).

2-5 SDAGE et SAGE Adour-Garonne: Projet conforme à ses orientations.

#### **4) Enjeux biodiversité.**

4-1 le SRCE (Schéma régional de cohérence écologique): conformité avec le PLU, à compléter par extrait de cartographie SRCE avec zonage du PLU.

- à noter sur règlement graphique, la continuité écologique (bande verte) à rectifier selon légende.
- reprendre les 2 paragraphes concernant zones humides et continuités écologiques.

4-2 Les Zones boisées: renforcer la prescription sur le règlement écrit en préservant le boisement aidé.

4-3 Les Zones humides: inventorier et prescrire le règlement écrit des zones agricoles.

4-4 la trame verte et bleue (TVB): compléter la méthodologie employée pour définir la TVB.

4-5 les zones naturelles et espèces protégées: concernant la zone Npv identifiée pour création de parcs photovoltaïques : proscrire la totale couverture du plan d'eau compte tenu de l'impact négatif prévisible sur la faune et la flore aquatiques présentes.

- le zonage ne paraît pas compatible avec l'axe 1, orientation 2 et 5 du PADD et sa déclinaison graphique.
- une partie de la zone Npv limitrophe de l'A62 est soumise à l'art L111-6 du Code urbanisme (installations interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes).

#### **5) Enjeux, risques naturels et technologiques.**

5-1 Avis au titre prévention risque inondation: conforme PPR Bassin Garonne.

5-2 Avis au titre risque mouvement du terrain-retrait gonflement des argiles:

- compléter rapport présentation au paragraphe « 9-6 bilan».
- intégrer l'arrêté préfectoral n°AP 05-664 du 25/04/2005 dans « 6 Annexes,

6-2 Servitudes et Contraintes.

6-3: Avis au titre risque sismique: faire figurer information sur risque sismique aux bâtiments dans Rapport de présentation.

6-4: Avis au titre du risque Transport Matières dangereuses:

- préciser si risques au titre des TMD (transport matières dangereuses).

6-5 Avis au titre des risques technologiques: modifier et compléter 1°) la partie règlement (pièces écrites) relatifs aux zones UX, UC, A et N qui sont impactées par le PPRT.

2°) La partie 6 annexes : faire figurer le PPRT Buta-gaz.

6-6 Divers: effectuer les modifications concernant les mentions erronées (Servitudes et contraintes, voir Annexe 2).

**- DREAL (direction régionale environnement aménagement logement).**

### **6) Enjeux, sites et paysages.**

L'ABF émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition.

Les sites inscrits sont des servitudes d'utilité publique qui doivent être reportées au PLU. Dans le projet de PLU, il y a confusion entre site inscrit et monument inscrit à l'inventaire des MH. Il convient de rectifier ces éléments et de joindre le périmètre des sites inscrits aux servitudes du PLU.

- Sur le site du bassin du canal et ses abords: plusieurs enjeux de ce site conviendraient de le traduire en OAP aujourd'hui, dont la préservation du cadre végétal, le maintien à distance de l'urbanisation, les accès vers le site et le maintien et valorisation des activités portuaires.

- Sur le site inscrit des Boulevards et de la promenade: plusieurs enjeux de ce site conviendraient de le traduire en OAP aujourd'hui, dont la place des piétons, les aires de stationnement à améliorer, le patrimoine arboré à renouveler et une signalétique indiquant la présence du site.

- Sur l'identité culturelle et paysagère de la Garonne: le PADD intègre la Garonne, en identifiant en particulier 2 accès au fleuve, un autre accès pourrait être envisagé dans un second temps le long des ruisseaux (l'Azin).

- l'aménagement de la zone d'activités du Nord-Ouest qui constitue à la fois l'entrée de ville, et une vitrine vers le canal et vers les paysages de Garonne doit être particulièrement étudiée et une OAP serait la bienvenue.

- sur les gravières, de nombreuses zones sont classées en Ng en bord de la Garonne et ne correspondent pas à des gravières en cours d'exploitation: a contrario, ces zonages sont en contradiction avec le schéma départemental des carrières. (requalification naturelle écologique, reclassement en zone N).

- des continuités écologiques sont repérées sur les pièces graphiques: néanmoins, dans un objectif de réappropriation publique des paysages de la Garonne, des cheminements doux devraient être systématiquement envisagés en limite de ces zones.

### **7) Enjeux ligne à grande vitesse ( avis de la mission GPSO).**

Le projet ferroviaire est bien pris en compte dans le RP comme dans le PADD.

Des modifications s'imposent néanmoins , au niveau du règlement écrit:

- dans le projet PLU, les zonages des secteurs concernés (A, N et Ng), n'est pas mentionné «mesures en faveur de l'environnement», ni des «affouillements et exhaussements du sol induits». Il nuance l'autorisation (peut être autorisé), il conditionne l'autorisation à des «justifications techniques à produire pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.» - compléter au niveau art. N 2 -2 et A 2-2 «qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère». - Secteur NG au lieu dit: Ilots, à compléter, clarifier signalisation du fuseau vert que traverse le sud-ouest de la commune (règlement graphique). - Les annexes du PLU doivent contenir l'AP du 7/3/2014 portant prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles ferroviaires du GSPO.

## **8) Enjeux patrimoine (Avis Unité territoriale Architecte patrimoine).**

- cf. en supra Avis de l'ABF en partie «tertio».

## **9) Les Annexes.**

- Les données concernant l'eau potable dans le RP et annexes sanitaires nécessitent d'être mises à jour.- Rectifier confusion entre Monuments inscrit à l'inventaire des MH et joindre les périmètres des sites inscrits aux servitudes du PLU.

### **- CCI Montauban et Tarn et Garonne:**

- Avis favorable sur le projet de PLU avec remarques suivantes:
- Règlement graphique: proposition de modifier les règlements des zones UC et UX interdisant activités liées aux courses: incorporer état de fait du territoire par règlement spécifique de type Uca qui permet l'évolution de ces activités.
- Demande d'assouplir le règlement et d'autoriser l'extension sur la même unité foncière ou non, des établissements déjà présents (hôtel Artel): concerne réglementation ICPE de la zone UX art.1er.

-**SDIS 82** (remarque): Annexe et Rapport concernant ICPE service des essences des Armées et Annexe et Règlement (intégré règlement défense incendie).

-**RTE.**(remarque): Règlement graphique: I4 et EBC et emplacement réservé.

- Règlement écrit: Zones UC, UCA, UX, AU, Aub, AUZb, AUZc, A, N, Na.

- Annexe: Servitude I3.

-**TIGF.**(remarque): Annexe relatif à la Servitude I3.

-**CRPF.**(remarque): Règlement pour EBC et l'Article 10.

-**Tarn et Garonne Habitat:** Règlement écrit relatif Zones UA, UB,UC, UD, AU.

### **- MRAe (Mission Régionale Autorité Environnementale Occitanie).**

- Avis favorable sur le projet PLU avec remarques suivantes:
  - Rapport de Présentation: Documents de rang supérieur.
  - Pièces graphiques du règlement: Nord.
  - Rapport de Présentation: Résumé non technique.
  - Rapport de Présentation: Indicateur de suivi;
  - Rapport de Présentation: Objectifs de développement.
  - Rapport de Présentation: Zones d'activités.
  - Rapport de Présentation: Zones naturelles.
  - Rapport de Présentation: Zone Npv;
  - Rapport de Présentation: Assainissement collectif.
  - Rapport de Présentation: Canal.
  - Rapport de Présentation: Entrée de ville.

**Tertio:** Personnes Publiques Associées dont les Avis sont défavorables:

- **La CDPENAF:** Avis défavorable à demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour les parcelles des secteurs n°3, 7, 8, 14, 21, 28, 31, 32 et sur le projet de centrale photovoltaïque à Saint Jean-Malaurens; - 7 secteurs classés en UC dans le règlement graphique du PLU. - secteurs n°3, n°8 et n°28 : 3 STECAL défavorable.

- **Le Préfet du Tarn et Garonne:** Avis défavorable concernant la STECAL Aire de grand passage gens du voyage.- Le projet arrêté de PLU identifie un secteur de STECAL -zone Nb au lieu dit «Trescassé», en bordure de Garonne, afin de régulariser la présence d'une aire de grand passage des gens du voyage.« *Le terrain est classé en zone rouge du PPRI du bassin de Garonne Amont. L'aire est ainsi un véritable piège en cas d'inondation, ce qui n'est pas acceptable en matière de sécurité publique: sur le plan administratif, dans le cadre du contrôle de légalité du PLU: «je ne pourrai pas valider le maintien de ce STECAL».*

### **3 3 Réponse aux observations ou réserves émises par les PPAC.**

En préliminaire de l'enquête, lors de la 1ère Réunion avec la référente de la CCTC sur le projet PLU, le CE a évoqué les réserves et recommandations des PPAC exprimées dans le cadre de l'enquête publique conjointe.

Suite à cette demande, après concertation avec les Élus et en réponse aux réserves émises par les PPAC, la CCTC a élaboré un document de 12 pages apportant les réponses à ces remarques et intitulé:

«Principales observations et propositions de réponses de la CCTC aux PPAC sur le PLU de Castelsarrasin».

Ce document prenant en compte l'ensemble des questionnements émis par les PPAC a été articulé sous forme de tableau.

Il regroupe par PPAC: la remarque ou réserve considérée et la réponse formulée par la CCTC, référente sur le projet PLU.

Un exemple d'extrait de ce tableau explicite cette démarche déclinée comme suit:

**PPA concerné:** Préfecture Tarn et Garonne/ DDT 82/ CDPENAF.

<b>Pièce</b>	<b>Objet</b>	<b>Remarque PPAC</b>	<b>Proposition de réponse de la CCTC</b>
<i>Exemple:</i>  <i>Pièces graphiques du règlement</i>	<i>STECAL</i>	<i>CDPENAF a considéré 7 zones STECAL car, constituant habitat diffus dans secteurs agricoles ...Avis défavorable</i>	<i>« Ces secteurs n'accentuent pas l'urbanisation linéaire existante.....»</i>

Ainsi, il apparaît que les réponses formulées par la CCTC permettront d'ajuster le PLU dans le dossier définitif sous réserve de l'avis de la conférence des Maires et du Conseil Communautaire après les conclusions définitives de la présente enquête publique.

Ce document de 12 pages a été inséré au Dossier d'enquête conjointe pour mise à disposition au public en Mairie de Castelsarrasin, il a également été mis en ligne sur les sites internet de la commune et de la Préfecture de Tarn et Garonne.

### **3 4 Avis du CE sur document relatif aux ajustements projet de PLU.**

Concernant les observations du Préfet de Tarn et Garonne le CE constate que:

1°) L'observation relative aux pièces graphiques du règlement ayant pour objet « l'aire de grand passage des gens du voyage située à Trescassé», a été pris en compte par la CCTC, et que le STECAL (zone Nb) au lieu dit Trescassé sera supprimé et reclassé en zone N au PLU approuvé.

Soucieux de la prévention des risques d'inondation et à la préservation des populations pour ce secteur: le CE considère que le reclassement en zone N de ce secteur est tout à fait pertinent et incontournable: il confirme donc cette décision.

2°) la réponse aux objectifs de développement (transports, commerces, équipements) du Rapport de présentation sera pris en compte au travers du Schéma de développement et touristique en cours d'élaboration à l'échelle de la CCTC.

Le CE prend note que la collectivité proposera des plans d'action qui pourront être intégrés dans le PLUi-H et que les ZAC existantes sur la commune ayant un intérêt communautaire, voire départemental ou régional et que leur programme prévoit déjà aujourd'hui, des besoins en termes d'équipements, de services ou d'activités.

Ainsi, le CE rappelle à la commune de Castelsarrasin, que dans le cadre de son PADD, l'objectif du PLU est bien de maintenir les commerces de proximité en centre-ville (zone de protection commerciale) et de permettre en parallèle le développement des grandes surfaces en périphérie.

3°) Concernant les objectifs (RP: rapport de présentation) relatifs « *au développement démographique de 2% de croissance annuelle jusqu'en 2027 et une taille moyenne des ménages à 2,00...* » : *semblant sur dimensionnée au regard de l'évolution de la démographie de la commune* ».

La collectivité confirme cette perspective en s'appuyant sur la position de Castelsarrasin sous-Préfecture de Tarn et Garonne, qui bénéficie d'une croissance économique soutenue et en corollaire, souhaite sédentariser les très nombreux actifs qui travaillent ou vont travailler dans les différentes zones d'activités économiques de son territoire.

Sur ce point, le CE constate (RP. Évolution démographique), qu'en 2012, Castelsarrasin comptait 13 295 habitants. Que sa population se révèle en augmentation constante depuis 1975 (10 752 habitants);

Ainsi, il apparaît concret que le pic de croissance de +12,23% a eu lieu entre 1999 et 2006. Entre les derniers recensements de 2006 et 2012 sa croissance est passée à +4,36%.

En conséquence, le CE constate que pour pouvoir accueillir cette nouvelle population, mais également permettre de sédentariser les nombreux actifs qui travaillent sur les zones d'activités en cours de réalisation, la commune a donc fixé ce taux de croissance annuel évalué à 2%.

Prenant en compte les différents facteurs démographiques considérés en supra, il considère que ce scénario de croissance en l'espèce ne semble pas excessif au vu des projections de l'INSEE qui prévoient que, la population de ce territoire augmenterait de 40% à l'horizon 2040.

Et en corollaire, il apparaît également pertinent que la taille moyenne des ménages égale à 2 à l'horizon 2030 n'est donc que la résultante des tendances actuelles.

4°) Concernant l'entrée de ville (RP) Études amendement Dupont, la collectivité confirme que les références au Code de l'Urbanisme (L111-9 remplacé par L111-8) seront corrigés dans les 2 annexes du RP.

Sur la problématique relative au Hameau de Saint Martin, la collectivité justifie les modifications apportées aux règles d'implantation des constructions de part et d'autre de l'axe de la RD813 et confirme que ce Hameau n'est pas artificiellement étendu. Et pour conséquence, la commune ne souhaite pas se conformer à l'interdiction prévue à l'art.L111-6 (Code Urba., doit être maintenue).

Sur ce point, le CE (reconnaissance sur place de ce secteur) confirme que la zone concernée n'englobe uniquement les parcelles déjà bâties et que seules les «dents creuses» (comme défini par les orientations du Grenelle de l'environnement), se situant à l'intérieur sont constructibles.

Ainsi, il apparaît que les vergers présents dans ce secteur lui paraissent donc préservés, et qu'en conséquence, les règles d'implantation qui ont été définies par la collectivité, devraient permettre de maintenir la qualité du paysage urbain tout en respectant les implantations existantes.

5°) Concernant la capacité d'urbanisation et de densification (RP), la collectivité confirme que pour les espaces bâtis sur des zones «inconstructibles», elle n'a pas d'intérêt étant donné que ces capacités sont quasiment nulles...

Le CE prend note de la position de la collectivité, qui n'appelle pas de commentaire supplémentaire sur ce constat.

6°) Concernant les zones d'activités dans le cadre du PADD, les services de l'Etat préconisent de réduire ces zones et en corollaire, plus s'inscrire dans une dynamique intercommunale .

La collectivité répond que ces zones s'inscrivent dans une dynamique intercommunale et cite en référence la Loi NOTRE (janvier 2017).

Le CE confirme que la plupart des zones d'activités présentes sur le territoire de la commune de Castelsarrasin, relèvent bien de la compétence intercommunale.

Ainsi, il apparaît que les zones d'activités de «Fleury, Terre Blanche et Barrès», situées entre Castelsarrasin et Moissac, dessinent un secteur à enjeux économiques forts et favorisent par conséquent les dynamiques intercommunales.

Suite aux entretiens menés avec le Maire et le Président de la CCTC sur ce sujet, un Schéma de Développement Économique et Touristique à l'échelle des 22 communes est effectivement en cours d'élaboration.

L'analyse de cette étude devrait ainsi permettre, d'identifier les pôles de développement, ainsi que les zones d'activités à créer, à étendre ou à requalifier tout en proposant un cadencement dans la réalisation de celles-ci.

En corollaire, suite à l'étude de cette problématique, le CE confirme qu'une réflexion de fond sur le dossier de la ZAC de «Fleury», a été lancée par délibération du Conseil Communautaire le 2 juin 2015 sur son périmètre, sa vocation et son bilan financier.

Ainsi, le CE (plutôt favorable à la réduction du format de ces zones d'activités: ref. code Urba. Art.L151-5)), suggère néanmoins, qu'il conviendra de maintenir ou de réduire ces zones après analyses des résultats de ces études prospectives en cours de réalisation.

7°) Concernant le projet urbain dans le cadre du PADD (orientation 4 de l'axe 2), les services de l'État précise que le canal, le port et la gare de la commune ne présentent aucune traduction dans le règlement écrit et graphique...aucune OAP définie sur les friches industrielles dans ce secteur...

La collectivité confirme que cette orientation a des traductions réglementaires: classement canal en zone N, identification des éléments paysagers à préserver, reclassement des habitations en zone UC...

Lors des entretiens menés par le CE avec le Maire et le Président de la CCTC, il résulte que le canal a été classé en zone Naturelle pour sa protection.

Lors de la visite des lieux, le CE a constaté que celui-ci traverse effectivement le centre-ville ainsi que les quartiers pavillonnaires de la commune. Ainsi, j'ai également constaté qu'un travail de signalisation à destination des modes doux était en cours de réalisation.

Le futur camping et équipements de la ZAC « Fleury » devraient donc ainsi être connectés au canal.

Conséquemment, tous ces projets renforcent le rôle de « colonne vertébrale » qu'il convient à la commune de développer par des actions en parallèle de l'élaboration du PLU.

Enfin, lors de la visite des lieux, le CE a reconnu la zone d'activités du Chantre qui n'apparaît pas véritablement comme une immense friche industrielle mais est constitué de plusieurs bâtiments désaffectés.

Ayant interrogé le Maire de la commune sur les possibilités de reclassement de ces friches industrielles, des négociations semblent être en cours pour un projet d'immeuble « SARFAZI » d'une SSP entre la commune de Castelsarrasin et l'Association d'insertion « AGERIS » relatives à des ateliers protégés.

Ainsi, considérant le projet présenté de cette réhabilitation, une OAP sur ce secteur ne lui semble pas se justifier dans l'état.

8°) Concernant le recensement des OAP (cf. RP page 308), il apparaît effectivement une erreur chiffrée, dont la collectivité s'est engagée à corriger à 18 OAP au lieu de 22 secteurs.

Quant aux remarques exprimées sur ces OAP en termes de compatibilité, le CE partage l'avis des Services de l'État et rappelle que la représentation de ces OAP ne doit comporter aucune ambiguïté quant à leur application dans le droit des sols.

Ainsi, il prend en compte que la collectivité dans ses éléments de réponse, s'est engagée pour la compatibilité des OAP concernant le positionnement des espaces publics et donc à préciser les éléments: accès, voirie, aires de retournement, liaisons futures, éléments paysagers.

9°) Concernant les zones tampons (OAP, Pièces écrites du règlement), le CE constate que la collectivité prendra toutes dispositions afin que les règles d'implantation aux zones limitrophes à vocation d'habitat seront ajoutées dans les zones UX, AUX et AUZ.

De son avis personnel, il corrobore cet engagement et précise que concernant les zones Agricoles: des réglementations spécifiques existent déjà et permettent ainsi, d'assurer des zones « tampons » entre les habitations et les bâtiments agricoles.

Ainsi, le CE prend acte des dispositions prises par la collectivité qui répondent aux préconisations des Services de l'État.

10°) Concernant l'art.R151-27 relatif aux pièces écrites du règlement, le CE prend acte que la collectivité s'engage à prendre toutes dispositions afin de modifier le lexique du règlement écrit concernant les changements de destination et que toutes les références aux installations seront supprimées.

11°) Concernant les zones d'activités (pièces écrites du règlement), la collectivité prend en compte les remarques des services de l'État et confirme que dans les zones UX, AUX et AUZ, l'art. 86 de la Loi Biodiversité n°2016-1087 sera pris en compte.

Parallèlement, elle s'engage à ajouter les dispositions concernant les toitures ainsi que les aires de stationnement.

Le CE prend acte des dispositions prises et confirme que l'art 86 de la Loi Biodiversité doit être respecté.

12°) Concernant les zones d'activités (pièces écrites du règlement), la collectivité souhaite autoriser les bardages et les bacs acier dans les zones d'activités.

Le CE confirme cette disposition considérant personnellement qu'une marge de manœuvre doit être permise tout en respectant les art. 2-2 relative à la qualité urbaine, architecturale et environnementale.

13°) Concernant les zones d'activités (pièces écrites du règlement), la collectivité prend en compte la remarque concernant la définition de «*tonalités claires*» pour la coloration des façades et le précisera dans le règlement. Le CE considère que cette précision est pertinente.

13°) Concernant le stationnement (pièces écrites du règlement) et en référence des remarques de la CDPENAF, la collectivité s'engage à prévoir du stationnement pour les 2 roues motorisés dans les art.2-4 pour certaines destinations autres que les immeubles de bureaux.

Le CE (lui-même motard), ne peut qu'approuver cette disposition en complément des stationnements vélos.

14°) Concernant les zones A et N (pièces écrites du règlement) la CDPENAF demande des précisions sur la distance maximum d'implantation du local technique de la piscine...ainsi que sur l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination...:

- la collectivité précise que la surface maximum des locaux techniques de piscine sera de 10 m<sup>2</sup> et seront implantés à 10 m maxi des piscines.

En corollaire, elle s'engage à corriger l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Le CE confirme cette disposition : destinations et sous destinations évoquées non conformes aux art. R.151-27.

15°) Concernant les classements en zones d'activités (pièces graphiques du règlement), la collectivité confirme que les parcelles BZ214 et 15 et BM1 situées de part et d'autre de la RD958 au lieu dit «*Lamour-Sud*» seront classées en zone UX.

Suite à reconnaissance du site, le CE confirme que ces constructions et installations ne sont pas liées à une exploitation agricole et correspondent bien à une activité de commerce et de service.

Ainsi, le classement en zone UX se révèle pertinent.

16°) Concernant les secteurs n°3, 8 et 28 (pièces graphiques du règlement), la CDPENAF les a considéré en STECAL en estimant que ces secteurs correspondaient à des extensions linéaires de l'urbanisation liée au POS et les classent en zone A ou N.

Sur ce point, la collectivité considère que ces secteurs n'accentuent pas l'urbanisation linéaire existante, que ces parcelles étaient classées constructibles au POS et que de nombreuses parcelles libres de construction sont en cours d'urbanisation... questionné par le CE, le Maire confirme cette position.

Afin d'optimiser son analyse topographique personnelle, le CE s'est rendu sur place afin de recenser précisément les habitations et les constructions en cours d'urbanisation.

Ainsi, le CE décline le constat suivant:

- Concernant le secteur n°3, on peut constater que les parcelles 1374 et 1434, situées «*chemin de Gandalou*», sont déjà urbanisées et ne semblent pas être liées aux activités agricoles ou forestières.

Le but étant de régulariser le zonage afin de prendre en compte ces constructions à usage d'habitation classées en zone agricole dans le POS et situées dans le quartier de Gandalou.

Parallèlement, le CE constate que les parcelles n°2496 et 2497 comportent 2 maisons d'habitation récentes (non reportées sur le cadastre), ont été intégrées à la zone urbaine afin de combler une «*dent creuse*».

Aussi, le CE considère que ce STECAL mériterait d'être reconsidéré lors du contrôle de légalité des services de l'État.

- Concernant le STECAL N°8: le CE confirme qu'il comprend 1 maison d'habitation sur la parcelle n°2212. et qu'une partie de la parcelle n°792 pourrait permettre la construction d'une autre maison d'habitation. Il constate que tous les réseaux se trouvent au droit de la parcelle (ERDF, accès et eau).

- le secteur est en assainissement autonome.

Le CE prend acte de la décision défavorable de la CDPENAF.

- Concernant le STECAL N°7: le CE constate que la parcelle n°2205 est une «*dent creuse*» et que tous les réseaux se trouvent au droit de la parcelle (ERDF, accès et eau).le secteur est en assainissement autonome.

Le CE prend acte de la décision défavorable de la CDPENAF.

- Concernant le STECAL n°28: le CE constate qu'il comporte deux maisons déjà construites non reportées sur le cadastre.

Le CE prend acte de la décision défavorable de la CDPENAF.

- Concernant le STECAL n°14 : le CE constate que c'est une «*dent creuse*» et permettrait de désenclaver des terrains déjà constructibles dans le POS avec un accès sur le chemin de Peyrat et non par la RD 958.

Aussi, le CE considère que ce STECAL mériterait d'être reconsidéré lors du contrôle de légalité des services de l'État.

17°) Concernant les logements sociaux (pièces graphiques du règlement), il est reproché que l'orientation 2 de l'axe 3 du PADD n'est pas suffisamment traduite dans les dispositions règlementaires écrites au graphique ou dans les OAP. Sur ce point, le CE constate néanmoins que dans toutes les zones AU, un pourcentage de logements sociaux est imposé. Il apparaît cependant que la collectivité ne souhaite pas définir des OAP pour résorber la vacance en centre-ville, privilégiant par contre, un périmètre de protection commercial défini. Et en conséquence, le CE note que la collectivité prévoit que des plans d'actions seront retranscrits dans les POA et OAP habitats dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H. Ainsi, il note que la commune privilégie la réhabilitation des bâtiments en centre-ville et confirme que ces dispositions s'inscrivent donc dans l'orientation 2 de l'axe 3 du PADD.

18°) Concernant les emplacements réservés (pièces graphiques du règlement), le CE confirme que tous les projets (extension cimetièrre, création funèrarium, extension écoles de Courbieu, Gandalou et Ducau, création nouveau groupe scolaire) se trouvent bien sur des parcelles appartenant à la commune ou dans le périmètre de la ZAC: ainsi, il confirme que ces dispositions s'intègrent dans l'orientation 3 de l'axe 3 du PADD: «*valoriser, pérenniser et développer les équipements*».

19°) Concernant les Zones AU (pièces graphiques du règlement), le CE confirme l'avis des services de l'état et considère qu'en effet, il semble nécessaire de fermer des zones AU, parallèlement le zonage d'assainissement collectif devra faire l'objet d'une étude complémentaire du zonage d'assainissement en vue d'une programmation d'extension.

Sur ce point, le CE précise que l'enquête conjointe sur l'assainissement qu'il devait conduire a été annulée compte tenu du dossier incomplet (Avis de l'autorité environnementale non joint).

20°) Concernant l'Assainissement collectif (Annexes), le CE prend acte que la collectivité a retiré le Schéma Directeur d'assainissement: n'ayant pu être présenté à l'enquête publique conjointe avec le PLU (Avis MRAe non joint au dossier), il prend note que la collectivité devra réétudier la possibilité de desservir plus de zones en assainissement collectif et de faire des cartes d'aptitude des sols pour les zones qui ne peuvent pas l'être.

Sur ce point, le CE confirme que des études plus élaborées devront analyser ce Schéma Directeur d'Assainissement de la commune de Castelsarrasin.

Enfin, dans la réunion préliminaire à laquelle il a assisté sur ce projet d'enquête assainissement, il a rencontré pas moins de trois intervenants différents pour AC, ANC et pluvial: le Syndicat des Eaux, la CCTC et la commune, il recommande donc que pour cette future enquête qui sera diligentée sur l'Assainissement de la commune: un seul interlocuteur soit désigné afin de faciliter la procédure.

21°) Concernant le Schéma Directeur des eaux pluviales (Annexes), le CE prend acte que la collectivité s'engagera à compléter les prescriptions concernant les eaux de pluie (Enquête publique reportée ultérieurement).

Il confirme cependant l'Avis des services de l'État et demande à la collectivité de reprendre les différentes zones (lors de la future enquête publique), afin de les mettre en phase avec le zonage du Schéma Directeur «zones types allant de 1 à 6).

22°) Concernant la Servitude EL3 (Annexes), le CE prend acte que la collectivité intégrera la fiche EL3 dans le règlement du PLU et confirme cette disposition.

23°) Concernant le SRCE (pièces graphiques du règlement), la collectivité s'engage à compléter la démonstration de la conformité, notamment par un extrait de la cartographie du SRCE en comparaison avec le zonage du PLU.

Le CE ne peut que confirmer cette disposition.

24°) Concernant le SRCE (pièces graphiques du règlement) les services de l'Etat, font mention d'une erreur graphique concernant la trame verte et bleue: le CE avait également constaté cette erreur lors de l'étude préliminaire du dossier d'enquête et en avait fait part à la collectivité, qui s'engage à corriger celle-ci. De surcroit, le CE prend acte que la collectivité reprendra dans l'article A. 1.3: les 2 paragraphes concernant les zones humides et les continuités écologiques. Cette disposition lui semble tout à fait pertinente.

25°) Concernant les zones boisées (Pièces graphiques du règlement), les services de l'État recommandent de prendre en compte le boisement de résineux subventionné par l'État en 1992 se trouvant sur le zonage NL (secteur du Château de Lériet et de Lamouline) : la collectivité s'engage à classer ce boisement en zone N: le CE prend acte de cette décision qu'il juge pertinente et précise que des équipements de loisirs respectant ce boisement sont tout à fait possible notamment par l'accrobranche.

26°) Concernant les zones humides (Pièces graphiques du règlement), la collectivité s'engage à respecter la demande des Services de l'État quant à la prescription concernant les zones humides qui s'appliquera également en zone Agricole. Le CE prend acte de cette décision.

27°) Concernant les zones naturelles et espèces protégées (pièces graphiques du règlement) le projet a identifié une zone spécifique Npv destinée à la création de parcs photovoltaïques: les services de l'État y sont défavorable, le CE confirme également à cet Avis, en effet: il a reconnu la zone concernée et confirme que cette zone humide doit être privilégiée . Ainsi, il apparaît que depuis 35 ans, la nature a repris ses droits et considérant que cette gravière est devenue un plan d'eau naturel, d'un point de vue écologique pour la faune et la flore en particulier aquatique, le CE exprime un Avis défavorable pour ce projet de parcs photovoltaïques: Avis notamment confirmé par l'Autorité environnementale.

28°) Concernant le risque mouvement de terrain-retrait gonflement des argiles (Rapport de présentation), la collectivité confirme que le Rapport de présentation sera complété au paragraphe « 9-6 Bilan de l'état initial de l'environnement»: le PPRN retrait gonflement des argiles y sera mentionné. Elle intégrera également l'Arrêté préfectoral n°AP 05-664 du 25/04/2015 ainsi que le règlement dans la rubrique « 6 Annexes» «6-2 Servitudes et contraintes». Le CE prend acte des dispositions prises.

29°) Concernant le risque sismique (Rapport de présentation), la collectivité confirme que l'information concernant ces risques sera ajoutée dans e rapport de présentation au paragraphe « 9-6 Bilan « Analyse de l'état initial de l'environnement, page 212: le CE prend acte des dispositions prises.

30°) Concernant les risques technologiques (Pièces écrites du règlement), la collectivité complètera la partie « 5-Règlement» «5-1 Pièces écrites et précise que dans les zones UX, UC, A et N qui sont impactées par le PPRT, aux art.»Destinations des constructions soumises à des conditions particulières»: il sera mentionné: «toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions du PPRT Buta gaz. La partie «6 -2 Annexes et 6-2 Servitudes et contraintes»«6-2 listes des servitudes», mentionnera le PPRT Buta gaz. Le CE prend acte de ces dispositions.

31°) Concernant la partie Divers (Annexes) la collectivité s'engage à corriger les mentions concernant les servitudes PM1. Le CE confirme cette disposition.

32°) Concernant les Sites inscrits (Annexes), la collectivité rectifiera la confusion entre site inscrit et monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Considérant des périmètres qui sont déjà des servitudes et soumis à l'avis de l'ABF, le CE ne recommande pas de définir des OAP dans ce secteur.

33°) Concernant le Site inscrit du Bassin du canal et ses abords (OAP), le CE prend acte que la collectivité ne souhaite pas imposer plus de contraintes réglementaires notamment au niveau de ce secteur. Il confirme qu'un travail sur la signalisation et les profils de voiries existantes (modes doux) est en cours de réalisation, ainsi, il a notamment exprimé des questions complémentaires sur ce sujet dans son PV (Procès verbal) remis à la collectivité en fin d'enquête publique: le 19/09/2017, afin que la CCTC précise sa position.

Le CE a pu constater sur place ce secteur très attractif (présence d'un collège, cadre végétal, accès gare SNCF) activités portuaires bien intégrées dans le tissu urbain. Il confirme la position des Services de l'État sur une possibilité de classement en OAP mais rappelle que le choix des terrains soumis à des OAP s'est opéré en tenant compte de la topographie, des éléments paysagers qui la constitue et selon le diagnostic établi par la politique environnementale de la commune.

34°) Concernant les Site inscrit des boulevards et de la promenade (OAP), le CE partage entièrement l'avis des Services de l'État sur le fait que le fleuve de la Garonne se révèle un élément fort de la structure territoriale de ce secteur.

Il rappelle également que le PADD intègre la Garonne, en identifiant en particulier deux accès et demande donc à la collectivité d'étudier la possibilité de faire un accès supplémentaire le long du ruisseau de l'Azin.

Cette disposition permettra en corollaire d'assurer l'entretien des berges et l'environnement aquatique de ce secteur.

35°) Concernant l'identité culturelle et paysagère de Garonne (OAP), la collectivité confirme que la zone d'activités du Nord-Ouest se situe dans le périmètre d'une ZAC et qu'un plan d'aménagement a été réalisé faisant office d'OAP. Elle prend néanmoins en compte les problématiques citées, que le CE confirme également selon son avis personnel: coupures d'urbanisation, perspectives vers la plaine, entrées de ville, paysages de la Garonne.

36°) Concernant les gravières (pièces graphiques du règlement), les services de l'état font état que de nombreuses zones sont classées Ng en bord de la Garonne et ne correspondent pas à des gravières en cours d'exploitation. En corollaire, ces zonages sont en contradiction avec le Schéma départemental des carrières ayant pour conséquence de les classer en zone N.

Sur ce point, le CE considère qu'effectivement ces zones pourraient être requalifiées naturelle et écologique au plan environnemental, néanmoins comme la collectivité, il estime que le facteur socio-économique de l'existence de ces gravières se révèle indispensable au développement local ainsi qu'à la réalisation de la future LGV.

Il prend acte que la collectivité complétera le règlement de la zone N concernant la requalification des anciennes zones exploitées.

37°) Concernant l'identité culturelle de la Garonne (OAP), le CE demande à la collectivité de prendre en compte la réappropriation publique des paysages de la Garonne en réalisant des cheminements le long de ces zones dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H à l'échelle intercommunale.

38°) Concernant la LGV (pièces écrites du règlement), le CE prend acte que les articles N2 -2 et A-2 seront modifiés conformément au dossier de MECDU de la ligne LGV. Il recommande également que l'erreur graphique concernant le corridor écologique soit corrigé et que les annexes du PLU soient complétées par l'AP du 07/03/2014 portant prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles ferroviaires du GPSO.

39°) Concernant les Annexes sanitaires (Annexe), le CE prend acte que la collectivité actualisera les données concernant l'eau potable dans le Rapport de présentation et les annexes sanitaires s'y rapportant.

40°) Concernant les Servitudes d'utilité publique (Annexes), la collectivité devra prendre toutes dispositions pour éluder la confusion entre site inscrit et monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques, parallèlement, les périmètres des sites inscrits devront être joints aux servitudes du PLU.

41°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code Urbanisme (pièces graphiques du règlement)), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le secteur n°3 chemin de Gandalou ( 4 parcelles totalisant 8 604 m2). La collectivité souhaite maintenir leur vocation en zone urbaine en zone UC;

Le CE s'est rendu sur place et a pu constater que ces parcelles étaient déjà bâties ou en cours d'urbanisation, ainsi, il lui apparaît que le classement en zone Agricole mérite d'être reconsidéré (cf. extrait plans et photos jointes en supra);

42°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le secteur n°7 et 8 : parcelles situées quartier Gandalou, extension linéaire...et secteurs en assainissement autonome.

Suite à une nouvelle reconnaissance du terrain, le CE a pu constater que ces parcelles correspondaient à des «dents creuses», n'ayant plus de vocation agricole, ainsi considérant la topographie de l'environnement concerné, il considère que le classement en zone Agricole mérite d'être reconsidéré.

43°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le secteur n°14: parcelles situées «chemin de Peyrat» parcelle de 6 713 m2 en extension d'une zone UC, considérant l' assainissement autonome et de par son éloignement des services, il exprime un Avis défavorable à cette demande de dérogation.

44°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le secteur n°21/Le Pontinaut pour une parcelle de 1156 m2 : la collectivité prend en compte cet avis et confirme que ce secteur sera supprimé: le CE prend acte de cette disposition et y favorable.

45°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le secteur n°28/ Verriès Bas: extension de 1629 m2 sur une zone considérée comme STECAL et demande que ce secteur soit classé en zone Agricole.

Suite à la reconnaissance sur le terrain, le CE constate que ces parcelles sont déjà bâties ou en cours d'urbanisation, en conséquence, il lui apparaît justifié que la vocation urbaine permette de maintenir ces parcelles en zone UC.

46°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le secteur n°31 et 32: 7 parcelles totalisant 12713 m2;

Comme relevé très justement, cette zone se situe en zone rouge du PPRI et se révèle donc inconstructible, le CE confirme que ces parcelles doivent rester en zone naturelle ou agricole

La Collectivité s'est engagée à supprimer ce secteur.

47°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le projet de centrale photovoltaïque à Saint Jean Malaurens.

Considérant une consommation d'espaces naturels et forestiers et portant atteinte à un réservoir de biodiversité identifié, le CE confirme cet Avis défavorable, la collectivité s'engage à supprimer ce secteur.

48°) Concernant les servitudes relatives à la protection des Monuments historiques et des Sites (Annexes), la Préfecture (UTAP) exprime que la planche de servitudes soit supprimé et que les Monuments historiques soient listés: la Collectivité s'est engagée à prendre les dispositions en ce sens, le CE prend acte de cette décision.

49°) Concernant les zones UA et UB (pièces écrites du règlement), les services de la Préfecture ont listé un certain nombre de points à compléter qui concernent en particulier: les règles générales, la hauteur des constructions, toitures, voirie, assainissement...le CE constate que la Collectivité après repris chaque remarque, s'est engagée à apporter les modifications demandées dans leur intégralité et confirme donc cette procédure.

50°) Concernant le PDA (pièces graphiques du règlement), la collectivité confirme que le Périmètre Délimité des Abords sera annexé au PLU: sur ce point, le CE confirme avoir conduit l'enquête publique conjointe en parallèle du PLU. Il a donc exprimé son Avis motivé dans les Conclusions de cette enquête.

### **L'évaluation environnementale dans le cadre d'Avis des PPA.**

Selon les dispositions et en conformité avec l'art. R. 104-9 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLU de Castelsarrasin a été soumise à l'évaluation environnementale systématique en raison de la présence de trois sites Natura 2000 sur son territoire: «*Vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou*», la *Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Nesle*» et la «*Vallée de la Garonne de Muret à Moissac*». Ainsi, le PLU a été en conséquence soumis pour Avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Région Occitanie. La demande a été transmise à la DREAL Occitanie le 30 janvier 2017.

En termes de prescriptions environnementales, le CE prend acte que la Collectivité réponds point par point aux remarques exprimées par la MRAe. Ainsi, pour rappel l'Avis de la MRAe ne porte aucunement sur l'opportunité du projet présenté, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la Collectivité et surtout sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

En conséquence, cet Avis n'est donc ni favorable, ni défavorable mais vise à améliorer la conception du document présenté (PLU) et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent. Les réponses apportées dans le document d'ajustement au PLU confirment donc les ajustements proposés comme suit:

1°) Concernant les documents de rang supérieur (Rapport de présentation), la collectivité remplacera le terme PPRI par PRGI. La partie 11-2 du RP sera complétée avec cartographie localisant les zonages du PRGI par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet PLU. La prise en compte de la compatibilité du projet PLU vis à vis du SRCE sera complétée. Le CE prend acte de ces dispositions prises.

2°) Concernant l'orientation au Nord (pièces graphiques du règlement), la collectivité confirme l'orientation des documents au Nord et précise néanmoins qu'une orientation du zonage graphique au Nord Est a permis l'impression du plan afin exceptionnellement de le diviser en deux. Le CE prend acte des dispositions prises.

3°) Concernant le résumé non technique (RP) le CE partage l'avis de la MRAe sur la dissociation du document et confirme qu'il devra être annexé en annexe au dossier PLU. Parallèlement, il mérite des compléments (cartographie) explicitant le projet d'urbanisation sur les incidences environnementales.

4°) Concernant les indicateurs de suivi (RP) la collectivité s'engage à compléter le tableau présent aux pages 324-326. Le CE confirme ces dispositions.

5°) Concernant les objectifs de développement (RP), la collectivité met en exergue la croissance démographique de Castelsarrasin (2% par an pour le scénario de croissance): cet objectif est jugé ambitieux au regard de l'évolution démographique récente par la MRAe.

Le CE constate que ce scénario de croissance démographique retenu a été validé par les élus et partenaires institutionnels.

Par ailleurs, il note que la collectivité souhaite affirmer sa place par le développement local en favorisant la sédentarisation des très nombreux actifs qui travaillent ou vont travailler dans ses nombreuses zones d'activités économiques.

Conséquemment, pour l'appréciation du CE: cette orientation lui semble en synergie avec les orientations retenues par la commune dans le cadre de son PADD et exprime donc un Avis favorable sur ces préconisations.

6°) Concernant les zones d'activités (RP), la collectivité confirme que les dispositions seront prises pour la partie habitat (ajout de carte et tableau) de la consommation et des surfaces résiduelles pour les espaces à vocation économique et d'équipements depuis la dernière décennie.

En corollaire, un zoom plus précis permettra d'explicitier plus précisément le développement de la ZAC de Fleury dont le dossier devrait être modifié (bureau d'études prévu par la CCTC).

Ainsi, elle s'engage une fois le périmètre de la ZAC et le dossier de création approuvé : le PLU sera modifié. Le CE prend acte de ces dispositions.

7°) Concernant les zones naturelles (RP), la collectivité s'engage à optimiser la traduction des TVB identifiées au SRCE par rapport au projet de zonage du PLU en explicitant les choix du niveau d'échelle et par des investigations de terrains. Ainsi, le CE confirme que certaines OAP devront être amendées par la précision de relevés de terrain localisant à l'échelle de la parcelle, des secteurs à préserver notamment les zones humides potentielles, haies bocagères.

Le CE prend acte des réponses apportées par la collectivité quant aux réservoirs de biodiversité (zones humides, espaces boisés classés) ainsi que les continuités écologiques identifiées au zonage graphique sous forme de trames incluses dans les zones N.

8°) Concernant la zone Npv (RP), la MRAe confirme comme l'avis du Préfet, que cette zone n'est pas pertinente au projet retenu.

En effet, force est de constater que de part sa superficie (7 ha) et jouxtant le Lac de Fourrières, partiellement sur un plan d'eau, cette zone doit être préservée.

Le CE confirme entièrement cette position et rappelle que cette zone est bien identifiée dans le PADD comme un réservoir de biodiversité (espaces boisés et zones humides) et que ce projet photovoltaïque générerait des incidences négatives sur le milieu naturel et la biodiversité, notamment pour les communautés aviaires. En conséquence, il renouvelle son Avis défavorable à ce projet dans l'état.

9°) Concernant l'Assainissement collectif (RP), la MRAe fait mention que : *«s'agissant de la préservation de la ressource en eau, plusieurs zones à urbaniser( 8 sur 18 zones AU avec OAP) destinées à des résidences, sont dépourvues de réseaux d'assainissement collectif et le schéma d'assainissement ne prévoit pas leur raccordement»*.

Et ainsi de recommander de fermer à l'urbanisation les secteurs AU non raccordés à l'assainissement collectif, dans l'attente d'un raccordement futur!  
La collectivité va donc étudier la possibilité de fermer des zones AU, tout en précisant que l'absence d'assainissement collectif ne génère pas une considération d'obstacle à l'ouverture des zones AU (assainissement autonome sur des surfaces inférieures à 1000 m<sup>2</sup>).  
Sur ce point, le CE confirme l'avis de la MRAe en recommandant de fermer ces zones à l'urbanisation, en corollaire, la collectivité aura toute attitude pour adapter la situation lors de l'enquête publique reportée du Schéma Directeur d'Assainissement qui sera réalisée après le PLU.

10°) Concernant le Canal (RP), comme précisé en supra (avis Préfet), la collectivité ne souhaite pas imposer plus de contraintes réglementaires notamment au niveau des activités existantes: cependant un travail sur la signalisation et les profils de voiries existantes (modes doux) est en cours de réalisation. Si néanmoins, comme le mentionne, le PADD place comme objectif l'inscription du canal, port et gare dans un projet d'ensemble: le CE prend acte de la position de la collectivité qui priorise une approche plus préventive de l'urbanisation de ce secteur.

11°) Concernant l'entrée de ville (RP) comme répondu en supra (avis Préfet), la collectivité précise que la zone d'activité du Nord-Ouest se situe dans le périmètre d'une ZAC et qu'un plan d'aménagement a été réalisé en faisant office d'OAP.  
Le CE recommande à la collectivité d'optimiser le diagnostic paysager de ce secteur, qui fait l'objet d'une orientation du PADD (requalifier, sécuriser et améliorer le traitement paysager des grands axes de communication (RD813 et RD958).

### **Avis et remarques de la CCI de Tarn et Garonne.**

1°) Concernant les zones UC et UX (Pièces graphiques du Règlement), la collectivité s'engage à modifier le règlement afin de permettre le développement des activités équestres. Le CE confirme qu'un règlement spécifique de type Uca devra être mis en place.

2°) Concernant les ICPE (Pièces écrites du Règlement) le CE prend acte des dispositions prises et préconise que la collectivité ne réglemente pas les art.1-4 et 1-5 au sujet des ICPE: leur réglementation répondant à ces préoccupations

3°) Concernant l'hébergement hôtelier (Pièces écrites du Règlement), la collectivité précise qu'il est autorisé dans certaines zones et notamment les ZAC, ainsi, il apparaît donc que le développement futur éventuel de «l'hôtel Artel» ne pose pas de problématique, le CE y est favorable.

