

DEPARTEMENT DU TARN
COMMUNE DE LABASTIDE ST GEORGE

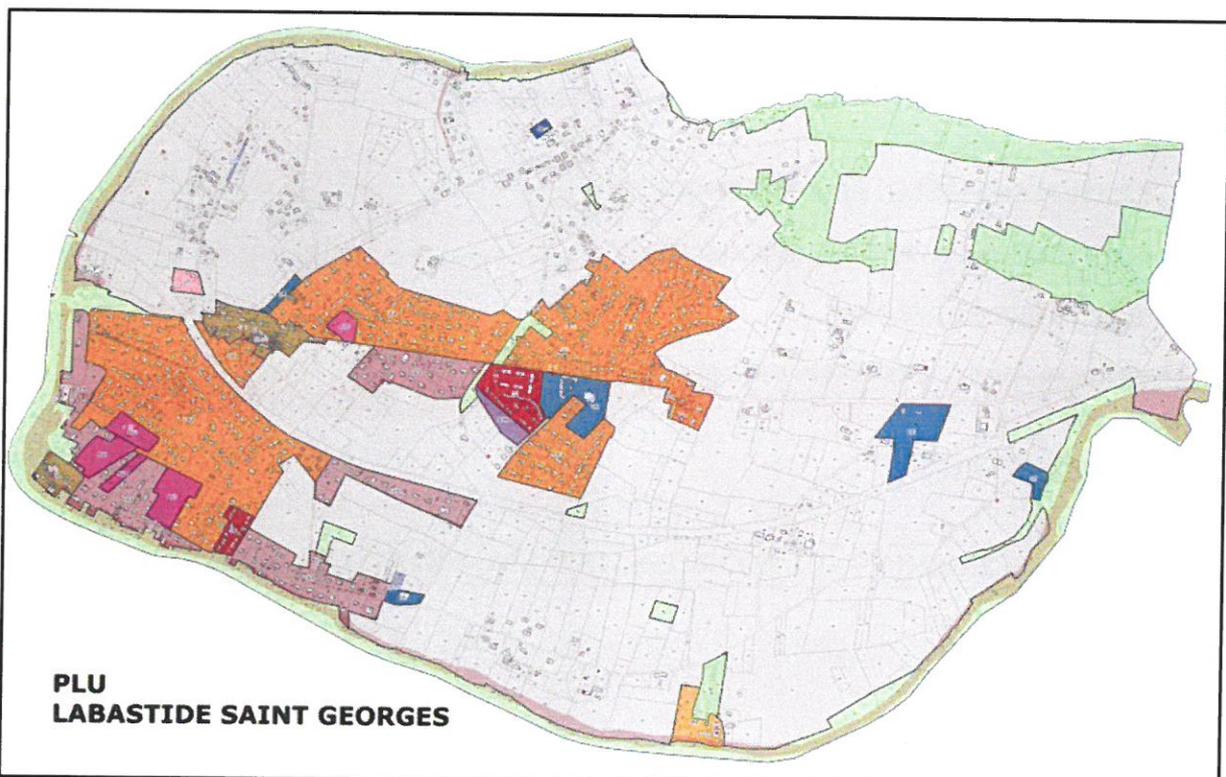


**ELABORATION
DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**ENQUETE
PUBLIQUE**

(21/11 2016 au 23/12/2016)

**RAPPORT
DU
COMMISSAIRE
ENQUETEUR**



SOMMAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A - GENERALITES	3
1 / CONTEXTE COMMUNAL	3
2 / OBJET DE L'ENQUETE	4
3 / CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
4 / LES ETAPES IMPORTANTES DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU	5
B - L'ENQUETE PUBLIQUE	6
1 / LA PHASE PREPARATOIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
2 / LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
C - LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	7
1 / COMPOSITION DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE	7
2 / EXAMEN DU PROJET DE PLU	8
D - LES OBSERVATIONS LIEES AU PROJET DE PLU	15
1 / AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	15
2 / LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES DU C.E.	18
E - LE PROCES-VERBAL DE FIN D'ENQUETE	26
1 / NOTIFICATION DU PV DES OBSERVATIONS	26
2 / LE MEMOIRE EN REPONSE	26
3 / REUNION AVEC LE RESPONSABLE DU PROJET	27
F - PIECES ANNEXES	27

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (Document séparé)

Préambule

Par décision n° E16000210 