### **Avis et remarques du SDIS 82.**

1°) Concernant les ICPE (Annexe et RP), le SDIS fait mention de l'existence d'une seule ICPE (Buta-gaz SA), la collectivité confirme qu'elle effectuera la modification. Le CE confirme cette information suite à contact avec le SDIS 82.

2°) Concernant la défense incendie (Annexe et RP) le SDIS 82 recommande d'intégrer au PLU le respect du Règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie. Sur ce point, le CE confirme que la collectivité devra impérativement se conformer à ces dispositions détaillées pour toutes les zones prévues à l'urbanisation (cf. AP n°2017-03-14 -003 du 14 mars 2016).

### **Avis et remarques de RTE.**

1°) Concernant la servitude I4 (annexes), RTE souligne le bon report de la servitude mais fait mention de l'échelle à modifier.

La collectivité prend en compte cette demande précisant que les plans annexés seront pris en compte et l'échelle modifiée. Par ailleurs, la liste des servitudes sera également complétée avec les informations données.

Le CE prend acte des dispositions prises.

2°) Concernant la servitude I4 et EBC (Règlement graphique), RTE fait mention de l'incompatibilité de cette servitude avec un espace boisé: ainsi, la collectivité confirme que l'EBC sera supprimée sur les parcelles concernées.

Le CE est favorable à ces dispositions, précisant qu'un tel classement s'avérerait illégal et constituerait par conséquent une erreur matérielle.

3°) Concernant les emplacements réservés (Règlement graphique), RTE précise la présence d'ouvrages électriques dans les secteurs ER7 et ER17 et recommande que la collectivité prenne en compte cette présence avant tous travaux envisagés.

La collectivité s'engage à consulter RTE avant tous projets de travaux, dispositions absolument indispensables pour le CE.

4°) Concernant les zones UC, UCA, UX, Aub, AUZb, AUZc, A, N et Na (Règlement écrit): RTE demande que soit complété les art. 1 et 2 ainsi que les art.5 et 8 des dispositions générales.

Le CE ne peut que confirmer cette demande qui permettra d'assurer la parfaite sécurité des zones concernées.

La collectivité s'engage à respecter cette demande.

### **Avis et remarques de TIGF.**

1°) Concernant la servitude I3 (Annexe) TIGF précise que le tracé du réseau de canalisation des servitudes se révèle erroné et que des complétudes doivent être apportées sur le plan de la sécurité de leur réseau.

La collectivité s'engage formellement à corriger le tracé de la servitude I3 ainsi que toutes les observations s'y rapportant dans le PLU.

Le CE prend acte des dispositions prises et recommande impérativement à la collectivité de respecter strictement ces recommandations.

### **Avis et remarques de CRPF.**

1°) Concernant les coupes et abattages d'arbres soumis à entente préalable, la collectivité s'engage à compléter l'art.10-5 et fera ainsi référence aux articles cités du Code de l'Urbanisme. Le CE prend acte des dispositions prises et recommande que l'Arrêté Préfectoral de coupes par catégories (09-763 du 28/05/2009) qui précise les coupes pouvant être réalisées dans les formalités particulières (art.L 421-4 et R421-2 du Code de l'Urbanisme) soit respecté par la collectivité dans le cadre du PLU.

### **Avis et remarques de Tarn et Garonne Habitat.**

1°) Concernant les zones UA, UB, UC, UD et AU (Règlement écrit), la remarque exprimée fait mention de l'article relatif à la mixité fonctionnelle, il apparaît que la demande de logement de type T4 et T5 est très faible et préconise de s'orienter plus vers les petits logements.

La collectivité confirme qu'elle prendra en compte ce constat dans le règlement ad oc. Le CE considère que cette information est pertinente pour la projection du type d'habitat le mieux approprié dans le cadre du PLU.

### **Commentaires-du CE.**

Ainsi, le CE constate que les remarques et réserves émises par les Personnes Publiques Associées et Consultées sur le projet de PLU, pendant la phase d'étude, ont bien été prises en compte dans le projet Arrêté, lorsqu'elles respectaient les orientations générales d'aménagement et de développement définies par le PADD de la commune de Castelsarrasin.

Il apparaît également que, tout au long de la concertation, des supports de communication spécifiques ont été mis à disposition des habitants (plaquettes, articles de journaux, exposition,...).

Les projets de documents composant le futur PLU, les comptes rendus de réunion et les restitutions des ateliers participatifs ont été mis à la disposition du public.

En conséquence, le Commissaire enquêteur atteste que l'ensemble des documents modifiés cités en supra et qui ont fait l'objet d'ajustements du projet de PLU de la commune de Castelsarrasin suite aux observations des PPAC, ont bien figuré dans un dossier séparé et disponible à l'enquête publique.

Ainsi, conformément à la procédure édictée réglementairement, le Rapport de présentation, ses Annexes et les différents plans ou éléments concernés par ce projet de PLU, seront rectifiés après l'enquête publique.

### **3 6 Les différentes zones du projet de PLU.**

Le zonage du PLU est l'une des expressions du PADD de la commune, sa délimitation des zones dans le PLU résulte d'une recherche de simplification par rapport au Plan d'Occupation des Sols sur le territoire communal.

Les règles qui s'appliquent aux différentes zones ont pour objectif de favoriser la mixité urbaine et la densité.

Ainsi, il apparaît que ce zonage a donc été réalisé de manière à prendre en compte les éléments d'orientations et objectifs du PADD, tout en s'attachant à considérer:

- l'héritage du Plan d'Occupation des Sols en vigueur,
- les nombreuses contraintes naturelles et les risques qu'elles induisent (inondations, mouvements de terrain, incendie...).
- l'accessibilité des sites à urbaniser (trame viaire existante et aménagements à réaliser).
- la topographie des terrains et la capacité des réseaux à desservir de nouvelles constructions.
- l'organisation actuelle de la commune, en prenant en compte les liens fonctionnels entre les hameaux et le centre ville.
- les enjeux paysagers et forestiers ainsi que les enjeux agricoles et la cohabitation de l'activité agricole avec les habitations.
- la volonté de définir des espaces bâtis dont la superficie est en adéquation avec les besoins de développement de la commune.
- la requalification de nombreux secteurs constructibles dans le POS.

Le zonage du PLU comprend donc plusieurs types de zone: U, AU, A, N ainsi que des sous secteurs lorsque des règles écrites particulières s'imposent.

## → **Les zones urbaines.**

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions. (article R.123-8 du code de l'urbanisme). Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie, eau, assainissement, électricité et équipements communaux).

Certains terrains convenablement équipés n'ont pas été classés en zone urbaine quand il y a incompatibilité avec les orientations et objectifs du PADD ou avec les servitudes d'utilité publique et les contraintes naturelles.

Elles sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**. La Zone UA est constituée du centre ville historique correspondant au bourg ancien et aux extensions qui ont eu lieu au XIXe siècle. Immédiatement constructible, de forte densité, où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété, cette zone comprend le périmètre modifié de protection des Monuments Historiques.

Elle possède un caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux, services, équipements collectifs...) qu'il y a lieu de préserver.

Elle comprend le secteur **Uaa** correspondant au périmètre de restriction de changement de destination qui a pour objectif de maintenir les commerces et les services en centre-ville.

Dans le projet de PLU, elle représente UA/UAa 1 superficie de **25,7 ha**.

- La zone **UB** est principalement constituée de toutes les extensions urbaines de la première couronne derrière les faubourgs de Castelsarrasin.

Elle correspond au bâti dense et à l'alignement comprenant de nombreux jardins ceinturés. Afin de lui donner un caractère urbain correspondant au centre-ville et aux faubourgs, les constructions sont édifiées dans l'alignement des voies ou en retrait si l'alignement comporte une clôture «monumentale».

De plus, les constructions sont à édifier en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives. Dans le projet de PLU, elle représente une superficie de **41,4 ha**.

- La zone **UC** correspond aux quartiers d'habitat assez récent et aux hameaux. Ceux-ci se situent à proximité du centre-ville: quartiers de Saint-Jean-des-Vignes, Massagot, Pordegui, Chenevrier, la Clote de Prades au Sud du centre-ville, plus à l'Est de la commune dans les quartiers Lamour, Rouleau ou encore Redon.

Certaines zones UC se trouvent également plus au Nord de la commune, éloignées du centre-ville : Gandalou, les Cloutiers ou encore Gendrou.

Les habitations se caractérisent par une implantation en milieu de parcelles de types R+1.

Dans le projet de PLU, elle représente une superficie de **720,6 ha**.

La zone UC comprend le secteur **UCa** correspondant aux zones destinées aux activités militaires, comme par exemple dans le quartier de Mages et dans le quartier de Barrières-Ouest.

Dans le projet de PLU, elle représente une superficie de **44,6 ha**.

- La zone **UD** est constituée de la zone pavillonnaire ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement (constructions individuelles en bandes et collectifs).

Elle se situe dans le quartier de Cassenel et de la Briqueterie. La plupart des constructions sont implantées à la même distance de l'emprise publique et leur hauteur ne dépasse pas 7 mètres.

Dans le projet de PLU, elle représente une superficie de **42,8 ha**

- La zone **UX** est constituée de zones d'activités économiques. Elle se caractérise par des constructions implantées à distance des emprises publiques et d'une hauteur maximale de 15 mètres.

Dans le projet de PLU, elle représente une superficie de 194,8 ha.

Elle comprend le secteur **UXa** correspondant à l'aérodrome intercommunal de Castelsarrasin-Moissac. Dans le projet de PLU, elle représente une superficie de **49,7 ha**, soit un total de **119,6 ha**.

#### → **Les zones à urbaniser.**

Elles sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par les lettres **AU**, elles sont définies par l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Ces zones à urbaniser sont les zones considérées comme stratégiques en termes de développement économique et résidentiel. Elles constituent l'essentiel du potentiel de développement de la commune.

Dans le projet de PLU, elle représente une superficie de **61,5 ha**.

- La zone **AU** est constituée de zones naturelles peu équipées situées en continuité des quartiers urbanisés. Elle est destinée principalement à une urbanisation à vocation d'habitat. Elle comprend les **secteurs AUa, AUb et AUc**.

- La zone **AUE** est destinée à la réalisation d'un camping, dans le projet de PLU, elle représente une superficie de **3,6 ha**.

- La zone **AUX** correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Terre Blanche. Dans le projet de PLU, elle représente une superficie de **23,5 ha**.

La zone **AUZ** correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Fleury. Dans le projet de PLU, elle représente une superficie de **126,6 ha et 7,1 ha** pour la zone 2AU. Elle comprend également les secteurs **AUZa, AUZb, AUZc** et le sous-secteur **AUZC1**.

La zone **AUO** correspond à des zones d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'aménagement de ces zones seront fixées par modification du Plan Local d'Urbanisme.

Soit un total de **1341,9 ha** pour les zones U et AU.

#### → **Les zones naturelles et forestières.**

Elles sont définies par l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme et sont repérées sur le document graphique par la lettre N. La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle et forestière de la commune et, notamment, les trames vertes et bleues de la Garonne et du Tarn.

Le CE rappelle sur ce point que l'objectif de cette zone est de garantir la vocation d'espace naturel ou forestier de la commune de Castelsarrasin, en assurant une protection suffisante en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

En corollaire, les espaces naturels, en plus de constituer des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore, jouent également un rôle important dans le maintien des sols en limitant leur érosion. Ainsi, le CE rappelle que le zonage tient compte de la nécessité de préserver l'ensemble des trames végétales et trame bleues en raison de leur sensibilité paysagère, floristique et faunistique; cela concerne tout particulièrement les secteurs référencés en tant que ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) dont le PLU fait mention dans le dossier.

Dans le projet de PLU, elle représente une superficie de **1921,8 ha**.

Elle comprend les secteurs:

- **Na**, destiné à une aire de sédentarisation des gens du voyage.
- **Nb**, correspondant à l'aire de grand passage. (Na/Nb 6,9 ha).
- **Ng**, réservé à l'exploitation des carrières ( 201,7 ha).
- **NL**, destiné aux activités sportives et de loisirs. (40,3 ha).
- **Npv**, destiné à la création de parcs photovoltaïques. (11,3 ha).

### → **Les zones agricoles.**

Elles sont définies par l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme et sont repérées sur le document graphique par la lettre A. La zone A correspond aux secteurs agricoles de la commune. L'objectif des règles qui s'y appliquent est de maintenir une activité agricole et les constructions nécessaires aux besoins des exploitations agricoles.

Le CE rappelle qu'à fin de permettre la pérennité de l'activité agricole et de ne pas créer de conflits d'usage, le PLU a circonscrit les zones U dans leurs limites et accorde un maximum de ressources à l'espace agricole.

Ainsi, les plus grandes dents creuses et espaces pressentis à l'urbanisation ont été systématiquement classées en zone à urbaniser du PLU (AU) et/ou ont fait l'objet d'orientations d'aménagements afin de garantir une urbanisation cohérente, organisée et non subie.

Le CE rappelle sur ce point, que la zone A correspond aux secteurs de la commune de Castelsarrasin, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et regroupe les parcelles valorisées par l'agriculture et l'habitat diffus situé en zone agricole. Seules les extensions et annexes des constructions existantes y sont autorisées dans la mesure où, l'aléa inondation qui les impacte, le permet.

Dans le projet de PLU, elle représente une superficie de **4153,1 ha**.

Soit un total de **6335,1 ha** pour les zones N et A.

### → **Les «STECAL»** (secteurs de taille et de capacité limitée).

Ils sont définis par l'article L153-13 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre des PPAC, **avis favorable** sur les 24 secteurs suivants: (cf. CDPENAF du 01/03/2017).

- N°1, 2, 4, 5, 6, 9: quartier de Gandalou.
- N°10 et 11: Les Mellets, Fourrières.
- N°12: chemin des Fourrières.
- N°13: quartier de Malaurens.
- N°15: chemin de Barreaux, Ticol.
- N°16: la Bourdette, Malaurens.
- N°17: route de Montauban.
- N°18: route de Toulouse.
- N°19: quartier de Carrel.
- N°20: quartier Pontinaut;

- N°22: impasse de la Laque, Cantecor.
- N°23: route de Lafrançaise.
- N°24: quartier de Saint Jean des Vignes.
- N°25 et 26: Verriès haut Ouest.
- N°27: quartier de Barrès.
- N°29: les Verriès bas;
- N°30: Zac de Fleury.

**09 secteurs ont reçu un avis défavorable:**

- N°3: chemin de Gandalou.
- N°7 et 8: chemin de Mages, Gandalou.
- N°14: chemin de Peyrat, Les Malaurens.
- N°21: le Pontinaut;
- N°28: Verriès bas, Teulié.
- N°31 et 32: zone rouge PPRI.
- Projet centrale Photovoltaïque: Saint Jean-Malaurens.

**Commentaires du CE**

En comparaison du POS transformé en PLU, il apparaît que les zones UA et UB ont fait l'objet de nouvelles délimitations en fonction des formes urbaines existantes et du périmètre de protection des Monuments Historiques;

J'ai également eu l'honneur de mener l'enquête conjointe sur le PDA des Monuments Historiques de la commune de Castelsarrasin en parallèle de ce projet de PLU.

Les zones UC, UD et INA situées en continuité de la zone UB ont fait l'objet de régularisation (zone INA urbanisées reclassées en zone UC) et d'un découpage plus précis, notamment au niveau des espaces interstitiels situés en zone urbaine qui ont été reclassés en zone AU soumises à des OAP.

La vocation urbaine des zones NB situées le long de la route de Montauban et de la route de Toulouse a été confortée.

Elles ont été reclassées en partie en zone UC. Seules les parcelles libres de construction situées à l'intérieur de la zone ont été maintenues constructibles. Les parcelles situées en dehors des zones déjà urbanisées ou non desservies par les réseaux (eau potable et accès) ont été déclassées.

Les périmètres des zones d'activités et des ZAC de Fleury et de Terre Blanche ont été maintenus dans leur ensemble.

Les Zones INA du quartier de Massagot qui ont été urbanisées sont reclassées en zone UC, celles qui sont encore libres de construction sont classées en zones AU et AU0.

Une grande partie de la zone INA située à l'Est du centre-ville, entre le canal et l'autoroute, a été déclassée, la capacité des réseaux étant insuffisante et les problèmes de desserte nombreux.

Les hameaux de Gandalou et des Cloutiers ont fait l'objet d'un redécoupage précis, leur vocation urbaine a été maintenue (classement en zone UC), mais seules les parcelles libres de construction situées à l'intérieur de la trame urbaine existante restent constructibles : tous les écarts ayant été déclassés.

La plupart des zones INA situées en continuité du Hameau ont été déclassées et reclassées en zone A ou N.

### → **Les emplacements réservés.**

Ces éléments sont repérés en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, plusieurs types d'équipements sont repérés et sont destinés à anticiper les nécessaires évolutions des principaux axes en lien avec le développement de la commune : aménagements de voiries, dispositif d'aménagement touristique, création de jardins familiaux...  
Le PLU de Castelsarrasin comporte 19 emplacements réservés qui sont reportés sur le règlement graphique du PLU et précisés dans ses annexes comme suit:

**N°1:** extension de l'aérodrome (395,890 m2) afin de développer son activité.

**N°2:** élargissement (7460 m2) de l'avenue de Courbieu et la VC n°4, réalisation cheminement doux (mobilité durable).

**N°3:** assurer raccordement (3025 m2) des chemins de Fourmen, Massagot et zone AU de Fourmen.

**N°4:** assurer raccordement (705 m2) du chemin du Moulin de Gandalou et rue Oppidum

**N°5:** réalisation giratoire (235 m2) niveau intersection route Montauban et route Toulouse (fluidité trafic et sécurisation carrefour).

**N°6:** réalisation giratoire (500 m2) niveau intersection chemin du Moulin de Gandalou et route des Barthes (facilitation circulation, sécurisation intersection).

**N°7:** réalisation giratoire (180 m2) intersection route Lafrançaise et route de Barthes (fluidifier circulation et sécurisation carrefour routier).

**N°8:** réalisation dispositif retournement (665 m2) rue Forêt d'Agre (facilitation manœuvre et accès).

**N°9:** élargissement chemin du Riou Tord (3465 m2), réalisation cheminement doux (développement durable).

**N°10:** élargissement chemin de Fégnier (7410 m2) amélioration circulation.

**N°11:** élargissement (1445 m2) du chemin de Fourmen (amélioration circulation).

**N°12:** extension de la caserne (11680 m2)

**N°13:** aménagement carrefour (1720 m2) chemin Fourmen et Avenue de Courbieu (sécurisation intersection facilitation circulation).

**N°14:** aménagement (1090 m2) du carrefour de l'avenue de Courbieu et chemin de Massagot (sécurisation facilitation circulation).

**N°15:** aménagement (235 m2) carrefour de l'avenue Maréchal Leclerc (sécurisation intersection facilitation circulation).

**N°16:** création (6605 m2) de jardins familiaux (qualité vie et développement durable).

**N°17:** assurer (2355 m2) raccordement chemin du Chantre, de la rue Jean Raby-De-Saint-Médard et zone AU du Chantre-Est.

**N°18:** raccordement (695 m2) chemin de Cantecor et zone AU Cantecor-Est.

**N°19:** projet lignes ferroviaires nouvelles (662 400 m2) reliant Bordeaux-Toulouse-Dax ainsi qu'aménagement connexes.

### → **Les espaces boisés classés.**

Ce classement concerne les boisements et les alignements d'arbres sur ma base des dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, et dont les effets induits suivants:

- irrecevabilité des autorisations de défrichement.
- Coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation.
- Interdiction de toute occupation du sol de nature à mettre en cause la préservation et la création des bois.

La superficie totale des Espaces Boisés Classés représente **133 hectares**.

Enquête publique du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus, relative à la révision du POS et l'élaboration en PLU de la commune de Castelsarrasin – CCTC -82100 Castelsarrasin.

## → **Le Règlement.**

Le règlement écrit résulte de :

- l'orientation générale de maintien des équilibres.
- Des modifications nécessaires à l'accomplissement des 4 orientations de développement.
- La prise en compte de la récente réforme des autorisations d'urbanisation.
- La prise en compte des Lois Grenelle 1 et Grenelle 2;

Les modifications aux dispositions du règlement portent sur:

- la prise en compte des difficultés perçues lors de l'utilisation des règles dans l'évolution des projets d'aménagement.
- La prise en compte de nouvelles dispositions législatives règlementaires contenues dans la loi SRU et la réforme des autorisations d'urbanisme.
- La prise en compte de la réforme de l'urbanisme de 2012;
- La prise en compte du développement durable.
- La prise en compte des dispositions des Grenelles 1 et 2.
- l'assouplissement de certaines règles qui de façon récurrente, s'avère trop contraignantes, et principalement sur les toitures, les stationnements.

## **IV ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

### **4-1:Désignation du Commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur a été désigné par Ordonnance **n° E17000003/31** de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 09 janvier 2017 pour conduire l'enquête publique conjointe relative à:

- la révision du POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelsarrasin.
- Le Schéma d'Assainissement de la commune de Castelsarrasin.
- Le périmètre délimité des abords des Monuments Historiques sur la commune de Castelsarrasin.
- Le déplacement de la Voie Communale n°92 dite «*Chemin de la Fontaine de Redon*» de la commune de Castelsarrasin.

A la réception de cette Ordonnance, le Commissaire enquêteur a pris contact avec la Communauté de Communes Terres des Confluences, pour examiner les modalités pratiques de l'enquête et rencontrer les différents référents sur ce dossier.

### **4.2 Arrêté portant ouverture de l'enquête publique.**

Par Arrêté n°26/2017 du 27 juillet 2017, le Président de la Communauté de Communes Terres des Confluences a ordonné l'ouverture, à compter du mercredi 16 août 2017 et pour une durée de 34 jours consécutifs, soit jusqu'au lundi 18 septembre 2017 inclus, d'une enquête publique conjointe, relative à la Révision du POS et sa transformation en PLU de la commune de Castelsarrasin. Cet Arrêté précise l'ensemble des modalités de cette enquête publique en mentionnant:

- le cadre juridique succinct de l'enquête,
- la durée et l'objet de l'enquête,
- la nomination par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse d'un Commissaire enquêteur,

- des lieux où le public pourra consulter le dossier d'enquête, le Registre d'enquête ainsi que les modalités de recueil des observations du public,
- les lieux, jours et heures où le Commentaire enquêteur se tiendra à la disposition du public,
- la composition du dossier d'enquête,
- les modalités d'affichage et d'insertion des Avis d'enquête,
- les lieux et les conditions dans lesquelles le public pourra consulter le Rapport et les Conclusions motivées du Commentaire enquêteur.

L'enquête publique relative au projet de Révision du POS et sa transformation en PLU s'est déroulée concomitamment avec l'enquête sur le Périmètre délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques ainsi que l'enquête publique concernant le déclassement de la VC92 de la commune de Castelsarrasin.

### **4 3 Buts de l'enquête publique.**

Cette enquête publique doit permettre au Commissaire enquêteur désigné pour sa conduite:

- d'expliquer au public les différents aspects du projet, ses objectifs et ses limites;
- de préciser les attentes de l'enquête publique, telles qu'elles résultent d'un point de vue administratif;
- de recueillir les observations, avis ou contributions du public se manifestant pendant la durée de l'enquête;
- d'entendre toute personne qui lui paraîtra utile de consulter;
- de rédiger un Rapport d'enquête et d'exprimer au moyen de Conclusions séparées et motivées son avis au Président de la Communauté de Communes Terres de Confluences, au Préfet de Tarn et Garonne, ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

### **4 3 1 Modalités de réception des observations du public.**

Le dossier d'enquête et le Registre concernant l'enquête publique relative au projet de révision du POS et sa transformation en PLU cité en supra, de la commune de Castelsarrasin a été mis à la disposition du public à l'accueil de la Mairie, aux jours et heures habituels de son ouverture, du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus, à l'effet de recevoir les observations des personnes intéressées.

Parallèlement, dans le cadre de la dématérialisation de l'enquête publique, le dossier était également consultable sur le site internet de la Préfecture de Tarn et Garonne ainsi que sur le site de la commune de Castelsarrasin.

De surcroît, un poste informatique a été mis à disposition à l'accueil de la mairie de Castelsarrasin pour la consultation des dossiers aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

En corollaire, le public a eu la possibilité de faire parvenir ses observations par courrier au Commissaire enquêteur à la Communauté de Communes Terres des Confluences de Castelsarrasin au 2006, route de Moissac, BP 50046.

Ou encore, par voie électronique à l'adresse indiquée ci-après:  
[plucastel@terresdesconfluences.fr](mailto:plucastel@terresdesconfluences.fr);

### **4 3 2 Liste des pièces constitutives du dossier d'enquête.**

Le dossier complet mis à la disposition du public est détaillé en chapitre III  
Les annexes de l'enquête conjointe sont regroupées dans un dossier séparé.  
Trois Registres d'enquête ont été nécessaires pour les observations du public.

### **4 3 3 Les permanences du Commissaire enquêteur.**

Le choix et la périodicité des jours et heures de permanence ont été effectués en concertation avec la responsable du Pôle Aménagement de la CCTC, l'élue référente Urbanisme de la commune de Castelsarrasin et le Commissaire enquêteur, en favorisant notamment deux Samedi matin sur les six permanences définies. Sur ce point, force est de constater que les moyens d'information et les facilités permettant de rencontrer le Commissaire enquêteur ont été particulièrement optimisés (les services de la commune étant normalement fermé tout le weekend). Ainsi, les permanences du Commissaire enquêteur ont été effectuées en mairie de Castelsarrasin aux dates prévues par l'Arrêté CCTC selon la chronologie suivante:

- le Mercredi 16 août 2017 de 9 heures à 12 heures (début d'enquête).
- le Jeudi 24 août 2017 de 9 heures à 12 heures.
- Le **Samedi** 02 septembre 2017 de 9 heures à 12 heures.
- Le **Samedi** 09 septembre 2017 de 9 heures à 12 heures.
- Le Mercredi 13 septembre 2017 de 14 heures à 17 heures.
- Le Lundi 18 septembre 2017 de 14 heures à 17 heures (fin d'enquête).

Au total, chacun a pu prendre connaissance du dossier relatif au projet de Révision du POS et sa transformation en PLU de la commune de Castelsarrasin et consigner ses observations sur les 03 recueils concernés, ou les adresser par écrit comme explicité en supra (paragraphe 2-1-4) par écrit au Commissaire enquêteur.

#### **Commentaires du CE.**

Il convient également de souligner que les permanences ont pu se dérouler dans des conditions de confort acceptables. Le local mis à disposition par la commune de Castelsarrasin étant certes adaptée à recevoir du public, mais particulièrement très bruyant (bureaux recevant du public jouxtant ce local), et de plus, par un flux très important de personnes venues toutes s'exprimer sur le PLU dans le cadre de l'enquête conjointe uniquement lors de la présence du Commissaire enquêteur.

Ainsi, ayant interrogé le public sur ce constat, il apparaît que la Communauté de Communes en concertation avec les services d'urbanisme de Castelsarrasin, ont transmis un courrier postal à l'ensemble des personnes qui se sont exprimés lors de la concertation préalable en les invitant à venir rencontrer le CE lors de ses permanences.

En conséquence, hormis les courriers et courriels, la totalité des observations du public a été enregistré lors des 06 permanences tenues par le CE, qui a dû «déborder» en moyenne d'une ½ H, voire d'une heure à chaque permanence prévue (plusieurs visiteurs s'étant déplacé de départements extérieurs au 82 et en attente depuis le matin...)

Si sur le principe, le CE a apprécié de pouvoir rencontrer le public lors de ses permanences (qui fait partie intégrante de ses responsabilités dans le cadre de l'enquête), il considère néanmoins qu'une information plus personnalisée (production d'un extrait cadastral) avant l'entretien avec le CE eut été appréciée car certaines personnes venues s'informer sur le projet de PLU, n'avaient connaissance: ni des numéros de parcelles leur appartenant, ni de leurs localisations exactes.

Ces dispositions auraient ainsi permis de pouvoir optimiser l'analyse des questionnements du public plus précisément avec la temporalité exigée pour les entretiens avec le Commissaire enquêteur et la lecture complémentaire de la matrice cadastrale de l'ordinateur portable prévu à cet effet, qui n'a pu être utilisé compte tenu de la densité de visiteurs lors des permanences.

Ainsi le CE a jugé les conditions matérielles offertes satisfaisantes, la gestion de l'affluence du public venu s'exprimer pour l'enquête conjointe du PLU a nécessité une distribution de numéros de passage en fonction des arrivées du public afin de canaliser et discipliner certains visiteurs pour le moins impatients.

Néanmoins, il convient cependant de souligner que le personnel en charge du dossier en particulier à l'accueil de la mairie de Castelsarrasin, ainsi que Mme MAGNIE, responsable administratif de la Mairie de Castelsarrasin ont apporté une aide efficace et sans restriction au Commissaire enquêteur en lui fournissant les documents et tous autres moyens matériels demandés.

#### **4 3 4 Ambiance générale de l'enquête publique.**

Il apparaît tout à fait pertinent que les conditions d'information ont été largement respectées et particulièrement optimisées, cette enquête publique ayant été marquée par un intérêt très fort du public.

Les causes de cette mobilisation importante étant justifiées par la possibilité pour le public, de revoir l'écriture et le classement graphique de leurs parcelles en terrains constructibles depuis l'existence d'un POS déjà très ancien.

Ainsi, force est de constater que les règles formelles de publication des Avis et rappels d'Avis d'enquête, de mise à disposition au public des dossiers de consultation et de la concertation préalable menée en amont de cette enquête publique se sont révélées efficaces et suffisantes.

#### **4 4 Opérations préalables à l'enquête publique.**

##### **4 4 1: Réunions préliminaires.**

**- Réunion n°1: Mardi 23 Mai 2017** (de 9H30' à 17H00')\_avec la Responsable du projet PLU.

- 9H30': J'ai rencontré Madame BOFFA Responsable du Pôle Aménagement au siège de la Communauté de Communes Terres des Confluences au 2006 Route de Moissac ainsi que Madame CAMPOURCY, Adjointe au Maire de Castelsarrasin.

Madame BOFFA m'a présenté l'ensemble du projet de PLU de la commune de Castelsarrasin, sa genèse, les évolutions du Code de l'Urbanisme et les dispositions qui s'appliquent en termes de révision du POS et de l'élaboration du PLU. Les orientations de la commune et les études menées en amont de ce projet.

Monsieur FAURE référent du cabinet «2AU»de Toulouse (Maître d'oeuvre) a explicité globalement les dossiers élaborées au profit de la CCTC.

Madame BOFFA m'a ensuite présenté les enquêtes conjointes (PDA des Monuments Historiques, Déplacement de la VC n°92 et Schéma d'Assainissement de la commune de Castelsarrasin).

Dans le cadre de ces enquêtes conjointes, j'ai rencontré les différents référents de l'enquête conjointe comme suit, à 10H30':

- Mr KRANTSCHENKO, Directeur des Services Techniques de Castelsarrasin qui m'a présenté et remis le dossier d'enquête publique élaboré par «SOGEXFO» de l'agence de Moissac, pour le projet de: «*déplacement de la VC n°92 dit Chemin de la Fontaine de Redon*» à Castelsarrasin.

- Mr LECUONA référent du cabinet «G2C Environnement» de Toulouse (Maître d'oeuvre) pour le projet de: «*Schéma Directeur d'Assainissement*» de Castelsarrasin qui m'a remis également le dossier pour l'enquête publique.

**Nota:** Le CE a constaté une insuffisance notoire sur la qualité des dossiers remis concernant les enquêtes conjointes (déplacement de la VC n°92 « Fontaine de Redon» et Assainissement de la commune).

De surcroît, la demande d'étude d'impact ou cas par cas n'a pas été formulé auprès de l'Autorité environnementale (MRAe) pour l'enquête relative au Schéma Directeur de l'assainissement de la commune.

Ainsi, après en avoir informé le référent de ces remarques et des complétures à apporter aux dossiers pré-cités, un compte rendu (courriel 30 mai 2017) a été transmis au Président de la CCTC, au Préfet de Tarn et Garonne et au Président du Tribunal Administratif de Toulouse à titre de compte rendu de retard prévisible pour la réalisation de l'enquête sus-visée.

Conséquemment, la demande d'avis auprès de l'Autorité environnementale a été transmise le 22 mai 2017 et leur réponse défavorable a été réceptionnée fin juillet 2017.

Lors de cette rencontre, ont été évoquées en concertation avec Mme BOFFA référente du projet et Mme CAMPOURCY élue de la commune, les modalités du déroulement de l'enquête qui ont été formalisées par l'Arrêté n°26/2017 du 27 juillet 2017.

- 12H30': la Réunion de présentation de l'enquête conjointe a pris fin.

- 13H00': Repas du CE sur Castelsarrasin.

- 14H00': Visite des lieux avec Mme BOFFA et Mr FAURE.

Ainsi, en concertation sur l'objectif du PADD, et afin de pouvoir m'imprégner en pratique de la configuration topographique du terrain, nous nous sommes rendus par voie routière sur les différentes zones et secteurs retenues par le développement de l'OAP (orientations d'aménagement et de programmation de la commune).

J'ai pu constater la topographie du terrain et le projet de développement du territoire de la commune en tenant compte de la préservation et la valorisation de la qualité du cadre de vie, explicité par Mme BOFFA.

La description des lieux, des enjeux environnementaux et l'insertion paysagère ont été développés.

Reconnaissance du centre ville, des zones artisanales et industrielles, du port, de la gare, des secteurs à urbaniser, des hameaux ainsi que des monuments historiques, des différentes STECAL et des secteurs pour les gens du voyage.

Enfin, dans le cadre du développement urbain, nous avons pu apprécier sur place les objectifs à venir des nouvelles résidences sur chacune des zones concernées (3300 de logements sur une superficie d'environ 201 ha).

- 17H00': fin de visite des lieux, j'ai pris en compte un pré-dossier d'enquête (version manuscrite et support numérique).

**- Réunion n°2: Mardi 30 Mai 2017** (de 9H30' à 12H00') Réunion avec DDT/sous Préfecture de Castelsarrasin.

Avant l'enquête, j'ai souhaité rencontrer les différents référents des services de l'Etat (Service Prospectives et Politiques de Développement Durable à la Direction Départementale du Territoire) à Castelsarrasin, pour un entretien concernant ce projet de révision de POS et son élaboration en PLU.

Cette réunion a eu lieu dans les locaux de la sous/Préfecture de Castelsarrasin dont les participants:

- Monsieur LATOUR, Adjoint Service Territorial Aménagement planification.

- Monsieur MIQUEL, Responsable référent Territorial.

- Monsieur SPIGA, Référent Territorial.

- Monsieur BOUSQUET, Responsable Conseil Planification.

- le Commissaire enquêteur.

Enquête publique du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus, relative à la révision du POS et l'élaboration en PLU de la commune de Castelsarrasin – CCTC -82100 Castelsarrasin.

Nous avons évoqué en particulier les « réserves » et observations émises par les PPA et en particulier par la CDCEA, l'Autorité environnementale ainsi que le Préfet de Tarn et Garonne.

**- Réunion n°3: Mercredi 07 Juin 2017** (de 9H30' à 10H30') Entretien avec Monsieur LATOUR, référent DDT à la Préfecture Tarn et Garonne de Montauban.

- Compléments et appréciation des zones STECAL (site Géoportail) et des particularités (zone accueil des gens du voyage «Verdoulette»).

**- Réunion n°4: Mardi 27 juin 2017** ( de 8H30' à 16H00').

- le matin: reconnaissance du «Chemin de la Fontaine de Redon» relatif à l'enquête publique conjointe sur le déplacement de la VC N°92 à Castelsarrasin.

- Accompagné par Monsieur LAVERGNE, Adjoint au Directeur des Services Techniques de Castelsarrasin, nous avons parcouru cette voirie en véhicule, puis pédestrement. J'ai pu reconnaître l'environnement et l'urbanisation des riverains concernés (photos prises par le CE).

Ainsi, après avoir reconnu sur place la topographie et le circuit emprunté par le camion-poubelles, j'ai pu apprécier la problématique de ce projet de déplacement de voirie. Lors de cette reconnaissance, j'ai rencontré un couple de riverains qui m'ont confirmé les problèmes sécuritaires de l'accès de ce chemin, en particulier par le camion-poubelles lors de ses vacances: celui-ci étant contraint de faire demi tour en marche arrière dans un périmètre dangereux pour les résidents.

- 12H30': fin de reconnaissance du secteur de la VC n°92.

- 13H00': Repas du CE sur Castelsarrasin.

- l'après-midi: reconnaissance des Monuments Historiques , relatif à l'enquête publique conjointe sur les PDA de ces monuments.

- 14H00': Mme BOFFA m'a transporté sur les lieux des Monuments et sites Historiques concernés par leur PDA.

Ainsi, j'ai donc reconnu sur place les Monuments historiques inscrits suivants:

- Maison du XVe, place de la Liberté: Façade sur rue.
- Église Saint-Sauveur: place de la Raison.
- Hôtel de Marceillac: rue de l'Égalité.

Nous nous sommes rendus également dans les secteurs des sites Inscrits:

- les Boulevards et promenades du centre-ville.
- Le Bassin du canal et ses abords.

- 17H00': fin de reconnaissance des secteurs PDA.

**- Réunion n°5: Lundi 17 juillet 2017** ( de 9H00' à 11H00').

Rencontre avec les différents référents de l'enquête conjointe sur l'Assainissement de la commune de Castelsarrasin.

Cette réunion s'est déroulée dans les locaux des Services Techniques de la commune, étaient présents:

- Pour l'assainissement non collectif (ANC): Mrs COUDERT et GENDRE (contrôleur ANC).

- Pour l'assainissement collectif (AC): Mr GUILLAUME (directeur de la CCTC) et Mr BLOCH (Syndicat des Eaux de Castelsarrasin).

- Pour le Pluvial: Mr KRANTSCHENKO (directeur des Services Techniques de Castelsarrasin). Concernant l'Assainissement Collectif, monsieur GUILLAUME précise que la compétence est dévolue à la CCTC depuis avril 2017 ainsi que le SPANC suite à 3 délibérations. Mr BLOCH précise que pour le Syndicat des Eaux (2016), il n'y a pas de modification prévue en termes d'assainissement collectif mais dans un premier temps, la remise en état des réseaux existants.

Enquête publique du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus, relative à la révision du POS et l'élaboration en PLU de la commune de Castelsarrasin – CCTC -82100 Castelsarrasin.

Concernant le fluvial, monsieur KRANTSCHENKO précise qu'un cabinet a été mandaté (G2C Ingénierie Toulouse).

#### **4 4 2 Démarches à l'initiative du Commissaire enquêteur.**

Le Commissaire enquêteur a progressé dans l'étude du dossier au fur et à mesure de l'évolution de la mission qui lui a été confiée.

Ainsi, après s'être imprégné en phase réfléchie des documents relatifs à l'enquête publique conjointe et suite aux observations du public relatées dans son Procès verbal, il s'est rendu dans différentes zones de la commune de Castelsarrasin, afin de compléter son appréciation visuelle de certaines parcelles et topographie du terrain (demandes du public).

Cette reconnaissance du terrain s'est donc déroulée (en solo) le Mardi 26 septembre 2017 en matinée sur les secteurs des zones de Gandalou, Cloutiers, puis l'après-midi dans le périmètre des zones classées «STECAL» n°3, 8 et 28 qui ont reçu un avis défavorable du Préfet.

Ainsi, cette reconnaissance a permis au CE de pouvoir mieux apprécier la topographie du terrain (localisation de l'habitat) et environnement immédiat.

#### **4 4 3 Avis au public dans les journaux.**

Conformément aux dispositions de l'article 5 de l'Arrêté n°26/2017 du 27 juillet 2017 du Président de la CCTC, un Avis au public, reprenant les indications contenues dans ledit Arrêté, a été inséré dans deux journaux diffusés dans le département de Tarn et Garonne, quinze jours au moins avant le début de l'enquête prévue le 16 août 2017 et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci :

Journaux concernés	Avis enquête (15 j avant début de l'enquête publique)	Rappel d'Avis (dans les 8 premiers jours de l'enquête)
«La Dépêche du Midi»	29/07/17	17/08/17
«Le Petit Journal»	28/07/17	17/08/17

#### **4 4 4 Apposition d'affiches sur le territoire de Castelsarrasin.**

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement, l'Avis d'enquête publique relatif au projet de déplacement de la VC n°92 «Fontaine de Redon» de la commune de Castelsarrasin a été affiché en Mairie ainsi que dans les locaux de la CCTC, plus de 15 jours avant le début de l'enquête publique.

De surcroît, conformément aux dispositions de l'art. R123-1 du Code de l'Environnement, l'Avis d'enquête publique a également été affiché, dans les mêmes conditions de délais jusqu'au 18 septembre 2017 inclus, en tous lieux habituels de passage du public.

Ainsi, **20 Avis** d'enquête ont été panneautés sur la totalité du territoire de la commune de Castelsarrasin, en particulier dans les endroits particulièrement stratégiques à l'information du public (Hameau de Redon). Ces Avis étant visibles et lisibles de la voie publique.

Cet affichage a été certifié par le Maire ainsi que le Président de la CCTC.

Ces affiches étaient conformes aux dispositions de l'Arrêté du 24 avril 2012, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'Avis d'enquête publique mentionné à l'art. R 123-11 du Code de l'Environnement.

(affiches mesurant au moins 42X50; 4 cm (format A2). Elles comportent le titre «AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE» en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'Art. R123-9 du Code de l'Environnement en caractères noirs sur fond jaune.

#### **Conformité de l'affichage par le Commissaire enquêteur.**

La conformité de l'affichage a été constaté par le Commissaire enquêteur le mercredi 09 août 2017 conjuguant ce constat avec le para-phage et la vérification des dossiers à la CCTC.

En corollaire le constat d'affichage a été fait en préalable à chacune de ses permanences en mairie et dans les locaux de la CCTC.

**Nota:** cartographie panneautage joint au dossier Annexes.

#### **4 4 5 Information via Internet.**

Un Avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié sur le site Internet de la Mairie de Castelsarrasin ainsi que sur le site de la Préfecture de Tarn et Garonne.

Les pièces constitutives du dossier d'enquête conjointe visées au paragraphe 2 1 5 supra ont également été mises en ligne sur le site internet de la commune de Castelsarrasin et de la Préfecture de Tarn et Garonne.

#### **4 4 6 Les conclusions sur l'information du public.**

Les documents mentionnés ci-avant témoignent de la matérialité de l'information et montrent que le public a été informé de la présente procédure d'enquête publique. Le Commissaire enquêteur a pu constater que la Communauté de Communes Terres de Confluences ayant la compétence pour organiser l'enquête publique conjointe, s'est particulièrement investi pour l'information de la population.

Ainsi, un encart précisant la date de l'enquête publique conjointe sur le PLU, PDA et déplacement de la VC n°92 «chemin de Redon» prescrivant les dates et heures de permanences du Commissaire enquêteur a été inséré dans le Bulletin Municipal «Dialogue» n°77 édité et distribué aux habitants de Castelsarrasin en Juin 2017, en préalable à l'enquête publique.

Enfin, la mairie de Castelsarrasin a également optimisé l'information au public en intégrant la programmation de l'enquête publique sur les panneaux signalétiques réfléchissants de la commune.

Conséquemment, il apparaît donc pertinent que le devoir d'information des citoyens a été scrupuleusement accompli.

#### **4-4 7 Réunion publique d'information.**

Dans le cadre de la préparation du PLU de la commune de Castelsarrasin, force est de constater qu'une phase importante de concertation avec supports divers de communication a été développée en amont de l'enquête.

Les différentes réunions publiques d'information (03) concernant le Diagnostic de la commune, le PADD et son développement se sont révélées nécessaires et suffisantes, sans qu'il y ait eu besoin d'organiser une Réunion publique pendant l'enquête.

En corolaire, l'afflux du public (environ 20 à chaque permanence) témoigne qu'une information particulièrement importante a été développée dans le cadre de cette enquête publique.

#### **4 4 8 Opération de fin d'enquête.**

A l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 8 de l'Arrêté n°26/2017 du Président de la CCTC, en date du 27 juillet 2017, les Registres d'enquête ont été clos par le Commissaire enquêteur, soit le Lundi 18 septembre 2017 à 17h00'.

Les trois Registres d'enquête du projet de PLU de la commune de Castelsarrasin ont été remis à l'autorité organisatrice (CCTC), en même temps que le Rapport d'enquête et les Conclusions du Commissaire enquêteur.

#### **4 4 9 Réunion de fin d'enquête.**

En concertation avec l'intercommunalité CCTC et la commune de Castelsarrasin, il a été décidé qu'une Réunion serait organisée le Mardi 19 septembre 2017 à 14H00', au cours de laquelle, le Commissaire enquêteur

a remis son PV (Procès verbal) de synthèse des observations du public sur l'enquête conjointe regroupant les observations des trois enquêtes conjuguées:

- projet de Révision du POS et sa transformation en PLU.
- délimitation des Abords des Monuments Historiques de la commune.
- déplacement de la Voirie n°92 dite «Fontaine de Redon».

#### **4 5 1 Procès verbal de synthèse des observations du public.**

Conformément à la procédure, un Procès verbal de synthèse des observations du public a été élaboré par le CE et la production d'un Mémoire en réponse à ces observations par le Maître d'ouvrage.

Ce PV a donc été remis en mairie de Castelsarrasin et commenté par le CE le Mardi 19 septembre 2017 à 14H00 en présence du Vice Président de la CCTC, Maire de la commune et Madame BOFFA, Responsable du Pôle d'Aménagement de la CCTC.

**Nota:** Les 03 Registres d'observations du public et les courriers annexés y compris en numérique, ont été joint à ce Procès verbal.

Ainsi, le CE a sollicité le Président de la CCTC pour apporter une réponse aux **95** observations et 40 courriers/courriels du public, conformément à la procédure délai de 15 jours (soit au 03 octobre 2017, termes de rigueur).

#### **4 5 2 Mémoire en réponse et Avis du CE aux observations du public.**

La Communauté de Communes a souhaité répondre aux différentes observations du public en précisant sa position dans son Mémoire réponse regroupant l'enquête conjointe relative au projet de PLU, PDA des Monuments Historiques et Déclassement de la VC 92 de la commune de Castelsarrasin.

Le 03 octobre 2017, le CE a reçu le mémoire en réponse aux observations du public de la CCTC, transmis par voie postale et par courriel.

Ce document est joint en annexe séparé compte tenu de l'importance de sa rédaction : tableau de 50 pages en format A3, afin de simplifier sa lecture, il comporte en 1er lieu l'avis de la CCTC selon la taxonomie suivante :

Identification du requérant	Date permanence	Obs	Position parcelle dans POS	Position parcelle dans PLU	Avis de la CCTC	Avis du CE
Exemple: <i>Mr X</i> <u>obs n°1</u>	<i>PI</i>	«Demande clas.. Parcelles...»	<i>Identification extrait plan</i>	<i>Identification extrait plan</i>	«Rég. non conforme...»	<i>Avis exprimé dans le présent rapport</i>

## **CHAPITRE V: OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.**

### **5 1 Analyse quantitative des observations.**

L'enquête publique relative au projet de Révision du POS et sa transformation en PLU de la commune de Castelsarrasin a donné lieu à **95** observations écrites et **40** courriers/courriels).

Afin d'optimiser son analyse personnelle, plusieurs entretiens complémentaires ont été menés à l'initiative du Commissaire enquêteur avec la Responsable pôle Aménagement de la CCTC, le Directeur des Services Techniques (réfèrent pour la commune), le Maire de Castelsarrasin ainsi que le Président de la Communauté de Communes Terres des Confluences, les Services de l'État (Préfecture 82, SDIS 82, DDT/sous-Préfecture Castelsarrasin, TIGF, RTE, Tarn et Garonne Habitat, Chambre commerce 82).

### **5 2 Analyse qualitative des observations.**

- **65** observations concernent des demandes pour rendre des parcelles constructibles dans le projet de PLU, (dont certaines classées ou non constructibles dans le POS).
- **01** observation fait l'objet d'une requête concernant Réglementation PPRI.
- **29** observations concernent la Réglementation PLU.

### **5 3 Questions complémentaires du CE posées lors d'un entretien avec Maire et Président CCTC** (synthèse élaborée par CE ).

#### **Questions posées au Maire de Castelsarrasin.**

- **Q 1:** concernant le PADD, la DDT 82/CDPENAF préconise de :  
« réduire les zones à vocation d'activité et en corollaire, plus s'inscrire dans une dynamique intercommunale...»- En votre qualité de Maire de la Commune : quelle est votre position sur cette préconisation?  
Synthèse de la Réponse: « *les zones d'activités relèvent de la compétence intercommunale, un Schéma de Développement Économique et Touristique à l'échelle des 22 communes est en cours d'élaboration. Une réflexion de fond est en cours pour ZAC Fleury...(périmètre, vocation et bilan financier) il conviendra de maintenir ou réduire les zones à vocation d'activités au vu des résultats...»*

**- Q 2:** concernant l'orientation 4 de l'axe 2 du PADD, la DDT 82/CDPENAF précise qu'en terme de Projet urbain :

« le canal ne paraît pas être identifié comme étant la colonne vertébrale de ce secteur et proche des services et du centre ville...,- qu'aucune OAP n'a été définie sur les friches industrielles présentes dans ce secteur? En votre qualité de Maire de la commune , quel est votre Avis Personnel sur ce constat?

Synthèse de la réponse: « *pour sa protection, le canal a été classé en zone naturelle. Tout un travail de signalisation à destination des modes doux est en cours de réalisation. Le futur camping et équipement s de a ZAC Fleury seront connectés au canal... pour la zone d'activité du Chantre: seuls quelques bâtiments sont désaffectés; des OAP dans ce secteur ne paraissent pas une solution à ce problème (projet en cours...)*»

**- Q 3:** concernant les STECAL: la CDPENAF considère que « 3 secteurs (n°3, 8 et 28), correspondant à des extensions linéaires de l'urbanisation liée au POS, ont exprimé un Avis défavorable et devraient être classés en zone agricole ou naturelle....»

- En votre qualité d'Élu, quelle est votre position sur ce point?

Synthèse de la réponse: «*ces secteurs n'accroissent pas l'urbanisation linéaire existante, ils étaient constructibles au POS et de nombreuses parcelles libres de construction sont en cours , la capacité d'urbanisation est très faible. Il s'agit de régulariser une situation existante. La collectivité souhaite confirmer ces secteurs en zone UC.*»

**- Q 4:** concernant les objectifs de développement:dans le cadre des Avis des PPA, le Préfet et MRAe indiquent que: »la commune de Castelsarrasin a choisi le scénario à 2% de croissance démographique jusqu'en 2027 et une taille moyenne des ménages à 2,00...»!

Ainsi, il apparaît donc que cette estimation leur semble sur-dimensionnée au regard de l'évolution de la démographie de la commune :

En votre qualité de Maire de la commune: quel est votre sentiment sur cette observation et pourriez-vous expliciter votre argumentaire sur cette analyse?

Synthèse de la réponse: « *la population de Castelsarrasin est en augmentation constante, ce scénario de croissance n'est pas excessif au vu des projections de l'INSEE, de plus la taille des ménages égale à 2 à l'horizon 2030 est la résultante des tendances actuelles.*»

### **Questions posées au Président de la CCTC.**

**- Q1:** la nouvelle intercommunalité a été créée le 1er janvier 2017, dans le cadre du PLU, la commune de Castelsarrasin a choisi un scénario de croissance démographique annuelle jusqu'en 2027 à 2%: pensez-vous que ce pourcentage sera en adéquation avec le développement économique du territoire de la CCTC?

Synthèse de la réponse: « *Oui, compte tenu de l'évolution socio-économique de notre Communauté, ce scénario de croissance me semble parfaitement pertinent.*»

**- Q2:** Parmi les 22 communes constituant la nouvelle intercommunalité, Castelsarrasin se place au carrefour de voies de communication (Canal des 2 mers, Autoroute, chemin de fer Toulouse Bordeaux) et à la confluence de la Garonne et du Tarn.- Un projet de LGV est prévu en zone Sud de la commune de Castelsarrasin, impactant 42 hectares dont 29,4 hectares de SAU (superficie agricole utile) avec 6,4 hectares de vergers: En votre qualité d'Élu Président de la CCTC, estimez-vous que ce projet est pertinent et qu'il apportera une plus value pour la commune et pour l'intercommunalité?

Synthèse de la réponse: « *Oui au niveau des travaux et des sous-traitants qu'ils généreront, mais non pour la desserte du territoire* ».

- **Q3:** en termes d'assainissement pour la commune, il apparaît suite à l'étude du Commissaire enquêteur sur le dossier initial d'enquête publique sur le Schéma Directeur de l'Assainissement...(enquête annulée compte tenu dossier incomplet : étude d'impact : MRAe). le CE a rencontré 3 interlocuteurs différents pour l'assainissement collectif, non collectif et fluvial...

Sur ce point et dans un souci d'harmonisation des compétences respectives , cette compétence ne pourrait-elle pas être dévolue à l'intercommunalité?

Synthèse de la réponse: « *au 1er janvier 2018: GEMAPI, au 1er janvier 2020: Assainissement jusqu'à cette date: travail uniquement sur la partie assainissement non collectif* ».

- **Q4:** selon divers avis des PPA (préfet et DREAL) , « *il apparaît que les zones à vocation d'activités mériteraient d'être réduites...* »- **En votre qualité de Président de l'intercommunalité, quelle est votre position personnelle sur cette observation ?** Synthèse de la réponse: « *Oui, travail en cours sur la ZAC de Fleury, procédure de modification du dossier de ZAC pour réduire le périmètre. Le PLU sera ensuite mis en adéquation* »

## **5 4 Tableau de synthèse des observations du public**

### **Permanence N°1**

<b>Identification requérant</b>	<b>Date</b>	<b>Objet</b>	<b>Obs.</b>
Famille Vincenti ( <b>obs n°1</b> du PV)	Permanence 1 16/8/2017	exclusion bâti ZAC Fleury	Registre
Mr Viera ( <b>obs n°2</b> du PV)	Permanence 1	Clas parcelle const.1753	Registre
Mme Laffon ( <b>obs n°3</b> du PV)	Permanence 1	Clas parcelle AUZc1	Registre
Mme Coupé ( <b>obs n°4</b> du PV)	Permanence 1	Clas parcelles const.C875,876,877	Registre
Mr Polato ( <b>obs n°5</b> du PV)	Permanence 1	Clas parcelles const.BN 4:51 et 5	Registre
Mr Novarino ( <b>obs n°6</b> du PV)	Permanence 1	Clas parcelles const. 435 436, 11891	Registre
Mr Macabiau ( <b>obs n°7</b> du PV)	Permanence 1	Clas parcelle const. I 2613	Registre
Mr Touzani ( <b>obs n°8</b> du PV)	Permanence 1	Construction maison	Registre
Mme Pistouillé ( <b>obs n°9</b> du PV)	Permanence 1	Clas parcelle const.B19	Registre
Mme Charron ( <b>obs n°10</b> du PV)	Permanence 1	Clas parcelle const.B 386 et B 266	Registre
Mr Gruet ( <b>obs n°11</b> du PV)	Permanence 1	Information sur dossier	Registre
Mr Vanhamme ( <b>obs n°12</b> du PV)	Permanence 1	Clas parcelles const.1760, 1761, 1762,1763, 1764, 1765	Registre
Mr Augé ( <b>obs n°13</b> du PV)	Permanence 1	Construction Maison et Lotissement	Registre
Mme Bayard ( <b>obs n°14</b> du PV)	Permanence 1	Clas parcelle const.I 2612	Registre
Mme Algaryrez ( <b>obs n°15</b> du PV)	Permanence 1	Clas parcelle const 76	Registre
Mme Lopez ( <b>obs n°16</b> du PV)	Permanence 1	Réglementation graphique	Registre
Mr Ferrere ( <b>obs n°17</b> du PV)	Permanence 1	Clas parcelles const. 1740, 742,12366	Registre

**J'ai reçu environ 20 personnes .**

**Synthèse des courriers et mails transmis par le public.**

Mme Eleonore C1	16/08/17	Clas parcelle const. AN/5	Courrier
Mme Duthil C2	16/08/17	Clas parcelle const. B1825	Courrier
Mr Schievenne C3	16/08/17	Modification parcelle	Courrier
Mr Rosa (mail 1)	01/09/17	Clas parcelle const BC 21	Mail
Mme Malsan (mail 2)	01/09/17	Clas parcelle const D508,509,1627,1625	Mail
Mr Laffont (mail 3)	07/09/17	Zone Tampon	Mail

**LISTE DES DOCUMENTS DEPOSES EN COMPLEMENT PAR LE PUBLIC LORS  
DES PERMANENCES.**

<b>Registre PLU n°1</b>	<b>Registre PLU n°2</b>	<b>Registre PLU n°3</b>
Famille VINCENTI	MR ROSA	Mme LAFON
projet carrière RUP	MR MALSAN	MR VINCENTI
MR COUPE	MR CHIEVENE	Mr LABASTE
MR NOVARINO	CARRIERES	MR DELBREUIL
MR MATABIAU	MR GAUGUIN	GRAVIERS GARONNAIS
MR CHARRON	MR LAFFONT	MR FALGA
MR AUGÉ	MR VASMER	
MR LOPEZ	MR DELFAU	
MME ELEONORE	MR FOURMENT	
MR DUTHIL	MR LAFFONT	
MR CHIEVENE	MR PISTOUILLE	
MR FLEYS	MME ROSA	
MR PIZZALOTO	MR GRUET	
MR PERRIN	MR DUCLAU.	
MR GANZA		
MR DESTANG		
MR GIBERT		
MME ELEONORE		
MR LOTRET		
MR DALL'AGLIO.		

### **Analyse des observations émises par le public.**

En fonction de l'occurrence des observations du public, le CE a répondu de manière individuelle pour chaque permanence.

Avant d'exprimer son avis personnel, le CE a tenu à effectuer une mise au point concernant le changement de classement de zones au regard de l'application des textes de Lois en vigueur et dont il n'a pu s'affranchir dans son Avis personnel.

**Constat:** en terme d'urbanisme, il apparaît aujourd'hui évident que de nouvelles règles d'urbanisme obligent les Élus et ou Collectivités ayant compétence Urbanisme à réduire l'espace constructible, quitte à déclasser certains terrains à bâtir qui passeront dans la catégorie A (Agricole) ou N (Naturelle).

Ainsi pour mémoire, le législateur a voulu mettre fin à un modèle d'urbanisation trop consommateur d'espace agricoles et naturels.

Depuis quelques années, la réforme du Code de l'urbanisme oblige les communes Françaises à réviser leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) afin de limiter l'étalement urbain, conséquence d'une trop grande liberté des collectivités en matière de construction. Le PLU, qui depuis 2000 remplace la Carte Communale ou plan d'occupation des sols (POS) est un document réglementaire qui régit l'évolution des parcelles d'une ville ou d'une commune, servant de base à l'instruction des permis de construire et de démolir. Ainsi, il apparaît que les communes avaient forcément moins de contraintes vis-à-vis de ce PLU, et à l'époque, on accordait peut-être aussi moins d'importance au foncier.

Mais la prise en compte de l'environnement a évolué, car le législateur a vu dans l'étalement des campagnes et des villes "une réduction des espaces naturels, des espaces agricoles ainsi qu'une hausse du coût de fonctionnement des services urbains (mise en place et entretien des réseaux d'approvisionnement en eau et en électricité, transport scolaire, collecte des déchets etc.)".

Aujourd'hui, compte tenu de cette évolution environnementale et des exigences financières, l'État demande donc aux Maires et aux Collectivités de faire évoluer leur PLU.

Jusqu'à présent, chaque nouveau document augmentait souvent l'offre de «terrain à bâtir», mais de nouvelles contraintes administratives sont apparues dont notamment, deux textes législatifs à l'origine de ce changement de cap.

Le premier, Grenelle II, a pour objectif de limiter l'étalement urbain et de conserver les terres a priori destinées à l'agriculture.

Le second, la loi Alur, a complété le dispositif en rendant "exceptionnelle" la possibilité d'accorder des permis de construire pour des habitations dans des zones qui sont normalement vouées à l'agriculture.

Ainsi donc en application de ces nouveaux textes: certains terrains ont été déclassés et force est de constater qu'un terrain n'est ni constructible, ni inconstructible ad vitam aeternam.

De surcroît, un nombre de critères techniques et juridiques sont cumulatifs et en cas de critères non respectés, le terrain peut donc devenir inconstructible (changement d'orientation du PADD, réduction de zone Agricole ou Naturelle, voire risques de nuisances...).

En l'espèce, les enjeux et pistes de réflexion pour l'adaptation du zonage du projet de PLU pour la commune de Castelsarrasin ont été prescrits dans le Rapport de présentation en application de l'Art. L 151-6 du Code de l'Urbanisme dévolue aux OAP (orientations d'aménagement et de programmation), et 151-7 pour porter un quartier ou secteur à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

En conséquence, 18 zones (OAP) ont donc été retenu par secteur.

- Synthèse de la matinée de **permanence N°1** du Mercredi 16 août 2017.

**Observation n°1:** entretien avec **Famille Vincenti**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Les membres de la famille Vincenti (Bernadette, Anne et Serge ) ont rencontré 2 fois le CE: ils réitèrent leur demande d'exclusion de leur bâti personnel de la ZAC;

Cette situation perdure depuis près de 13 ans et ils s'inquiètent d'être expropriés ...

Le CE prend acte de la position du M/O, il considère néanmoins que la collectivité devra prendre toutes dispositions pour satisfaire la demande dûment justifiée de la Famille Vincenti .

Et en corollaire de mettre en compatibilité cette disposition, dès la modification du dossier de ZAC;

Enfin, il apparaît formel que l'exclusion de ce bâti, ne remettra aucunement en cause l'économie du projet de PLU.

**Observation n°2:** entretien avec **Mr Vieira**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte de la réponse du M/O et confirme que les dispositions règlementaires à appliquer quant au Règlement écrit, devront être respectées,

Il souligne par ailleurs que de nombreux Procès verbaux ont été dressés sur toutes les constructions réalisées sans autorisations sur toutes les constructions réalisées sans autorisations, car elles ne pourront pas toutes être régularisées dans le cadre du projet de PLU arrêté.

**Observation n°3:** entretien avec **Mme Laffon**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Après études de la zone concernée et de du règlement applicable à celle-ci, le CE constate que le zonage a été modifié et classé en AU car ces terrains étaient en zone U alors qu'ils sont à proximité des réseaux mais cependant pas encore totalement équipés.

Ainsi, il apparaît que le règlement a été très peu modifié par des ajustements: hauteur, assainissement autonome dans l'attente d'un assainissement collectif.

Le CE exprime un avis particulièrement favorable à la requête de Mme Laffon sous réserve de mise en compatibilité et prenant ainsi, de facto, les modifications apportées dans le cadre du projet de PLU.

**Observation n°4:** entretien avec **Mme Coupé**, résidant à 59553.

**Avis CE:** Le zonage du PLU est l'une des expressions du PADD de la commune, la définition des zones dans le PLU a donc été réalisée de manière à traduire les orientations et objectifs du PADD tout en s'attachant à prendre en compte plusieurs éléments dont l'héritage du POS en vigueur.

Aussi, le CE confirme que le classement des parcelles considérées ne peut déroger aux exigences des textes en vigueur et exprime donc un avis non favorable à la requête présentée.

**Observation n°5:** entretien avec **Mr Polato** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte de la réponse du Maître d'ouvrage et confirme sa position.

Il invite donc Mr Polato à se conformer aux règles applicables à la Zone UC dans le cadre de son projet de construction de quatre maisons.

**Observation n°6: Mr Novarino**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE constate que ces parcelles n'étaient pas constructibles au POS.

Après analyse de ce hameau, il confirme que seules les parcelles bâties et quelques «dents creuses» ont été maintenues en zone Constructible.

Considérant les dispositions règlementaires inhérentes au PLU et l'application des Lois en vigueur, il considère que la demande présentée ne peut être agréée.

**Observation n°7 : Mr Macabiau** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE confirme la position de la collectivité quant à la partie constructible de la parcelle n°2613 appartenant à Mr Macabiau.

Au regard de la requête présentée et concernant la partie non constructible au POS, il lui recommande éventuellement de réitérer sa demande lors de l'étude du PLUi-H.

**Observation n°8: Mr Touzani** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Conformément aux dispositions des règles applicables à la zone UC et au déclassement de la route à grande circulation: le CE confirme que Mr Touzani a la possibilité de bâtir une autre maison sur son terrain.

**Observation n°9: Mme Pistouillé** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** En termes de prévention des risques d'inondation, un PPRI est en vigueur, excluant ainsi toutes zones d'urbanisation dans des secteurs à risques pour la population .

La parcelle considérée étant classée en zone d'aléas rouge: le CE confirme donc son caractère d'inconstructibilité, ainsi il confirme un avis défavorable à la requête présentée.

**Observation n°10: Mme Charron** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Concernant la demande formulée (parcelle n°386): le CE exprime un avis défavorable basé sur le fait que cette modification entrainerait une remise en cause de l'économie général du PADD retenu par la commune dans le cadre du projet de PLU Arrêté, et en contradiction aux lois en vigueur.

**Observation n°11: Mr Gruet (Société Graviers Garonnais).**

**Avis CE: Après** étude du dossier soumis à l'enquête publique, le CE confirme que le projet de gravières de la Société «Graviers Garonnais» se révèle retranscrit en zone Ng.

Il rappelle sur ce point de prendre en compte les remarques des PPA: (gravières en non activités...), il recommande ainsi au M/O de compléter le règlement de la zone N en comparaison avec le Schéma Départemental des Carrières. Il confirme cependant que ces projets de carrières se révèlent indispensables au développement local de la commune et en corollaire de la future LGV;

**Observation n°12: Mr Vanhamme** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant l'erreur d'appréciation commise concernant les parcelles de Mr Vanhamme (3 lots en 2012 et viabilisés avec compteurs mis en place et les accès réalisés: cadastre non à jour), le CE exprime un avis favorable et demande au M/O de prendre les dispositions afin de les maintenir en zone constructible (UC).

**Observation n°13: Mr Augé** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte des observations du M/O et confirme l'avis défavorable de la CDPENAF (parcelle 135). En corollaire, considérant l'application des Lois en vigueur (étalement urbain et urbanisation linéaire), prenant en compte l'insuffisance de la capacité des réseaux pour ce secteur: il exprime un avis défavorable à la requête présentée.

**Observation n°14: Mme Bayard** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** La requête de Mme Bayard ne peut être honorée, sa parcelle non constructible au POS le demeure dans l'état.

**Observation n°15: Mme Algaryez** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE confirme le classement en zone constructible de la partie de parcelle n°76 localisée en zone U centre -ville, qui est située en dehors de la zone d'aléas «rouge» du PPRI en vigueur. Il conviendra de respecter les règles inhérentes à la réglementation de ladite zone.

**Observation n°16: Mme Lopez** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE s'est informé auprès des services instructeurs de Prévention des risques d'inondation de la Préfecture de Tarn et Garonne, qui lui ont confirmé le caractère de classement non inondable des parcelles concernées; Nonobstant ce levé de doute, il n'est pas prévu dans l'état actuel de modification du PPRI en cours, ainsi le CE confirme la position du M/O qui n'a pas attitude pour modifier le PPRI. Il appartient donc à Mme Lopez de prendre toutes dispositions pour suivre cette affaire en concertation avec les services de l'État concernés.

**Observation n°17: Mr Ferrere** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant le cas d'espèce présenté, le CE confirme que la requête de Mr Ferrere se révèle recevable dans le cadre de la réhabilitation et de changement de destination de ces bâtiments.

Ainsi, pour rappel: «dans les zones agricoles, naturelles ou forestière, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole...sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages»

Avis favorable de changement au titre de l'art.L151-11 du Code Urbanisme.

### **Synthèse des 3 courriers du 16 août 2017.**

**Courrier 1:** Mme Eleonore résidant à Saint Agnan.

**Avis du CE:** Le CE confirme que dans le POS, cette parcelle n'était pas classée constructible; après étude cartographique et analyse de l'environnement, il apparaît que sa localisation est entourée d'habitations. Les réseaux d'assainissement, Eau et EDF sont proches. Elle n'est pas employée à l'agriculture et se révèle, en partie urbanisée ;

Aussi, le CE recommande à Mme Eleonore de réitérer sa demande lors de l'étude du PLUi-H

Dans l'état conformément à la réglementation en vigueur, cette parcelle ne peut être classée constructible;

**Courrier 2:** Mme Duteuil résidant à Castelsarrasin.

**Avis du CE:** Considérant son classement au POS et la capacité très limitée des réseaux , le classement de cette parcelle ne permet pas de la classer constructible.

Néanmoins, il appartiendra à Mme Duthil de réitérer sa demande dans le cadre du projet de PLUi à venir..

**Courrier 3:** Mr Schievenne résidant à Castelsarrasin.

**Avis du CE:** Conformément à la réglementation en vigueur, le CE confirme la partie de parcelle constructible classée en UC (cf; plan);

Pour la partie classée en terrain Agricole, il exprime un avis défavorable, conformément aux lois en vigueur qui préconisent d'éviter le mitage et étalement urbain.

### **Tableau de synthèse des observations du public Permanence N°2**

<b>Identification requérant</b>	<b>Date</b>	<b>Objet</b>	<b>Observation</b>
Mme Charron ( <b>obs n°1</b> du PV)	Permanence 2 <b>24/08/2017</b>	Clas parcelle constructible B 386 et 266	Registre
Mr Macabiau ( <b>obs n°2</b> du PV)	Permanence 2	Administratif	Registre
Mr Fleys ( <b>obs n°3</b> du PV)	Permanence 2	Clas parcelle constructible 1948, 1949 et 2256	Registre
Mme Pizolato ( <b>obs n°4</b> du PV)	Permanence 2	Clas parcelle constructible 2591	Registre
Mr Perrin ( <b>obs n°5</b> du PV)	Permanence 2	Clas parcelle constructible D842, 843, 844, 848 et 833.	Registre
Mr et Mme Ganza ( <b>obs n°6</b> du PV)	Permanence 2	Clas parcelle constructible 637	Registre
Mrs Rup et Pons ( <b>obs n°7</b> du PV)	Permanence 2	Administratif carrières	Registre
Mme Viseur et Carrada ( <b>obs n°8</b> du PV)	Permanence 2	Clas parcelle constructible B1991, 1992, 1990, 1678	Registre
Mme Delsol ( <b>obs n°9</b> du PV)	Permanence 2	Clas parcelle constructible 418 et 419	Registre
Mr Delfau ( <b>obs n°10</b> du PV)	Permanence 2	Clas parcelle constructible 1252, 1253 et 1254	Registre
Mr et Mme Le Meur ( <b>obs n°11</b> du PV)	Permanence 2	Administratif	Registre
Mr Bordes ( <b>obs n°12</b> du PV)	Permanence 2	Administratif	Registre

## **Analyse des observations émises par le public.**

### **- Synthèse de la matinée de permanence N°2** du Jeudi 24 août 2017.

**Observation n°1:** entretien avec **Mme Charron Denise**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** La parcelle concernée n'était pas classée constructible au POS, le mitage et étalement linéaire ne permettent pas au regard de sa localisation, de la classer en terrain constructible.

**Observation n°2:** entretien avec **Mr Macabiau Gilbert**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que les parcelles 1625 et 162 étaient constructibles au POS, qu'elles sont directement desservies par un accès et qu'elles bénéficient de tous les réseaux, j'émet un avis favorable et recommande de les reclasser en zone UC.

Les parcelles D508 et D509 également classées constructibles dans le POS et considérées en dents creuses, doivent être classées en zone UC.

**Observation n°3:** entretien avec **Mr Fleys Marc**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Ces parcelles se situent en zone «A» du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement urbain. Ainsi, cette zone désigne les secteurs Agricoles au sein desquels les constructions sont autorisées aux conditions d'être strictement liées à l'activité Agricole afin de préserver et de développer cette activité.

Dans l'état: les dispositions prises pour éviter le mitage et l'économie de l'espace plus recentré aux Orientations d'Aménagement Programmation (OAP), ne permettent pas de classer celles-ci en terrain constructible.

**Observation n°4:** entretien avec **Mme Pizzolato**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que la plupart des parcelles n'étaient pas constructibles au POS, qu'elles font l'objet d'un classement A par le projet de PLU, il apparaît formel que l'un des projets portés par le PADD est justement de restreindre la constructibilité dans des zones isolées et de les classer en zone N, soit en zone A et par conséquent ne permettent pas de déroger à ce classement.

J'émet donc un avis défavorable;

Concernant les parcelles libres à la construction (2581), considérant qu'elles possèdent une capacité de réseaux suffisante en conformité avec les exigences du PADD, je recommande de les classer en zone UC.

**Observation n°5: Mr Perrin Norbert**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que ces parcelles étaient classées constructibles au POS, que seuls les « dents creuses » dans ce secteur ont été maintenues en zone constructible, et prenant en compte l'environnement de la zone : je recommande le reclassement en zone UC de la partie des parcelles 842, 844 et 848 qui peuvent être considérées en « dents creuses » en tenant compte de la proposition de redécoupage correspondant au trait bleu proposé par le M/O.

**Observation n°6 : Mr et Mme Ganza** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Cette parcelle se situe en zone «A» du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement urbain. Ainsi, cette zone désigne les secteurs Agricoles au sein desquels les constructions sont autorisées aux conditions d'être strictement liées à l'activité Agricole afin de préserver et de développer cette activité.

Dans l'état: les dispositions prises pour éviter le mitage et l'économie de l'espace plus recentré aux Orientations d'Aménagement Prioritaires (OAP), ne permettent pas de classer celle-ci en terrain constructible.

**Observation n°7: Mrs Rup et Pons (entreprise RUP)** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Au regard du dossier présenté par Mr Rup, le CE confirme que le classement en zone Ng a été pris en compte dans le projet de PLU;

Il apparaît cependant que les nouveaux projets d'extraction (Courbieu, Moulin Terren et Chalet) n'ont pu aboutir en raison de l'incompatibilité du POS; les études de faisabilité ont été réalisées: Favorable à l'impact socioéconomique de ce projet (70 salariés), le CE recommande néanmoins au M/O de prendre toutes dispositions en concertation avec porteur de projet, pour solliciter les Administrations (DDT, DREAL) afin que l'adaptation du Schéma des Carrières soit en adéquation avec le PLU arrêté de Castelsarrasin.

**Observation n°8: Mmes Viseur Monique et Carrada Ghislaine (soeur)** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Classées non constructibles au POS, et compte tenu de leur classement en zone A qui doit être préservé au regard de la réglementation en vigueur, la requête de Mme Viseur et Carrada ne peut être agréée, j'émet donc un avis défavorable.

**Observation n°9: Mme Delsol Fernande** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Dans le cadre du projet PLU, les parcelles proposées en zone constructible se situent en zone N: sont classée en zone N, naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ainsi, il apparaît donc que le choix opéré au classement en zone N de ces parcelles est conforté afin de protéger les entités emblématiques du paysage naturel.

En conséquence, prenant en compte ce secteur: les constructions nouvelles sont donc proscrites afin de garantir leur caractère naturel.

Considérant ainsi les prescriptions qui règlementent le PLU, la requête présentée ne me permet pas d'exprimer un Avis favorable.

**Observation n°10: Mr Delfau Roger** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte de l'avis du M/O et confirme le caractère constructible des parcelles au Sud de la voie communale ;

La non continuité urbaine des parcelles situées au Nord justifie leur déclassement afin d'éviter un étalement urbain en conformité avec le Grenelle de l'environnement et les lois en vigueur.

**Observation n°11: Mr et Mme Le Meur** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Suite à l'entretien avec Mr et Mme Le Meur, il appartient à la commune de prendre toutes dispositions dans les meilleurs délais, afin de vérifier les limites du site archéologique avec le permis de construire ; Et en corollaire de modifier le zonage en conséquence.

**Observation n°12: Mr Bordes** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Sans objet!

**Tableau de synthèse des observations du public Permanence N°3**

<b>Identification requérant</b>	<b>Date</b>	<b>Objet</b>	<b>Obs.</b>
Mr et Mme Massola ( <b>obs n°1</b> du PV)	Permanence 3 <b>02/09/2017</b>	Clas parcelle const.1345	Registre
Mr Roch Roger ( <b>obs n°2</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelles const.AS151 152	Registre
Mr Destang Guy ( <b>obs n°3</b> du PV)	Permanence 3	Réglementation	Registre
Mme Eleonore ( <b>obs n°4</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelles const. AN5	Registre
Gibert Gérard ( <b>obs n°5</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelles const.638,1471	Registre
Mr Delrieu ( <b>obs n°6</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelles const.281,280, 279, 278,283,284	Registre
Mme Buret ( <b>obs n° 7</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelles const.I2496,2497	Registre
Mr Baucherel ( <b>obs n° 8</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelle const.C2737,2738, 2732,2733	Registre
Mr Lemoine ( <b>obs n° 9</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelles const CT46,47, 48,49.	Registre
Mme Cotret ( <b>obs n°10</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelles const.BK19,20.	Registre
Mr et Mme Buche ( <b>obs n°11</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelles const.I2620,2619	Registre
Mr Bozzetto ( <b>obs n°12</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelles const.D454,1509, 1794,1795, 1798.	Registre
Mr et Mme Garesio ( <b>obs n°13</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelles const.B1690,752, C125,2525,2524,2585.	Registre
Mr Bozzardi ( <b>obs n°14</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelles const. (canal)	Registre
Mme Rivallin ( <b>obs n°15</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelles const.C2560, 1449, BE5,BE6	Registre
Mme Dall' Aglio ( <b>obs n°16</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcelles const.B424	Registre
Mme Mares ( <b>obs n°17</b> du PV)	Permanence 3	Clas parcellesconst.489,490, 491, 1619, 1629, 1621	Registre
Mme Crepel ( <b>obs n°18</b> du PV)	Permanence 3	Reglementation	Registre

### **Analyse des observations émises par le public.**

- Synthèse de la matinée de **permanence N°3**: Samedi 02 septembre 2017.

**Observation n°1:** entretien avec **Mr et Mme Massola Ginette**, résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que la parcelle n'était pas constructible au POS, qu'elle fait l'objet d'un classement A par le projet de PLU, il apparaît formel que l'un des projets portés par le PADD est justement de restreindre la constructibilité dans des zones isolées et de les classer en zone N, soit en zone A et par conséquent ne permet pas de déroger à ce classement.  
J'émet donc un avis défavorable;

**Observation n°2:** entretien avec **Mr Roch Roger**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte de la position du M/O et confirme que le maintien des maisons d'habitation dans une zone à vocation industrielle ne lui semble pas pertinent.

**Observation n°3:** entretien avec **Mr Destang Guy** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE confirme la proposition du M/O pour la réservation d'un emplacement sur les parcelles 4 et 5 afin d'y réaliser une voie publique et une aire de retournement: cette disposition permettra ainsi d'optimiser la sécurité environnementale de ce secteur

**Observation n°4:** entretien avec **Mme Eleonore Ghislaine**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que la parcelle concernée n'était pas constructible au POS et afin de préserver l'étalement urbain prescrit par les lois en vigueur, prenant en compte en corollaire, le projet de réalisation d'une aire de retournement par le M/O, le CE recommande à Mme Eleonore de reformuler sa demande dans le cadre de l'élaboration du PLUi H.

**Observation n°5:** **Mr Gibert Gérard**, résidant à Moissac et **Mr Gibert Roland** (frère).

**Avis CE:** Le CE prend acte de la position du M/O, considérant les objectifs et orientations définies par le PADD en particulier pour la gestion économe des sols: et recommande à Mr Gibert de reformuler sa demande dans le cadre de l'élaboration du PLUI -H dans un secteur qui devrait évoluer.

**Observation n°6 :** **Mr Delrieu Jacques** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant le classement en zone d'aléas rouge du PPRI, le CE confirme son avis défavorable au classement de ces parcelles en terrains constructibles;

**Observation n°7: Mme Buret Sylvie** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Après étude du terrain et de la cohérence d'intégration des parcelles concernées limitrophe d'une zone constructible, qu'elles sont desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et d'accès. La demande de dérogation au titre de l'ar L142-5 du Code de l'urbanisme semble pertinente au CE qui formule un Avis favorable à la requête présentée.

**Observation n°8: Mr Baucherel Hervé** résidant à Villemur sur Tarn.

**Avis CE:** Après analyse du secteur considéré: prenant en compte l'erreur d'appréciation, le CE prend acte de la position du M/O. Il recommande de reclasser toutes les parcelles situées au Nord de la route départementale en zone UC qui ne comportent pas de boisements.

**Observation n°9: Mr Lemoine Daniel résidant à Castelsarrasin.**

**Avis CE:** Après analyse du secteur considéré et conformément à la réglementation des lois, en particulier d'étalement urbain et de mitage agricole, il apparaît que la demande présentée ne peut obtenir un avis favorable dans l'état;

**Observation n°10: Mme Cotret Line (pour mes parents: Mr et Mme Bernous Jean-Pierre), résidant à Castelsarrasin.**

**Avis CE:** Classées non constructibles au POS, et compte tenu de leur classement en zone A qui doit être préservé au regard de la réglementation en vigueur, la requête de Mme Cotret ne peut être agréée, j'émet donc un avis défavorable.

**Observation n°11: Mr et Mme Buche Laura résidants à Castelsarrasin.**

**Avis CE:** Classées non constructibles au POS, et au regard de la réglementation en vigueur, la requête de Mr et Mme Buche ne peut être agréée, j'émet donc un avis défavorable.

**Observation n°12: Mr Bozzetto Damien résidant à Castelsarrasin.**

**Avis CE:** Considérant le maintien constructible des parcelles concernées, j'émet un avis favorable au découpage supplémentaire des 2 parcelles.

Les autres parcelles non constructibles au POS doivent restées dans l'état.

Conformément à l'application des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels, Les autres parcelles non constructibles au POS doivent restées dans l'état.

**Observation n°13: Mr et Mme Garesio Arlette résidants à Castelsarrasin.**

**Avis CE:** Considérant les 2 parcelles situées au Sud (classées constructibles au POS) et la configuration du terrain, le CE confirme la possibilité de les intégrer en dents creuses; Il recommande en conséquence de les reclasser en zone UC en intégrant l'ensemble des parcelles bâties situées au Sud de ce secteur.

**Observation n°14: Mr Bozzardi Bernard résidant à Castelsarrasin.**

**Avis CE:** Après analyse topographique du terrain, considérant le classement constructible au POS des parcelles situées au Nord de la zone qui n'ont plus de caractère agricole: le reclassement en zone UC se révèle pertinent.

**Observation n°15: Mr Rivallin Floriane résidant à Castelsarrasin.**

**Avis CE:** Le CE prend en compte que la parcelle C2560 est constructible au POS et est maintenue en zone UC. Mr Rivalin a toute attitude pour la vendre s'il le désire...

Conformément à l'application des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels, Les autres parcelles non constructibles au POS doivent restées dans l'état.

**Observation n°16: Mme Dall' Aglio résidant à Castelsarrasin.**

**Avis CE:** Le CE prend acte qu'une partie de la parcelle B424 a été classée en zone NB du POS.

A ce jour, conformément à l'application des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels, son classement ne permet plus de la maintenir constructible.

Ce classement est confirmé par une insuffisance des réseaux confirmé par les services techniques de la commune.

**Observation n°17: Mme Mares Estere et ses enfants résidants à Castelsarrasin.**

**Avis CE:** Considérant le zonage du PLU (AU), il apparaît formel que ce secteur est maintenu en zone constructible; le CE confirme néanmoins que la parcelle N°473 constituée d'un bois ne peut être classée constructible.

**Observation n°18: Mme Crepel Sylvie résidant à Castelsarrasin.**

**Avis CE:** sans objet.

### **Tableau de synthèse des observations du public Permanence N°4**

<b>Identification requérant</b>	<b>Date</b>	<b>Objet</b>	<b>Observation</b>
Mme Vandamne <b>(obs n°1</b> du PV)	Permanence 4 <b>9/9/2017</b>	Clas parcelles constr.1760, 1761,1762,1764,1763,1765	Registre
Mme Gros <b>(obs n°2</b> du PV)	Permanence 4	Clas parcelles constr. 96,42,57	Registre
Mme Gauguin <b>(obs n°3</b> du PV)	Permanence 4	Carrières	Registre
Mme Schievene <b>(obs n°4</b> du PV)	Permanence 4	Clas parcellesconst.1755, 1756, 1757, 1758	Registre
Mr Anduze <b>(obs n°5</b> du PV)	Permanence 4	Clas parcelles const. AY19, 683, 686, 687, 688.	Registre
Mme Dantin <b>(obs n°6</b> du PV)	Permanence 4	Emplacement Réserve	Registre
Mr François <b>(obs n°7</b> du PV)	Permanence 4	Clas parcelles const.AUZc1 App. séniors	Registre
Mr Macabiau <b>(obs n°8</b> du PV)	Permanence 4	Clas parcelles const.C2558, 2556 et 278	Registre
Mr Vasmer <b>(obs n°9</b> du PV)	Permanence 4	Clas parcelles const.B2276,2274	Registre
Mr Delfau <b>(obs n°10</b> du PV)	Permanence 4	Clas parcelles const.105	Registre
Mr Fourment <b>(obs n°11</b> du PV)	Permanence 4	Réglementation PLU	Registre
Mr et Mme Dotto <b>(obs n°12</b> du Pv)	Permanence 4	Clas. Parcelles const. 2132.	Registre
Mr Chaman <b>(obs n°13</b> du PV)	Permanence 4	Clas Parcelles const. B2198, 2143.	Registre

### **Analyse des observations émises par le public.**

- Synthèse de la matinée de **permanence N°4**: Samedi 09 septembre 2017.

**Observation n°1:** entretien avec **Mr Vandhamme Daniel** (pour ex épouse et enfants Mme Capdeville Annie-Claire), résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** La demande de Mr Vandamme est recevable, les parcelles concernées étaient constructibles au POS; Le CE est favorable à les maintenir en zone UC compte tenu de la déclaration préalable pour le détachement de 3 lots les viabilisant en 2012.

**Observation n°2:** entretien avec **Mme Gros Catherine**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte et confirme la position du M/O sur la demande présentée.

Il confirme également que l'extension de ce hameau se révélerait non conforme aux lois en vigueur (étalement urbain et urbanisation linéaire à proscrire).

**Observation n°3:** entretien avec **Mr Bernard Gauguin** (chargé de mission) représente Mr François Gorr Directeur.

**Avis CE:** Au regard du dossier présenté par Mr Gorr, le CE confirme que le classement en zone Ng a été pris en compte dans le projet de PLU;

Il apparaît cependant que ce projet datant de 2009 et conforme au Schéma des Carrières 82 fasse l'objet d'une confirmation des services de l'état (DDT et DREAL) en concertation avec la commune de Castelsarrasin.

**Observation n°4:** entretien avec **Mr et Mme (fille) SCHIEVENE**, résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Suite à l'analyse du cadastre, il apparaît que les parcelles ont déjà été découpées et de nouveaux n° ont été attribués (cadastre non à jour, demande concerne parcelle D830)  
L'extension du hameau n'est pas prévu au regard des Lois en vigueur.

**Observation n°5:** **Mr Anduze Gérard**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que ces parcelles n'étaient pas constructibles au POS, et en termes de servitudes du PPRI, de leur proximité à 100 m de l'autoroute j'émet un avis défavorable.

**Observation n°6 :** **Mme Dantin Isabelle et Frédérique** résidants à Villeneuve sur Lot.

**Avis CE:** Le CE confirme que la parcelle constructible au POS a été maintenue en zone UC.

**Observation n°7:** **Mr Laffont François et sa mère** résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE s'est entretenu par 2 fois avec Mr et Mme Laffont qui manifestement « souffrent » de la proximité de l'entreprise qui jouxte leur propriété...ainsi, il apparaît une problématique de voisinage entre une entreprise et des particuliers. Le CE demande au M/O de prendre toutes dispositions afin de modifier le plan de la ZAC et d'envisager une solution appropriée dans l'intérêt des parties pour la sauvegarde et tranquillité des résidents de ce périmètre. A vocation d'équipements publics, de services et d'activités la ZAC de Fleury n'a pas vocation prioritairement à l'habitat: une zone d'habitat destinée aux personnes âgées a été définie dans le PLU en zone AUZc1. (équipement d'intérêt collectif) secteur Château de Matabiau. En fonction de la modification de la ZAC, le Ce recommande au M/O de prendre en compte cette demande à laquelle il est favorable.

**Observation n°8:** **Mr Macabiau Claude** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE confirme que les parcelles constructibles au POS ont été maintenues en zone UC du PLU; Après étude topographique du terrain, il apparaît non envisageable de procéder à l'extension de la zone constructible, conformément aux lois en vigueur en termes d'étalement urbain (Grenelles 1 et 2 et ALUR).

**Observation n°9: Mr Vasmer Olivier** résidant à Villemade.

**Avis CE:** Considérant les travaux d'accès (pont de 7 mètres ) réalisés aux frais de Mr Vasmer, de la proximité urbanisée de ses 2 parcelles qui jouxtent plusieurs habitations et des servitudes en proximité: la demande de classement en zone constructible me paraît tout à fait pertinente et justifie un avis favorable du CE.

Le CE confirme donc la proposition du M/O et confirme de reclasser en zone UC (dent creuse) la partie zone bleue) de cette parcelle.

**Observation n°10: Mr Delfau Jacques** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que ces parcelles n'étaient pas constructibles au POS, conformément aux exigences des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et mitage des espaces agricoles et naturels, le CE exprime un avis défavorable à cette requête.

**Observation n°11: Mr Michel Fourment** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Concernant la zone Nord de la commune, le M/O confirme que toutes les zones étaient déjà constructibles au POS.: Sur les remarques et rapport de 31 pages déposées en appui de la requête de Mr Fourment évoquant la régularité et l'équité de l'élaboration du PLU vis à vis des citoyens de Castelsarrasin, le CE expose:

1°) que dans le cadre de la procédure d'enquête publique, le CE a demandé à rencontrer le Président de la CCTC ainsi que le Maire en entretien sur le projet de PLU. Que ceux-ci ont répondu favorablement pour un entretien réalisé le Jeudi 25 septembre 2017 en matinée dans les locaux de la CCTC.

Que lors de cet entretien, le Maire de la commune a confirmé au CE, qu'il était propriétaire de plusieurs parcelles classées terrains à bâtir dans le cadre du projet de PLU.

2°) que pour le choix retenu des OAP (orientations d'aménagement de programmation) les secteurs retenus sont le fruit d'un travail et d'analyse du PADD (plan d'aménagement de développement durable) portés par la politique de la commune en matière de projet d'urbanisation en concertation avec la CCTC et le Maître d'œuvre retenu pour ce projet et en tenant compte des Lois en vigueur pour l'élaboration de ce PLU.

3°) que le projet de PLU arrêté a fait l'objet d'une concertation importante et règlementaire associant tous les membres du Conseil municipal ainsi que la population de Castelsarrasin.

4°) que les parcelles propriété du Maire étaient classées constructibles dans le POS.

Pour mémoire, le CE renvoie aux termes de l'art 1er de la loi n°2013-907 du 11 octobre 2013, relative à la transparence de la vie publique qui définit que:

*« les personnes titulaires d'un mandat électif local ainsi que celles chargées d'une mission de service public, exercent leurs fonctions avec dignité, probité et intégrité et veillent à prévenir ou à faire cesser tout conflit d'intérêts ».* Ainsi, il apparaît qu'au sens de la présente loi, constitue un conflit d'intérêts toute situation d'interférence entre un intérêt public et des intérêts publics ou privés, qui est de nature à influencer ou à paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif d'une fonction.

Le décret n°2014-90 du 31 janvier 2014 est venu fixer les modalités d'application de l'art 2 (suppléance de délégation), ainsi que les conditions dans lesquelles il s'applique aux élus locaux et aux personnes chargées d'une mission de service public. Dans le cas d'espèce, ce n'est pas au CE de définir s'il y a un intérêt personnel à la détermination de la zone retenue dont les parcelles appartiennent au maire de la commune. Le CE rappelle sur ce point, qu'après la délibération par le Conseil communautaire sur l'approbation ou pas du PLU arrêté, ce projet sera apprécié sur sa régularité par les services de l'État sur la légalité du document. Le CE considère cependant qu'il n'y a pas d'intérêt personnel à une affaire lorsqu'il s'agit d'un intérêt rattaché à la qualité d'habitant ou de contribuable, comme il semble être le cas.

( Jurisprudence CE, 20 janvier 1989, Association des amis de Chérence, req. N°75442, Rec. Tables 511).

Enfin, dans le cadre d'un contentieux, il appartient au Juge d'apprécier l'incidence effective de la participation de l' élu intéressé sur le résultat du vote (délibération conseil municipal) et ainsi définir l'influence effective de l' élu sur l'organe délibérant décisionnaire qui est prise en compte, et non sa seule présence au moment du vote.

- Ainsi, pour le CE suite à l'étude des documents relatifs à cette enquête publique:, force est de constater que les délibérations du Conseil municipal ont été prises selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements: ainsi, il apparaît que le Maire de la commune qui a participé aux votes ne semble pas susceptible d'avoir exercé une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie .

«In concreto», le CE confirme donc que le questionnement sur la régularité et l'équité exposées par Mr Froment dans le cadre de l'enquête publique ont trouvé réponse à ses préoccupations tout à fait justifiées. Il convient donc que l'appréciation casuistique sur ce PLU relèvera des services de l'État.

**Observation n°12: Mr et Mme Dotto** résidents à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que les parcelles étaient constructibles au POS, qu'une voie d'accès a été prévue pour desservir cette parcelle et de la position en limite d'une zone urbanisée, le CE recommande de reclasser cette parcelle en zone UC

**Observation n°13: Mr Chaman Adnane** résident à Montbeton.

**Avis CE:** Considérant que cette parcelle était constructible au POS, de l'existence de la voie d'accès prévue pour la desservir pour la viabiliser , le CE recommande de la reclasser en zone UC.

**Tableau de synthèse des observations du public Permanence N°5**

<b>Identification requérant</b>	<b>Date</b>	<b>Objet</b>	<b>Observation</b>
Mme Grous ( <b>obs n°1</b> du PV)	Permanence 5 <b>13/09/2017</b>	Clas parcelles const.89,93	Registre
Mr Pistouille ( <b>obs n°2</b> du PV)	Permanence 5	Clas parcelles const.B 435	Registre
Mr Brouillé ( <b>obs n°3</b> du PV)	Permanence 5	Clas parcelles const.AB 23,AC 9 et 11, C 1047.	Registre
Mr et Mme Lalane ( <b>obs n°4</b> du PV)	Permanence 5	Clas parcelles const.BZ30	Registre
Mr Marceillac ( <b>obs n°5</b> du PV)	Permanence 5	Clas parcelles const. DP41,42,DI 41 p42	Registre
Mme Lafon ( <b>obs n°6</b> du PV)	Permanence 5	Environnement	Registre
Mrs Ius, Robert ( <b>obs n°7</b> du PV)	Permanence 5	Clas parcelles const.2663, 2666,2664,2667,2668, 2669, 2670,C179	Registre
Mr Spessato ( <b>obs n°8</b> du PV)	Permanence 5	Clas parcelles const.NC 648	Registre
Mme Karoumia ( <b>obs n°9</b> du PV)	Permanence 5	Cla parcelles const.81, 79.	Registre
Mme et Mr Rosa ( <b>obs n°10</b> du PV)	Permanence 5	Clas parcelles const. B21.	Registre
Mme Duthil ( <b>obs n°11</b> du PV)	Permanence 5	Clas parcelles const. (renouvelle demande)	Registre
Mr Gruet	Permanence 5	Demande implantation	Registre

Ordonnance du Tribunal Administratif de Toulouse n°E.17000108/31 du 09/05/2017 Rapport de l'enquête publique du Commissaire enquêteur Jean-Marie Wilmart.			
( <b>obs n°12</b> du PV)		gravières	
Mr Ducler ( <b>obs n°12</b> du PV)	Permanence 5	Projet Photovoltaïque	Registre

### **Analyse des observations émises par le public.**

- Synthèse de l'après midi **permanence N°5**: Mercredi 13 septembre 2017.

**Observation** : Prise en compte Courriel n°1 du 07/09/2017 de **Mr Laffont** François résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE**: Réponse formulée en P1/obs n°3.

**Observation n°1**: entretien avec **Mme Grous Catherine** et enfants, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE**: Le CE confirme que les parcelles constructibles au POS ont été maintenues en zone UC . Conformément aux lois en vigueur sur l'étalement urbain et d'urbanisation linéaire, l'extension de ce hameau ne se révèle pas pertinent.

**Observation n°2**: entretien avec **Mr Bernard Pistouille** résidant à Agen.

**Avis CE**: Le CE prend acte qu'il s'agit des parcelles BB2 et 3 (erreur cadastrale), elles n'étaient pas constructibles au POS. Dans l'état, conformément à l'application des Lois en vigueur, leur classement en zone constructible n'est pas justifié.

**Observation n°3**: entretien avec **Mr Brouillé Joel**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE**: Considérant le classement non constructible de cette parcelle au POS et en application des Lois en vigueur en termes d'étalement urbain et mitage: je confirme un avis défavorable. Les parcelles situées dans la ZAC de Fleury (AC 43 et 44) se révèlent constructibles. Il apparaît une erreur concernant la parcelle n°AB23 qui n'est pas authentifiée au nom de Mr Brouillé.

**Observation n°4**: **Mr et Mme Lalane**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE**: Cette parcelle n'était pas constructible au POS. Le classement en zone constructible irait à l'encontre des Lois en vigueur en termes d'étalement urbain , urbanisation linéaire et de mitage des espaces agricoles et naturels.

**Observation n°5** : **Mr Marceillac Pierre** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE**: La requête de Mr Marceillac ne peut être honorée, conformément aux orientations du PADD de la commune d'assurer une mixité sociale au sein des quartiers. Ainsi sa proposition de révision à la baisse du pourcentage ne peut être retenu.

**Observation n°6**: **Mr Lafon Geneviève** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE**: Le CE prend acte de la position du M/O sur ce questionnement et note que ces sujets seront traités dans le cadre de l'étude sur la ZAC de Fleury. Il confirme la réponse de la collectivité sur le zonage d'assainissement et précise qu'aucun aménagement n'est prévu pour le Chemin de Promes.

**Observation n°7**: **Mrs Ius Michel, Robert, Jean et Mr Chiavassa** résidants à Castelsarrasin. » **Avis CE**: Une partie des parcelles qui n'étaient pas constructibles au POS ont été intégrées à la zone UC, étant justifié par la proximité zone urbaine et servitudes .

**Observation n°8**: **Mr Spessato Frédéric** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE**: Considérant que cette parcelle n'était pas classée constructible au POS et conformément à l'application des Lois en vigueur sur l'étalement urbain et mitage, il confirme un avis défavorable à cette requête.

**Observation n°9: Mme Karoumia** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Après analyse, il apparaît que le cadastre n'était pas à jour et que les terrains sont construits ; Ainsi, la zone UC a donc été élargie pour prendre en compte ces 2 parcelles déjà bâties.

Cette dérogation s'inscrit dans le cadre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme.

Considérant la situation topographique favorable d'implantation de ces parcelles et sous réserve d'un avis favorable reconsidéré par la CDPENAF, le CE exprime un avis favorable à cette extension en zone UC afin de régulariser la situation du terrain au document d'urbanisme.

**Observation n°10: Mr et Mme Rosa** résidant à Montauban.

**Avis CE:** Considérant que cette parcelle n'était pas classée constructible au POS et conformément à l'application des Lois en vigueur sur l'étalement urbain et mitage, il confirme un avis défavorable à cette requête.

**Observation n°11: Mme Duthil Colette** résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que cette parcelle n'était pas classée constructible au POS et conformément à l'application des Lois en vigueur sur l'étalement urbain et mitage, il confirme un avis défavorable à cette requête.

**Observation n°12 : Mr Gruet « Graviers Garonnais»** (Courrier).

**Avis CE:** Au regard du dossier présenté par Mr Gruet, le CE confirme que le classement en zone Ng a été pris en compte dans le projet de PLU. Conscient de l'impact socio-économique de ce projet pour la commune, il rappelle cependant les recommandations des PPA sur le Schéma Départemental des Carrières à prendre en compte dans le cadre de ce projet.

Ainsi, sous réserve du respect et de l'adéquation de ce projet avec la réglementation du document d'urbanisme, il exprime un avis favorable.

**Observation n°13 : Mr Ducler + chargé mission, résidant à Marande.**

**Avis CE:** Malgré l'intérêt que peut susciter ce projet dans le cadre du développement durable en termes de nouvelles technologies des ressources naturelles de l'énergie, le CE prend en compte l'avis défavorable des services de l'état: DDT, CDPENAF et MRAe et confirme cet avis.

Il appartient au porteur de projet en concertation avec le propriétaire des terrains de renouveler sa demande dans le cadre du PLUi-H en prenant bien en compte la zone humide naturelle de ce secteur et d'y intégrer des mesures compensatoires à hauteur de ce projet.

**Tableau de synthèse des observations du public Permanence N°6**

<b>Identification requérant</b>	<b>Date</b>	<b>Objet</b>	<b>Obs.</b>
Mr Delfau ( <b>obs n°1</b> du PV)	Permanence 6 <b>18/09/2017</b>	Clas parcelles const. « les Fourrières basses»	Registre
Mr Girardi ( <b>obs n°2</b> du PV)	Permanence 6	Règlementation	Registre
Mme Vincenti ( <b>obs n°3</b> du PV)	Permanence 6	Sortie bâti de ZAC	Registre
Mr Picco ( <b>obs n°4</b> du PV)	Permanence 6	Clas parcelle const. C2538	Registre
Mme Coppo ( <b>obs n°5</b> du PV)	Permanence 6	Clas parcelles const. B2039, 2042.	Registre
Mme De Oliveira ( <b>obs n°6</b> du PV)	Permanence 6	Clas parcelles construct.A484 4986,487.	Registre
Mr et Mme Bazely ( <b>obs n°7</b> du PV)	Permanence 6	Clas parcelles const.B771, 772, 770,918.	Registre
Mr Paes ( <b>obs n°8</b> du PV)	Permanence 6	Clas parcelles const.2552, 2553, 2555, 2559, 2562, 2565,2558,2561,2564,2567, 2568,2571,2570,390,391, 392, 393,394,2556, 399, 400,'401	Registre
Mr Laborie ( <b>obs n°9</b> du PV)	Permanence 6	Clas parcelle const.C1780	Registre
Mr Paire ( <b>obs n°10</b> du PV)	Permanence 6	Clas parcelle const.1785	Registre
Mr Gruet ( <b>obs n°11</b> du PV)	Permanence 6	Projet Gravières	Registre
Mme Delpeyrou ( <b>obs n°12</b> du PV)	Permanence 6	Clas parcelles const.1916, 1912, 376	Registre
Mme Mari ( <b>obs n°13</b> du PV)	Permanence 6	Règlementation	Registre
Mr Delbreil ( <b>obs n°14</b> du PV)	Permanence 6	Clas parcelles const BX 7, 86.	Registre
Mr Labaste ( <b>obs n°15</b> du PV)	Permanence 6	Projet Photovoltaïque	Registre
Mme Falga ( <b>obs n°16</b> du PV)	Permanence 6	Réglementation ER	Registre
Mr Delaunay ( <b>obs n°17</b> du PV)	Permanence 6	Projet Carrières.	Registre

## **Analyse des observations émises par le public.**

- Synthèse de l'après midi **permanence N°6**: Lundi 19 septembre 2017.

**Observation n°1: Mr Delfau roger** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Dans le cadre du projet PLU, les parcelles proposées en zone constructible de Mr Delfau se situent en zone «N» (Naturelle). Pour mémoire, sont classée en zone N, naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ainsi, il apparaît donc que le choix opéré au classement en zone Naturelle de ces parcelles est conforté afin de protéger les entités emblématiques du paysage naturel ainsi que les réservoirs de biodiversité (trame bleue). En conséquence, prenant en compte ce secteur qui jouxte des corridors écologiques, les constructions nouvelles sont donc proscrites afin de garantir leur caractère naturel. Considérant ainsi les prescriptions qui règlementent le PLU, j'émetts donc un Avis défavorable à cette demande.

**Observation n°2:** entretien avec **Mr Girardi** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** L'entretien avec Mr Girardi n'appelle pas d'observation.

**Observation n°3:** entretien avec **Mme Vincenti + mR Veaugelin** résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** La réponse à cette observation a déjà été formulée (ref.P1/obs1).

**Observation n°4:** entretien avec **Mr Picco**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** La parcelle de Mr Picco n'était pas classée constructible dans le POS, le CE confirme qu'elle jouxte une zone urbanisée mais ne peut être considérée en «dent creuse» de part son orientation. Classée en zone A (agricole) du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement urbain. Pour rappel, les autres constructions nouvelles sont donc proscrites dans ces zones afin de ne pas encourager le mitage urbain sur des terres agricoles. Ainsi, conformément aux prescriptions réglementaires inhérentes au Code de l'Urbanisme, j'émetts un avis défavorable à cette requête.

**Observation n°5: Mr Coppo Giovanni**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** La parcelle de Mr Giovanni était classée constructible dans le POS, par erreur d'interprétation, elle a été déclassée dans le PLU arrêté, hors il apparaît pertinent que la parcelle 2042 dessert déjà la parcelle 2237 qui est en zone constructible avec toutes les servitudes et de plus par la présence d'une voie d'accès prévue pour desservir ladite parcelle.

En conséquence, considérant le bien fondé de la requête, le CE exprime un Avis favorable.

**Observation n°6 : Mme De Oliveira et Mr Arbia** résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Les parcelles concernées n'étaient pas classées constructibles au POS. Dans le cadre du projet PLU, les parcelles proposées en zone constructible se situent en zone «N» (Naturelle). Pour mémoire, sont classée en zone N, naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ainsi, il apparaît donc que le choix opéré au classement en zone Naturelle de ces parcelles est conforté afin de protéger les entités emblématiques du paysage. Considérant ainsi les prescriptions qui règlementent le PLU en fonction des nouvelles Lois en vigueur (ALUR, GRENELLE...), la requête présentée ne me permet pas d'exprimer un Avis favorable.

**Observation n°7: Mr et mme Bazely** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** ces parcelles n'étaient pas constructibles au POS, le classement en zone constructible irait à l'encontre des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage compte tenu de leurs implantations. J'exprime donc un Avis défavorable à cette requête.

**Observation n°8: Mr Paes** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Ces parcelles n'étaient pas classées constructibles au POS, elles se situent en zone «A» et «N» du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement urbain.

Pour mémoire, sont classés en zone N, naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ainsi, il apparaît donc que le choix opéré au classement en zone Naturelle de ces parcelles est conforté afin de protéger les entités emblématiques du paysage naturel ainsi que les réservoirs de biodiversité (trame bleue). La commune s'est fixée comme objectifs dans son PADD entre autres de protéger les paysages agricoles et naturels et que les possibilités de constructions sont soumises à conditions et réserves particulières.

En conséquence, considérant ce classement, j'exprime un Avis défavorable.

**Observation n°9: Mr Laborie Maurice** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Ces parcelles n'étaient pas classées constructibles au POS, elles se situent en zone «A» du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement urbain.

Considérant la position excentrée en rapport aux zones urbanisées, malgré quelques servitudes jouxtant les parcelles, dans le cadre de la préservation du mitage imposée par les lois en vigueur, la requête de Mr Laborie ne peut être agréée.

**Observation n°10: Mr Paire Joel** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Mr Paire sollicite le classement d'une partie (800 m) de sa parcelle qui était classée en zone constructible dans le POS et qui ne l'est plus dans le PLU arrêté. La lecture topographique et analyse du terrain permet de confirmer que ladite parcelle jouxte la partie UC du secteur considéré. Elle ne s'apparente nullement à la notion de mitage car contiguë à une zone d'urbanisation. Au regard de la demande considérée et conformément aux lois en vigueur, le CE confirme la demande de Mr Paire et exprime un avis favorable à sa demande (800m) à reclasser constructible.

**Observation n°11: Mr Gruet « Société Graviers Garonnais**

**Avis CE:** Sans objet, renseignements demandés au CE.

**Observation n°12: Mme Delpyrou Carole** résidant à Castelsarrasin

**Avis CE:** Les parcelles de Mme Delpyrou étaient constructibles au POS et dans le cadre de réduction des surfaces à urbaniser, le PLU arrêté a maintenu les seules parcelles bâties et quelques « dents creuses » en terrain à bâtir.

Considérant sa demande, prenant en compte la topographie et servitudes en place dans ce secteur, le CE confirme la demande en reclassement d'une partie de la parcelle n°1916 de la zone UC jusqu'à la voie d'accès conformément à la délimitation définie sur plan Page 47/mémoire réponse.

**Observation n°13 : Mme Mari Sabrina** (futurs propriétaires) de la parcelle n°A 2415 située au 654 chemin de Pourrat Gandalou;

**Avis CE:** Mme Mari future propriétaire s'inquiète sur le projet de construction de logement sociaux sur la parcelle 2837 et recommande que l'urbanisation ne soit pas réalisée sous forme d'appartements afin de préserver l'environnement...

A titre de prévisions, dans l'état, il appartiendra à Mme Mari de se rapprocher des services urbanismes de la commune pour informations en temps voulu sur ce projet: le CE recommande cependant que les promoteurs retenus réalisent un habitat adapté, avec un cahier des charges préservant l'environnement immédiat de ce secteur.

**Observation n°14 : Mr Delbreil Frédéric** Résidant à La Française

**Avis CE:** Les parcelles de Mr Delbreil n'étaient pas classées constructibles au POS, en référence des Lois en vigueur et de la situation de ces parcelles, il n'est pas possible de déroger à la réglementation, j'exprime donc un Avis défavorable à cette requête.

**Observation n°15: Mr Labaste** (courriel du 18/09/2017); VOIR MAIL .

**Avis CE:** Le projet de création de zonage N-PV destiné à l'accueil d'un parc photovoltaïque a fait l'objet d'un Avis défavorable par les PPA: DDT, CDPENAF et MRAe.

Le CE considère que ce projet ne lui semble pas démesuré, mais nécessitera une étude plus poussée en prenant en compte en priorité une zone désaffectée...dans le cadre du développement durable il conviendra également de proposer des mesures compensatoires importantes afin de préserver autant que faire se peut l'environnement.

Ainsi, il confirme l'avis défavorable des services de l'état et invite le porteur de projet a revoir sa proposition dans le cadre du PLU-H en cours de réalisation.

**Observation n°16:Mme Falga** (courriel 18/09/2017).

**Avis CE:** Après étude et suite aux remarques formulées: le M/O a décidé de supprimer cet emplacement réservé.

**Observation n°17 : Mr Delaunay «Graviers Garonnais».**

**Avis CE:** Après étude du courrier transmis à l'enquête publique, le CE confirme que le projet de gravières de la Société «Graviers Garonnais» se révèle retranscrit en zone Ng.

Il rappelle sur ce point de prendre en compte les remarques des PPA: (gravières en non activités...), il recommande ainsi au M/O de compléter le règlement de la zone N en comparaison avec le Schéma Départemental des Carrières.

Il confirme cependant que ces projets de carrières se révèlent indispensables au développement local de la commune et en corollaire de la future LGV.

## **VI ANALYSE PARTIELLE DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.**

L'étude du dossier, la régularité du déroulement de l'enquête, la reconnaissance des zones et voiries effectuée, les renseignements recueillis, les entretiens réalisés avec les différents acteurs.

Les réponses complémentaires aux questions du Commissaire enquêteur, la position exprimée par le Mémoire en réponse de la Communauté de Communes :  
Mettent en évidence que la durée de la consultation, l'organisation pertinente développée pour l'information du public et les vecteurs de communication s'y rapportant se sont révélés nécessaires et suffisants sans qu'il y ait besoin de prolonger la durée de l'enquête publique.

Dans ces conditions, et après avoir obtenu les compléments d'information requis, pris en compte les réponses formulées par le porteur de projet en concertation avec les Élus de la commune de Castelsarrasin.

Considérant qu'il apparaît que les règles de forme, de publication de l'Avis d'enquête, de tenue à la disposition du public du dossier et du registre d'enquête, de présence du Commissaire Enquêteur en Mairie de Castelsarrasin :  
aux heures et jours prescrits, d'ouverture et de clôture des Registres d'enquêtes, des possibilités offertes au public pour ses observations, y compris par voie informatique, des délais de la période d'enquête, du déroulement optimal de concertation menée en amont:

ont ainsi été scrupuleusement respectées, ceci est vérifiable.

En conséquence, le Commissaire enquêteur estime avoir agi dans le respect tant de la lettre que de l'esprit de la Loi et ainsi pouvoir émettre sur ce projet de Révision du POS et de sa transformation en PLU de la commune de Castelsarrasin :  
- un Avis fondé faisant l'objet des «Conclusions motivées avec ou sans réserves et avec ou sans recommandations », séparé et joint au présent Rapport, en application de l'Arrêté n°26/2017 du 27 juillet 2017.

In fine, le Commissaire enquêteur tient à souligner la qualité des relations entretenues avec Mr le Maire et ses Adjoints , Madame Boffa de la CCTC, et remercier le public pour sa participation particulièrement active à l'enquête publique.

**Laburgade, le 16 octobre 2017.**

**Jean-Marie WILMART.**  
Commissaire Enquêteur  
près le Tribunal Administratif de Toulouse.

## **DEUXIEME PARTIE: CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU CE.**

- Préambule.

I Rappel du projet soumis à enquête publique.

II Rappel des objectifs de la commune.

III Rappel sur le déroulement de l'enquête publique.

IV Avis rendus par les PPA.

V Réponses aux observations ou réserves des PPA.

VI Avis du Commissaire enquêteur sur les observations.

V Conclusions motivées du Commissaire enquêteur.

VII: Observations formulées par le public.

VIII Conclusions, Avis motivé du Commissaire enquêteur sur projet de PLU.

IX Conclusions finales du Commissaire enquêteur.

### **PREAMBULE HISTORIQUE.**

Aujourd'hui, même s'ils sont régulièrement révisés par les communes, les POS ne répondent plus aux mêmes exigences qu'il y a 40 ans. Les politiques urbaines d'après guerre ont du faire face à l'explosion démographique des villes. La priorité était de garantir un toit, dans des conditions décentes et de favoriser l'expansion urbaine. En trois décennies, les villes et les campagnes se sont métamorphosées : elles se sont étalées, divisées entre lieux de vie, de travail, de commerce, de loisirs,... favorisant l'usage de la voiture, et engendrant des phénomènes de ségrégation. C'est ce constat et la volonté de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable qui a guidé l'élaboration de la loi "solidarité et renouvellement urbains" et la création du **Plan Local d'Urbanisme** (PLU).

Ainsi, le PLU se substitue aux POS depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi SRU) du 13 décembre 2000.

A travers le PLU, il s'agit non seulement de gérer l'utilisation des sols (comme le faisait le POS ) mais également de développer un projet de politique publique où les luttes contre l'étalement urbain et le mitage deviennent des enjeux majeurs.

La volonté du législateur est de soumettre le document d'urbanisme au respect des objectifs du développement durable.

Cette volonté a été consolidée par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE ou Grenelle II) du 12 juillet 2010 qui renforce la prise en compte notamment de l'environnement dans le PLU.

Le PLU est donc un document de stratégie urbaine de la commune rendue publique à l'ensemble des acteurs de l'urbanisme qui ont contribué à son élaboration, un document négocié avec la possibilité de construire un projet de territoire à l'échelle communale dans une vision intercommunale.

L'objectif du PLU étant de rechercher un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable, en tenant compte des nouvelles préoccupations : renouvellement urbain, mixité sociale, diversité des fonctions urbaines, transports et déplacements.

Enquête publique du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus, relative à la révision du POS et l'élaboration en PLU de la commune de Castelsarrasin – CCTC -82100 Castelsarrasin.

## **Partie 2: CONCLUSIONS ET AVIS**

Dans son Rapport, constituant la première partie du document, le Commissaire enquêteur a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée.

Il a ensuite comptabilisé toutes les observations recueillies pendant l'enquête en les classant par thèmes afin de faciliter l'examen et la synthèse.

Ces observations ont été analysées en tenant compte de la réglementation de l'Urbanisme et des particularités inhérentes au territoire.

### **I RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE.**

#### **1 1 Objet de l'enquête.**

La commune de Castelsarrasin a adopté son POS le 16 novembre 1982. Depuis, de nombreuses attentes ont émergé au plan local et national. Le document a donc été mis en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2014.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu au sein du Conseil municipal.

La présente enquête porte conjointement sur la Révision du POS (Plan d'Occupation des Sols), en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme et conjointement sur le périmètre délimité des abords des Monuments Historiques ainsi que sur le déplacement de la Voie communautaire n°92 dite «Chemin de la Fontaine de Redon» de la commune de Castelsarrasin, qui ont fait l'objet d'un Rapport et de conclusions séparés de ce document.

**Nota:** L'enquête publique conjointe relative au Schéma Directeur de l'Assainissement de la commune de Castelsarrasin a été annulée, le dossier se révélant incomplet (Avis de la MRAe Occitanie du 22 mai 2017).

En terme de genèse, le projet de PLU de la commune a été prescrit par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2014.

Le Conseil communautaire de la Communauté de Communes des Terres de Confluence a pris la compétence en matière d'urbanisme depuis le 07 décembre 2015 suite à l'arrêté du 24 juin 2015 portant transfert de compétences.

Les débats sur le PADD de Castelsarrasin ont eu lieu au sein du Conseil Communautaire du 21 juillet 2016.

Par délibération en date du 13 décembre 2016, la Communauté de Communes des Terres des Confluences a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU de la commune de Castelsarrasin.

Conformément à la réglementation (articles L.153-19 du Code de l'Urbanisme et L.123-2 du Code de l'Environnement), ce projet de PLU est soumis à enquête publique.

C'est donc le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Terres des Confluences qui, après transfert de compétences, poursuit la préparation et l'élaboration du PLU de la commune de Castelsarrasin.

## **1 2 Cadre législatif et règlementaire.**

- La Loi SRU du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains (LOI n°2000-2008) qui réforme en profondeur les POS désormais appelés PLU. Cette loi devant être considérée au regard des 2 autres textes règlementaires fondamentaux: la Loi d'Orientation, d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire du 25 juin 1999 et la Loi sur la simplification de la Coopération Intercommunale du 12 juillet 1999.
- La Loi d'Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui vient compléter et préciser l'application de la Loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain.
- La Loi portant Engagement National sur l'Environnement (Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010), dite Loi Grenelle, qui est venue modifier les objectifs des documents de planification, notamment les PLU, pour une meilleure prise en compte du développement durable (Réf. Art. L 121-1 du Code de L'urbanisme).
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 dite ALUR, provoquant ainsi des changements importants en droit de l'urbanisme avec pour objectif de faciliter et accroître l'effort de construction de logements tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.
- La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 venant modifier le cadre règlementaire trop contraignant mis en place par la Loi ALUR concernant l'habitat en zone agricole.
- La Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, dite Loi MACRON, réintégrant notamment la possibilité de construire des annexes aux constructions d'habitation en zone agricole et naturelle.
- Les Articles L.123-10 et R.123-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les Articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- Le Décret n°2005-1208 du 13 décembre 2000.
- Le Décret n°2005-935 du 2 août 2005 relatif à la partie règlementaire du Code de l'Environnement.
- Décret n°2001-260 du 27 Mars 2001.

Conformément aux articles L.123-9, L.123-16 et R.123-17 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté le 17 novembre 2015 a été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées et Consultées en janvier 2017.

## **1 3 Rappel du Diagnostic du territoire.**

La commune de Castelsarrasin est située à l'Ouest du département du Tarn et Garonne dont elle est la Sous-Préfecture.

Montauban se situe à 22 kms , Agen à 53 kms et Toulouse à 68 kms.

La commune s'étend sur une superficie de 76,77 km<sup>2</sup> et compte 13765 habitants (source INSEE) en 2014 avec une densité de 173/habitants/km<sup>2</sup>.

Elle est dans le périmètre du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) des trois provinces Languedoc Quercy Gascogne qui regroupe 27 communes, mais ce document est pour l'instant à l'arrêt depuis 2005.

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est également en cours d'élaboration sur le périmètre de la Communauté de communes.

### **- Démographie – Habitat.**

Une démographie en hausse, un vieillissement de la population, un parc de logements assez ancien, 568 ha disponibles dans le POS pour les zones à vocations d'habitat.

### **- Activités -Équipements-Transports.**

57,70% de la population active communale travaille sur Castelsarrasin.

Une proportion importante des métiers du Bâtiment (36% des entreprises) et des services (34% des entreprises).

Une bonne offre en équipement et services.

Un réseau routier important (avec une forte fréquentation) sur le territoire de Castelsarrasin avec la présence d'infrastructures structurantes: voies de chemin de fer, autoroute. Une grande diversité des activités sportives.

### **État initial de l'Environnement.**

#### **- Caractéristiques physiques.**

L'altitude du territoire communal est relativement faible, localisée dans la vallée, elle est comprise entre 61 et 97 m.

La surface Agricole Utile à Castelsarrasin est de 5 214 ha en 2010.

176 exploitants agricoles ont leur siège sur la commune;

Un espace périurbain qui occupe une place de plus en plus importante dans la commune.

Quelques zones boisées peu importantes en superficie.

#### **- Milieu naturel.**

Le territoire communal compte sur sa commune 2 ZNIEFF de première et deuxième génération : «Village de St Aignan et boisements riverains, La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère.

La commune de Castelsarrasin compte un site Natura 2000 occupant 8% de sa surface.

Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ou Zone de Protection Spéciale (ZPS).

Vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Girou.

Zones d'importances Communautaires pour les Oiseaux.

Zone de Protection Spéciale (ZPS): Vallée de la Garonne de Muret et Moissac.

Un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB), d'habitat naturel ou de site d'intérêt géologique « Cours de la Garonne, de l'Aveyron, du Viaur et du Tarn», s'applique à la commune de Castelsarrasin. Il a été créé le 1er avril 1988 par décision préfectorale.

#### **- Risques.**

- 1 PPRI, la commune de Castelsarrasin est couverte par le PPRI Garonne Amont approuvé le 6 novembre 2000 et modifié le 27 août 2014.

- La commune est soumise à un PPRn «retrait et gonflement des argile» prescrit le 24 avril 2002 et approuvé le 25 avril 2005.

- deux sites SEVESO (dont un qui devrait être supprimé :essence des Armées).

- 13 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

#### **- Paysage et patrimoine.**

La commune se compose de 4 unités paysagères. La terrasse basse de la Garonne, la terrasse basse du Tarn, Bastide de Castelsarrasin, la terrasse moyenne de Castelsarrasin.

Plusieurs types d'espaces naturels: espace rural, parcs/Jardins/alignements d'arbres.

Patrimoine bâti important, riche et varié, de nombreux monuments classés et inscrits.

#### **- Morphologie urbaine.**

Le centre ancien dense, jusqu'au XIXe siècle.

Une première couronne, fin du XIXe siècle.

Les friches industrielles, entre le Canal latéral et le chemin de fer.

Les hameaux.

L'habitat diffus du XIXe siècle à nos jours.

#### **1 4 Rappel sur la nature et les caractéristiques du projet.**

- **la démarche.**

Afin d'établir un projet territorial cohérent et partagé, dans l'attente de la mise en place d'un PLUi en cours de réalisation, la Communauté de Communes Terres des Confluences a repris la procédure d'élaboration du PLU de Castelsarrasin.

Concrètement, le Diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été élaborés par le bureau d'études Atelier d'Architecture et d'Urbanisme «2AU» sis 34, chemin du Chapitre – 31100 à Toulouse. à l'échelle communale et le PADD a été ensuite décliné puis complété par des OAP, créant ainsi un projet personnalisé pour la commune en cohérence avec le territoire concerné.

- **Les modalités de concertation choisies et prescrites par la commune.**

Diagnostic et PADD élaboré puis décliné à l'échelle communale avec participation du public et observations possibles en mairie avec:

- ➔ possibilité d'écrire au Maire.
- ➔ Information dans la presse locale et sur le site internet de la commune.
- ➔ Affichage dans les lieux publics habituels.
- ➔ Mise en place d'une exposition permanente en mairie.
- ➔ Mise à disposition d'un registre destiné aux observations du public (70 courriers transmis en particulier pour demandes classement terrains à bâtir).
- ➔ Organisation de permanences pour l'information du public en mairie.

Cette concertation a permis de recueillir les avis des différents acteurs du territoire, qui ont conduit la commune à affiner son projet dans le respect des orientations fixées dans le PADD de Castelsarrasin.

Par ailleurs, trois Réunions publiques communales sur la préparation et l'élaboration du PLU ont eu lieu les 17 septembre 2015, 17 février et 11 octobre 2016.

Elles avaient pour but d'informer et d'associer les habitants en amont des décisions et ont permis d'échanger sur l'intérêt général de la commune avec cependant une participation relativement moyenne par réunion de l'ordre de 45 personnes présentes.

#### **Commentaire du CE.**

On peut donc déjà noter que tout au long de la préparation de ce PLU, une phase de concertation conséquente a pu avoir lieu avec registre disponible en mairie, courriers, articles de presse, affichages, exposition, rencontres avec les élus, réunions publiques.

**Ainsi, force est de constater qu'une concertation règlementaire et particulièrement optimisée a été développée dans le cadre de ce projet de PLU.**

#### **1 5 Rappel du Bilan actuel sur la commune.**

- **En terme de Bilan démographique.**

Ainsi, en référence des documents consultés (réf. RP), le CE constate que classée deuxième ville la plus peuplée du Tarn et Garonne avec 13 765 habitants en 2014 (source INSEE), la commune de Castelsarrasin a connu une croissance démographique importante depuis 1999 (1,25% par an en moyenne entre 1999 et 2011).

La population Castelsarrasinoise représente 47% de la population de la Communauté de Communes des Terres des Confluences.

Pour mémoire, la population est en hausse depuis 1982, avec une progression importante entre 1999 et 2006. A l'échelle de la CCTC, Castelsarrasin est la 1<sup>ère</sup> en terme de population.

Le Tarn et Garonne présente une faible densité sur son territoire, avec 170 habitants/km<sup>2</sup>, Castelsarrasin apparaît comme un territoire attractif.

La population est vieillissante avec une diminution des 30-44 ans et une augmentation des + de 60 ans (29% de la population).

Toutefois, la commune présente une augmentation des 0-3 ans et 18-24 ans (période 2006-2011). On compte en moyenne 5 388 ménages sur la commune avec en 2011, une moyenne de 2,30 personnes.

Les tailles moyennes de famille ne cessent de diminuer et la part des ménages d'une seule personne augmente. La commune compte 5 631 actifs dont 71% ont un emploi. Sur la période 2008-2015, 122 ha ont été consommés pour accueillir 775 habitants supplémentaires soit une densité évaluée de 6 hab/km<sup>2</sup> et des tailles de parcelles moyennes supérieures à 2400 m<sup>2</sup> (source RP).

L'indice de jeunesse est déficitaire et en baisse des 0/14 ans et 30/40 ans.

Un vieillissement de la population est donc observé et la taille des ménages est en baisse à environ 2 personnes/logement.

**Ainsi, il apparaît donc que la commune a dû définir un objectif de croissance démographique en réfléchissant à la déclinaison de cet objectif en termes de localisation et de chronologie.**

**L'augmentation du parc de logements locatifs sociaux a donc été envisagé ainsi que le projet de développement des structures adaptées et les services aux personnes âgées afin de leur assurer un accueil de qualité.**

**Un accompagnement des populations les plus fragiles étant nécessaire.**

**Castelsarrasin a donc réfléchi au développement de l'attractivité de la ville vis à vis des professions intermédiaires et des cadres afin de rétablir l'équilibre dans la répartition des actifs et ainsi favoriser une mixité sociale.**

**Enfin, il a paru nécessaire de prendre en compte la taille des ménages en adoptant des logements mieux adaptés, cette affirmation s'est révélée confirmée suite au constat du CE auprès de l'organisme « Tarn et Garonne Habitat» (cf. PPA consultés) : règlement notamment art. relatif à la mixité fonctionnelle et préconisant des petits logements (zones UA, UB, UC, UD et AU).**

● **En terme de bilan «Habitat».**

Un habitat majoritairement composé de maisons individuelles, mais les dynamiques récentes montrent une progression de la construction de logements collectifs.

Un parc sous occupé à 68,81 % du fait de la présence d'une majorité de grands logements pour des ménages de taille de plus en plus faible.

Un nombre important de propriétaires : 62,3 % du parc en 2011, un taux en progression depuis 2006.

Un parc de résidences principales assez ancien mais qui tend à se rajeunir. Un parc de logements vacants stable et régulant le marché de l'offre et de la demande. Globalement, pas de politique de réhabilitation de l'habitat.

**Ainsi, il est apparu nécessaire d'offrir la possibilité d'un développement et d'un renouvellement urbain tout en assurant une gestion économe des sols.**

**Recentrer l'urbanisation future autour des activités et des services avec une volonté de densification et de préservation des espaces naturels et agricoles.**

**Assurer un équilibre dans les types de logements (collectif/individuel, social/privé) afin de permettre une mixité sociale de quartier.**

**Développer une politique de l'habitat afin de valoriser le parc immobilier existant et éviter une augmentation du taux de vacance.**

**Et favoriser la production de petits logements.**

- **En terme de bilan économique.**

Un nombre d'actifs en hausse (5631 en 2011), mais toutefois une proportion qui reste constante (60,10 %) sur l'ensemble de la population.

Une forte représentation des employés (37,70 %).

De nombreuses zones d'activités bien connectées au réseau autoroutier et ferré qui favorisent le dynamisme des entreprises.

- 271 entreprises du commerce et d'industrie sur Castelsarrasin avec une proportion importante des métiers du bâtiment (36%) et des services (34%). Des marchés dynamiques et appréciés de la population.

Un tourisme qui marque le territoire par une capacité d'accueil diversifié malgré l'absence de gîtes ou camping.

Une agriculture bien implantée sur le territoire mais un nombre d'agriculteurs en baisse, les exploitations étant plus centrées sur les grandes cultures.

**Ainsi, il est apparu nécessaire de soutenir l'activité économique et l'emploi en développant le numérique. Envisager une réflexion autour d'une plateforme de transit à proximité de l'autoroute et les ITE (installations terminales embranchées). Maintenir et dynamiser un équilibre commerces de centre-ville et zones d'activités. Renforcer l'image touristique du territoire (patrimoine et équipements existants). Diversifier l'offre d'hébergement touristique (projet de camping)**

**Conforter le rôle de pôle structurant de l'entité Castelsarrasin- Moissac.**

**Identifier les espaces agricoles et naturels à préserver afin de favoriser le maintien de l'activité agricole et éviter les conflits d'usage. Encourager et soutenir l'agriculture sous toutes ses formes en tant qu'atout économique pour le territoire.**

- **En terme de Bilan équipements et services.**

La commune accueille un tissu d'équipements complet, de la maternelle au lycée; un domaine socio-éducatif développé.

La présence de services de santé mais déséquilibré suivant les spécialités.

Une qualité avérée d'équipements culturels, une grande diversité d'activités sportives. De nombreux services publics, de tourisme, de services à la personne.

Des équipements militaires présents (31<sup>ème</sup> régiment Génie), de nombreux édifices religieux.

**Ainsi, il est apparu nécessaire de préserver et valoriser l'ensemble des équipements existants sur la commune. De développer des réseaux de mobilités actives (piétons, cyclistes) autour des équipements scolaires pour faciliter les déplacements quotidiens.**

**Assurer la pérennité de l'offre de services médicaux.**

**Valoriser et pérenniser les équipements culturels et sportifs.**

**Anticiper les mutations de la population et renforcer l'image touristique.**

- **En terme de Bilan transports, déplacements, stationnement.**

Un réseau routier important (autoroute, chemin de fer), avec des axes routiers très fréquentés pouvant conduire à certains endroits à des nuisances sonores importantes.

Une accidentologie concentrée sur le centre-ville et la partie Nord de la RD 813. La présence d'une gare en centre ville (connexion ligne TER Toulouse).

Un réseau de bus desservant centre ville, Nord-Ouest et hippodrome.

Une capacité de stationnement adaptée qui présente cependant des limites liées au déplacement pendulaires ou aux jours de marché.

Les véhicules personnels principalement utilisés pour déplacements, à l'inverse des modes actifs (marche à pied, vélo).

**Ainsi, il est apparu nécessaire de prendre en compte les questions de dessertes routières et de nuisances sonores lors des choix des zones à urbaniser. La nécessité d'identifier les zones accidentogènes. Encourager l'utilisation du réseau ferré. Inscrire le port et la gare dans un projet urbain d'ensemble. Donner une meilleure visibilité au réseau de bus et limiter la «déconcentration» des activités en périphérie de la ville afin de ne pas accroître les flux domicile-travail. Développer les modes doux et mailler le territoire.**

- **En terme de Bilan de l'état initial de l'environnement.**

De climat océanique, la commune appartient au bassin et au SDAGE Adour -Garonne. De nombreux milieux sensibles identifiés, un espace agricole présent dans les secteurs Ouest et Nord de la commune.

Un espace péri-urbain qui occupe de plus en plus d'importance dans la commune, peu d'espaces verts dans l'espace urbain.

Plusieurs monuments inscrits au Patrimoine historique et du bâti remarquable.

Un PPRI et un PPRT s'appliquent sur une portion du territoire.

**Ainsi, il est apparu nécessaire de protéger et de valoriser les espaces naturels qui présentent des intérêts écologiques, paysagers et économique. Préserver également l'agriculture et mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune. Prendre en compte les risques naturels et technologiques. Favoriser l'urbanisation des espaces interstitiels ainsi que le développement durable (bâtiments basse consommation...). Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et bâti de la commune.**

#### **Commentaires du CE.**

L'état initial de l'environnement a analysé successivement le milieu physique, les paysages et le cadre de vie, les espaces naturels, la ressource en eau, la gestion des déchets, les risques et nuisances et l'énergie.

En termes de milieu physique, le CE constate que l'occupation des sols a successivement analysée l'ensemble du département de Tarn et Garonne, le relief, la climatologie, la géologie et la pédologie.

En termes de paysage et cadre de vie, le CE constate que ce chapitre s'est révélé important pour les habitants et l'attrait touristique de leur commune.

Il a notamment permis de détailler en particulier, les différentes unités paysagères naturelles ou façonnées par l'homme et d'isoler ainsi les éléments remarquables à prendre en compte dans l'élaboration du PLU arrêté.

Il constate qu'ont été mis en évidence, les éléments de banalisation du paysage, par l'urbanisation des entrées de ville et l'urbanisation étalée sur un secteur limité de la périphérie.

**Cette analyse globale nous semble ainsi, pertinente et bien étayée.**

## **II RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE.**

### **2 1 Le projet de PLU et les choix retenus.**

Toutes les contributions recueillies lors de la concertation ont permis d'enrichir et de construire un projet partagé par la grande majorité des habitants.

Le Projet de PLU de la commune de Castelsarrasin a été élaboré pour répondre aux objectifs fixés dans le PADD en prenant en compte:

- les enjeux du territoire identifié dans le diagnostic territorial.
- les législations en vigueur en matière d'urbanisme, d'environnement et d'habitat: Loi SRU, loi Urbanisme et Habitat, loi portant ENE, loi ALUR, loi LAAAF, loi Macron...
- les servitudes, risques et contraintes applicables au territoire communal: PPRI, PPRT, mouvements de terrains, schéma départemental des carrières.

Il exprime ainsi, la volonté politique commune d'aménagement du territoire en concertation avec la Communauté de Communes Terres des Confluences.

Ainsi, il apparaît donc que ce projet de PLU concrétise le développement de son territoire avec la préservation et la valorisation de la qualité du cadre de vie, de l'activité de ses habitants en harmonie avec les éléments identitaires du territoire intercommunal.

Force est de constater qu'il s'inscrit également dans une perspective de développement économique au travers de ses différentes Zones d'activité par une gestion économe et équilibrée de l'espace, la volonté de la commune étant de disposer d'un document d'urbanisme cohérent avec les principes du développement durable qui se décline en quatre objectifs majeurs relatifs à

**l'Environnement, l'Économie, la Qualité de vie et la Mobilité.**

### **2 2 Le Projet d'aménagement et de développement durable**

Le projet mis en place doit permettre d'atteindre plusieurs objectifs.

Pour constat, il apparaît que le diagnostic stratégique des orientations générales retenues pour Castelsarrasin a mis en évidence plusieurs enseignements en termes de fonctionnement et d'évolution de la commune.

Castelsarrasin a une vocation fortement résidentielle mais possède encore des activités des paysages agricoles marquants, notamment par la présence de grandes cultures.

Le centre ville regroupe une offre diversifiée de services et la plupart des équipements, les commerces y sont variés mais présentent un taux de vacance élevé.

Les Zones d'Activités se sont implantées à proximité des grands axes de communication (A62, RD813 et voie de chemin de fer) principalement au Nord et à l'Est du centre-ville.

L'étalement urbain important a des incidences sur le fonctionnement de la commune, l'intégration des populations et le maintien des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, il est important de préciser que le Projet D'aménagement et de Développement Durable constitue la nouveauté essentielle entre le contenu du POS et celui du PLU.

En corollaire, il se révèle être un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 ans à venir.

**Ce PADD s'est donc efforcé à rechercher une compatibilité d'aménagement et de développement avec les territoires voisins dans le respect des orientations définies par la communauté de communes Terres des Confluences en matière d'habitat, de déplacement et de développement économique.**

**Il répond en parallèle au principe de développement durable qui inscrit le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.**

Le développement durable est ainsi défini comme «un développement répondant aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ».

Enfin, en termes de conformité à la Loi Grenelle de juillet 2010 (réf. L123-1-3 du Code de l'Urbanisme), le PADD se doit donc de définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- D'arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune.
- De fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### ● **Choix retenus pour établir le PADD de la commune**

Dans ce contexte, le projet mis en place doit donc permettre d'atteindre plusieurs objectifs formalisés au travers de son PADD (projet d'aménagement et de développement durable), document prévu par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme qui définit notamment:

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et de loisirs.

Il fixe ainsi, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune de Castelsarrasin s'est donc fixée plusieurs orientations d'aménagement et de développement durable pour les dix années à venir traduites selon 4 principes directeurs qui concernent plus particulièrement l'Environnement, l'Économie, la Qualité de vie et la Mobilité.**

**Ce projet urbain offensif pour la commune et son évolution afin que Castelsarrasin puisse tenir son rang au cœur d'un espace à la fois rural et péri-urbain en mutation par la déclinaison de 04 axes majeurs.**

### **AXE 1: Préserver l'Environnement** par 4 orientations.

- Orientation 1: Protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles présentant des intérêts écologiques, paysagers et économiques.
- Orientation 2: Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, bâti et végétal.
- Orientation 3: Mettre en valeur les espaces de rencontre et de loisirs.
- Orientation 4: Mettre en valeur les entrées de ville.

**Conséquemment, en synthèse l'axe 1 décline les objectifs suivants:**

- **protéger et valoriser les espaces naturels et le patrimoine architectural, mettre en œuvre tous les moyens règlementaires pour une protection efficace des espaces boisés et des trames vertes et bleues, imposer des espaces verts communs dans les opérations d'ensemble, requalifier et améliorer le traitement paysager des entrées de ville.**

**En pratique, les zones inondables et les secteurs à risques ont été classés en zones «N» ou «A».**

**Les périmètres de protection ont été pris en compte dans le zonage. Recentrer l'urbanisation autour des activités, services et pôles urbains existants (centre-ville, Courbieu et Gandalou), des hameaux existants (Saint-Martin et Cloutiers), ainsi que des équipements existants en capacité ou à renforcer.**

**AXE 2: Inscrire Castelsarrasin dans une dynamique de pôle économique attractif et structurant par 8 orientations.**

- Orientation 1: Atteindre une augmentation de la population cohérente avec les objectifs de croissance de la commune.
- Orientation 2: Objectifs de modération de la consommation de l'espace.
- Orientation 3: Soutenir et encourager l'activité agricole.
- Orientation 4: Renforcer l'image touristique.
- Orientation 5: Favoriser les dynamiques intercommunales.
- Orientation 6: Maintenir l'équilibre entre commerces du centre ville et zones d'activités.
- Orientation 7: Favoriser l'installation et le développement des entreprises.
- Orientation 8: Adapter le développement économique aux spécificités du territoire.

**Ainsi, en synthèse l'axe 2 décline les objectifs suivants:**

- **conserver environ 210 ha ouverts à l'urbanisation pour permettre la création de 2 500 nouveaux logements et permettre l'accueil de 4 200 nouveaux habitants d'ici 2027, modérer la consommation d'espace en réduisant d'environ 50 % les espaces urbanisables par rapport au POS soit environ 350 ha à déclasser et favoriser les formes d'habitats plus économes en espace.**
- **Soutenir et encourager l'activité agricole, renforcer l'image touristique de la commune en développant son potentiel grâce au Canal latéral à la Garonne;**
- **Maintenir l'équilibre entre commerces du centre-ville et zones d'activités et favoriser l'installation et le développement des entreprises.**

**En pratique, prévoir un sous-secteur «zone naturelle à vocation de loisirs» (NL) pour accueillir le futur camping au lieu dit «Saint-Jean- des-Vignes), prévoir un règlement spécifique pour imposer une vocation commerciale aux rez-de-chaussée sur certains secteurs limités du centre-ville.**

**Permettre l'achèvement de la zone d'activités de Barres, permettre la réalisation des ZAC de Terre Blanche et Fleury, pérenniser les zones d'activités existantes (l'Artel, Le Chantre et Marches) et ainsi intégrer les projets de ZAC dans le règlement écrit et graphique du PLU, phaser la réalisation des ZAC dans le zonage du PLU et créer des sous-secteurs spécifiques à destination des carrières.**

**AXE 3: Offrir à chacun une qualité de vie par 4 orientations.**

- Orientation 1: Rééquilibrer l'offre en logements et favoriser la mixité urbaine.
- Orientation 2: Porter une politique d'habitat forte.
- Orientation 3: Valoriser, pérenniser et développer les équipements.
- Orientation 4: Favoriser une urbanisation respectant les principes du développement durable.

**Ainsi, en synthèse l'axe 3 décline les objectifs suivants:**

- **notamment, en rééquilibrant l'offre de logements et en favorisant la mixité urbaine, en résorbant le bâti vacant, en encourageant le développement durable au travers des énergies renouvelables et de l'architecture bioclimatique.**

**En pratique, prévoir dans le PLU des superficies constructibles pour répondre à la diminution de taille moyenne des ménages et pour accueillir de nouveaux habitants.**

**Diminuer des secteurs où, en cas de réalisation de programmes de logements, un pourcentage devra être affecté à du logement locatif, notamment social (réf. art. L 123-1-16 Code Urba.), et définir dans les programmes des proportions de logements locatifs privés et de logements type Prêt Locatif Aidé d'Intégration PLAI (60 % du plafond HLM).**

**Offrir des logements en accession à coût maîtrisé en s'appuyant sur la maîtrise foncière et encourageant la location-accession et ainsi travailler sur le règlement afin de cibler la production de logements sociaux.**

**Permettre la réalisation des équipements prévus dans la ZAC Fleury (piscine intercommunale, centre intercommunal d'incendie et de secours);**

**- Prévoir un emplacement pour l'extension du cimetière et la création d'un funérarium à Notre Dame d'Alem.**

**Réserver des emplacements pour l'extension des équipements existants et la création d'un nouveau groupe scolaire, anticiper les nouvelles fonctions des bâtiments de l'ancienne caserne des pompiers et de la caserne Banel prévus d'être cédés à la commune.**

#### **AXE 4: Accompagner les mobilités décliné en 2 orientations.**

- Orientation 1: Agir sur les déplacements.

- Orientation 2: Développer et encourager de nouvelles mobilités.

Ainsi, en synthèse **l'axe 4** décline les objectifs suivants:

- en limitant la place de l'automobile dans les déplacements quotidiens et en utilisant le canal latéral de la Garonne comme élément central dans le maillage des modes de déplacement de la commune, à afficher dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En pratique, prendre en compte les réseaux viaires existants lors du choix des espaces à urbaniser et prévoir des Emplacements Réservés permettant la requalification de certaines voiries.

Conforter les cheminements piétons reliant les principaux pôles générateurs de déplacement du centre ville, réserver en corollaire, des Emplacements Réservés pour des cheminements doux au départ du Canal, du Port et de la gare autour des différents équipements publics.

**Ainsi, la connexion au canal a été prévue dans les projets urbains, cette volonté étant affichée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). D'autre part dans son PLU, la commune a identifié plusieurs OAP (Orientations d'Aménagement et de programmation), qui sont prévues par l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme.**

**Ces orientations ont été modifiées entre le projet arrêté par le Conseil communautaire et la mise à l'enquête publique, pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées.**

**Dans une première partie, le document expose les atouts des zones concernées : Cheminement doux, formes urbaines, orientations des constructions, aménagements piétons, espaces publics et espaces verts, servitudes. Dans une deuxième partie, sont présentées les contraintes de l'environnement de ces OAP.**

**L'objet de ces OAP est de répondre à l'objectif général du PADD et permettre de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs que le Conseil communautaire souhaite mettre en valeur en cohérence avec l'environnement bâti.**

**Ceci dans un souci économe du foncier tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.**

**Commentaires du CE** Ainsi, en synthèse des préconisations du futur PLU, le CE constate que le projet de PADD de la commune de Castelsarrasin décline plusieurs objectifs dont notamment, la maîtrise de l'urbanisation, l'atténuation des fractures urbaines, l'intégration des orientations des documents supra communaux, l'amélioration de la politique des déplacements, la préservation de l'héritage communal, l'optimisation de la densification urbaine, la conservation des espaces naturels, la diversification du parc des logements, l'encouragement au développement économique, l'amélioration de la qualité paysagère, avec pour objectif d'urbaniser de manière raisonnée en éloignant les personnes et les biens des risques et des nuisances.

### **III RAPPEL SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.**

#### **3-1: Organisation de l'enquête.**

- Par lettre en date du 06 mai 2017, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terres de Confluences demande au Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la révision du POS et sa transformation en PLU, le Schéma Directeur d'Assainissement, le Périmètre délimité des abords des Monuments Historiques et le déplacement de la voie communale n°92 dite «chemin de la Fontaine de Redon» de la commune de Castelsarrasin.*

- Par décision de désignation selon l'Ordonnance n°17000108/31 du 9 mai 2017, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Monsieur Jean-Marie WILMART, en qualité de Commissaire enquêteur (cf. dossier séparé Annexes EP conjointe).

- Par Arrêté en date du 27 juillet 2017, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terres de Confluences fixant les modalités de l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus (cf. dossier séparé Annexes EP conjointe).

#### **3 2 Bilan de l'enquête.**

L'enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, soit du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus, dans des conditions précisées par l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes des Terres de Confluences cité en supra.

L'information légale (annonces officielles, affichage et l'avis d'enquête en plusieurs lieux publics distincts de visibilité sans équivoque) et complémentaire dans le bulletin local de la commune, ainsi que par différents vecteurs d'information dématérialisée (site internet de la commune et de la Préfecture de Tarn et Garonne) ont été effectifs et opérationnels avant et pendant toute la durée de l'enquête publique.

En complément, six permanences du Commissaire enquêteur en Mairie de Castelsarrasin, ont permis au public:

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique.
- D'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions.
- De pouvoir ainsi, formuler ses observations sur le projet de PLU.

L'enquête a connu une affluence importante, toutes les observations ont été formulées en présentiel par rencontre avec le Commissaire enquêteur ou par courrier postal et courriel. Aucune observation n'a été portée sur les 03 registres mis à disposition en mairie en dehors des permanences du CE.

Ainsi, compte tenu du flux important de visiteurs (près de 80), notamment venus de départements extérieurs, il a été nécessaire d'organiser une procédure de remise de «tickets» numérotés à l'accueil du public dans le but de canaliser les visites.

En corollaire, le Commissaire enquêteur a été contraint de dépasser en moyenne d'une heure chaque permanence prévue, certaines personnes s'étant déplacé de secteurs éloignés et en attente dès l'ouverture de la réception du public.

Et donc, chaque personne a pu consulter le dossier de PLU mis à disposition, il apparaît en synthèse que l'enquête PLU a intéressé principalement des propriétaires ayant exprimé des demandes de classement en terrains constructibles de leurs parcelles et quelques questionnements sur la réglementation du PLU.

L'enquête ouverte le Mercredi 16 août 2016 à 9H00', s'est donc terminée le Lundi 18 septembre 2017 à 17H00'.

Elle a donné lieu à **95** observations réparties comme suit:

- **65** observations concernent des demandes pour rendre des parcelles constructibles dans le projet de PLU, (dont certaines classées ou non constructibles dans le POS).
- **01** observation fait l'objet d'une requête concernant Réglementation PPRI.
- **29** observations concernent la Réglementation PLU.

Le Commissaire enquêteur s'est entretenu avec la référente du projet de PLU ainsi que le Maire de Castelsarrasin, Vice Président de la Communauté de Communes des Terres des Confluences le Mardi 19 septembre 2017 à 14H00' dans les locaux de la CCTC de Castelsarrasin pour leur commenter le Procès verbal (PV) de synthèse des observations du public, ainsi que ses questions personnelles.

Il les a invités à lui faire part de leurs observations éventuelles à la lecture du PV et à répondre aux questions complémentaires soulevées par le Commissaire enquêteur.

Par courriel et courrier postal, réceptionnés le Mardi 03 octobre 2017, le Commissaire enquêteur a reçu le Mémoire en réponse du porteur de projet et s'est engagé à transmettre son Rapport et Conclusions motivées sur l'enquête publique de ce projet de PLU au plus tard le 18 octobre 2017, conformément à l'application de l'Arrêté cité en supra.

En parallèle, conformément à la procédure réglementaire, un exemplaire de ce Rapport et Conclusions motivées a été transmis par les soins du Commissaire enquêteur à Monsieur le Préfet de Tarn et Garonne ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Toulouse qui a diligenté le Commissaire enquêteur sur l'enquête publique sus-visée.

Ainsi, avant de se forger une opinion et de rédiger ses Avis et conclusions, le Commissaire enquêteur a:

- examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, l'avis des services de l'État et des Personnes Publiques Associées, l'Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et les observations du public.

- procédé, à plusieurs reprises, à la reconnaissance sur le terrain des parcelles et secteurs sujettes à contestations ou concernées par les observations particulières.

- Rencontré à plusieurs reprises au cours de l'enquête publique, la responsable du projet de la CCTC ainsi que l'élue référente à l'urbanisme de la commune de Castelsarrasin pour des points particuliers nécessitant une explication sur les antécédents de l'existence foncière au POS.

Ainsi, les développements qui suivent ont pour objet de présenter l'avis du Commissaire enquêteur sur le projet de PLU de Castelsarrasin, avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, de son appréciation personnelle sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations résumées dans le Rapport d'enquête et la lecture du Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage.

### **3 3 Observations du Commissaire enquêteur sur le dossier.**

#### **Le Commissaire enquêteur a constaté qu'aucune personne ne s'est consacrée à l'étude du dossier déposé en mairie.**

**Nota:** Ainsi très surpris par ce constat, j'ai interrogé le public qui m'a confirmé que la Communauté de Communes en concertation avec les services d'urbanisme de Castelsarrasin, ont transmis un courrier postal à l'ensemble des personnes qui se sont exprimés lors de la concertation préalable en les invitant à venir rencontrer le CE lors de ses permanences.

En conséquence, hormis les courriers et courriels, la totalité des observations du public a été enregistré lors des 06 permanences tenues par le CE, qui a dû «déborder» en moyenne d'une ½ H, voire d'une heure à chaque permanence prévue (plusieurs visiteurs s'étant déplacé de départements extérieurs au 82 et en attente depuis le matin...)

Si sur le principe, qui témoigne d'une bonne communication du porteur de projet, le CE a apprécié de pouvoir rencontrer le public lors de ses permanences (qui fait partie intégrante de ses responsabilités dans le cadre de l'enquête), il considère néanmoins qu'une information plus personnalisée (production d'un extrait cadastral) avant l'entretien avec le CE eut été appréciée car certaines personnes venues s'informer sur le projet de PLU, n'avaient connaissance: ni des numéros de parcelles leur appartenant, ni leurs localisations exactes.

Ces dispositions auraient ainsi permis de pouvoir optimiser l'analyse des questionnements du public plus précisément avec la temporalité exigée pour les entretiens avec le Commissaire enquêteur et la lecture complémentaire de la matrice cadastrale de l'ordinateur portable prévu à cet effet, qui n'a pu être utilisé compte tenu de la densité de visiteurs lors des permanences.

Sur la qualité et analyse du dossier initial, je confirme que ce dossier présenté à l'enquête publique comportait toutes les pièces requises.

Le Rapport de présentation de 335 pages comportait l'évaluation environnementale en application de l'Art L121 -10 du Code de l'Urbanisme et de l'Art L122-4 du Code de l'Environnement, ainsi qu'un résumé non technique qui a fait l'objet de remarques comme suit:

**Ce résumé non technique inclus en fin du rapport de présentation a été à ma demande et sur observation de l'Autorité environnementale, extrait de ce document et disponible en tant que tel individuellement pour être consulté plus facilement. En corollaire, il me semble qu'aurait pu y figurer les coordonnées du responsable du projet et du ou des maîtres d'œuvre ainsi que les objectifs à atteindre en terme de superficies constructibles, nombre de logements et nombre d'habitants sur les dix prochaines années (informations néanmoins présentes dans le Rapport de présentation).**

Sur la qualité de forme du dossier d'enquête initial, je déclare que conformément à la procédure, il appartient au CE de prendre connaissance du dossier d'enquête publique en préliminaire à sa réalisation et de s'assurer que le public puisse consulter ce dossier en parfaite cohérence et clarté. Ainsi, par courriel du 05 juin 2017 transmis à la référente de la CCTC ainsi qu'au Maître d'œuvre (cabinet 2AU Toulouse), j'ai exprimé plusieurs remarques sur le Rapport de présentation (335 pages) et en particulier sur la lisibilité de certaines planches cartographiques dont la synthèse ci-après:

- **p 57**, fig 24 «plan localisation commerces et locaux vides en centre ville»: *Plan plus grand et optimiser légende.*
- **p 60**, fig 26: «projet itinéraire culturel»: *manque de lisibilité!*
- **p 87**, fig 59: «équipement centre ville» : *manque de lisibilité!*
- **p 97**, fig 71: «périmètres protection captage eau potable»: *manque de lisibilité!*
- **p 130**, fig 99: « accidentologie de la commune »: *manque de lisibilité!*
- **p 152**, fig 126: « SRCE»: *trop petit!*
- **p 153**, fig 153: « trame verte et bleue»: *manque de lisibilité!*
- **p 170**, fig 144: « unité paysagère du Tarn et Garonne»: *manque légende?*
- **p 204**, fig 188: « zonage PPRT buta-gaz» OK ICPE, question: le 2ème site ICPE «ravitaillement stockage service essences des Armées»: *est -il supprimé?*
- **p 205**, fig 167: *localisation ICPE?*
- **p 242**: carte N: *manque de légende?*
- **p 252**: carte POS et PLU : *légende, modification justification POS/PLU?*
- **P 263**: carte « capacité urbanisation secteur impact PPRI : *format A4!*
- **p 305**: « corridors écologiques»: *format trop petit!*
- **p 309**: «pas tillage important» : *expliquez?*
- **p 326**: « Résumé non technique»: *doit être réalisé hors du RP!*

En corollaire, j'ai réclamé un nouveau« Rapport de Présentation» (335 pages) relié, afin de pouvoir l'utiliser correctement (pages pour la plupart détachées).

- **Document cartographique:** oubli concernant la légende du Plan au 1/5000ème: manque la trame bleue qui suit le cours d'eau.

- **Concernant l'Aire d'accueil des gens du voyage:** une erreur de zonage est à prendre en compte et nécessite de créer une zone spécifique d'aire d'accueil des gens du voyage au lieu dit «La Verdoulette» (sera notifié dans mes recommandations).

### **Prise en compte des remarques du CE sur le dossier d'enquête initial.**

Après les complétudes apportées, le Commissaire enquêteur a constaté que le dossier repose sur des documents clairs et pratiques.

Sur la forme, le dossier d'enquête « papier» se révèle facile à consulter malgré l'importance des différents documents qui le composent (Rapport de Présentation de 335 pages + 2 Annexes (50 pages), il présente l'ensemble des éléments nécessaires afin de pouvoir apprécier la Révision du POS de la commune de Castelsarrasin et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Sa lecture et analyse permettent de répondre aux questionnements du public.

Le Rapport de présentation synthétise les principales conclusions du diagnostic territorial et l'annexion des études ayant abouti à ses conclusions.

Il prend en compte l'analyse et la capacité de densification et de la mutation des espaces bâtis identifiés, l'état initial de l'environnement.

Il prend en compte la présentation et la mise en valeur environnementale et les incidences prévisibles. Son articulation permet la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les orientations et les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durable de la commune de Castelsarrasin. La délimitation et justification des zones sont identifiées. Le bilan et application des dispositions relatives à l'habitat sont formalisés. Un exposé clair et précis explicite les modifications apportées par la Révision du POS et de facto de l'élaboration du PLU de la commune.

Sur la forme et la matérialisation numérique (art 123-13 Code environnement (Ordonnance n°2060-1060 du 03/08/2016).

Le CE confirme que cette disposition apparaît indiscutable pour l'évolution qualitative de l'enquête publique par l'apport des moyens de communication électronique permettant moins de contestations sur l'égalité d'accès: lieux dates et heures d'accès au dossier; l'augmentation de la participation citoyenne; la commodité et la modernité de la possibilité offerte; la facilitation d'accessibilité pour le public qui n'a pas le moyen de se déplacer (personnes à mobilité réduite, actifs non disponibles, résidents secondaires). Et ainsi, une autre forme d'expression pour l'auteur: plus de temps à la rédaction, étude réfléchie.

Ainsi, concernant le dossier d'enquête « numérique » mis en ligne sur le site de la commune et de la Préfecture 82, le Commissaire enquêteur considère qu'il s'est révélé également pratique et relativement facile à consulter pour les internautes.

Sur le fond, l'objet et les objectifs de l'enquête conjointe sont correctement définis. Dans sa partie thématique, le Rapport de présentation identifie le territoire de la commune de Castelsarrasin.

En synthèse, le Commissaire enquêteur confirme donc que les dispositions d'accès au dossier numérique au profit du public ont été suffisantes et opérationnelles dans le cadre de cette enquête publique.

**Ainsi, conséquemment, il apparaît que le dossier soumis à l'enquête publique dans sa version manuscrite et numérique, s'est révélé conforme aux exigences de la réglementation en vigueur du Code de l'Environnement et Code de l'Urbanisme, que sa lisibilité et visibilité au règlement répond globalement aux orientations exprimées par la commune en cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale des 3 Provinces lancée en 2005 mais actuellement à l'arrêt.**

#### **IV AVIS RENDUS par les PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES (PPA).**

En application et conformément aux Art. L.123-9, L.123-16 et R.123-17 du Code de l'Urbanisme (Art. L.153-16 à 18, R.153-4 et R.153-6 à 7 à compter du 1er janvier 2016), le projet de PLU de la commune de Castelsarrasin a été notifié aux Personnes Publiques Associées en Mai 2017.

**Primo:** Une forte proportion de ces organismes ou collectivités locales n'a pas fait d'observations, dans le délai des trois mois et donc, leur Avis est réputé favorable:

- Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations du Tarn et Garonne.
- Délégation territoriale de Tarn et Garonne: ARS.
- DRAC service régional archéologie.
- Groupe Gendarmerie départementale du Tarn et Garonne.
- Direction Départementale des Finances Publiques.
- Direction des entreprises, concurrence, consommation, travail emploi.
- Conseil Régional.
- Chambre Agriculture.
- Commune de Castelsarrasin.
- Direction Territoriale SNCF RESEAU.
- Direction des Services départementaux Éducation Nationale Tarn et Garonne.

**Deuxio:** Personnes Publiques Associées dont les Avis fournis sont favorables mais avec des observations ou des réserves:

**-La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers:** Avis favorable à demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour les parcelles des secteurs n°1, 2, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30.

- Avis favorable pour réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Avis favorable STECAL: secteur en zone Na au lieu-dit «Barraux» et en zone Nb au lieu-dit «Maniou» et propose de classer STECAL.
- Avis favorable sous réserve de définir au niveau art.1 et 2 des zones A et N la distance maximum d'implantation du local technique de la piscine par rapport à celle-ci ainsi que sa surface maximum.
  
- **Conseil syndical des Trois Provinces Languedoc-Quercy-Gascogne** porteur du projet de SCOT (avis favorable) à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée, sur tous les secteurs concernés (N°1 à 30).
  
- **L'Architecte des Bâtiments de France** : Avis favorable avec remarques concernant les servitudes relatives à la Protection des Monuments Historiques et des Sites, au règlement (pièces écrites) pour les zones UA et UB, au règlement (pièces graphiques) intégration du Périmètre délimité des abords zones UA et UB (enquête publique conjointe PDA).
  
- **Le Préfet du Tarn et Garonne**: Avis favorable sous réserve du classement en zone AU0 fermée des zones à urbaniser non desservies par le réseau d'assainissement collectif. En corollaire, de nombreuses remarques sont exprimées dont la synthèse suivante:
  - l'objectif de 2 % annuel que s'est fixé la commune semble ambitieux au regard de la tendance longue des projections du Plan départemental de l'habitat en cours d'élaboration (1, 30 % par an pour la Communauté de Communes Terres des Confluences.

Prendre en compte évolution de la population des ménages.

-Projet urbain autour de la gare, canal et port fluvial dans le PADD ne présente pas de traduction réglementaire, le secteur classé tout entier en UX ne permettant aucun parti d'aménagement de mixité fonctionnelle.

- **8** sur **18** zones AU avec OAP sont dépourvues des réseaux d'assainissement et leur extension n'est pas prévue par la collectivité dans le Schéma d'Assainissement: ces zones doivent être fermées à une urbanisation immédiate et classées en AU0. Deux de ces zones (secteur Cloutiers), ne pourront jamais être raccordées au réseau d'assainissement collectif et ne peuvent pas être densifiées.

- Les zones d'activités prévues dans le PLU sont sur dimensionnées, dans le PADD : aucune modération de la consommation d'espaces n'est mentionnée pour ces zones.

- Étude amendement Dupont (hameau de Saint Martin) largement étendu sur une distance de 2700 m le long de la RD813...il n'apparaît pas souhaitable de densifier l'urbanisation aux abords de cette route départementale pour sécurité routière, de préservation espaces agricoles et ouvertures paysagères le long de cette voie à grande circulation.

- Prévision d'une zone Npv dans le secteur du «lac de Fourrières» (réservoir de biodiversité dans PADD): l'installation de panneaux photovoltaïques sur cette zone n'est pas adaptée.

En corollaire, une Annexe de 12 pages exprime les remarques et recommandations articulées selon 8 thématiques d'enjeux synthétisées comme suit:

### **1°) Enjeux Urbanisme.**

1-1 le Rapport de présentation: besoins en développement économique non quantifiés, le scénario de 2% de croissance démographique annuelle jusqu'en 2027 et taille des ménages à 2,00 sur dimensionnés.

- Étude amendement Dupont : différenciation des art. L111-9 et art.L111-8.

Annexe 3 : Hameau de Saint Martin, étude des modifications des règles d'implantation des constructions ou installations de part et d'autre de la RD813. Interdiction prévue à l'art.L111-6 du Code de l'Urbanisme à maintenir.

Analyse de la capacité de densification et mutation de l'ensemble des espaces bâtis doit être réalisé selon l'art.L151-4 du Code de l'urbanisme.

1-2 le PADD: les 4 zones à vocation d'activités mériteraient d'être réduites.

- Orientation 4 de l'axe 2, inscrire le canal, le port et la gare dans un projet urbain d'ensemble. (traduire dans règlement écrit et graphique).

-Démographie et consommation d'espace: comparatif (INSEE 1999-2011) de 1,25 % en rapport évolution de l'objectif plus ambitieux de 2% pour 2027.

Constat d'une certaine modération de la consommation d'espace envisagée par la commune (densité moyenne de 750 m2 par logement).

1-3 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP): dans le RP est mentionné 22 secteurs occupant 222,3 ha alors que document 4 du PLU ne comporte que 18 OAP.

Plusieurs OAP (10/18) sont définies des voies en impasse interdisant les liaisons entre différents quartiers. Explication compatibilité avec projet et positionnement des espaces publics à optimiser.

- prendre en compte zones tampons afin de préserver la santé et tranquillité des riverains (nuisances activités agricoles, artisanales ou industrielle jouxtant les OAP, ex: AU n°9 limitrophe ZAC Fleury).

1-4 Règlement écrit: reprendre tel quel l'art R.151-27.

- intégrer dispositions art.86 Loi Biodiversité n°2016-1087 du 8 août 2016.

- préciser interdiction et limites art 2-2 «qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysager. - contradiction sémantique des couleurs à préciser (paragraphe 2. 2.1 zone UX). Prévoir stationnement des 2 roues motorisées dans «stationnement»( art.2-4). - prévoir continuité des pistes cyclables «accès voiries» (art.3.1).

- Zones A et N: cf Avis CDPENAF du 1/3/2017, définir distance maximum d'implantation du local technique de la piscine par rapport à celle-ci.

1-5 Règlement graphique: classées en zone UX (et non agricole), les parcelles BZ14 et 15 et BM1 situées de part et d'autre de la RD958 (Lamour-Sud).

-Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL): avis favorable CDPENAF pour secteurs Na et Nb; 7 zones UC en tant que STECAL.

Trois secteurs correspondant à extensions linéaires de l'urbanisation liée au POS = défavorable (classement en zone A ou N).

Quatre STECAL = favorables (superficie constructible disponible).

## **2 Enjeux Habitat.**

- Respect proportion de 20% logement sociaux (loi SRU) selon seuil de population atteint compte tenu évolution démographique évaluée du PLU;

- Prévoir ER (emplacement réservé) pour logement social dans le PADD.

- Ajuster orientation 3 de l'axe 3 du PADD (valoriser , pérenniser et développer les équipements).- Phasage de l'urbanisation des zones AU à mettre en application dans Axe 3 du PADD avec fermeture en AU0 des zones les plus éloignées des services et réseaux.

## **3 Enjeux Eau.**

2-1 Eau potable: intégrer les données du PLU arrêté au Schéma directeur de distribution d'eau potable (prévisions investissements nécessaires).

#### 2-2 Eau usées:

a) pour l'Assainissement collectif, les zones 3 et 10 situées au hameau des Cloutiers ne seront pas raccordables à un réseau AC. Les zones 6, 7, 8, 9, 16 et 17 ne sont pas desservies par le réseau d'eaux usées; compte tenu absence aide financière Agence de l'Eau et ampleur investissements nécessaires : ces zones doivent donc être fermés temporairement à l'urbanisation et classées en AU0.

- les traitements des eaux usées des futures zones AU sont conditionnées par la densité de construction : projet de réduction évalué à 750 m alors qu'il est recommandé pour la parcelle 1500 m<sup>2</sup>.

b) Assainissement non collectif: une attention particulière devra être portée pour certains secteurs situés en bordure de l'Azin et du Merdaillou (SPANC pour action) car rejets sur ces zones considérés sensibles aux rejets des eaux résiduaires.

- Se conformer au contrôle périodique du fonctionnement des systèmes d'ANC conformément à l'art. L 2224-8 du CGCT.

2-3 Eaux pluviales: compléter les art. 2 et 3 du règlement du PLU en cohérence avec les prescriptions réglementaires du Schéma directeur.

- Mettre en cohérence les 6 zones allant de 1 à 6 sur le Règlement fluvial.

- Préciser le volume minimal de rétention selon la surface imperméabilisée (débits de fuite).

2-4 Réseau hydrographique: cours d'eau non domaniaux.

- Pour la servitude A4: le règlement prévoit que les constructions et installations devront s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres.

- Pour la servitude EL3: laisser pour le propriétaire riverain d'un cours d'eau domaniaux (Tarn et Garonne) un passage de 3,25 mètres sur son terrain (servitude cf. Art. L2131-2 code général propriété des personnes publiques).

2-5 SDAGE et SAGE Adour-Garonne: Projet conforme à ses orientations.

### **4) Enjeux biodiversité.**

4-1 le SRCE (Schéma régional de cohérence écologique): conformité avec le PLU, à compléter par extrait de cartographie SRCE avec zonage du PLU.

- à noter sur règlement graphique, la continuité écologique (bande verte) à rectifier selon légende.

- reprendre les 2 paragraphes concernant zones humides et continuités écologiques.

4-2 Les Zones boisées: renforcer la prescription sur le règlement écrit en préservant le boisement aidé.

4-3 Les Zones humides: inventorier et prescrire le règlement écrit des zones agricoles.

4-4 la trame verte et bleue (TVB): compléter la méthodologie employée pour définir la TVB.

4-5 les zones naturelles et espèces protégées: concernant la zone Npv identifiée pour création de parcs photovoltaïques : proscrire la totale couverture du plan d'eau compte tenu de l'impact négatif prévisible sur la faune et la flore aquatiques présentes.

- le zonage ne paraît pas compatible avec l'axe 1, orientation 2 et 5 du PADD et sa déclinaison graphique.

- une partie de la zone Npv limitrophe de l'A62 est soumise à l'art L111-6 du Code urbanisme (installations interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes.

## **5) Enjeux, risques naturels et technologiques.**

5-1 Avis au titre prévention risque inondation: conforme PPR Bassin Garonne.

5-2 Avis au titre risque mouvement du terrain-retrait gonflement des argiles:

- compléter rapport présentation au paragraphe « 9-6 bilan».
- intégrer l'arrêté préfectoral n°AP 05-664 du 25/04/2005 dans « 6 Annexes,

6-2 Servitudes et Contraintes.

6-3: Avis au titre risque sismique: faire figurer information sur risque sismique aux bâtiments dans Rapport de présentation.

6-4: Avis au titre du risque Transport Matières dangereuses:

- préciser si risques au titre des TMD (transport matières dangereuses).

6-5 Avis au titre des risques technologiques: modifier et compléter 1°) la partie règlement (pièces écrites) relatifs aux zones UX, UC, A et N qui sont impactées par le PPRT.

2°) La partie 6 annexes : faire figurer le PPRT Buta-gaz.

6-6 Divers: effectuer les modifications concernant les mentions erronées (Servitudes et contraintes, voir Annexe 2).

**- DREAL (direction régionale environnement aménagement logement).**

## **6) Enjeux, sites et paysages.**

L'ABF émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition.

Les sites inscrits sont des servitudes d'utilité publique qui doivent être reportées au PLU. Dans le projet de PLU, il y a confusion entre site inscrit et monument inscrit à l'inventaire des MH. Il convient de rectifier ces éléments et de joindre le périmètre des sites inscrits aux servitudes du PLU.

- Sur le site du bassin du canal et ses abords: plusieurs enjeux de ce site conviendraient de le traduire en OAP aujourd'hui, dont la préservation du cadre végétal, le maintien à distance de l'urbanisation, les accès vers le site et le maintien et valorisation des activités portuaires.

- Sur le site inscrit des Boulevards et de la promenade: plusieurs enjeux de ce site conviendraient de le traduire en OAP aujourd'hui, dont la place des piétons, les aires de stationnement à améliorer, le patrimoine arboré à renouveler et une signalétique indiquant la présence du site.

- Sur l'identité culturelle et paysagère de la Garonne: le PADD intègre la Garonne, en identifiant en particulier 2 accès au fleuve, un autre accès pourrait être envisagé dans un second temps le long des ruisseaux (l'Azin).

- l'aménagement de la zone d'activités du Nord-Ouest qui constitue à la fois l'entrée de ville, et une vitrine vers le canal et vers les paysages de Garonne doit être particulièrement étudiée et une OAP serait la bienvenue.

- sur les gravières, de nombreuses zones sont classées en Ng en bord de la Garonne et ne correspondent pas à des gravières en cours d'exploitation: a contrario, ces zonages sont en contradiction avec le schéma départemental des carrières. (requalification naturelle écologique, reclassement en zone N).

- des continuités écologiques sont repérées sur les pièces graphiques: néanmoins, dans un objectif de réappropriation publique des paysages de la Garonne, des cheminements doux devraient être systématiquement envisagés en limite de ces zones.

## **7) Enjeux ligne à grande vitesse ( avis de la mission GPSO).**

Le projet ferroviaire est bien pris en compte dans le RP comme dans le PADD.

Des modifications s'imposent néanmoins , au niveau du règlement écrit:

- dans le projet PLU, les zonages des secteurs concernés (A, N et Ng), n'est pas mentionné «mesures en faveur de l'environnement», ni des «affouillements et exhaussements du sol induits». Il nuance l'autorisation (peut être autorisé), il conditionne l'autorisation à des «justifications techniques à produire pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.» - compléter au niveau art. N 2 -2 et A 2-2 «qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère». - Secteur NG au lieu dit: Ilots, à compléter, clarifier signalisation du fuseau vert que traverse le sud-ouest de la commune (règlement graphique). - Les annexes du PLU doivent contenir l'AP du 7/3/2014 portant prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles ferroviaires du GSPO.

## **8) Enjeux patrimoine (Avis Unité territoriale Architecte patrimoine).**

- cf. en supra Avis de l'ABF en partie «tertio».

## **9) Les Annexes.**

- Les données concernant l'eau potable dans le RP et annexes sanitaires nécessitent d'être mises à jour.- Rectifier confusion entre Monuments inscrits à l'inventaire des MH et joindre les périmètres des sites inscrits aux servitudes du PLU.

### **- CCI Montauban et Tarn et Garonne:**

- Avis favorable sur le projet de PLU avec remarques suivantes:

- Règlement graphique: proposition de modifier les règlements des zones UC et UX interdisant activités liées aux courses: incorporer état de fait du territoire par règlement spécifique de type Uca qui permet l'évolution de ces activités.

- Demande d'assouplir le règlement et d'autoriser l'extension sur la même unité foncière ou non, des établissements déjà présents (hôtel Artel): concerne réglementation ICPE de la zone UX art.1er.

-**SDIS 82** (remarque): Annexe et Rapport concernant ICPE service des essences des Armées et Annexe et Règlement (intégré règlement défense incendie).

-**RTE.**(remarque): Règlement graphique: I4 et EBC et emplacement réservé.

- Règlement écrit: Zones UC, UCA, UX, AU, Aub, AUZb, AUZc, A, N, Na.

- Annexe: Servitude I3.

-**TIGF.**(remarque): Annexe relatif à la Servitude I3.

-**CRPF.**(remarque): Règlement pour EBC et l'Article 10.

-**Tarn et Garonne Habitat:** Règlement écrit relatif Zones UA, UB,UC, UD, AU.

### **- MRAe (Mission Régionale Autorité Environnementale Occitanie).**

- Avis favorable sur le projet PLU avec remarques suivantes:

- Rapport de Présentation: Documents de rang supérieur.
- Pièces graphiques du règlement: Nord.
- Rapport de Présentation: Résumé non technique.
- Rapport de Présentation: Indicateur de suivi;
- Rapport de Présentation: Objectifs de développement.
- Rapport de Présentation: Zones d'activités.
- Rapport de Présentation: Zones naturelles.
- Rapport de Présentation: Zone Npv;

- Rapport de Présentation: Assainissement collectif.
- Rapport de Présentation: Canal.
- Rapport de Présentation: Entrée de ville.

**Tertio:** Personnes Publiques Associées dont les Avis sont défavorables:

- **La CDPENAF:** Avis défavorable à demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour les parcelles des secteurs n°3, 7, 8, 14, 21, 28, 31, 32 et sur le projet de centrale photovoltaïque à Saint Jean-Malaurens; - 7 secteurs classés en UC dans le règlement graphique du PLU. - secteurs n°3, n°8 et n°28 : 3 STECAL défavorable.

- **Le Préfet du Tarn et Garonne:** Avis défavorable concernant la STECAL Aire de grand passage gens du voyage.- Le projet arrêté de PLU identifie un secteur de STECAL -zone Nb au lieu dit «Trescassé», en bordure de Garonne, afin de régulariser la présence d'une aire de grand passage des gens du voyage.« *Le terrain est classé en zone rouge du PPRI du bassin de Garonne Amont. L'aire est ainsi un véritable piège en cas d'inondation, ce qui n'est pas acceptable en matière de sécurité publique: sur le plan administratif, dans le cadre du contrôle de légalité du PLU:*

*«je ne pourrai pas valider le maintien de ce STECAL».*

**V REPONSES aux OBSERVATIONS ou RESERVES émises par les PPAC.**

En préliminaire de l'enquête, lors de la 1ère Réunion avec la référente de la CCTC sur le projet PLU, le CE a évoqué les réserves et recommandations des PPAC exprimées dans le cadre de l'enquête publique conjointe.

Suite à cette demande, après concertation avec les Élus et en réponse aux réserves émises par les PPAC, la CCTC a élaboré un document de 12 pages apportant les réponses à ces remarques et intitulé:

«Principales observations/propositions réponses CCTC aux PPAC sur PLU Castelsarrasin».

Ce document prenant en compte l'ensemble des questionnements émis par les PPAC a été articulé sous forme de tableau.

Il regroupe par PPAC: la remarque ou réserve considérée et la réponse formulée par la CCTC, référente sur le projet PLU.

Un exemple d'extrait de ce tableau explicite cette démarche déclinée comme suit:

**PPA concerné:** Préfecture Tarn et Garonne/ DDT 82/ CDPENAF.

<b>Pièce</b>	<b>Objet</b>	<b>Remarque PPAC</b>	<b>Proposition de réponse de la CCTC</b>
<i>Exemple:</i>  Pièces graphiques du règlement	STECAL	<i>CDPENAF a considéré 7 zones STECAL car, constituant habitat diffus dans secteurs agricoles ...Avis défavorable</i>	<i>« Ces secteurs n'accroissent pas l'urbanisation linéaire existante.....»</i>

Ainsi, il apparaît que les réponses formulées par la CCTC permettront d'ajuster le PLU dans le dossier définitif sous réserve de l'avis de la conférence des Maires et du Conseil Communautaire après les conclusions définitives de la présente enquête publique.

Ce document de 12 pages a été inséré au Dossier d'enquête conjointe pour mise à disposition au public en Mairie de Castelsarrasin, il a également été mis en ligne sur les sites internet de la commune et de la Préfecture de Tarn et Garonne.

## **5 1 Avis du CE sur document relatif aux ajustements projet de PLU.**

Concernant les observations du Préfet de Tarn et Garonne le CE constate que:

1°) L'observation relative aux pièces graphiques du règlement ayant pour objet « *l'aire de grand passage des gens du voyage située à Trescassé* », a été pris en compte par la CCTC, et que **le STECAL (zone Nb) au lieu dit Trescassé sera supprimé et reclassé en zone N au PLU approuvé.**

Soucieux de la prévention des risques d'inondation et à la préservation des populations pour ce secteur: le CE considère que le reclassement en zone N de ce secteur est tout à fait pertinent et incontournable: il confirme donc cette décision.

2°) la réponse aux objectifs de développement (transports, commerces, équipements) du Rapport de présentation sera pris en compte au travers du Schéma de développement et touristique en cours d'élaboration à l'échelle de la CCTC.

**Le CE prend note que la collectivité proposera des plans d'action qui pourront être intégrés dans le PLUi-H et que les ZAC existantes sur la commune ayant un intérêt communautaire, voire départemental ou régional et que leur programme prévoit déjà aujourd'hui, des besoins en termes d'équipements, de services ou d'activités.**

Ainsi, le CE rappelle à la commune de Castelsarrasin, que dans le cadre de son PADD, l'objectif du PLU est bien de maintenir les commerces de proximité en centre-ville (zone de protection commerciale) et de permettre en parallèle le développement des grandes surfaces en périphérie.

3°) Concernant les objectifs (RP: rapport de présentation) relatifs « *au développement démographique de 2% de croissance annuelle jusqu'en 2027 et une taille moyenne des ménages à 2,00...* » : *semblant sur dimensionnée au regard de l'évolution de la démographie de la commune* ».

La collectivité confirme cette perspective en s'appuyant sur la position de Castelsarrasin sous-Préfecture de Tarn et Garonne, qui bénéficie d'une croissance économique soutenue et en corollaire, souhaite sédentariser les très nombreux actifs qui travaillent ou vont travailler dans les différentes zones d'activités économiques de son territoire.

Sur ce point, le CE constate (RP. Évolution démographique), qu'en 2012, Castelsarrasin comptait 13 295 habitants. Que sa population se révèle en augmentation constante depuis 1975 (10 752 habitants);

Ainsi, il apparaît concret que le pic de croissance de +12,23% a eu lieu entre 1999 et 2006. Entre les derniers recensements de 2006 et 2012 sa croissance est passée à +4,36%.

En conséquence, le CE constate que pour pouvoir accueillir cette nouvelle population, mais également permettre de sédentariser les nombreux actifs qui travaillent sur les zones d'activités en cours de réalisation, la commune a donc fixé ce taux de croissance annuel évalué à 2%.

**Prenant en compte les différents facteurs démographiques considérés en supra, il considère que ce scénario de croissance en l'espèce ne semble pas excessif au vu des projections de l'INSEE qui prévoient que, la population de ce territoire augmenterait de 40% à l'horizon 2040.**

**Et en corollaire, il apparaît également pertinent que la taille moyenne des ménages égale à 2 à l'horizon 2030 n'est donc que la résultante des tendances actuelles.**

4°) Concernant l'entrée de ville (RP) Études amendement Dupont, la collectivité confirme que les références au Code de l'Urbanisme (L111-9 remplacé par L111-8) seront corrigés dans les 2 annexes du RP.

Sur la problématique relative au Hameau de Saint Martin, la collectivité justifie les modifications apportées aux règles d'implantation des constructions de part et d'autre de l'axe de la RD813 et confirme que ce Hameau n'est pas artificiellement étendu. Et pour conséquence, la commune ne souhaite pas se conformer à l'interdiction prévue à l'art.L111-6 (Code Urba., doit être maintenue).

**Sur ce point, le CE (reconnaissance sur place de ce secteur) confirme que la zone concernée n'englobe uniquement les parcelles déjà bâties et que seules les «dents creuses» (comme défini par les orientations du Grenelle de l'environnement), se situant à l'intérieur sont constructibles.**

**Ainsi, il apparaît que les vergers présents dans ce secteur lui paraissent donc préservés, et qu'en conséquence, les règles d'implantation qui ont été définies par la collectivité, devraient permettre de maintenir la qualité du paysage urbain tout en respectant les implantations existantes.**

5°) Concernant la capacité d'urbanisation et de densification (RP), la collectivité confirme que pour les espaces bâtis sur des zones «inconstructibles», elle n'a pas d'intérêt étant donné que ces capacités sont quasiment nulles...

**Le CE prend note de la position de la collectivité, qui n'appelle pas de commentaire supplétif sur ce constat.**

6°) Concernant les zones d'activités dans le cadre du PADD, les services de l'État préconisent de réduire ces zones et en corollaire, plus s'inscrire dans une dynamique intercommunale .

La collectivité répond que ces zones s'inscrivent dans une dynamique intercommunale et cite en référence la Loi NOTRE (janvier 2017).

Le CE confirme que la plupart des zones d'activités présentes sur le territoire de la commune de Castelsarrasin, relèvent bien de la compétence intercommunale.

**Ainsi, il apparaît que les zones d'activités de «Fleury, Terre Blanche et Barrès», situées entre Castelsarrasin et Moissac, dessinent un secteur à enjeux économiques forts et favorisent par conséquent les dynamiques intercommunales.**

**Suite aux entretiens menés avec le Maire et le Président de la CCTC sur ce sujet, un Schéma de Développement Économique et Touristique à l'échelle des 22 communes est effectivement en cours d'élaboration.**

L'analyse de cette étude devrait ainsi permettre, d'identifier les pôles de développement, ainsi que les zones d'activités à créer, à étendre ou à requalifier tout en proposant un cadencement dans la réalisation de celles-ci.

En corollaire, suite à l'étude de cette problématique, le CE confirme qu'une réflexion de fond sur le dossier de la ZAC de «Fleury», a été lancée par délibération du Conseil Communautaire le 2 juin 2015 sur son périmètre, sa vocation et son bilan financier.

**Ainsi, le CE (plutôt favorable à la réduction du format de ces zones d'activités: ref. code Urba. Art.L151-5)), suggère néanmoins, qu'il conviendra de maintenir ou de réduire ces zones après analyses des résultats de ces études prospectives en cours de réalisation.**

7°) Concernant le projet urbain dans le cadre du PADD (orientation 4 de l'axe 2), les services de l'État précise que le canal, le port et la gare de la commune ne présentent aucune traduction dans le règlement écrit et graphique...aucune OAP définie sur les friches industrielles dans ce secteur...

La collectivité confirme que cette orientation a des traductions règlementaires: classement canal en zone N, identification des éléments paysagers à préserver, reclassement des habitations en zone UC...

**Lors des entretiens menés par le CE avec le Maire et le Président de la CCTC, il résulte que le canal a été classé en zone Naturelle pour sa protection.**

**Lors de la visite des lieux, le CE a constaté que celui-ci traverse effectivement le centre-ville ainsi que les quartiers pavillonnaires de la commune. Ainsi, j'ai également constaté qu'un travail de signalisation à destination des modes doux était en cours de réalisation.**

**Le futur camping et équipements de la ZAC « Fleury » devraient donc ainsi être connectés au canal.**

**Conséquemment, tous ces projets renforcent le rôle de « colonne vertébrale » qu'il convient à la commune de développer par des actions en parallèle de l'élaboration du PLU.**

**Enfin, lors de la visite des lieux, le CE a reconnu la zone d'activités du Chantre qui n'apparaît pas véritablement comme une immense friche industrielle mais est constitué de plusieurs bâtiments désaffectés.**

**Ayant interrogé le Maire de la commune sur les possibilités de reclassement de ces friches industrielles, des négociations semblent être en cours pour un projet d'immeuble «SARFAZI» d'une SSP entre la commune de Castelsarrasin et l'Association d'insertion «AGERIS» relatives à des ateliers protégés.**

**Ainsi, considérant le projet présenté de cette réhabilitation, une OAP sur ce secteur ne lui semble pas se justifier dans l'état.**

8°) Concernant le recensement des OAP (cf. RP page 308), il apparaît effectivement une erreur chiffrée, dont la collectivité s'est engagée à corriger à 18 OAP au lieu de 22 secteurs.

**Quant aux remarques exprimées sur ces OAP en termes de compatibilité, le CE partage l'avis des Services de l'État et rappelle que la représentation de ces OAP ne doit comporter aucune ambiguïté quant à leur application dans le droit des sols.**

**Ainsi, il prend en compte que la collectivité dans ses éléments de réponse, s'est engagée pour la compatibilité des OAP concernant le positionnement des espaces publics et donc à préciser les éléments: accès, voirie, aires de retournement, liaisons futures, éléments paysagers.**

9°) Concernant les zones tampons (OAP, Pièces écrites du règlement), le CE constate que la collectivité prendra toutes dispositions afin que les règles d'implantation aux zones limitrophes à vocation d'habitat seront ajoutées dans les zones UX, AUX et **AUZ**.

**De son avis personnel, il corrobore cet engagement et précise que concernant les zones Agricoles: des réglementations spécifiques existent déjà et permettent ainsi, d'assurer des zones «tampons» entre les habitations et les bâtiments agricoles.**

**Ainsi, le CE prend acte des dispositions prises par la collectivité qui répondent aux préconisations des Services de l'État.**

10°) Concernant l'art.R151-27 relatif aux pièces écrites du règlement, le CE prend acte que la **collectivité s'engage à prendre toutes dispositions afin de modifier le lexique du règlement écrit concernant les changements de destination et que toutes les références aux installations seront supprimées.**

11°) Concernant les zones d'activités (pièces écrites du règlement), la collectivité prend en compte les remarques des services de l'État et confirme que dans les zones UX, AUX et AUZ, l'art. 86 de la Loi Biodiversité n°2016-1087 sera pris en compte.

Parallèlement, elle s'engage à ajouter les dispositions concernant les toitures ainsi que les aires de stationnement.

**Le CE prend acte des dispositions prises et confirme que l'art 86 de la Loi Biodiversité doit être respecté.**

12°) Concernant les zones d'activités (pièces écrites du règlement), la collectivité souhaite autoriser les bardages et les bacs acier dans les zones d'activités.

**Le CE confirme cette disposition considérant personnellement qu'une marge de manœuvre doit être permise tout en respectant les art. 2-2 relative à la qualité urbaine, architecturale et environnementale.**

13°) Concernant les zones d'activités (pièces écrites du règlement), la collectivité prend en compte la remarque concernant la définition de «*tonalités claires*» pour la coloration des façades et le précisera dans le règlement.

**Le CE considère que cette précision est pertinente.**

13°) Concernant le stationnement (pièces écrites du règlement) et en référence des remarques de la CDPENAF, la collectivité s'engage à prévoir du stationnement pour les 2 roues motorisés dans les art.2-4 pour certaines destinations autres que les immeubles de bureaux.

**Le CE (lui-même motard), ne peut qu'approuver cette disposition en complément des stationnements vélos.**

14°) Concernant les zones A et N (pièces écrites du règlement) la CDPENAF demande des précisions sur la distance maximum d'implantation du local technique de la piscine...ainsi que sur l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination...:

- la collectivité précise que la surface maximum des locaux techniques de piscine sera de 10 m<sup>2</sup> et seront implantés à 10 m ma xi des piscines.

En corollaire, elle s'engage à corriger l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination.

**Le CE confirme cette disposition : destinations et sous destinations évoquées non conformes aux art. R.151-27.**

15°) Concernant les classements en zones d'activités (pièces graphiques du règlement), la collectivité confirme que les parcelles BZ214 et 15 et BM1 situées de part et d'autre de la RD958 au lieu dit «*Lamour-Sud*» seront classées en zone UX.

**Suite à reconnaissance du site, le CE confirme que ces constructions et installations ne sont pas liées à une exploitation agricole et correspondent bien à une activité de commerce et de service.**

**Ainsi, le classement en zone UX se révèle pertinent.**

16°) Concernant les secteurs n°3, 8 et 28 (pièces graphiques du règlement), la CDPENAF les a considéré en STECAL en estimant que ces secteurs correspondaient à des extensions linéaires de l'urbanisation liée au POS et les classent en zone A ou N.

Sur ce point, la collectivité considère que ces secteurs n'accentuent pas l'urbanisation linéaire existante, que ces parcelles étaient classées constructibles au POS et que de nombreuses parcelles libres de construction sont en cours d'urbanisation... questionné par le CE, le Maire confirme cette position.

**Afin d'optimiser son analyse topographique personnelle, le CE s'est rendu sur place afin de recenser précisément les habitations et les constructions en cours d'urbanisation.**

Ainsi concernant les STECAL, le CE décline le constat suivant:

- Concernant le secteur n°3, on peut constater que les parcelles 1374 et 1434, situées «*chemin de Gandalou*», sont déjà urbanisées et ne semblent pas être liées aux activités agricoles ou forestières.

Le but étant de régulariser le zonage afin de prendre en compte ces constructions à usage d'habitation classées en zone agricole dans le POS et situées dans le quartier de Gandalou.

Parallèlement, le CE constate que les parcelles n°2496 et 2497 comportent 2 maisons d'habitation récentes (non reportées sur le cadastre), ont été intégrées à la zone urbaine afin de combler une «*dent creuse*».

**Aussi, le CE considère que ce STECAL mériterait d'être reconsidéré lors du contrôle de légalité des services de l'État.**

- Concernant le STECAL N°8: le CE confirme qu'il comprend 1 maison d'habitation sur la parcelle n°2212. et qu'une partie de la parcelle n°792 pourrait permettre la construction d'une autre maison d'habitation. Il constate que tous les réseaux se trouvent au droit de la parcelle (ERDF, accès et eau).

- le secteur est en assainissement autonome.

**Le CE prend acte de la décision défavorable de la CDPENAF.**

- Concernant le STECAL N°7: le CE constate que la parcelle n°2205 est une «*dent creuse*» et que tous les réseaux se trouvent au droit de la parcelle (ERDF, accès et eau).le secteur est en assainissement autonome.

**Le CE prend acte de la décision défavorable de la CDPENAF.**

- Concernant le STECAL n°28: le CE constate qu'il comporte deux maisons déjà construites non reportées sur le cadastre.

**Le CE prend acte de la décision défavorable de la CDPENAF.**

- Concernant le STECAL n°14 : le CE constate que c'est une «*dent creuse*» et permettrait de désenclaver des terrains déjà constructibles dans le POS avec un accès sur le chemin de Peyrat et non par la RD 958.

**Aussi, le CE considère que ce STECAL mériterait d'être reconsidéré lors du contrôle de légalité des services de l'État.**

17°) Concernant les logements sociaux (pièces graphiques du règlement), il est reproché que l'orientation 2 de l'axe 3 du PADD n'est pas suffisamment traduite dans les dispositions règlementaires écrites au graphique ou dans les OAP. Sur ce point, le CE constate néanmoins que dans toutes les zones AU, un pourcentage de logements sociaux est imposé. Il apparaît cependant que la collectivité ne souhaite pas définir des OAP pour résorber la vacance en centre-ville, privilégiant par contre, un périmètre de protection commercial défini. Et en conséquence, le CE note que la collectivité prévoit que des plans d'actions seront retranscrits dans les POA et OAP habitats dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H. **Ainsi, il note que la commune privilégie la réhabilitation des bâtiments en centre-ville et confirme que ces dispositions s'inscrivent donc dans l'orientation 2 de l'axe 3 du PADD.**

18°) Concernant les emplacements réservés (pièces graphiques du règlement), le CE confirme que tous les projets (extension cimetière, création funérarium, extension écoles de Courbieu, Gandalou et Ducau, création nouveau groupe scolaire) se trouvent bien sur des parcelles appartenant à la commune ou dans le périmètre de la ZAC: **ainsi, il confirme que ces dispositions s'intègrent dans l'orientation 3 de l'axe 3 du PADD: «valoriser, pérenniser et développer les équipements».**

19°) Concernant les Zones AU (pièces graphiques du règlement), le CE confirme l'avis des services de l'état et considère qu'en effet, il semble nécessaire de fermer des zones AU, parallèlement le zonage d'assainissement collectif devra faire l'objet d'une étude complémentaire du zonage d'assainissement en vue d'une programmation d'extension.

**Sur ce point, le CE précise que l'enquête conjointe sur l'assainissement qu'il devait conduire a été annulée compte tenu du dossier incomplet (Avis de l'autorité environnementale non joint).**

20°) Concernant l'Assainissement collectif (Annexes), le CE prend acte que la collectivité a retiré le Schéma Directeur d'assainissement: n'ayant pu être présenté à l'enquête publique conjointe avec le PLU (Avis MRAe non joint au dossier), il prend note que la collectivité devra réétudier la possibilité de desservir plus de zones en assainissement collectif et de faire des cartes d'aptitude des sols pour les zones qui ne peuvent pas l'être.

**Sur ce point, le CE confirme que des études plus élaborées devront analyser ce Schéma Directeur d'Assainissement de la commune de Castelsarrasin.**

Enfin, dans la réunion préliminaire à laquelle il a assisté sur ce projet d'enquête assainissement, il a rencontré pas moins de trois intervenants différents pour AC, ANC et pluvial: le Syndicat des Eaux, la CCTC et la commune, il recommande donc que pour cette future enquête qui sera diligentée sur l'Assainissement de la commune: un seul interlocuteur soit désigné afin de faciliter la procédure.

21°) Concernant le Schéma Directeur des eaux pluviales (Annexes), le CE prend acte que la collectivité s'engagera à compléter les prescriptions concernant les eaux de pluie (Enquête publique reportée ultérieurement).

**Il confirme cependant l'Avis des services de l'État et demande à la collectivité de reprendre les différentes zones (lors de la future enquête publique), afin de les mettre en phase avec zonage Schéma Directeur «zones types allant 1 à 6).**

22°) Concernant la Servitude EL3 (Annexes), le CE prend acte que la collectivité intégrera la fiche EL3 dans le règlement du PLU et **confirme cette disposition.**

23°) Concernant le SRCE (pièces graphiques du règlement), la collectivité s'engage à compléter la démonstration de la conformité, notamment par un extrait de la cartographie du SRCE en comparaison avec le zonage du PLU.

**Le CE ne peut que confirmer cette disposition.**

24°) Concernant le SRCE (pièces graphiques du règlement) les services de l'Etat, font mention d'une erreur graphique concernant la trame verte et bleue: le CE avait également constaté cette erreur lors de l'étude préliminaire du dossier d'enquête et en avait fait part à la collectivité, qui s'engage à corriger celle-ci. **De surcroit, le CE prend acte que la collectivité reprendra dans l'article A. 1.3: les 2 paragraphes concernant les zones humides et les continuités écologiques. Cette disposition lui semble tout à fait pertinente.**

25°) Concernant les zones boisées (Pièces graphiques du règlement), les services de l'État recommandent de prendre en compte le boisement de résineux subventionné par l'État en 1992 se trouvant sur le zonage NL (secteur du Château de Lériet et de Lamouline) : la collectivité s'engage à classer ce boisement en zone N: **le CE prend acte de cette décision qu'il juge pertinente et précise que des équipements de loisirs respectant ce boisement sont tout à fait possible notamment par l'accrobranche.**

26°) Concernant les zones humides (Pièces graphiques du règlement), la collectivité s'engage à respecter la demande des Services de l'État quant à la prescription concernant les zones humides qui s'appliquera également en zone Agricole.

**Le CE prend acte de cette décision.**

27°) Concernant les zones naturelles et espèces protégées (pièces graphiques du règlement) le projet a identifié une zone spécifique Npv destinée à la création de parcs photovoltaïques: les services de l'État y sont défavorable, le CE confirme également à cet Avis, en effet: il a reconnu la zone concernée et confirme que cette zone humide doit être privilégiée . Ainsi, il apparaît que depuis 35 ans, la nature a repris ses droits et considérant que cette gravière est devenue un plan d'eau naturel, d'un point de vue écologique pour la faune et la flore en particulier aquatique, **le CE exprime un Avis défavorable pour ce projet de parcs photovoltaïques: Avis notamment confirmé par l'Autorité environnementale.**

28°) Concernant le risque mouvement de terrain-retrait gonflement des argiles (Rapport de présentation), la collectivité confirme que le Rapport de présentation sera complété au paragraphe « 9-6 Bilan de l'état initial de l'environnement»: le PPRN retrait gonflement des argiles y sera mentionné.  
Elle intégrera également l'Arrêté préfectoral n°AP 05-664 du 25/04/2015 ainsi que le règlement dans la rubrique « 6 Annexes» «6-2 Servitudes et contraintes».  
**Le CE prend acte des dispositions prises.**

29°) Concernant le risque sismique (Rapport de présentation), la collectivité confirme que l'information concernant ces risques sera ajoutée dans e rapport de présentation au paragraphe « 9-6 Bilan « Analyse de l'état initial de l'environnement, page 212:  
**le CE prend acte des dispositions prises.**

30°) Concernant les risques technologiques (Pièces écrites du règlement), la collectivité complètera la partie « 5-Règlement» «5-1 Pièces écrites et précise que dans les zones UX, UC, A et N qui sont impactées par le PPRT, aux art.»Destinations des constructions soumises à des conditions particulières»: il sera mentionné: «toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions du PPRT Buta gaz.  
La partie «6 -2 Annexes et 6-2 Servitudes et contraintes»«6-2 listes des servitudes», mentionnera le PPRT Buta gaz. **Le CE prend acte de ces dispositions.**

31°) Concernant la partie Divers (Annexes) la collectivité s'engage à corriger les mentions concernant les servitudes PM1. **Le CE confirme cette disposition.**

32°) Concernant les Sites inscrits (Annexes), la collectivité rectifiera la confusion entre site inscrit et monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Considérant des périmètres qui sont déjà des servitudes et soumis à l'avis de l'ABF, **le CE ne recommande pas de définir des OAP dans ce secteur.**

33°) Concernant le Site inscrit du Bassin du canal et ses abords (OAP), le CE prend acte que la collectivité ne souhaite pas imposer plus de contraintes réglementaires notamment au niveau de ce secteur. Il confirme qu'un travail sur la signalisation et les profils de voiries existantes (modes doux) est en cours de réalisation, ainsi, il a notamment exprimé des questions complémentaires sur ce sujet dans son PV (Procès verbal) remis à la collectivité en fin d'enquête publique: le 19/09/2017, afin que la CCTC précise sa position.  
Le CE a pu constater sur place ce secteur très attractif (présence d'un collège, cadre végétal, accès gare SNCF) activités portuaires bien intégrées dans le tissu urbain. **Il confirme la position des Services de l'État sur une possibilité de classement en OAP mais rappelle que le choix des terrains soumis à des OAP s'est opéré en tenant compte de la topographie, des éléments paysagers qui la constitue et selon le diagnostic établi par la politique environnementale de la commune.**

34°) Concernant les Site inscrit des boulevards et de la promenade (OAP), **le CE partage entièrement l'avis des Services de l'État sur le fait que le fleuve de la Garonne se révèle un élément fort de la structure territoriale de ce secteur.**

Il rappelle également que le PADD intègre la Garonne, en identifiant en particulier deux accès et demande donc à la collectivité d'étudier la possibilité de faire un accès supplémentaire le long du ruisseau de l'Azin.

Cette disposition permettra en corollaire d'assurer l'entretien des berges et l'environnement aquatique de ce secteur.

35°) Concernant l'identité culturelle et paysagère de Garonne (OAP), la collectivité confirme que la zone d'activités du Nord-Ouest se situe dans le périmètre d'une ZAC et qu'un plan d'aménagement a été réalisé faisant office d'OAP. Elle prend néanmoins en compte les problématiques citées, que **le CE confirme également selon son avis personnel: coupures d'urbanisation, perspectives vers la plaine, entrées de ville, paysages de la Garonne.**

36°) Concernant les gravières (pièces graphiques du règlement), les services de l'état font état que de nombreuses zones sont classées Ng en bord de la Garonne et ne correspondent pas à des gravières en cours d'exploitation. En corollaire, ces zonages sont en contradiction avec le Schéma départemental des carrières ayant pour conséquence de les classer en zone N.

Sur ce point, le CE considère qu'effectivement ces zones pourraient être requalifiées naturelle et écologique au plan environnemental, néanmoins comme la collectivité, il estime que le facteur socio-économique de l'existence de ces gravières se révèle indispensable au développement local ainsi qu'à la réalisation de la future LGV.

**Il prend acte que la collectivité complètera le règlement de la zone N concernant la requalification des anciennes zones exploitées.**

37°) Concernant l'identité culturelle de la Garonne (OAP), le CE demande à la collectivité de prendre en compte la réappropriation publique des paysages de la Garonne **en réalisant des cheminements le long de ces zones dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H à l'échelle intercommunale.**

38°) Concernant la LGV (pièces écrites du règlement), **le CE prend acte que les articles N2 -2 et A-2 seront modifiés conformément au dossier de MECDU de la ligne LGV.** Il recommande également que l'erreur graphique concernant le corridor écologique soit corrigé et que les annexes du PLU soient complétées par l'AP du 07/03/2014 portant prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles ferroviaires du GPSO.

39°) Concernant les Annexes sanitaires (Annexe), **le CE prend acte** que la collectivité actualisera les données concernant l'eau potable dans le Rapport de présentation et les annexes sanitaires s'y rapportant.

40°) Concernant les Servitudes d'utilité publique (Annexes), la collectivité devra prendre toutes dispositions pour éluder la confusion entre site inscrit et monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques, parallèlement, **les périmètres des sites inscrits devront être joints aux servitudes du PLU.**

41°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code Urbanisme (pièces graphiques du règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le secteur n°3 chemin de Gandalou ( 4 parcelles totalisant 8 604 m2). La collectivité souhaite maintenir leur vocation en zone urbaine en zone UC;

Le CE s'est rendu sur place et a pu constater que ces parcelles étaient déjà bâties ou en cours d'urbanisation, ainsi, **il lui apparaît que le classement en zone Agricole mérite d'être reconsidéré.**

42°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le secteur n°7 et 8 : parcelles situées quartier Gandalou, extension linéaire...et secteurs en assainissement autonome. Suite à une nouvelle reconnaissance du terrain, le CE a pu constater que ces parcelles correspondaient à des «dents creuses», **il prend acte de l'avis défavorable de la CDPENAF.**

43°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le secteur n°14: parcelles situées «chemin de Peyrat» parcelle de 6 713 m2 en extension d'une zone UC, considérant l' assainissement autonome et de par son éloignement des services; le CE constate que c'est une «dent creuse» et permettrait de désenclaver des terrains déjà constructibles dans le POS avec un accès sur le chemin de Peyrat et non par la RD 958. **Aussi, il considère que ce STECAL mériterait d'être reconsidéré lors du contrôle de légalité des services de l'État.**

44°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le secteur n°21/Le Pontinaut pour une parcelle de 1156 m2 : la collectivité prend en compte cet avis et confirme que ce secteur sera supprimé: **le CE prend acte de cette disposition et y favorable.**

45°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le secteur n°28/ Verriès Bas: extension de 1629 m2 sur une zone considérée comme STECAL et demande que ce secteur soit classé en zone Agricole. Suite à la reconnaissance sur le terrain, **le CE constate que ces parcelles sont déjà bâties ou en cours d'urbanisation, il prend acte de l'avis défavorable de la CDPENAF.**

46°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le secteur n°31 et 32: 7 parcelles totalisant 12713 m2; **Comme relevé très justement, cette zone se situe en zone rouge du PPRI et se révèle donc inconstructible, le CE confirme que ces parcelles doivent rester en zone naturelle ou agricole**  
La Collectivité s'est engagée à supprimer ce secteur.

47°) Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le projet de centrale photovoltaïque à Saint Jean Malaurens. Considérant une consommation d'espaces naturels et forestiers et portant atteinte à un réservoir de biodiversité identifié, **le CE confirme cet Avis défavorable, la collectivité s'engage à supprimer ce secteur.**

48°) Concernant les servitudes relatives à la protection des Monuments historiques et des Sites (Annexes), la Préfecture (UTAP) exprime que la planche de servitudes soit supprimé et que les Monuments historiques soient listés: **la Collectivité s'est engagée à prendre les dispositions en ce sens, le CE prend acte de cette décision.**

49°) Concernant les zones UA et UB (pièces écrites du règlement), les services de la Préfecture ont listé un certain nombre de points à compléter qui concernent en particulier: les règles générales, la hauteur des constructions, toitures, voirie, assainissement...le **CE constate que la Collectivité après repris chaque remarque, s'est engagée à apporter les modifications demandées dans leur intégralité et confirme donc cette procédure.**

50°) Concernant le PDA (pièces graphiques du règlement), la collectivité confirme que le Périmètre Délimité des Abords sera annexé au PLU: sur ce point, le CE confirme avoir conduit l'enquête publique conjointe en parallèle du PLU. **Il a donc exprimé son Avis motivé dans les Conclusions de cette enquête.**

### **L'évaluation environnementale dans le cadre d'Avis des PPA.**

Selon les dispositions et en conformité avec l'art. R. 104-9 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLU de Castelsarrasin a été soumise à l'évaluation environnementale systématique en raison de la présence de trois sites Natura 2000 sur son territoire: «*Vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou*», la *Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Nesle*» et la «*Vallée de la Garonne de Muret à Moissac*». Ainsi, le PLU a été en conséquence soumis pour Avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Région Occitanie.

La demande a été transmise à la DREAL Occitanie le 30 janvier 2017.

En termes de prescriptions environnementales, le CE prend acte que la Collectivité réponds point par point aux remarques exprimées par la MRAe.

Ainsi, pour rappel l'Avis de la MRAe ne porte aucunement sur l'opportunité du projet présenté, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la Collectivité et surtout sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

En conséquence, cet Avis n'est donc ni favorable, ni défavorable mais vise à améliorer la conception du document présenté (PLU) et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Les réponses apportées dans le document d'ajustement au PLU confirment donc les ajustements proposés comme suit:

1°) Concernant les documents de rang supérieur (Rapport de présentation), la collectivité remplacera le terme PPRI par PRGI. La partie 11-2 du RP sera complétée avec cartographie localisant les zonages du PRGI par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet PLU.

La prise en compte de la compatibilité du projet PLU vis à vis du SRCE sera complétée.

**Le CE prend acte de ces dispositions prises.**

2°) Concernant l'orientation au Nord (pièces graphiques du règlement), la collectivité confirme l'orientation des documents au Nord et précise néanmoins qu'une orientation du zonage graphique au Nord Est a permis l'impression du plan afin exceptionnellement de le diviser en deux.

**Le CE prend acte des dispositions prises.**

3°) Concernant le résumé non technique (RP) **le CE partage l'avis de la MRAe** sur la dissociation du document et confirme qu'il devra être annexé en annexe au dossier PLU. Parallèlement, il mérite des compléments (cartographie) explicitant le projet d'urbanisation sur les incidences environnementales.

4°) Concernant les indicateurs de suivi (RP) la collectivité s'engage à compléter le tableau présent aux pages 324-326. **Le CE confirme ces dispositions.**

5°) Concernant les objectifs de développement (RP), la collectivité met en exergue la croissance démographique de Castelsarrasin (2% par an pour le scénario de croissance): cet objectif est jugé ambitieux au regard de l'évolution démographique récente par la MRAe.

Le CE constate que ce scénario de croissance démographique retenu a été validé par les élus et partenaires institutionnels.

Par ailleurs, il note que la collectivité souhaite affirmer sa place par le développement local en favorisant la sédentarisation des très nombreux actifs qui travaillent ou vont travailler dans ses nombreuses zones d'activités économiques.

**Conséquemment, pour l'appréciation du CE: cette orientation lui semble en synergie avec les orientations retenues par la commune dans le cadre de son PADD et exprime donc un Avis favorable sur ces préconisations.**

6°) Concernant les zones d'activités (RP), la collectivité confirme que les dispositions seront prises pour la partie habitat (ajout de carte et tableau) de la consommation et des surfaces résiduelles pour les espaces à vocation économique et d'équipements depuis la dernière décennie.

En corollaire, un zoom plus précis permettra d'explicitier plus précisément le développement de la ZAC de Fleury dont le dossier devrait être modifié (bureau d'études prévu par la CCTC).

Ainsi, elle s'engage une fois le périmètre de la ZAC et le dossier de création approuvé : le PLU sera modifié. **Le CE prend acte de ces dispositions.**

7°) Concernant les zones naturelles (RP), la collectivité s'engage à optimiser la traduction des TVB identifiées au SRCE par rapport au projet de zonage du PLU en explicitant les choix du niveau d'échelle et par des investigations de terrains.

Ainsi, le CE confirme que certaines OAP devront être amendées par la précision de relevés de terrain localisant à l'échelle de la parcelle, des secteurs à préserver notamment les zones humides potentielles, haies bocagères.

**Le CE prend acte des réponses apportées par la collectivité quant aux réservoirs de biodiversité (zones humides, espaces boisés classés) ainsi que les continuités écologiques identifiées au zonage graphique sous forme de trames incluses dans les zones N.**

8°) Concernant la zone Npv (RP), la MRAe confirme comme l'avis du Préfet, que cette zone n'est pas pertinente au projet retenu.

En effet, force est de constater que de part sa superficie (7 ha) et jouxtant le Lac de Fourrières, partiellement sur un plan d'eau, cette zone doit être préservée.

Le CE confirme entièrement cette position et rappelle que cette zone est bien identifiée dans le PADD comme un réservoir de biodiversité (espaces boisés et zones humides) et que ce projet photovoltaïque générerait des incidences négatives sur le milieu naturel et la biodiversité, notamment pour les communautés aviaires.

**En conséquence, il renouvelle son Avis défavorable à ce projet dans l'état.**

9°) Concernant l'Assainissement collectif (RP), la MRAe fait mention que : *«s'agissant de la préservation de la ressource en eau, plusieurs zones à urbaniser( 8 sur 18 zones AU avec OAP) destinées à des résidences, sont dépourvues de réseaux d'assainissement collectif et le schéma d'assainissement ne prévoit pas leur raccordement».*

Et ainsi de recommander de fermer à l'urbanisation les secteurs AU non raccordés à l'assainissement collectif, dans l'attente d'un raccordement futur!

La collectivité va donc étudier la possibilité de fermer des zones AU, tout en précisant que l'absence d'assainissement collectif ne génère pas une considération d'obstacle à l'ouverture des zones AU (assainissement autonome sur surfaces inférieures à 1000 m2).

**Sur ce point, le CE confirme l'avis de la MRAe en recommandant de fermer ces zones à l'urbanisation, en corollaire, la collectivité aura toute attitude pour adapter la situation lors de l'enquête publique reportée du Schéma Directeur d'Assainissement qui sera réalisée après le PLU.**

10°) Concernant le Canal (RP), comme précisé en supra (avis Préfet), la collectivité ne souhaite pas imposer plus de contraintes règlementaires notamment au niveau des activités existantes: cependant un travail sur la signalisation et les profils de voiries existantes (modes doux) est en cours de réalisation. Si néanmoins, comme le mentionne, le PADD place comme objectif l'inscription du canal, port et gare dans un projet d'ensemble: **le CE prend acte de la position de la collectivité qui priorise une approche plus préventive de l'urbanisation de ce secteur.**

11°) Concernant l'entrée de ville (RP) comme répondu en supra (avis Préfet), la collectivité précise que la zone d'activité du Nord-Ouest se situe dans le périmètre d'une ZAC et qu'un plan d'aménagement a été réalisé en faisant office d'OAP. **Le CE recommande à la collectivité d'optimiser le diagnostic paysager de ce secteur, qui fait l'objet d'une orientation du PADD (requalifier, sécuriser et améliorer le traitement paysager des grands axes de communication (RD813 et RD958)).**

#### **Avis et remarques de la CCI de Tarn et Garonne.**

1°) Concernant les zones UC et UX (Pièces graphiques du Règlement), la collectivité s'engage à modifier le règlement afin de permettre le développement des activités équestres. **Le CE confirme qu'un règlement spécifique de type Uca devra être mis en place.**

2°) Concernant les ICPE (Pièces écrites du Règlement) **le CE prend acte des dispositions prises** et préconise que la collectivité ne réglemente pas les art.1-4 et 1-5 au sujet des ICPE: leur réglementation répondant à ces préoccupations

3°) Concernant l'hébergement hôtelier (Pièces écrites du Règlement), la collectivité précise qu'il est autorisé dans certaines zones et notamment les ZAC, ainsi, il apparaît donc que le développement futur éventuel de «l'hôtel Artel» ne pose pas de problématique, **le CE y est favorable.**

#### **Avis et remarques du SDIS 82.**

1°) Concernant les ICPE (Annexe et RP), le SDIS fait mention de l'existence d'une seule ICPE (Buta-gaz SA), la collectivité confirme qu'elle effectuera la modification. **Le CE confirme cette information suite à contact avec le SDIS 82.**

2°) Concernant la défense incendie (Annexe et RP) le SDIS 82 recommande d'intégrer au PLU le respect du Règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie. **Sur ce point, le CE confirme que la collectivité devra impérativement se conformer à ces dispositions détaillées pour toutes les zones prévues à l'urbanisation (cf. AP n°2017-03-14 -003 du 14 mars 2016).**

#### **Avis et remarques de RTE.**

1°) Concernant la servitude I4 (annexes), RTE souligne le bon report de la servitude mais fait mention de l'échelle à modifier.

La collectivité prend en compte cette demande précisant que les plans annexés seront pris en compte et l'échelle modifiée. Par ailleurs, la liste des servitudes sera **également complétée avec les informations données.**

**Le CE prend acte des dispositions prises.**

2°) Concernant la servitude I4 et EBC (Règlement graphique), RTE fait mention de l'incompatibilité de cette servitude avec un espace boisé: ainsi, la collectivité confirme que l'EBC sera supprimée sur les parcelles concernées.

**Le CE est favorable à ces dispositions, précisant qu'un tel classement s'avérerait illégal et constituerait par conséquent une erreur matérielle.**

3°) Concernant les emplacements réservés (Règlement graphique), RTE précise la présence d'ouvrages électriques dans les secteurs ER7 et ER17 et recommande que la collectivité prenne en compte cette présence avant tous travaux envisagés.

La collectivité s'engage à consulter RTE avant tous projets de travaux, **dispositions absolument indispensables pour le CE.**

4°) Concernant les zones UC, UCA, UX, Aub, AUZb, AUZc, A, N et Na (Règlement écrit): RTE demande que soit complétés les art. 1 et 2 ainsi que les art.5 et 8 des dispositions générales.

**Le CE ne peut que confirmer cette demande qui permettra d'assurer la parfaite sécurité des zones concernées.**

La collectivité s'engage à respecter cette demande.

#### **Avis et remarques de TIGF.**

1°) Concernant la servitude I3 (Annexe) TIGF précise que le tracé du réseau de canalisation des servitudes se révèle erroné et que des complétudes doivent être apportées sur le plan de la sécurité de leur réseau.

La collectivité s'engage formellement à corriger le tracé de la servitude I3 ainsi que toutes les observations s'y rapportant dans le PLU.

**Le CE prend acte des dispositions prises et recommande impérativement à la collectivité de respecter strictement ces recommandations.**

#### **Avis et remarques de CRPF.**

1°) Concernant les coupes et abattages d'arbres soumis à entente préalable, la collectivité s'engage à compléter l'art.10-5 et fera ainsi référence aux articles cités du Code de l'Urbanisme. **Le CE prend acte des dispositions prises et recommande** que l'Arrêté Préfectoral de coupes par catégories (09-763 du 28/05/2009) qui précise les coupes pouvant être réalisées dans les formalités particulières (art.L 421-4 et R421-2 du Code de l'Urbanisme) soit respecté par la collectivité dans le cadre du PLU.

#### **Avis et remarques de Tarn et Garonne Habitat.**

1°) Concernant les zones UA, UB, UC, UD et AU (Règlement écrit), la remarque exprimée fait mention de l'article relatif à la mixité fonctionnelle, il apparaît que la demande de logement de type T4 et T5 est très faible et préconise de s'orienter plus vers les petits logements; La collectivité confirme qu'elle prendra en compte ce constat dans le règlement ad oc. **Le CE considère que cette information est pertinente pour la projection du type d'habitat le mieux approprié dans le cadre du PLU.**

### **Commentaires-du CE.**

Ainsi, le CE constate que les remarques et réserves émises par les Personnes Publiques Associées et Consultées sur le projet de PLU, pendant la phase d'étude, ont bien été prises en compte dans le projet Arrêté, lorsqu'elles respectaient les orientations générales d'aménagement et de développement définies par le PADD de la commune de Castelsarrasin.

Il apparaît également que, tout au long de la concertation, des supports de communication spécifiques ont été mis à disposition des habitants (plaquettes, articles de journaux, exposition,...).

Les projets de documents composant le futur PLU, les comptes rendus de réunion et les restitutions des ateliers participatifs ont été mis à la disposition du public.

En conséquence, le Commissaire enquêteur atteste que l'ensemble des documents modifiés cités en supra et qui ont fait l'objet d'ajustements du projet de PLU de la commune de Castelsarrasin suite aux observations des PPAC, ont bien figuré dans un dossier séparé et disponible à l'enquête publique.

Ainsi, conformément à la procédure édictée règlementairement, le Rapport de présentation, ses Annexes et les différents plans ou éléments concernés par ce projet de PLU, seront rectifiés après l'enquête publique.

### **VI AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sur les OBSERVATIONS.**

#### **6 1 Observations générales sur le PLU.**

La commune de Castelsarrasin a pour points forts le constat d'une croissance démographique en hausse importante (1,25% en moyenne par an entre 1999 et 2011), et une attractivité résidentielle qui se renforce et qui se traduit par un important excédent du solde migratoire.

A contrario, il est constaté une population vieillissante, des actifs qui travaillent dans mais aussi en dehors de la commune générant des déplacements quasi-exclusivement en véhicule motorisé individuel, une taille de ménage en baisse.

Pour rappel, il apparaît que les données INSEE en 2012 déclinent une population estimée à **13 295** habitants, de **5 388** ménages soit un ratio de **2,3** personnes par ménage, de **5 388** résidences principales recensées et de **460** logements vacants. Ainsi, les objectifs de développement retenus pour la commune sont estimées à 4200 habitants supplémentaires à l'horizon 2027 (scénario retenu de + 2%) soit une population de 17 200 habitants en 2027.

Le nombre de logements supplémentaires projetés étant arrêté à 3228.

D'après les études préliminaires relative au diagnostic de la commune et son évolution socio-économique, le CE constate que l'équation des besoins en logements nouveaux est corrélative non seulement à l'accroissement évolutif de la population de Castelsarrasin et sur le plan social, au desserrement des ménages présents sur son territoire.

En conséquence, force est de constater que la diminution de la taille des ménages engendre inévitablement la construction de nouveaux logements sans apport de population. L'avis (PPA) de l'organisme «Tarn et Garonne Habitat» sur la catégorie de la typologie des logements, semble confirmé cette position (la demande de logement de type IV et V se révélant peu demandée au profit de petits logements).

En corollaire, les études menées par le Maître d'œuvre sur la thématique du ratio logement/population (cf. RP), mettent en exergue que pour répondre à la seule diminution de la taille moyenne des ménages, à population égale et en se basant sur la diminution de 0,1 point entre 2008 et 2011: pour 2017, elle devrait ainsi être de l'ordre de 2 personnes et ainsi prévoir environ **1124** logements supplémentaires.

Pour répondre à cet objectif de capacité d'accueil le CE note que le PLU arrêté mise sur la réhabilitation des logements vacants, le renouvellement urbain et la densification des zones urbaines et l'urbanisation des zones AU et AU0.

D'après les éléments de l'analyse systémique de comparaison POS/PLU, le nombre total de logements issus du renouvellement urbain et de réhabilitation de logements vacants est estimé à 800.

Ainsi, le CE note qu'environ 210 ha (considérant coefficient de pondération), devraient donc être ouverts à l'urbanisation afin de permettre la création de 2500 logements.

Il en décline donc que la superficie disponible à vocation d'habitat correspond à 800 logements issus du renouvellement urbain, 110,8 ha en zone UC et UD (parcelles libres de construction ou densification) et 68,6 ha en zones AU et AU0.

En synthèse, la capacité d'urbanisation totale est donc de l'ordre de 179,4 ha, le PADD affichant quant à lui une consommation de 201 ha, cette différenciation est à pondérer du fait que le scénario de développement a été calculé sur la base de 2012 et qu'entre 2012 et 2016: date d'arrêt du PLU, environ **30 ha** ont été urbanisés évaluant ainsi un total de 201 ha.

**Nota:** Comme le souligne la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale dans son Avis (PPA), il apparaît en effet que: « *la consommation d'espace à vocation d'habitat serait donc de 87 ha supérieure à celle consommée au cours des 8 dernières années, mais la surface moyenne par logement serait de 750 m<sup>2</sup>, soit en forte baisse par rapport à la période récente: ce que la MRAe considère comme une évolution positive.* »

Pour rappel (cf. impact économique), l'activité économique est dynamique sur le territoire communal, en tant que Sous-Préfecture, Castelsarrasin génère un chiffre d'affaires de 117 M/euros contre 747 M/euros pour Montauban. C'est le 2<sup>ème</sup> pôle générateur de chiffre d'affaire du département.

La commune compte 6 zones d'activités sur son territoire, particulièrement dynamiques et jouxtant des secteurs bien délimités par des réseaux importants.

En termes d'artisanat et de commerce, la commune compte en 2014 (ref RP) 271 entreprises soit environ 859 actifs.

Considérant cette analyse, le CE estime que la surface urbanisable projetée, ne lui semble pas sur dimensionnée, prenant en compte la politique économique particulièrement dynamique de la Communauté de Communes Terres des Confluences indispensable au développement de la commune de Castelsarrasin.

Enfin, force est de constater qu'en terme de comparaison avec les superficies du POS: le zonage arrêté permet de limiter la consommation d'espace Naturel ou Agricole. En effet, la superficie totale des zones naturelles (zones A et N) augmente de 478,1 ha entre le POS et le PLU.

Cette augmentation est due en partie, au déclassement d'environ **350** ha de zones constructibles (zones NB, UC, INA et IINA) et à la suppression des zones UY et UW.

Ces zones correspondaient au Canal latéral à la Garonne et à la voie ferrée: elles ont donc été reclassées en zone A ou N.

Le commissaire enquêteur estime donc que le PLU s'accompagne de mesures visant à favoriser les logements et résidences principales et les logements des primo-accédant. Par ailleurs, le PLU affiche une volonté de rompre avec une consommation d'espace en particulier naturel et agricole.

Ainsi, en synthèse, le Commissaire enquêteur constate que pour ce projet de PLU, la commune: s'appuie sur les atouts et les contraintes de son territoire rural et l'enjeu souligné par le diagnostic d'un développement économique équilibré.

Castelsarrasin exprime l'ambition d'une commune attractive, durable et solidaire de plus de 13 000 habitants qui devra poursuivre sa dynamique démographique en favorisant notamment l'accueil de nouveaux habitants.

Castelsarrasin est une commune accessible qui bénéficie d'un bon niveau d'équipements mais d'une réelle qualité résidentielle à optimiser, notamment dans la traduction de petits et moyens logements en rapport à son évolution démographique.

Le renouvellement urbain est un outil stratégique au service de la commune qui lui permettra d'afficher l'ambition d'une production maîtrisée de constructions sans empiéter sur les espaces naturels et agricoles et sans faire disparaître du paysage l'habitat individuel qui pourra également être densifié.

Le développement d'une offre de logements équilibré permettra d'accueillir plus de familles.

La réhabilitation du parc existant apparaît également comme un axe stratégique qui concourra à améliorer le confort des habitants mais également à accroître la performance énergétique du bâti, principal secteur émetteur de gaz à effet de serre sur le territoire.

Cette approche conduit à rechercher, autour des réseaux structurants, d'une part l'intensification du tissu urbain et d'autre part la mixité des fonctions par l'implantation à la fois de commerces, de services et d'artisanat.

**Ainsi, force est de constater que l'urbanisation par rapport à sa dynamique de construction définie par le PLU arrêté se révèle aujourd'hui mesurée et devrait permettre de répondre aux objectifs affichés par les Lois SRU, ENE et ALUR qui prônent une réduction de la consommation foncière pour la construction neuve en vue de la préservation des espaces naturels et agricoles.**

## **CHAPITRE VII: OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.**

### **7 1 Analyse quantitative des observations.**

L'enquête publique relative au projet de Révision du POS et sa transformation en PLU de la commune de Castelsarrasin a donné lieu à **95** observations écrites et **40** courriers/courriels).

Afin d'optimiser son analyse personnelle, plusieurs entretiens complémentaires ont été menés à l'initiative du Commissaire enquêteur avec la Responsable pôle Aménagement de la CCTC, le Directeur des Services Techniques (réfèrent pour la commune), le Maire de Castelsarrasin ainsi que le Président de la Communauté de Communes Terres des Confluences, les Services de l'État (Préfecture 82, SDIS 82, DDT/sous-Préfecture Castelsarrasin, TIGF, RTE, Tarn et Garonne Habitat, Chambre commerce 82).

### **7 2 Analyse qualitative des observations.**

- **65** observations concernent des demandes pour rendre des parcelles constructibles dans le projet de PLU, (dont certaines classées ou non constructibles dans le POS).
- **01** observation fait l'objet d'une requête concernant Réglementation PPRI.
- **29** observations concernent la Réglementation PLU.

### **7 3 Questions complémentaires du CE posées lors d'un entretien avec Maire et Président CCTC** (synthèse élaborée par CE ).

#### **Questions posées au Maire de Castelsarrasin.**

- **Q 1:** concernant le PADD, la DDT 82/CDPENAF préconise de:

« réduire les zones à vocation d'activité et en corollaire, plus s'inscrire dans une dynamique intercommunale...»- En votre qualité de Maire de la Commune : quelle est votre position sur cette préconisation?

Synthèse de la Réponse: « les zones d'activités relèvent de la compétence intercommunale, un Schéma de Développement Économique et Touristique à l'échelle des 22 communes est en cours d'élaboration.

*Une réflexion de fond est en cours pour ZAC Fleury...(périmètre, vocation et bilan financier) il conviendra de maintenir ou réduire les zones à vocation d'activités au vu des résultats...»*

**- Q 2:** concernant l'orientation 4 de l'axe 2 du PADD, la DDT 82/CDPENAF précise qu'en terme de Projet urbain :

« le canal ne paraît pas être identifié comme étant la colonne vertébrale de ce secteur et proche des services et du centre ville...,- qu'aucune OAP n'a été définie sur les friches industrielles présentes dans ce secteur? En votre qualité de Maire de la commune , quel est votre Avis Personnel sur ce constat?

Synthèse de la réponse: « pour sa protection, le canal a été classé en zone naturelle. Tout un travail de signalisation à destination des modes doux est en cours de réalisation. Le futur camping et équipement s de a ZAC Fleury seront connectés au canal... pour la zone d'activité du Chantre: seuls quelques bâtiments sont désaffectés; des OAP dans ce secteur ne paraissent pas une solution à ce problème (projet en cours...)»

**- Q 3:** concernant les STECAL: la CDPENAF considère que « 3 secteurs (n°3, 8 et 28), correspondant à des extensions linéaires de l'urbanisation liée au POS, ont exprimé un Avis défavorable et devraient être classés en zone agricole ou naturelle....»

- En votre qualité d'Élu, quelle est votre position sur ce point?

Synthèse de la réponse: «ces secteurs n'accentuent pas l'urbanisation linéaire existante, ils étaient constructibles au POS et de nombreuses parcelles libres de construction sont en cours , la capacité d'urbanisation est très faible. Il s'agit de régulariser une situation existante. La collectivité souhaite confirmer ces secteurs en zone UC.»

**- Q 4:** concernant les objectifs de développement:dans le cadre des Avis des PPA, le Préfet et MRAe indiquent que: »la commune de Castelsarrasin a choisi le scénario à 2% de croissance démographique jusqu'en 2027 et une taille moyenne des ménages à 2,00...»!

Ainsi, il apparaît donc que cette estimation leur semble sur-dimensionnée au regard de l'évolution de la démographie de la commune :

En votre qualité de Maire de la commune: quel est votre sentiment sur cette observation et pourriez-vous expliciter votre argumentaire sur cette analyse?

Synthèse de la réponse: « la population de Castelsarrasin est en augmentation constante, ce scénario de croissance n'est pas excessif au vu des projections de l'INSEE, de plus la taille des ménages égale à 2 à l'horizon 2030 est la résultante des tendances actuelles.»

### **Questions posées au Président de la CCTC.**

**- Q1:** la nouvelle intercommunalité a été créée le 1er janvier 2017, dans le cadre du PLU, la commune de Castelsarrasin a choisi un scénario de croissance démographique annuelle jusqu'en 2027 à 2%: pensez-vous que ce pourcentage sera en adéquation avec le développement économique du territoire de la CCTC?

Synthèse de la réponse: « Oui, compte tenu de l'évolution socio-économique de notre Communauté, ce scénario de croissance me semble parfaitement pertinent.»

**- Q2:** Parmi les 22 communes constituant la nouvelle intercommunalité, Castelsarrasin se place au carrefour de voies de communication (Canal des 2 mers, Autoroute, chemin de fer Toulouse Bordeaux) et à la confluence de la Garonne et du Tarn.- Un projet de LGV est prévu en zone Sud de la commune de Castelsarrasin, impactant 42 hectares dont 29,4 hectares de SAU (superficie agricole utile) avec 6,4 hectares de vergers: En votre qualité d'Élu Président de la CCTC, estimez-vous que ce projet est pertinent et qu'il apportera une plus value pour la commune et pour l'intercommunalité?

Synthèse de la réponse: « *Oui au niveau des travaux et des sous-traitants qu'ils généreront, mais non pour la desserte du territoire* ».

- **Q3:** en termes d'assainissement pour la commune, il apparaît suite à l'étude du Commissaire enquêteur sur le dossier initial d'enquête publique sur le Schéma Directeur de l'Assainissement...(enquête annulée compte tenu dossier incomplet : étude d'impact : MRAe). le CE a rencontré 3 interlocuteurs différents pour l'assainissement collectif, non collectif et fluvial...

Sur ce point et dans un souci d'harmonisation des compétences respectives , cette compétence ne pourrait-elle pas être dévolue à l'intercommunalité?

Synthèse de la réponse: « *au 1er janvier 2018: GEMAPI, au 1er janvier 2020: Assainissement jusqu'à cette date: travail uniquement sur la partie assainissement non collectif* ».

- **Q4:** selon divers avis des PPA (préfet et DREAL) , « *il apparaît que les zones à vocation d'activités mériteraient d'être réduites...* »- **En votre qualité de Président de l'intercommunalité, quelle est votre position personnelle sur cette observation ?**

Synthèse de la réponse: « *Oui, travail en cours sur la ZAC de Fleury, procédure de modification du dossier de ZAC pour réduire le périmètre. Le PLU sera ensuite mis en adéquation* »

#### **7 4 Analyse des observations émises par le public.**

En fonction de l'occurrence des observations du public, le CE a répondu de manière individuelle pour chaque permanence.

Avant d'exprimer son avis personnel, le CE a tenu à effectuer une mise au point concernant le changement de classement de zones au regard de l'application des textes de Lois en vigueur et dont il n'a pu s'affranchir dans son Avis personnel.

**Constat:** en terme d'urbanisme, il apparaît aujourd'hui évident que de nouvelles règles d'urbanisme obligent les Élus et ou Collectivités ayant compétence Urbanisme à réduire l'espace constructible, quitte à déclasser certains terrains à bâtir qui passeront dans la catégorie A (Agricole) ou N (Naturelle).

Ainsi pour mémoire, le législateur a voulu mettre fin à un modèle d'urbanisation trop consommateur d'espace agricoles et naturels.

Depuis quelques années, la réforme du Code de l'urbanisme oblige les communes Françaises à réviser leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) afin de limiter l'étalement urbain, conséquence d'une trop grande liberté des collectivités en matière de construction. Le PLU, qui depuis 2000 remplace la Carte Communale ou plan d'occupation des sols (POS) est un document réglementaire qui régit l'évolution des parcelles d'une ville ou d'une commune, servant de base à l'instruction des permis de construire et de démolir. Ainsi, il apparaît que les communes avaient forcément moins de contraintes vis-à-vis de ce PLU, et à l'époque, on accordait peut-être aussi moins d'importance au foncier.

Mais la prise en compte de l'environnement a évolué, car le législateur a vu dans l'étalement des campagnes et des villes "une réduction des espaces naturels, des espaces agricoles ainsi qu'une hausse du coût de fonctionnement des services urbains (mise en place et entretien des réseaux d'approvisionnement en eau et en électricité, transport scolaire, collecte des déchets etc.)".

Aujourd'hui, compte tenu de cette évolution environnementale et des exigences financières, l'État demande donc aux Maires et aux Collectivités de faire évoluer leur PLU. Jusqu'à présent, chaque nouveau document augmentait souvent l'offre de «terrain à bâtir», mais de nouvelles contraintes administratives sont apparues dont notamment, deux textes législatifs à l'origine de ce changement de cap.

Le premier, Grenelle II, a pour objectif de limiter l'étalement urbain et de conserver les terres a priori destinées à l'agriculture.

Le second, la loi Alur, a complété le dispositif en rendant "exceptionnelle" la possibilité d'accorder des permis de construire pour des habitations dans des zones qui sont normalement vouées à l'agriculture.

Ainsi donc en application de ces nouveaux textes: certains terrains ont été déclassés et force est de constater qu'un terrain n'est ni constructible, ni inconstructible «ad vitam aeternam».

De surcroît, un nombre de critères techniques et juridiques sont cumulatifs et en cas de critères non respectés, le terrain peut donc devenir inconstructible (changement d'orientation du PADD, réduction de zone Agricole ou Naturelle, voire risques de nuisances...).

En l'espèce, les enjeux et pistes de réflexion pour l'adaptation du zonage du projet de PLU pour la commune de Castelsarrasin ont été prescrits dans le Rapport de présentation en application de l'Art. L 151-6 du Code de l'Urbanisme dévolue aux OAP (orientations d'aménagement et de programmation), et 151-7 pour porter un quartier ou secteur à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

En conséquence, 18 zones (OAP) ont donc été retenus par secteur.

- Synthèse de la matinée de **permanence N°1** du Mercredi 16 août 2017.

**Observation n°1:** entretien avec **Famille Vincenti**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Les membres de la famille Vincenti (Bernadette, Anne et Serge ) ont rencontré 2 fois le CE: ils réitèrent leur demande d'exclusion de leur bâti personnel de la ZAC;

Cette situation perdure depuis près de 13 ans et ils s'inquiètent d'être expropriés ...

Le CE prend acte de la position du M/O, il considère néanmoins que la collectivité devra prendre toutes dispositions pour satisfaire la demande dûment justifiée de la Famille Vincenti . Et en corollaire de mettre en compatibilité cette disposition, dès la modification du dossier de ZAC; Enfin, il apparaît formel que l'exclusion de ce bâti, ne remettra aucunement en cause l'économie du projet de PLU.

**Observation n°2:** entretien avec **Mr Vieira**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte de la réponse du M/O et confirme que les dispositions réglementaires à appliquer quant au Règlement écrit, devront être respectées,

Il souligne par ailleurs que de nombreux Procès verbaux ont été dressés sur toutes les constructions réalisées sans autorisations sur toutes les constructions réalisées sans autorisations, car elles ne pourront pas toutes être régularisées dans le cadre du projet de PLU arrêté.

**Observation n°3:** entretien avec **Mme Laffon**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Après études de la zone concernée et de du règlement applicable à celle-ci, le CE constate que le zonage a été modifié et classé en AU car ces terrains étaient en zone U alors qu'ils sont à proximité des réseaux mais cependant pas encore totalement équipés.

Ainsi, il apparaît que le règlement a été très peu modifié par des ajustements: hauteur, assainissement autonome dans l'attente d'un assainissement collectif.

Le CE exprime un avis particulièrement favorable à la requête de Mme Laffon sous réserve de mise en compatibilité et prenant ainsi, de facto, les modifications apportées dans le cadre du projet de PLU.

**Observation n°4:** entretien avec **Mme Coupé**, résidant à 59553.

**Avis CE:** Le zonage du PLU est l'une des expressions du PADD de la commune, la définition des zones dans le PLU a donc été réalisée de manière à traduire les orientations et objectifs du PADD tout en s'attachant à prendre en compte plusieurs éléments dont l'héritage du POS en vigueur.

Aussi, le CE confirme que le classement des parcelles considérées ne peut déroger aux exigences des textes en vigueur et exprime donc un avis non favorable à la requête présentée.

**Observation n°5:** entretien avec **Mr Polato** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte de la réponse du Maître d'ouvrage et confirme sa position.

Il invite donc Mr Polato à se conformer aux règles applicables à la Zone UC dans le cadre de son projet de construction de quatre maisons.

Enquête publique du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus, relative à la révision du POS et l'élaboration en PLU de la commune de Castelsarrasin – CCTC -82100 Castelsarrasin.

**Observation n°6: Mr Novarino**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE constate que ces parcelles n'étaient pas constructibles au POS.

Après analyse de ce hameau, il confirme que seules les parcelles bâties et quelques «dents creuses» ont été maintenues en zone Constructible.

Considérant les dispositions réglementaires inhérentes au PLU et l'application des Lois en vigueur, il considère que la demande présentée ne peut être agréée.

**Observation n°7 : Mr Macabiau** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE confirme la position de la collectivité quant à la partie constructible de la parcelle n°2613 appartenant à Mr Macabiau.

Au regard de la requête présentée et concernant la partie non constructible au POS, il lui recommande éventuellement de réitérer sa demande lors de l'étude du PLUi-H.

**Observation n°8: Mr Touzani** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Conformément aux dispositions des règles applicables à la zone UC et au déclassement de la route à grande circulation: le CE confirme que Mr Touzani a la possibilité de bâtir une autre maison sur son terrain.

**Observation n°9: Mme Pistouillé** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** En termes de prévention des risques d'inondation, un PPRI est en vigueur, excluant ainsi toutes zones d'urbanisation dans des secteurs à risques pour la population .

La parcelle considérée étant classée en zone d'aléas rouge: le CE confirme donc son caractère d'inconstructibilité, ainsi il confirme un avis défavorable à la requête présentée.

**Observation n°10: Mme Charron** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Concernant la demande formulée (parcelle n°386): le CE exprime un avis défavorable basé sur le fait que cette modification entraînerait une remise en cause de l'économie général du PADD retenu par la commune dans le cadre du projet de PLU Arrêté, et en contradiction aux lois en vigueur.

**Observation n°11: Mr Gruet** (Société Graviers Garonnais).

**Avis CE: Après** étude du dossier soumis à l'enquête publique, le CE confirme que le projet de gravières de la Société «Graviers Garonnais» se révèle retranscrit en zone Ng.

Il rappelle sur ce point de prendre en compte les remarques des PPA: (gravières en non activités...), il recommande ainsi au M/O de compléter le règlement de la zone N en comparaison avec le Schéma Départemental des Carrières. Il confirme cependant que ces projets de carrières se révèlent indispensables au développement local de la commune et en corollaire de la future LGV;

**Observation n°12: Mr Vanhamme** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant l'erreur d'appréciation commise concernant les parcelles de Mr Vanhamme (3 lots en 2012 et viabilisés avec compteurs mis en place et les accès réalisés: cadastre non à jour), le CE exprime un avis favorable et demande au M/O de prendre les dispositions afin de les maintenir en zone constructible (UC).

**Observation n°13: Mr Augé** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte des observations du M/O et confirme l'avis défavorable de la CDPENAF (parcelle 135). En corollaire, considérant l'application des Lois en vigueur (étalement urbain et urbanisation linéaire), prenant en compte l'insuffisance de la capacité des réseaux pour ce secteur: il exprime un avis défavorable à la requête présentée.

**Observation n°14: Mme Bayard** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** La requête de Mme Bayard ne peut être honorée, sa parcelle non constructible au POS le demeure dans l'état.

**Observation n°15: Mme Algaryez** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE confirme le classement en zone constructible de la partie de parcelle n°76 localisée en zone U centre -ville, qui est située en dehors de la zone d'aléas «rouge» du PPRI en vigueur.

Il conviendra de respecter les règles inhérentes à la réglementation de ladite zone.

Enquête publique du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus, relative à la révision du POS et l'élaboration en PLU de la commune de Castelsarrasin – CCTC -82100 Castelsarrasin.

**Observation n°16: Mme Lopez** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE s'est informé auprès des services instructeurs de Prévention des risques d'inondation de la Préfecture de Tarn et Garonne, qui lui ont confirmé le caractère de classement non inondable des parcelles concernées; Nonobstant ce levé de doute, il n'est pas prévu dans l'état actuel de modification du PPRI en cours, ainsi le CE confirme la position du M/O qui n'a pas attitude pour modifier le PPRI.  
Il appartient donc à Mme Lopez de prendre toutes dispositions pour suivre cette affaire en concertation avec les services de l'État concernés.

**Observation n°17: Mr Ferrere** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant le cas d'espèce présenté, le CE confirme que la requête de Mr Ferrere se révèle recevable dans le cadre de la réhabilitation et de changement de destination de ces bâtiments.  
Ainsi, pour rappel: «dans les zones agricoles, naturelles ou forestière, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole...sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages»  
Avis favorable de changement au titre de l'art.L151-11 du Code Urbanisme.

### **Synthèse des 3 courriers du 16 août 2017.**

**Courrier 1:** Mme Eleonore résidant à Saint Agnan.

**Avis du CE:** Le CE confirme que dans le POS, cette parcelle n'était pas classée constructible; après étude cartographique et analyse de l'environnement, il apparaît que sa localisation est entourée d'habitations. Les réseaux d'assainissement, Eau et EDF sont proches. Elle n'est pas employée à l'agriculture et se révèle, en partie urbanisée ; Aussi, le CE recommande à Mme Eleonore de réitérer sa demande lors de l'étude du PLUi-H  
Dans l'état conformément à la réglementation en vigueur, cette parcelle ne peut être classée constructible;

**Courrier 2:** Mme Duteuil résidant à Castelsarrasin.

**Avis du CE:** Considérant son classement au POS et la capacité très limitée des réseaux , le classement de cette parcelle ne permet pas de la classer constructible.  
Néanmoins, il appartiendra à Mme Duthil de réitérer sa demande dans le cadre du projet de PLUi à venir..

**Courrier 3:** Mr Schievenne résidant à Castelsarrasin.

**Avis du CE:** Conformément à la réglementation en vigueur, le CE confirme la partie de parcelle constructible classée en UC (cf; plan);  
Pour la partie classée en terrain Agricole, il exprime un avis défavorable, conformément aux lois en vigueur qui préconisent d'éviter le mitage et étalement urbain.

### **- Synthèse de la matinée de permanence N°2** du Jeudi 24 août 2017.

**Observation n°1:** entretien avec **Mme Charron Denise**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** La parcelle concernée n'était pas classée constructible au POS, le mitage et étalement linéaire ne permettent pas au regard de sa localisation, de la classer en terrain constructible.

**Observation n°2:** entretien avec **Mr Macabiau Gilbert**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que les parcelles 1625 et 162 étaient constructibles au POS, qu'elles sont directement desservies par un accès et qu'elles bénéficient de tous les réseaux , j'émet un avis favorable et recommande de les reclasser en zone UC.

Les parcelles D508 et D509 également classées constructibles dans le POS et considérées en dents creuses , doivent être classées en zone UC.

**Observation n°3:** entretien avec **Mr Fleys Marc**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Ces parcelles se situent en zone «A» du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement urbain. Ainsi, cette zone désigne les secteurs Agricoles au sein desquels les constructions sont autorisées aux conditions d'être strictement liées à l'activité Agricole afin de préserver et de développer cette activité. Dans l'état: les dispositions prises pour éviter le mitage et l'économie de l'espace plus recentré aux Orientations d'Aménagement Programmation (OAP), ne permettent pas de classer celles-ci en terrain constructible.

**Observation n°4:** entretien avec **Mme Pizzolato**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que la plupart des parcelles n'étaient pas constructibles au POS, qu'elles font l'objet d'un classement A par le projet de PLU, il apparaît formel que l'un des projets portés par le PADD est justement de restreindre la constructibilité dans des zones isolées et de les classer en zone N, soit en zone A et par conséquent ne permettent pas de déroger à ce classement. J'émet donc un avis défavorable;

Concernant les parcelles libres à la construction (2581), considérant qu'elles possèdent une capacité de réseaux suffisante en conformité avec les exigences du PADD, je recommande de les classer en zone UC.

**Observation n°5: Mr Perrin Norbert**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que ces parcelles étaient classées constructibles au POS, que seuls les « dents creuses » dans ce secteur ont été maintenues en zone constructible, et prenant en compte l'environnement de la zone : je recommande le reclassement en zone UC de la partie des parcelles 842, 844 et 848 qui peuvent être considérées en « dents creuses » en tenant compte de la proposition de redécoupage correspondant au trait bleu proposé par le M/O.

**Observation n°6 : Mr et Mme Ganza** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Cette parcelle se situe en zone «A» du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement urbain. Ainsi, cette zone désigne les secteurs Agricoles au sein desquels les constructions sont autorisées aux conditions d'être strictement liées à l'activité Agricole afin de préserver et de développer cette activité. Dans l'état: les dispositions prises pour éviter le mitage et l'économie de l'espace plus recentré aux Orientations d'Aménagement Prioritaires (OAP), ne permettent pas de classer celle-ci en terrain constructible.

**Observation n°7: Mrs Rup et Pons (entreprise RUP)** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Au regard du dossier présenté par Mr Rup, le CE confirme que le classement en zone Ng a été pris en compte dans le projet de PLU; Il apparaît cependant que les nouveaux projets d'extraction (Courbieu, Moulin Terren et Chalet) n'ont pu aboutir en raison de l'incompatibilité du POS; les études de faisabilité ont été réalisées: Favorable à l'impact socioéconomique de ce projet (70 salariés), le CE recommande néanmoins au M/O de prendre toutes dispositions en concertation avec porteur de projet, pour solliciter les Administrations (DDT, DREAL) afin que l'adaptation du Schéma des Carrières soit en adéquation avec le PLU arrêté de Castelsarrasin.

**Observation n°8: Mmes Viseur Monique et Carrada Ghislaine (soeur)** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Classées non constructibles au POS, et compte tenu de leur classement en zone A qui doit être préservé au regard de la réglementation en vigueur, la requête de Mme Viseur et Carrada ne peut être agréée, j'émet donc un avis défavorable.

**Observation n°9: Mme Delsol Fernande** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Dans le cadre du projet PLU, les parcelles proposées en zone constructible se situent en zone N: sont classées en zone N, naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Ainsi, il apparaît donc que le choix opéré au classement en zone N de ces parcelles est conforté afin de protéger les entités emblématiques du paysage naturel.

En conséquence, prenant en compte ce secteur: les constructions nouvelles sont donc proscrites afin de garantir leur caractère naturel.

Considérant ainsi les prescriptions qui règlementent le PLU, la requête présentée ne me permet pas d'exprimer un Avis favorable.

**Observation n°10: Mr Delfau Roger** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte de l'avis du M/O et confirme le caractère constructible des parcelles au Sud de la voie communale ; La non continuité urbaine des parcelles situées au Nord justifie leur déclassement afin d'éviter un étalement urbain en conformité avec le Grenelle de l'environnement et les lois en vigueur.

**Observation n°11: Mr et Mme Le Meur** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Suite à l'entretien avec Mr et Mme Le Meur, il appartient à la commune de prendre toutes dispositions dans les meilleurs délais , afin de vérifier les limites du site archéologique avec le permis de construire ; Et en corollaire de modifier le zonage en conséquence.

**Observation n°12: Mr Bordes** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Sans objet!

- Synthèse de la matinée de **permanence N°3:** Samedi 02 septembre 2017.

**Observation n°1:** entretien avec **Mr et Mme Massola Ginette**, résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que la parcelle n'était pas constructibles au POS, qu'elle fait l'objet d'un classement A par le projet de PLU, il apparaît formel que l'un des projets portés par le PADD est justement de restreindre la constructibilité dans des zones isolées et de les classer en zone N, soit en zone A et par conséquent ne permet pas de déroger à ce classement. J'émet donc un avis défavorable;

**Observation n°2:** entretien avec **Mr Roch Roger**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte de la position du M/O et confirme que le maintien des maisons d'habitation dans une zone à vocation industrielle ne lui semble pas pertinent.

**Observation n°3:** entretien avec **Mr Destang Guy** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE confirme la proposition du M/O pour la réservation d'un emplacement sur les parcelles 4 et 5 afin d'y réaliser une voie publique et une aire de retournement: cette disposition permettra ainsi d'optimiser la sécurité environnementale de ce secteur

**Observation n°4:** entretien avec **Mme Eleonore Ghislaine**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que la parcelle concernée n'était pas constructible au POS et afin de préserver l'étalement urbain prescrit par les lois en vigueur, prenant en compte en corollaire, le projet de réalisation d'une aire de retournement par le M/O, le CE recommande à Mme Eleonore de reformuler sa demande dans le cadre de l'élaboration du PLUi H.

**Observation n°5: Mr Gibert Gérard**, résidant à Moissac et Mr **Gibert Roland** (frère).

**Avis CE:** Le CE prend acte de la position du M/O, considérant les objectifs et orientations définies par le PADD en particulier pour la gestion économe des sols: et recommande à Mr Gibert de reformuler sa demande dans le cadre de l'élaboration du PLUI -H dans un secteur qui devrait évoluer.

**Observation n°6 :** **Mr Delrieu Jacques** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant le classement en zone d'aléas rouge du PPRI, le CE confirme son avis défavorable au classement de ces parcelles en terrains constructibles;

**Observation n°7: Mme Buret Sylvie** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Après étude du terrain et de la cohérence d'intégration des parcelles concernées limitrophe d'une zone constructible, qu'elles sont desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et d'accès. La demande de dérogation au titre de l'ar L142-5 du Code de l'urbanisme semble pertinente au CE qui formule un Avis favorable à la requête présentée.

**Observation n°8: Mr Baucherel Hervé** résidant à Villemur sur Tarn.

**Avis CE:** Après analyse du secteur considéré: prenant en compte l'erreur d'appréciation, le CE prend acte de la position du M/O. Il recommande de reclasser toutes les parcelles situées au Nord de la route départementale en zone UC qui ne comportent pas de boisements.

**Observation n°9: Mr Lemoine Daniel** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Après analyse du secteur considéré et conformément à la réglementation des lois, en particulier d'étalement urbain et de mitage agricole, il apparaît que la demande présentée ne peut obtenir un avis favorable dans l'état;

**Observation n°10: Mme Cotret Line (pour mes parents: Mr et Mme Bernous Jean-Pierre),** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Classées non constructibles au POS, et compte tenu de leur classement en zone A qui doit être préservé au regard de la réglementation en vigueur, la requête de Mme Cotret ne peut être agréée, j'émet donc un avis défavorable.

**Observation n°11: Mr et Mme Buche Laura** résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Classées non constructibles au POS, et au regard de la réglementation en vigueur, la requête de Mr et Mme Buche ne peut être agréée, j'émet donc un avis défavorable.

**Observation n°12: Mr Bozzetto Damien** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant le maintien constructible des parcelles concernées, j'émet un avis favorable au découpage supplémentaire des 2 parcelles. Les autres parcelles non constructibles au POS doivent rester dans l'état. Conformément à l'application des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels, Les autres parcelles non constructibles au POS doivent rester dans l'état.

**Observation n°13: Mr et Mme Garesio Arlette** résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant les 2 parcelles situées au Sud (classées constructibles au POS) et la configuration du terrain, le CE confirme la possibilité de les intégrer en dents creuses; Il recommande en conséquence de les reclasser en zone UC en intégrant l'ensemble des parcelles bâties situées au Sud de ce secteur.

**Observation n°14: Mr Bozzardi Bernard** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Après analyse topographique du terrain, considérant le classement constructible au POS des parcelles situées au Nord de la zone qui n'ont plus de caractère agricole: le reclassement en zone UC se révèle pertinent.

**Observation n°15: Mr Rivallin Floriane** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend en compte que la parcelle C2560 est constructible au POS et est maintenue en zone UC. Mr Rivallin a toute attitude pour la vendre s'il le désire...Conformément à l'application des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels, Les autres parcelles non constructibles au POS doivent rester dans l'état.

**Observation n°16: Mme Dall' Aglio** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte qu'une partie de la parcelle B424 a été classée en zone NB du POS.

A ce jour, conformément à l'application des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels, son classement ne permet plus de la maintenir constructible. Ce classement est confirmé par une insuffisance des réseaux confirmée par les services techniques de la commune.

**Observation n°17: Mme Mares Estere** et ses enfants résidants à Castelsarrasin. **Avis CE:** Considérant le zonage du PLU (AU), il apparaît formel que ce secteur est maintenu en zone constructible; le CE confirme néanmoins que la parcelle N°473 constituée d'un bois ne peut être classée constructible.

**Observation n°18: Mme Crepel Sylvie** résidant à Castelsarrasin. **Avis CE:** sans objet.

- Synthèse de la matinée de **permanence N°4:** Samedi 09 septembre 2017.

**Observation n°1:** entretien avec **Mr Vandhamme Daniel** (pour ex épouse et enfants Mme Capdeville Annie-Claire), résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** La demande de Mr Vandamme est recevable, les parcelles concernées étaient constructibles au POS; Le CE est favorable à les maintenir en zone UC compte tenu de la déclaration préalable pour le détachement de 3 lots les viabilisant en 2012.

**Observation n°2:** entretien avec **Mme Gros Catherine**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte et confirme la position du M/O sur la demande présentée.

Il confirme également que l'extension de ce hameau se révélerait non conforme aux lois en vigueur (étalement urbain et urbanisation linéaire à proscrire).

**Observation n°3:** entretien avec **Mr Bernard Gauquin** (chargé de mission) représente Mr François Gorr Directeur.

**Avis CE:** Au regard du dossier présenté par Mr Gorr, le CE confirme que le classement en zone Ng a été pris en compte dans le projet de PLU; Il apparaît cependant que ce projet datant de 2009 et conforme au Schéma des Carrières 82 fasse l'objet d'une confirmation des services de l'état (DDT et DREAL) en concertation avec la commune de Castelsarrasin.

**Observation n°4:** entretien avec **Mr et Mme (fille) SCHIEVENE**, résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Suite à l'analyse du cadastre, il apparaît que les parcelles ont déjà été découpées et de nouveaux n° ont été attribués (cadastre non à jour, demande concerne parcelle D830)

L'extension du hameau n'est pas prévu au regard des Lois en vigueur.

**Observation n°5: Mr Anduze Gérard**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que ces parcelles n'étaient pas constructibles au POS, et en termes de servitudes du PPRI, de leur proximité à 100 m de l'autoroute j'émet un avis défavorable.

**Observation n°6 : Mme Dantin Isabelle et Frédérique** résidants à Villeneuve sur Lot.

**Avis CE:** Le CE confirme que la parcelle constructible au POS a été maintenue en zone UC.

**Observation n°7: Mr Laffont François et sa mère** résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE s'est entretenu par 2 fois avec Mr et Mme Laffont qui manifestement « souffrent » de la proximité de l'entreprise qui jouxte leur propriété...ainsi, il apparaît une problématique de voisinage entre une entreprise et des particuliers. Le CE demande au M/O de prendre toutes dispositions afin de modifier le plan de la ZAC et d'envisager une solution appropriée dans l'intérêt des parties pour la sauvegarde et tranquillité des résidents de ce périmètre. A vocation d'équipements publics, de services et d'activités la ZAC de Fleury n'a pas vocation prioritairement à l'habitat: une zone d'habitat destinée aux personnes âgées a été définie dans le PLU en zone AUZc1. l'équipement d'intérêt collectif) secteur Château de Matabiau. En fonction de la modification de la ZAC, le Ce recommande au M/O de prendre en compte cette demande à laquelle il est favorable.

**Observation n°8: Mr Macabiau Claude** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE confirme que les parcelles constructibles au POS ont été maintenues en zone UC du PLU; Après étude topographique du terrain, il apparaît non envisageable de procéder à l'extension de la zone constructible, conformément aux lois en vigueur en termes d'étalement urbain (Grenelles 1 et 2 et ALUR).

**Observation n°9: Mr Vasmer Olivier** résidant à Villemade.

**Avis CE:** Considérant les travaux d'accès (pont de 7 mètres ) réalisés aux frais de Mr Vasmer, de la proximité urbanisée de ses 2 parcelles qui jouxtent plusieurs habitations et des servitudes en proximité: la demande de classement en zone constructible me paraît tout à fait pertinente et justifie un avis favorable du CE. Le CE confirme donc la proposition du M/O et confirme de reclasser en zone UC (dent creuse) la partie zone bleue) de cette parcelle.

**Observation n°10: Mr Delfau Jacques** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que ces parcelles n'étaient pas constructibles au POS, conformément aux exigences des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et mitage des espaces agricoles et naturels, le CE exprime un avis défavorable à cette requête.

**Observation n°11: Mr Michel Fourment** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Concernant la zone Nord de la commune, le M/O confirme que toutes les zones étaient déjà constructibles au POS.: Sur les remarques et rapport de 31 pages déposées en appui de la requête de Mr Fourment évoquant la régularité et l'équité de l'élaboration du PLU vis à vis des citoyens de Castelsarrasin, le CE expose:

1°) que dans le cadre de la procédure d'enquête publique, le CE a demandé à rencontrer le Président de la CCTC ainsi que le Maire en entretien sur le projet de PLU. Que ceux-ci ont répondu favorablement pour un entretien réalisé le Jeudi 25 septembre 2017 en matinée dans les locaux de la CCTC.

Que lors de cet entretien, le Maire de la commune a confirmé au CE, qu'il était propriétaire de plusieurs parcelles classées terrains à bâtir dans le cadre du projet de PLU.

2°) que pour le choix retenu des OAP (orientations d'aménagement de programmation) les secteurs retenus sont le fruit d'un travail et d'analyse du PADD (plan d'aménagement de développement durable) portés par la politique de la commune en matière de projet d'urbanisation en concertation avec la CCTC et le Maître d'œuvre retenu pour ce projet et en tenant compte des Lois en vigueur pour l'élaboration de ce PLU.

3°) que le projet de PLU arrêté a fait l'objet d'une concertation importante et règlementaire associant tous les membres du Conseil municipal ainsi que la population de Castelsarrasin.

4°) que les parcelles propriété du Maire étaient classées constructibles dans le POS.

Pour mémoire, le CE renvoie aux termes de l'art 1er de la loi n°2013-907 du 11 octobre 2013, relative à la transparence de la vie publique qui définit que:

*« les personnes titulaires d'un mandat électif local ainsi que celles chargées d'une mission de service public, exercent leurs fonctions avec dignité, probité et intégrité et veillent à prévenir ou à faire cesser tout conflit d'intérêts ».* Ainsi, il apparaît qu'au sens de la présente loi, constitue un conflit d'intérêts toute situation d'interférence entre un intérêt public et des intérêts publics ou privés, qui est de nature à influencer ou à paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif d'une fonction. Le décret n°2014-90 du 31 janvier 2014 est venu fixer les modalités d'application de l'art 2 (suppléance de délégation), ainsi que les conditions dans lesquelles il s'applique aux élus locaux et aux personnes chargées d'une mission de service public. Dans le cas d'espèce, ce n'est pas au CE de définir s'il y a un intérêt personnel à la détermination de la zone retenue dont les parcelles appartiennent au maire de la commune. Le CE rappelle sur ce point, qu'après la délibération par le Conseil communautaire sur l'approbation ou pas du PLU arrêté, ce projet sera apprécié sur sa régularité par les services de l'État sur la légalité du document. Le CE considère cependant qu'il n'y a pas d'intérêt personnel à une affaire lorsqu'il s'agit d'un intérêt rattaché à la qualité d'habitant ou de contribuable, comme il semble être le cas. (Jurisprudence CE, 20 janvier 1989, Association des amis de Chérence, req. N°75442, Rec. Tables 511). Enfin, dans le cadre d'un contentieux, il appartient au Juge d'apprécier l'incidence effective de la participation de l'élu intéressé sur le résultat du vote (délibération conseil municipal) et ainsi définir l'influence effective de l'élu sur l'organe délibérant décisionnaire qui est prise en compte, et non sa seule présence au moment du vote.- Ainsi, pour le CE suite à l'étude des documents relatifs à cette enquête publique:, force est de constater que les délibérations du Conseil municipal ont été prises selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements: ainsi, il apparaît que le Maire de la commune qui a participé aux votes ne semble pas susceptible d'avoir exercé une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie. «In concreto», le CE confirme donc que le questionnement sur la régularité et l'équité exposées par Mr Froment dans le cadre de l'enquête publique ont trouvé réponse à ses préoccupations tout à fait justifiées. Il convient donc que l'appréciation casuistique sur ce PLU relèvera des services de l'État.

Enquête publique du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus, relative à la révision du POS et l'élaboration en PLU de la commune de Castelsarrasin – CCTC -82100 Castelsarrasin.

**Observation n°12: Mr et Mme Dotto** résidents à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que les parcelles étaient constructibles au POS, qu'une voie d'accès a été prévue pour desservir cette parcelle et de la position en limite d'une zone urbanisée, le CE recommande de reclasser cette parcelle en zone UC

**Observation n°13: Mr Chaman Adnane** résidant à Montbeton.

**Avis CE:** Considérant que cette parcelle était constructible au POS, de l'existence de la voie d'accès prévue pour la desservir pour la viabiliser, le CE recommande de la reclasser en zone UC.

- Synthèse de l'après midi **permanence N°5:** Mercredi 13 septembre 2017.

**Observation :** Prise en compte Courriel n°1 du 07/09/2017 de **Mr Laffont** François résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Réponse formulée en P1/obs n°3.

**Observation n°1:** entretien avec **Mme Grous Catherine** et enfants, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE confirme que les parcelles constructibles au POS ont été maintenues en zone UC. Conformément aux lois en vigueur sur l'étalement urbain et d'urbanisation linéaire, l'extension de ce hameau ne se révèle pas pertinent.

**Observation n°2:** entretien avec **Mr Bernard Pistouille** résidant à Agen.

**Avis CE:** Le CE prend acte qu'il s'agit des parcelles BB2 et 3 (erreur cadastrale), elles n'étaient pas constructibles au POS. Dans l'état, conformément à l'application des Lois en vigueur, leur classement en zone constructible n'est pas justifié.

**Observation n°3:** entretien avec **Mr Brouillé Joel**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant le classement non constructible de cette parcelle au POS et en application des Lois en vigueur en termes d'étalement urbain et mitage: je confirme un avis défavorable. Les parcelles situées dans la ZAC de Fleury (AC 43 et 44) se révèlent constructibles. Il apparaît une erreur concernant la parcelle n°AB23 qui n'est pas authentifiée au nom de Mr Brouillé.

**Observation n°4: Mr et Mme Lalane**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Cette parcelle n'était pas constructible au POS. Le classement en zone constructible irait à l'encontre des Lois en vigueur en termes d'étalement urbain, urbanisation linéaire et de mitage des espaces agricoles et naturels.

**Observation n°5 : Mr Marceillac Pierre** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** La requête de Mr Marceillac ne peut être honorée, conformément aux orientations du PADD de la commune d'assurer une mixité sociale au sein des quartiers. Ainsi sa proposition de révision à la baisse du pourcentage ne peut être retenu.

**Observation n°6: Mr Lafon Geneviève** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Le CE prend acte de la position du M/O sur ce questionnement et note que ces sujets seront traités dans le cadre de l'étude sur la ZAC de Fleury. Il confirme la réponse de la collectivité sur le zonage d'assainissement et précise qu'aucun aménagement n'est prévu pour le Chemin de Promes.

**Observation n°7: Mrs Ius Michel, Robert, Jean et Mr Chiavassa** résidents à Castelsarrasin.»

**Avis CE:** Une partie des parcelles qui n'étaient pas constructibles au POS ont été intégrées à la zone UC, étant justifié par la proximité zone urbaine et servitudes.

**Observation n°8: Mr Spessato Frédéric** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que cette parcelle n'était pas classée constructible au POS et conformément à l'application des Lois en vigueur sur l'étalement urbain et mitage, il confirme un avis défavorable à cette requête.

**Observation n°9: Mme Karoumia** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Après analyse, il apparaît que le cadastre n'était pas à jour et que les terrains sont construits ; Ainsi, la zone UC a donc été élargie pour prendre en compte ces 2 parcelles déjà bâties. Cette dérogation s'inscrit dans le cadre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme. Considérant la situation topographique favorable d'implantation de ces parcelles et sous réserve d'un avis favorable reconsidéré par la CDPENAF, le CE exprime un avis favorable à cette extension en zone UC afin de régulariser la situation du terrain au document d'urbanisme.

**Observation n°10: Mr et Mme Rosa** résidant à Montauban.

**Avis CE:** Considérant que cette parcelle n'était pas classée constructible au POS et conformément à l'application des Lois en vigueur sur l'étalement urbain et mitage, il confirme un avis défavorable à cette requête.

**Observation n°11: Mme Duthil Colette** résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Considérant que cette parcelle n'était pas classée constructible au POS et conformément à l'application des Lois en vigueur sur l'étalement urbain et mitage, il confirme un avis défavorable à cette requête.

**Observation n°12 : Mr Gruet « Gravier Garonnais»** (Courrier).

**Avis CE:** Au regard du dossier présenté par Mr Gruet, le CE confirme que le classement en zone Ng a été pris en compte dans le projet de PLU. Conscient de l'impact socio-économique de ce projet pour la commune, il rappelle cependant les recommandations des PPA sur le Schéma Départemental des Carrières à prendre en compte dans le cadre de ce projet. Ainsi, sous réserve du respect et de l'adéquation de ce projet avec la réglementation du document d'urbanisme, il exprime un avis favorable.

**Observation n°13 : Mr Ducler + chargé mission, résidant à Marande.**

**Avis CE:** Malgré l'intérêt que peut susciter ce projet dans le cadre du développement durable en termes de nouvelles technologies des ressources naturelles de l'énergie, le CE prend en compte l'avis défavorable des services de l'état: DDT, CDPENAF et MRAe et confirme cet avis. Il appartient au porteur de projet en concertation avec le propriétaire des terrains de renouveler sa demande dans le cadre du PLUi-H en prenant bien en compte la zone humide naturelle de ce secteur et d'y intégrer des mesures compensatoires à hauteur de ce projet.

- Synthèse de l'après midi **permanence N°6:** Lundi 19 septembre 2017.

**Observation n°1: Mr Delfau roger** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Dans le cadre du projet PLU, les parcelles proposées en zone constructible de Mr Delfau se situent en zone «N» (Naturelle). Pour mémoire, sont classée en zone N, naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ainsi, il apparaît donc que le choix opéré au classement en zone Naturelle de ces parcelles est conforté afin de protéger les entités emblématiques du paysage naturel ainsi que les réservoirs de biodiversité (trame bleue). En conséquence, prenant en compte ce secteur qui jouxte des corridors écologiques, les constructions nouvelles sont donc proscrites afin de garantir leur caractère naturel. Considérant ainsi les prescriptions qui règlementent le PLU, j'émet donc un Avis défavorable à cette demande.

**Observation n°2:** entretien avec **Mr Girardi** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** L'entretien avec Mr Girardi n'appelle pas d'observation.

**Observation n°3:** entretien avec **Mme Vincenti + mR Veaugelin** résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** La réponse à cette observation a déjà été formulée (ref.P1/obs1).

**Observation n°4:** entretien avec **Mr Picco**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** La parcelle de Mr Picco n'était pas classée constructible dans le POS, le CE confirme qu'elle jouxte une zone urbanisée mais ne peut être considérée en «dent creuse» de part son orientation.

Classée en zone A (agricole) du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement urbain. Pour rappel, les autres constructions nouvelles sont donc proscrites dans ces zones afin de ne pas encourager le mitage urbain sur des terres agricoles. Ainsi, conformément aux prescriptions règlementaires inhérentes au Code de l'Urbanisme, j'émet un avis défavorable à cette requête.

**Observation n°5: Mr Coppo Giovanni**, résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** La parcelle de Mr Giovanni était classée constructible dans le POS, par erreur d'interprétation, elle a été déclassée dans le PLU arrêté, hors il apparaît pertinent que la parcelle 2042 dessert déjà la parcelle 2237 qui est en zone constructible avec toutes les servitudes et de plus par la présence d'une voie d'accès prévue pour desservir ladite parcelle.

En conséquence, considérant le bien fondé de la requête, le CE exprime un Avis favorable.

**Observation n°6 : Mme De Oliveira et Mr Arbia** résidants à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Les parcelles concernées n'étaient pas classées constructibles au POS. Dans le cadre du projet PLU, les parcelles proposées en zone constructible se situent en zone «N» (Naturelle). Pour mémoire, sont classée en zone N, naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ainsi, il apparaît donc que le choix opéré au classement en zone Naturelle de ces parcelles est conforté afin de protéger les entités emblématiques du paysage. Considérant ainsi les prescriptions qui règlementent le PLU en fonction des nouvelles Lois en vigueur (ALUR, GRENELLE...), la requête présentée ne me permet pas d'exprimer un Avis favorable.

**Observation n°7: Mr et mme Bazely** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** ces parcelles n'étaient pas constructibles au POS, le classement en zone constructible irait à l'encontre des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage compte tenu de leurs implantations. J'exprime donc un Avis défavorable à cette requête.

**Observation n°8: Mr Paes** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Ces parcelles n'étaient pas classées constructibles au POS, elles se situent en zone «A» et «N» du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement urbain.

Pour mémoire, sont classés en zone N, naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ainsi, il apparaît donc que le choix opéré au classement en zone Naturelle de ces parcelles est conforté afin de protéger les entités emblématiques du paysage naturel ainsi que les réservoirs de biodiversité (trame bleue). La commune s'est fixée comme objectifs dans sont PADD entres autres de protéger les paysages agricoles et naturels et que les possibilités de constructions sont soumises à conditions et réserves particulières.

En conséquence, considérant ce classement, j'exprime un Avis défavorable.

**Observation n°9: Mr Laborie Maurice** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Ces parcelles n'étaient pas classées constructibles au POS, elles se situent en zone «A» du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement urbain.

Considérant la position excentrée en rapport aux zones urbanisées, malgré quelques servitudes jouxtant les parcelles, dans le cadre de la préservation du mitage imposée par les lois en vigueur, la requête de Mr Laborie ne peut être agréée.

**Observation n°10: Mr Paire Joel** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** Mr Paire sollicite le classement d'une partie (800 m) de sa parcelle qui était classée en zone constructible dans le POS et qui ne l'est plus dans le PLU arrêté. La lecture topographique et analyse du terrain permet de confirmer que ladite parcelle jouxte la partie UC du secteur considéré. Elle ne s'apparente nullement à la notion de mitage car contiguë à une zone d'urbanisation. Au regard de la demande considérée et conformément aux lois en vigueur, le CE confirme la demande de Mr Paire et exprime un avis favorable à sa demande (800m) à reclasser constructible.

**Observation n°11: Mr Gruet « Société Gravier Garonnais**

**Avis CE:** Sans objet, renseignements demandés au CE.

**Observation n°12: Mme Delpeyrou** résidant à Castelsarrasin.

**Avis CE:** considérant que ses parcelles étaient constructibles au POS et dans le cadre de réduction des surfaces à urbaniser, le PLU arrêté a maintenu les seules parcelles bâties et quelques « dents creuses » en terrain à bâtir. Considérant sa demande, prenant en compte la topographie et servitudes en place dans ce secteur, le CE confirme la demande en reclassement d'une partie de la parcelle n°1916 de la zone UC jusqu'à la voie d'accès conformément à la délimitation définie sur plan Page 47/mémoire réponse.

**Observation n°13 : Mme Mari Sabrina** (futurs propriétaires) de la parcelle n°A 2415 située au 654 chemin de Pourrat Gandalou;

**Avis CE:** Mme Mari future propriétaire s'inquiète sur le projet de construction de logement sociaux sur la parcelle 2837 et recommande que l'urbanisation ne soit pas réalisée sous forme d'appartements afin de préserver l'environnement...

A titre de prévisions, dans l'état, il appartiendra à Mme Mari de se rapprocher des services urbanismes de la commune pour informations en temps voulu sur ce projet: le CE recommande cependant que les promoteurs retenus réalisent un habitat adapté, avec un cahier des charges préservant l'environnement immédiat de ce secteur.

**Observation n°14 : Mr Delbreil Frédéric** Résidant à La Française

**Avis CE:** Les parcelles de Mr Delbreil n'étaient pas classées constructibles au POS, en référence des Lois en vigueur et de la situation de ces parcelles, il n'est pas possible de déroger à la réglementation, j'exprime donc un Avis défavorable à cette requête.

**Observation n°15: Mr Labaste** (courriel du 18/09/2017); VOIR MAIL .

**Avis CE:** Le projet de création de zonage N-PV destiné à l'accueil d'un parc photovoltaïque a fait l'objet d'un Avis défavorable par les PPA: DDT, CDPENAF et MRAe.

Le CE considère que ce projet ne lui semble pas démesuré, mais nécessitera une étude plus poussée en prenant en compte en priorité une zone désaffectée...dans le cadre du développement durable il conviendra également de proposer des mesures compensatoires importantes afin de préserver autant que faire se peut l'environnement.

Ainsi, il confirme l'avis défavorable des services de l'état et invite le porteur de projet a revoir sa proposition dans le cadre du PLU-H en cours de réalisation.

**Observation n°16: Mme Falga** (courriel 18/09/2017).

**Avis CE:** Après étude et suite aux remarques formulées: le M/O a décidé de supprimer cet emplacement réservé.

Enquête publique du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus, relative à la révision du POS et l'élaboration en PLU de la commune de Castelsarrasin – CCTC -82100 Castelsarrasin.

**Observation n°17 : Mr Delaunay «Graviers Garonnais».**

**Avis CE: Après** étude du courrier transmis à l'enquête publique, le CE confirme que le projet de gravières de la Société «Graviers Garonnais» se révèle retranscrit en zone Ng.

Il rappelle sur ce point de prendre en compte les remarques des PPA: (gravières en non activités...), il recommande ainsi au M/O de compléter le règlement de la zone N en comparaison avec le Schéma Départemental des Carrières.

Il confirme cependant que ces projets de carrières se révèlent indispensables au développement local de la commune et en corollaire de la future LGV.

En conclusion, suite aux études que la Communauté de Communes des Terres des Confluences a mené pour la préparation du PLU et suite aux réponses qu'elle propose aux différentes observations du public pour prendre en compte un maximum de requêtes, tout en respectant le cadre des objectifs du PADD, le CE est amené à émettre un avis favorable assorti des réserves d'usage quant à la validation de ces modifications par les services compétents de l'Etat.

**VIII Conclusions, Avis motivé du Commissaire enquêteur sur projet de PLU.**

En ramenant à l'essentiel cet examen des dispositions du projet de PLU, des observations déposées et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, de l'avis des personnes publiques associées, le commissaire enquêteur considère que:

- La commune de Castelsarrasin est limitée dans son développement par l'application des législations en vigueur dont parmi les plus récentes (Loi ALUR et SRU en particulier), la présence également de son patrimoine historique en première couronne, justifiant une protection spécifique dont l'enquête conjointe que j'ai eu l'honneur de conduire en parallèle, a délimité des périmètres des abords des monuments historiques en zone UA du PLU arrêté.

**Ces dispositions se retrouvent dans l'axe 1 du PADD.**

- Dans son contexte contraint, les élus ont exprimé, à travers ce projet de PLU, leur volonté de diminuer moyennement les zones Naturelles, les reclassant en partie en zone Agricoles, afin de préserver l'activité agricole de la commune. (évolution des surfaces des espaces Naturels passant du POS de 2486,0 ha à 2182,0 ha dans le PLU). Les zones anciennement classées NB caractérisant un habitat diffus au sein d'une zone naturelle deviennent ainsi, en partie des zones UC caractérisant les hameaux. En corollaire, la zone N regroupe notamment les trames vertes et bleues de la Garonne et du Tarn, elle comprend le secteur Ng des carrières présentes sur la commune.

**Ces dispositions se retrouvent dans l'axe 1 du PADD.**

- En terme environnemental, il apparaît formel que le projet de PLU respecte les orientations du Grenelle de l'Environnement. Ainsi, dans le cadre de son PADD, la commune développe des modes doux, à travers le projet de modification des profils des voiries existantes, constituant une alternative à la voiture et favorisant la réduction des nuisances sonores et des rejets de gaz à effet de serre. Il cherche à densifier des zones déjà urbanisées et préserve également les corridors écologiques et espaces naturels remarquable avec un règlement spécifique (zone N).

**Ces dispositions confirmant la traduction de l'axe 4 du PADD.**

- Dans son PADD, la commune a défini ses capacités d'accueil pour les 10 prochaines années: un potentiel de 2500 nouveaux logements pour accueillir des jeunes ménages afin de compenser une population vieillissante.

En modérant la consommation d'espace par la réduction induite d'environ 50% des espaces urbanisables et en favorisant des formes d'habitats plus économes.

De surcroît, il est important de souligner que cet objectif d'augmenter le nombre de résidents principaux s'accompagne de mesures pour favoriser la mixité sociale et générationnelle, favoriser le logement de tailles variées et plus petit; Ainsi, l'apport de population permettra de dynamiser la commune et de maintenir les équipements publics

**Ces dispositions confirmant la traduction de l'axe 2 du PADD.**

- Les prescriptions relatives à la réalisation de logements aidés dans les futures opérations d'habitat, devraient participer au maintien d'une population de jeunes adultes sur la commune, répondant ainsi au parcours résidentiel de la population et nous semblent constituer un début de solution permettant de rééquilibrer l'offre de logements en résorbant le bâti vacant.

**Ces dispositions confirmant la traduction de l'axe 3 du PADD.**

**En termes de la protection de l'environnement**, le PLU a fait l'objet d'un Avis de la MRAe Occitanie (Mission Régionale de l'Autorité environnementale n°2017AO44 adopté le 28 avril 2017

Ce document de 5 pages (recto/verso) a été intégré dans les Avis des PPA et commenté dans le Rapport et les présentes Conclusions du Commissaire enquêteur.

**En termes de réglementation**, il est important de souligner que l'objectif de densification des territoires répond de facto à la nouvelle réglementation, initiée par les Lois «SRU, Grenelle 1 et 2, ALUR et Loi AAAF».

Par ailleurs, ces dispositions législatives s'inscrivent également dans les documents supra-communaux qui s'imposent aux PLU des communes.

Ainsi, il apparaît que les différents projets de zonage identifiés dans le rapport de présentation ont pris en compte l'application des lois en vigueur en respectant les objectifs attendus pour les différents secteurs d'urbanisation concernés.

Il apparaît également que ce projet s'appuie sur une concertation pertinente, plusieurs outils ont bien été initiés dans le cadre de cette concertation: réunion publique avec les habitants, plusieurs réunions avec les personnes ressources, exposition d'affiches résumant les études en mairie, registre de concertation permettant de recueillir les observations du public, mis à disposition en mairie jusqu'à l'arrêt du projet, possibilité d'écrire au Maire de la commune concernée, information dans la presse locale ainsi que sur le site Internet de la commune, affichage dans les lieux habituels fréquentés par le public.

**En termes de participation du public à l'enquête**, il s'agit ici de la préparation d'un nouveau projet de PLU, pour une commune relevant d'un POS.

Le fait est que la mobilisation a été forte et que le public a bien participé et suivi cette préparation de PLU. En moyenne près d'une cinquantaine de personnes étaient présentes à chacune des 3 réunions programmées durant la phase de concertation.

La nouvelle étude, après avoir analysé la consommation foncière et identifier le potentiel de densification et restructuration disponible actuellement, et l'avoir croisé avec le Diagnostic Agricole et le Diagnostic Environnemental, a pu établir un degré de priorisation pour densifier les dents creuses.

Ce bilan analytique et la proposition de découpage des zones consécutives à ce bilan n'a pas nécessairement satisfait tous les propriétaires concernés par ce projet de PLU.

C'est ainsi que la plupart des observations recueillies au cours de l'enquête publique (65 sur 95) concernent des demandes pour rendre des terrains constructibles.

Les observations restantes concernent des demandes de renseignements sur les différentes zones ou de réglementation.

Si on excepte les cas particuliers ou sectoriels de demandes de reclassement de parcelles en zone constructible et qui ne correspondent pas aux objectifs du PADD, on peut considérer que la préparation conduite par la commune, avec les différentes concertations, explications, expositions, réunions publiques et prise en compte de avis exprimés à l'issue de l'enquête publique, aura répondu à la plupart des attentes de la population de la commune de Castelsarrasin.

Sur l'utilisation de la messagerie électronique disponible au cours de l'enquête publique, je constate son utilité dans la mesure où quatre observations ont été relevées par ce moyen, permettant ainsi au public concerné de ne pas se déplacer sur le lieu de l'enquête.

**Sur le déroulement de l'enquête, qui s'est déroulée du 16 août 2017 au 18 septembre 2017, dont les modalités sont conformes à celles prévues par les textes règlementaires et législatifs, je conclus à sa conformité.**

### **IX CONCLUSIONS FINALES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.**

En final de cette enquête publique, le CE n'a pas répondu de manière favorable à toutes les observations en expliquant de manière synthétique, les raisons qui ont motivées ses choix, mais souhaite cependant apporter le complément d'analyse suivant:

Ainsi, force est de constater que parmi toutes les observations déposées, les courriers accompagnant certaines observations ont particulièrement attiré mon attention, car bien argumentés et liés à une problématique qui peut se rencontrer dans maintes enquêtes publiques liées à l'élaboration de PLU impacté par les nouvelles lois réglementant l'urbanisation en général.

Il s'agit de parcelles situées en zone constructible dans les précédents plans d'urbanismes pouvant appartenir à des lotissements ou non, avec tous les réseaux disponibles et donc parfaitement viabilisées qui n'engagent pas de frais supplémentaires pour la collectivité, mais qui se retrouvent non constructibles du fait de leur reclassement parfaitement justifié au regard des objectifs du PADD, en zone Naturelle ou Agricole.

En conséquence, les propriétaires concernés manifestent ainsi leur incompréhension devant ces nouvelles règles d'urbanisation, car ils ne peuvent plus vendre ou construire sur des terrains pour lesquels ils avaient investis et qui sont exclus des zones à urbaniser. La présente enquête publique permet ainsi de mettre en lumière les effets d'une réglementation nouvelle et récente concernant les règles d'urbanisme, qui dans certains cas peut paraître contraignante pour des propriétaires qui s'estiment lésés par rapport à leur investissement de départ (sentiment de spoliation), mais dont les communes, dans le cadre du respect des Lois sur l'urbanisme en vigueur, se doivent d'intégrer dans la préparation de leurs documents d'urbanisme en fonction de leurs objectifs affirmés dans le PADD, les amenant parfois à supprimer ou modifier des zonages ou parties de zonage précédemment créés.

Néanmoins, je constate qu'il s'agit souvent de demandes ponctuelles pour des constructions individuelles, parfois sur un même secteur et il est important de rappeler que le projet de PLU est un projet global pour la commune vu sous l'angle d'un territoire partagé et non pas, une somme d'intérêts particuliers.

Par ailleurs, le CE rappelle à l'intention des requérants et de manière générale, que le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à un instant donné et en aucun cas, il ne saurait bloquer le devenir du territoire sur un long terme.

En corollaire, d'autres enjeux, d'autres alternatives apparaîtront sans aucun doute et seront à mettre en place, notamment le PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal), en cours de réalisation dans le périmètre de compétence de la Communauté de Communes des Terres des Confluences, qui dans l'état, pourrait permettre d'envisager certaines modifications dans le cadre du SCOT également en cours depuis 2005.

Ainsi, le CE considère que, réfléchi en fonction des enjeux et des besoins de la commune au moment de la révision de son POS, l'élaboration de ce projet de PLU doit favoriser un développement cohérent pour Castelsarrasin.

Elle traduit ainsi, la volonté d'une commune qui se doit de respecter les Lois d'Urbanisme, de l'intérêt communautaire devant être toujours recherché.

Le présent projet nous semble inscrit dans la continuité des logiques d'urbanisation évolutive.

Les espaces agricoles et naturels de la commune se révèlent préservés, l'implantation des nouvelles constructions devrait se faire en harmonie avec l'existant, en privilégiant les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues.

Le projet révisé en tenant compte des remarques de l'enquête publique et en particulier des services de l'État (Préfet, CDPENAF, RTE, TIGF ...), devrait permettre après les ajustements nécessaires et indispensables, de répondre à une évolution socio économique et démographique adaptées.

En conséquence, sur ce projet ambitieux, les espaces ouverts à la construction devraient permettre à la commune d'accueillir de nouvelles populations sereinement pour les 10 prochaines années.

Au delà de l'inscription de terrain en zone constructible, l'urbanisation effective reste souvent dépendante de la volonté des propriétaires de vendre ou de construire (maintien du foncier...), mais également de la capacité de la commune à pouvoir investir en réseaux et voirie, de la nécessaire division parcellaires des grands terrains et de l'adaptation au contexte environnant.

Sur ce point, il apparaît que la commune devra intensifier ses efforts en matière d'équipements pour l'assainissement de son réseau collectif et pluvial et en conséquence réaliser l'enquête publique relative à son Schéma Directeur d'Assainissement prévu conjointement à la présente enquête, mais différée compte tenu de son dossier incomplet (Avis défavorable de la MRAe Occitanie de Juillet 2017).

Ainsi, au regard du déroulement de cette enquête publique et après analyse du dossier présenté par la Communauté de Communes des Terres des Confluences, je constate que :

- le futur PLU répond aux problématiques de la commune de Castelsarrasin.
- le projet s'appuie sur un diagnostic territorial avec l'état initial de l'environnement où globalement, l'ensemble des enjeux a été analysé.
- le renouvellement urbain d'une part, au sein des zones bâties et d'autre part, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années a été mesuré avec modération par le porteur de projet.
- le PADD fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.
- les orientations générales en matière de politique d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques ont globalement été prises en compte.
- les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme prennent en compte la vocation fortement résidentielle de la commune, le centre-ville qui offre la plupart d'équipements, mais où les commerces devront être dynamisés, les zones d'activités implantés à proximité des grands axes de communication et l'étalement urbain important qui nécessitera l'intégration des populations et le maintien des espaces naturels et agricoles.

Enfin, en ce qui me concerne et de manière générale, je considère que les problématiques propres à l'urbanisme et à l'environnement pour ce projet ont été pris en compte.

Que l'organisation de la commune dans les 10 années à venir devra cependant être suivi par la Communauté de Communes en particulier au regard de la réduction des différentes Zones d'activités de Barres, Fleury, Terre Blanche (cf. art. L151-5 Code de l'Urbanisme).

Ainsi, prenant en compte l'ensemble des éléments de ce projet et en particulier des orientations rectifiées pour la commune après enquête publique;  
Après avoir rencontré le Maire de la commune de Castelsarrasin, le Président de la Communauté de Communes des Terres des Confluences, la Responsable du Pôle Aménagement de la CCTC et les Responsables des Services de l'État (DDT, sous préfecture 82)

- avoir analysé le dossier, visité les lieux;
- pris connaissance de l'avis de l'autorité environnementale;
- pris connaissance des Avis des Personnes Publiques Associées;
- pris en compte les observations du public ainsi que les réponses apportées par le mémoire réponse du maître d'ouvrage;

Le Commissaire enquêteur exprime son Avis motivé, comme suit:

- vu le code de l'Environnement,
- vu le code de l'Urbanisme,
- vu l'ordonnance du 09 mai 2017 désignant Jean-Marie Wilmart, Ingénieur conseil, en qualité de Commissaire enquêteur,
- vu le décret du 1er juin 2012 portant réforme des modalités relatives à la conduite des enquêtes publiques,
- vu l'Arrêté du 29 juillet 2017 prescrivant l'enquête publique,
- vu le dossier déposé par le président de la CCTC et soumis à l'enquête,
- vu les dispositions prises pour l'information du public,
- vu les renseignements fournis par le Maître d'Ouvrage et recueillis lors des entretiens,
- vu les observations recueillies sur les trois registres d'enquête,
- vu les différents avis exprimés par tous les Services concernés.
- Vu l'adéquation du PADD de la commune et du PLU qu'il implique.

#### **Considérant en premier lieu,**

- Qu'aux termes du Code de l'Urbanisme, il est effectif que le Rapport de présentation a bien analysé l'état initial de l'environnement et a exposé les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique: expliquant les choix retenus, notamment au regard des objectifs et principes définis aux articles L 110 et L 121-1 pour la délimitation des secteurs et zones où les constructions sont autorisées.
- Que le rapport de présentation a bien fait état des zones inondables de la commune, en prenant en compte le PPRI arrêté en 2005;

#### **Considérant en deuxième lieu,**

- Que suite aux Avis des Personnes Publiques Associées, le Maître d'Ouvrage a bien pris en compte les remarques et réserves formulées sur le projet de PLU arrêté et qu'en conséquence, il s'est engagé à procéder aux ajustements qui seront apportés à celui-ci.

- **considérant** le bon déroulement matériel de l'enquête et en particulier l'information légale et extra légale de la publicité de celle-ci.
- **considérant** que le projet se maintient dans l'esprit et dans l'application du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement, qu'il prend en compte les prescriptions des Grenelles I et II de l'environnement.
- **considérant** le Mémoire réponse de la Communauté de Communes des Terres des Confluences.

- **attendu** que le projet semble répondre à un réel besoin de la collectivité,
- **attendu** que le projet présenté répond pleinement à l'objectif central de politique communale et intercommunale en termes de développement économique et démographique, de maîtrise raisonnée de l'urbanisation, de préservation des sites, paysages et espaces naturels, d'amélioration du cadre de vie, du respect des principes de préservation de l'activité agricole, de la modération de l'espace des terrains constructibles.
- **considère** que le projet s'inscrit dans la stratégie urbaine de la Commune, marquée de son empreinte réaliste et pragmatique,
- **considère** que le projet est conforme aux documents d'urbanisme opposables.

En conséquence, émet un

### **AVIS FAVORABLE**

**à la demande de révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelsarrasin, selon les modalités décrites dans les différents documents inclus dans le dossier d'enquête et soumis à l'enquête publique**

#### **et assorti des Réserves et Recommandations suivantes :**

**-Réserve 1:** Le CE confirme la position de Mr le Préfet de Tarn et Garonne .

« *l'aire de grand passage des gens du voyage située à Trescassé* », a été pris en compte par la CCTC, et le STECAL (zone Nb) au lieu dit Trescassé devra être supprimé et reclassé en zone N au PLU approuvé.

**-Réserve 2:** Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le secteur n°31 et 32: 7 parcelles totalisant 12713 m2; Comme relevé très justement, cette zone se situe en zone rouge du PPRI et se révèle donc inconstructible, le CE confirme que ces parcelles doivent rester en zone naturelle ou agricole.

**-Réserve 3:** Concernant la dérogation au titre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme (pièces graphiques du Règlement), la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le projet de centrale photovoltaïque à Saint Jean Malaurens. Considérant une consommation d'espaces naturels et forestiers et portant atteinte à un réservoir de biodiversité identifié, le CE confirme cet Avis défavorable.

#### **et assorti des Recommandations suivantes :**

**Recommandation 1:** le CE confirme qu'une réflexion de fond sur le dossier de la ZAC de «Fleury», devra être lancée par la CCTC sur son périmètre, sa vocation et son bilan financier.

Ainsi, le CE recommande la réduction du format des zones d'activités: réf. code Urba. Art.L151-5), il suggère néanmoins, qu'il conviendra de maintenir ou de réduire ces zones après analyses des résultats de ces études prospectives en cours de réalisation.

**Recommandation 2:** Sur la problématique relative au Hameau de Saint Martin, après reconnaissance des lieux par le CE, confirme que la zone concernée n'englobe uniquement que les parcelles déjà bâties et que seules les «dents creuses» (comme défini par les orientations du Grenelle de l'environnement), se situant à l'intérieur sont constructibles. Ainsi, il apparaît que les vergers présents dans ce secteur lui paraissent donc préservés, et qu'en conséquence, les règles d'implantation qui ont été définies par la collectivité, devraient permettre de maintenir la qualité du paysage urbain tout en respectant les implantations existantes. Le CE sollicite la reconsidération de l'interdiction prévue à l'art.L111-6 (Code Urba.) par les services de l'état (Légalité dossier PLU).

Enquête publique du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus, relative à la révision du POS et l'élaboration en PLU de la commune de Castelsarrasin – CCTC -82100 Castelsarrasin.

Recommandation 3: Concernant le secteur n°3 (pièces graphiques du règlement), la CDPENAF les a considéré en STECAL en estimant que ce secteur correspondait à des extensions linéaires de l'urbanisation liée au POS et les classent en zone A ou N.

Après analyse et reconnaissance sur place, le CE constate que les parcelles 1374 et 1434, situées «*chemin de Gandalou*», sont déjà urbanisées et ne semblent pas être liées aux activités agricoles ou forestières.

Le but étant de régulariser le zonage afin de prendre en compte ces constructions à usage d'habitation classées en zone agricole dans le POS et situées dans le quartier de Gandalou.

Parallèlement, le CE constate que les parcelles n°2496 et 2497 comportent 2 maisons d'habitation récentes (non reportées sur le cadastre), ont été intégrées à la zone urbaine afin de combler une «*dent creuse*».

Aussi, le CE considère que ce STECAL mériterait d'être reconsidéré lors du contrôle de légalité des services de l'État.

Recommandation 4: Concernant le STECAL n°14 : le CE constate que c'est une «*dent creuse*» et permettrait de désenclaver des terrains déjà constructibles dans le POS avec un accès sur le chemin de Peyrat et non par la RD 958. Aussi, le CE considère que ce STECAL mériterait d'être reconsidéré lors du contrôle de légalité des services de l'État.

Recommandation 5: Concernant le SRCE (pièces graphiques du règlement) les services de l'État, font mention d'une erreur graphique concernant la trame verte et bleue: le CE avait également constaté cette erreur lors de l'étude préliminaire du dossier d'enquête et en avait fait part à la collectivité, qui s'engage à corriger celle-ci. De surcroît, le CE prend acte que la collectivité reprendra dans l'article A. 1.3: les 2 paragraphes concernant les zones humides et les continuités écologiques. Cette disposition lui semble tout à fait pertinente et recommande à la collectivité de rectifier cette erreur;

Recommandation 6: Concernant les gravières (pièces graphiques du règlement), les services de l'état font état que de nombreuses zones sont classées Ng en bord de la Garonne et ne correspondent pas à des gravières en cours d'exploitation. En corollaire, ces zonages sont en contradiction avec le Schéma départemental des carrières ayant pour conséquence de les classer en zone N.

Sur ce point, le CE considère qu'effectivement ces zones pourraient être requalifiées naturelle et écologique au plan environnemental, néanmoins il estime que le facteur socio-économique de l'existence de ces gravières se révèle indispensable au développement local ainsi qu'à la réalisation de la future LGV.

Il recommande à la collectivité de compléter le règlement de la zone N concernant la requalification des anciennes zones exploitées en fonctions des entreprises concernées dans le cadre du PLU arrêté.

Recommandation 7: Concernant la LGV (pièces écrites du règlement), le CE prend acte que les articles N2 -2 et A-2 seront modifiés conformément au dossier de MECDU de la ligne LGV. Il recommande également que l'erreur graphique concernant le corridor écologique soit corrigé et que les annexes du PLU soient complétées par l'AP du 07/03/2014 portant prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles ferroviaires du GPSO.

Recommandation 8: Concernant la défense incendie (Annexe et RP) le SDIS 82 recommande d'intégrer au PLU le respect du Règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie. Sur ce point, le CE confirme que la collectivité devra impérativement se conformer à ces dispositions détaillées pour toutes les zones prévues à l'urbanisation (cf. AP n°2017-03-14 -003 du 14 mars 2016).

Recommandation 9: Concernant la servitude I4 et EBC (Règlement graphique), RTE fait mention de l'incompatibilité de cette servitude avec un espace boisé: ainsi, la collectivité confirme que l'EBC sera supprimée sur les parcelles concernées.

Le CE est favorable à ces dispositions, précisant qu'un tel classement s'avérerait illégal et constituerait par conséquent une erreur matérielle.

Concernant les emplacements réservés (Règlement graphique), RTE précise la présence d'ouvrages électriques dans les secteurs ER7 et ER17 et recommande que la collectivité prenne en compte cette présence avant tous travaux envisagés.

La collectivité s'engage à consulter RTE avant tous projets de travaux, dispositions absolument indispensables pour le CE.

Concernant les zones UC, UCA, UX, Aub, AUZb, AUZc, A, N et Na (Règlement écrit): RTE demande que soit complété les art. 1 et 2 ainsi que les art.5 et 8 des dispositions générales.

Le CE ne peut que confirmer cette demande qui permettra d'assurer la parfaite sécurité des zones concernées.

Recommandation 10: Concernant la servitude I3 (Annexe) TIGF précise que le tracé du réseau de canalisation des servitudes se révèle erroné et que des complétudes doivent être apportées sur le plan de la sécurité de leur réseau. Le CE recommande impérativement à la collectivité de respecter strictement ces recommandations.

Recommandation 11: concernant la demande de Mme Laffon: Après études de la zone concernée et de du règlement applicable à celle-ci, le CE constate que le zonage a été modifié et classé en AU car ces terrains étaient en zone U alors qu'ils sont à proximité des réseaux mais cependant pas encore totalement équipés. Ainsi, il apparaît que le règlement a été très peu modifié par des ajustements: hauteur, assainissement autonome dans l'attente d'un assainissement collectif.

Le CE exprime un avis particulièrement favorable à la requête de Mme Laffon sous réserve de mise en compatibilité et prenant ainsi, de facto, les modifications apportées dans le cadre du projet de PLU.

Recommandation 12: concernant la demande de Mr Vanhamme. Considérant l'erreur d'appréciation commise concernant les parcelles de Mr Vanhamme (3 lots en 2012 et viabilisés avec compteurs mis en place et les accès réalisés: cadastre non à jour), le CE exprime un avis favorable et recommande au M/O de prendre les dispositions afin de les maintenir en zone constructible (UC).

Recommandation 13: concernant la demande de Mr Ferrere : Considérant le cas d'espèce présenté, le CE confirme que la requête se révèle recevable dans le cadre de la réhabilitation et de changement de destination de ces bâtiments. Ainsi, pour rappel: «dans les zones agricoles, naturelles ou forestière, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole...sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages»

Le CE recommande le changement au titre de l'art.L151-11 du Code Urbanisme.

Recommandation 14: concernant la demande de Mr Macabiau Gilbert: Considérant que les parcelles 1625 et 162 étaient constructibles au POS, qu'elles sont directement desservies par un accès et qu'elles bénéficient de tous les réseaux , j'émet un avis favorable et recommande de les reclasser en zone UC. Les parcelles D508 et D509 également classées constructibles dans le POS et considérées en dents creuses , doivent être classées en zone UC.

Recommandation 15: concernant la demande de \_Mr Perrin Norbert: Considérant que ces parcelles étaient classées constructibles au POS, que seuls les « dents creuses » dans ce secteur ont été maintenues en zone constructible, et prenant en compte l'environnement de la zone : je recommande le reclassement en zone UC de la partie des parcelles 842, 844 et 848 qui peuvent être considérées en « dents creuses » en tenant compte de la proposition de redécoupage correspondant au trait bleu proposé par le M/O.

Recommandation 16: concernant la demande de Mr Destang : Le CE confirme la réservation d'un emplacement sur les parcelles 4 et 5 afin d'y réaliser une voie publique et une aire de retournement: cette disposition permettra ainsi d'optimiser la sécurité environnementale de ce secteur.

Recommandation 17: concernant la demande de Mme Buret : Après étude du terrain et de la cohérence d'intégration des parcelles concernées limitrophe d'une zone constructible, qu'elles sont desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et d'accès. Le CE recommande la demande de dérogation au titre de l'art L142-5 du Code de l'urbanisme.

Recommandation 18: concernant la demande de Mr Baucherel: Après analyse du secteur considéré; prenant en compte l'erreur d'appréciation, le CE recommande de reclasser toutes les parcelles situées au Nord de la route départementale en zone UC qui ne comportent pas de boisements.

Recommandation 19: concernant la demande de Mr Bozzetto: Considérant le maintien constructible des parcelles concernées, j'émet un avis favorable au découpage supplémentaire des 2 parcelles.

Recommandation 20: concernant la demande de Mr et Mme Garesio : Considérant les 2 parcelles situées au Sud (classées constructibles au POS) et la configuration du terrain, le CE confirme recommande de les intégrer en dents creuses et de les reclasser en zone UC en intégrant l'ensemble des parcelles bâties situées au Sud de ce secteur.

Recommandation 21: concernant la demande de Mr et Mme Dotto: Considérant que les parcelles étaient constructibles au POS, qu'une voie d'accès a été prévue pour desservir cette parcelle et de la position en limite d'une zone urbanisée, le CE recommande de reclasser cette parcelle en zone UC.

Recommandation 22: concernant la demande de Mr Chaman Adnane: Considérant que cette parcelle était constructible au POS, de l'existence de la voie d'accès prévue pour la desservir pour la viabiliser, le CE recommande de la reclasser en zone UC.

Recommandation 23: concernant la demande de Mme Karoumia : Après analyse, il apparaît que le cadastre n'était pas à jour et que les terrains sont construits. Ainsi, la zone UC a donc été élargie pour prendre en compte ces 2 parcelles déjà bâties. Cette dérogation s'inscrit dans le cadre de l'art.L142-5 du Code de l'Urbanisme. Considérant la situation topographique favorable d'implantation de ces parcelles et sous réserve d'un avis favorable reconsidéré par la CDPENAF, le CE recommande de régulariser la situation du terrain au document d'urbanisme.

Recommandation 24: concernant la demande de Mr Coppo: considérant que la parcelle de Mr Giovanni était classée constructible dans le POS, par erreur d'interprétation, elle a été déclassée dans le PLU arrêté, hors il apparaît pertinent que la parcelle 2042 dessert déjà la parcelle 2237 qui est en zone constructible avec toutes les servitudes et de plus par la présence d'une voie d'accès prévue pour desservir ladite parcelle. En conséquence, considérant le bien fondé de la requête, le CE exprime un Avis favorable.

Recommandation 25: concernant la demande de Mr Paire : considérant le classement d'une partie (800 m) de sa parcelle qui était classée en zone constructible dans le POS et qui ne l'est plus dans le PLU arrêté. La lecture topographique et analyse du terrain permet de confirmer que ladite parcelle jouxte la partie UC du secteur considéré. Elle ne s'apparente nullement à la notion de mitage car contigüe à une zone d'urbanisation. Au regard de la demande considérée et conformément aux lois en vigueur, le CE confirme la demande de Mr Paire et exprime un avis favorable.

Recommandation 26: concernant la demande de Mme Delpeyrou: considérant que ses parcelles étaient constructibles au POS et dans le cadre de réduction des surfaces à urbaniser, le PLU arrêté a maintenu les seules parcelles bâties et quelques « dents creuses » en terrain à bâtir. Considérant sa demande, prenant en compte la topographie et servitudes en place dans ce secteur, le CE confirme la demande en reclassement d'une partie de la parcelle n°1916 de la zone UC jusqu'à la voie d'accès conformément à la délimitation définie sur plan Page 47/mémoire réponse.

Recommandation 27: concernant l'Aire d'accueil des gens du voyage: une erreur de zonage est à prendre en compte et nécessite de créer une zone spécifique d'aire d'accueil des gens du voyage au lieu dit «La Verdoulette», le CE recommande au Maître d'ouvrage de remédier à cette erreur.

**Fait à Laburgade  
le 16 octobre 2017**

**Jean-Marie Wilmart  
Commissaire enquêteur  
près le Tribunal Administratif de Toulouse.**

**Nota:** Conformément à la réglementation, les présentes conclusions et rapport du Commissaire enquêteur ont été remis à:

- Monsieur le Préfet de Tarn et Garonne.
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

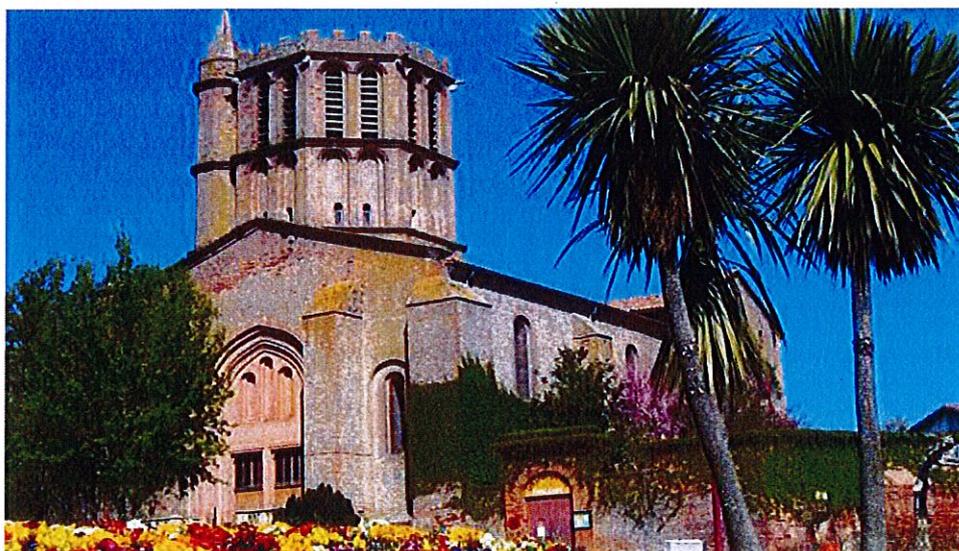
**Département du Tarn et Garonne  
Région Occitanie**

**Arrêté CCTC**



**Enquêtes Publiques conjointes relatives à :**

- Révision du POS et sa transformation en PLU.**
- **Délimitation des abords des Monuments Historiques.**
  - **Déplacement de la VC n°92 «Chemin de Redon».**



**Commune de CASTELSARRASIN.**



**ANNEXES DES RAPPORTS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**ANNEXES COMMUNES  
A L'ENQUÊTE CONJOINTE.**

**Décision désignation commissaire**

Vu enregistrée le 06/05/2017, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la communauté de communes Terres de Confluences demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

- la révision du Plan d'Occupation des Sols et de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelsarrasin,
- le schéma d'assainissement de la commune de Castelsarrasin,
- le périmètre délimité des abords des monuments historiques sur la commune de Castelsarrasin,
- le déplacement de la voie communale n° 92 dite chemin de la Fontaine de Redon de la commune de Castelsarrasin ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 2005-935 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code de l'environnement ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2016 du président du tribunal administratif de Toulouse ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Jean-Marie WILMART est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la communauté de communes Terres de Confluences et à Monsieur Jean-Marie WILMART.

Fait à Toulouse, le 09/05/2017

Le magistrat délégué,



Thierry TEULIERE

**ARRÊTÉ n° 26/2017**

Arrêté prescrivant l'enquête publique conjointe sur le projet de Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de CASTELSARRASIN et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), le projet de Périmètre délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques et le projet de déplacement de la voie communale VC 92 dite « de la Fontaine de Redon »

**Monsieur Bernard GARGUY, Président de la Communauté de Communes Terres des Confluences,**

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-19 et R 153-8 et suivants ;

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

**Vu** le Plan d'Occupation des Sols de Castelsarrasin approuvé le 16/11/1982, révisé le 30/01/1996, le 13/04/2005 et le 27/01/2006, modifié le 13/06/1999, le 07/03/2000, le 3/06/2004, 21/12/2007, 05/10/2009, 08/06/2010 et le 28/04/2011, 11/02/2015 et 13/04/2017 ;

**Vu** la délibération n° 06/2014/3<sup>ème</sup>-14 du 30 juin 2014 du Conseil Municipal, prescrivant la révision du POS en PLU ;

**Vu** la délibération n° 06/2015/2<sup>ème</sup>-10 du 23 juin 2015 du Conseil Communautaire, relative à la poursuite de la révision du POS en PLU de Castelsarrasin par la Communauté de Communes Terres de Confluences ;

**Vu** la délibération n° 06/2015-20 du 24 juin 2015 du Conseil Municipal, autorisant la Communauté de Communes Terres de Confluences à poursuivre la révision du POS en PLU, engagée par la Commune de Castelsarrasin ;

**Vu** la délibération n°03/2016-12 du 30 mars 2016 du Conseil Municipal, complétant les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du POS en PLU et intégrant le contenu modernisé du PLU ;

**Vu** la délibération n°04/2016 du 07 avril 2016 du Conseil Communautaire, complétant les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du POS en PLU et intégrant le contenu modernisé du PLU ;

**Vu** la délibération n°07/2016-10 du 21 juillet 2016 du Conseil Communautaire, attestant du débat du PADD ;

**Vu** la délibération conseil communautaire n° 12/2016-11 en date du 13 décembre 2016 tirant le bilan de la concertation;

**Vu** la délibération du conseil communautaire n° 12/2016-12 en date du 13 décembre 2016 arrêtant le PLU ;

**Vu** le projet de PLU transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) et les avis recueillis sur celui-ci ;

**Vu** la délibération n°04/2017-5 du 10 mai 2017 du Conseil Municipal de Castelsarrasin donnant son accord sur le projet de PDA des Monuments Historiques ;

**Vu** la délibération n°05/2017-5 du 10 mai 2017 du Conseil Municipal de Castelsarrasin sur le projet de déplacement de la voie communale VC 92 dite « de la Fontaine de Redon » ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 82-2016-09-09-001 en date du 9 septembre 2016 portant création de la Communauté Terres des Confluences par fusion de la Communauté de Communes Terres de Confluences et de la Communauté de Communes Sère-Garonne-Gimone et extension du périmètre fusionné aux communes de Saint-Porquier et La Ville-Dieu-du-Temple au 1er janvier 2017 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 82-2016-11-29-003 en date du 29 novembre 2016 complétant l'arrêté préfectoral n° 82-2016-09-09-001 susvisé ;

**Vu** l'ordonnance en date du 9 mai 2017 de M. le Président du tribunal administratif de Toulouse désignant Monsieur Jean-Marie WILMART en qualité de commissaire enquêteur ;

**Vu** les pièces du dossier soumis à enquête publique.

#### **Arrête :**

**Article 1<sup>er</sup>.** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de CASTELSARRASIN et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), le projet de Périmètre délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques et le projet de déclassement de la voie communale VC 92 dite « de la Fontaine de Redon » pour une durée de **34 jours du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus.**

**Article 2.** Le Plan Local d'Urbanisme a pour objet de définir le droit du sol, notamment en déterminant les zones constructibles et non constructibles sur le territoire de la commune/communauté de communes, en établissant le règlement d'urbanisme applicable à chaque zone, et en définissant les conditions d'aménagement et les contraintes d'urbanisme.

Les objectifs poursuivis sont :

- Définir et affirmer les axes de l'aménagement du territoire de la Commune s'inscrivant dans un renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, une restructuration des espaces urbanisés, en lien avec l'analyse de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et de l'analyse de consommation foncière.
- Intégrer les pistes d'action de l'étude sur la redynamisation du centre-ville afin de promouvoir son attractivité en terme de tourisme, activité, qualité de vie et architecturale.
- Maîtriser et recentrer l'urbanisation autour des activités, services, pôles urbains existants (centre-ville, Courbieu, Gandalou) et les hameaux existants (Saint-Martin et Cloutiers) et équipements existants en capacité ou à renforcer.
- Préciser les secteurs d'évolution économique et les moyens d'assurer leur attractivité, en maintenant l'équilibre entre les commerces du centre-ville et les zones d'activité (Barres, Fleury, Terre Blanche, le Chantre, Artel et Marchès).

- Préserver et mettre en valeur son patrimoine naturel, paysager et bâti : en préservant et valorisant la qualité paysagère ainsi que les trames vertes et bleues, supports de la biodiversité qui composent le territoire de la Commune, de même que les ressources naturelles en respectant la compatibilité avec les documents supra-communaux, tels que le SRCE Midi-Pyrénées et le SDAGE Adour Garonne.
- Soutenir le développement touristique en diversifiant l'offre d'hébergement et en mettant en valeur la richesse du patrimoine historique, en préservant et valorisant les éléments remarquables présents sur la Commune, notamment, à travers leur identification et leur accessibilité.
- Protéger les espaces agricoles et naturels en fixant clairement et à long terme leur devenir : en veillant à ne pas créer d'enclaves agricoles, en limitant le mitage, en soutenant et maintenant les filières locales et en permettant d'y développer des activités complémentaires, en préservant les espaces agricoles périurbain tout en limitant les conflits d'usage.
- Intégrer les pistes d'action définies dans le plan de circulation, en cours d'élaboration, notamment en favorisant les modes de déplacements durables, notamment, par des mobilités douces utilisant le canal latéral comme élément central de maillage des modes actifs sur la Commune, et en favorisant une urbanisation compatible reliant les principaux pôles générateurs de déplacement en ville (gare, écoles, services publics...).
- Intégrer les enjeux définis dans le cadre du projet de territoire communautaire en requalifiant, notamment, la liaison Castelsarrasin-Moissac.
- Intégrer les évolutions juridiques récentes en intégrant les objectifs de développement durable, le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, et les dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme et en application de l'article L621-30-1 du Code du Patrimoine relatif à la protection des abords des monuments historiques inscrits ou classés, l'Architecte des Bâtiments de France, chef de du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (S.T.A.P) de Tarn-et-Garonne, propose de mettre en place de nouvelles délimitations de périmètres de protection des monuments, en remplacement du périmètre systématique de 500 mètres.

Le projet de nouveau périmètre a été délimité en collaboration avec la commune, la communauté de communes et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

L'étude réalisée par le S.T.A.P aboutit à une proposition :

- Suppression pure et simple de l'emprise des 500 mètres
- Délimitation d'un P.D.A

Le PDA proposé répond aux principes généraux suivants :

- Maintenir la protection sur le centre historique de la ville ancienne et ses faubourgs du XIXème et début du XXème siècle ;
- Elargir la protection vers le nord-ouest pour englober l'ensemble du bâti XIXème et début du XXème qui participe à la préservation et la mise en valeur du centre ancien et forme un ensemble cohérent avec les monuments historiques de la ville
- Prolonger le périmètre vers le sud-est afin d'englober le bâti du XVIIIème (hôpital), XIXème et début XXème qui participent pleinement à la qualité du lieu et à la mise en valeur des abords des monuments
- Préserver et mettre en valeur les principaux accès à la ville (accès nord et sud par la RD813)
- Exclure les secteurs des faubourgs constitués par de l'habitat récent (deuxième moitié du XXème siècle) sans valeur patrimoniale.

Le projet de déplacement de la voie communale VC 92 dite « de la Fontaine de Redon » consiste à déplacer la voie par voie d'échanges et cession de parcelles entre la commune de

Castelsarrasin et des propriétaires afin de rendre praticable la voie communale et ainsi permettre une liaison sécurisée entre la voie communale n°46 et la route de Saint-Martin à l'Ouest. Cette nouvelle voie optimisera d'une part, la desserte des hameaux et d'autre part, permettra la circulation sécuritaire des camions de ramassage des ordures ménagères.

**Article 3** M Jean-Marie WILMART, Ingénieur conseil, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du tribunal administratif de Toulouse.

**Article 4.** Le dossier de projet de P.L.U comprenant notamment l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale et les pièces qui l'accompagnent, les pièces du dossier du projet de Périmètre délimité des Abords (PDA), et les pièces du dossier du projet de déplacement de la voie communale VC 92 dite « de la Fontaine de Redon » ainsi que les registres d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Castelsarrasin pendant une durée de 34 jour, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 16 août 2017 au 18 septembre 2017 inclus à savoir :

**Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30**

Les dossiers seront également consultables par voie dématérialisée sur le site internet de la ville de Castelsarrasin et également consultable par voie dématérialisée sur le site internet de la préfecture de Tarn-et-Garonne : <http://www.tarn-et-garonne.gouv.fr/>

Un poste informatique sera mis à disposition à l'accueil de la mairie de Castelsarrasin pour consultation des dossiers aux jours et horaires habituels d'ouverture prescrits en supra art.4.

**Article 5** Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit à Monsieur le Commissaire enquêteur, de telle sorte qu'elles lui parviennent au plus tard avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante :

Monsieur le Commissaire enquêteur  
Communauté de communes Terres des Confluences  
2006 route de Moissac  
BP 50046 82102 CASTELSARRASIN CEDEX

Les observations pourront également être envoyées par mail à l'adresse suivante : [plucastel@terresdesconfluences.fr](mailto:plucastel@terresdesconfluences.fr)

**Article 6.** Le dossier de PLU comprend une évaluation environnementale, un dossier comprenant les informations environnementales consultable aux lieux et adresses indiqués à l'article 4. L'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L 122-1 et L 122-7 du code de l'environnement et à l'article L 104-6 du code de l'urbanisme est consultable dans les mêmes conditions.

**Article 5.** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, et sur le site internet de la commune de Castelsarrasin et sur le site internet de la Préfecture de Tarn-et-Garonne.

- Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête.

Cet avis sera affiché à la mairie de Castelsarrasin et au siège de la communauté de communes Terres des Confluences pendant toute la durée de l'enquête ainsi que dans différents lieux de la commune. Ces publicités seront certifiées par le maire et le Président de la communauté de communes.

**Article 6.** Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Castelsarrasin le :

- Mercredi 16 août 2017 de 9h à 12h (début d'enquête publique).
- Jeudi 24 août 2017 de 9h à 12h
- Samedi 2 septembre 2017 de 9h à 12h
- Samedi 9 septembre 2017 de 9h à 12h
- Mercredi 13 septembre 2017 de 14h à 17h
- Lundi 18 septembre 2017 de 14 h à 17h (fin d'enquête publique).

**Article 7.** A l'expiration du délai de l'enquête défini au Lundi 18 septembre 2017 à 17H00, les registres papier seront clos et signés par le commissaire enquêteur avec le cas échéant, des documents annexés par le public.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au président de la communauté de communes le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

**Article 8.** Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département de Tarn-et-Garonne et au Président du tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et au siège de la communauté de communes et mis en ligne sur le site internet de la commune et de la préfecture de Tarn-et-Garonne pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

**Article 9.** A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire approuvera, par délibération, les projets, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis émis et des observations du commissaire-enquêteur.

**Article 10.** Toute information complémentaire sur le projet peut être demandée auprès de Madame Laure BOFFA, responsable du Pôle Aménagement de la Communauté de Communes Terres des Confluences par courrier à l'adresse suivante : 2006 route de Moissac BP 50046 82102 CASTELSARRASIN ou par mail à l'adresse suivante : [l.boffa@terresdesconfluences.fr](mailto:l.boffa@terresdesconfluences.fr).

**Article 11** - Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le tribunal administratif de Toulouse, dans le délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.

Fait à Castelsarrasin le 27 juillet 2017

Le Président,

Bernard GARUY

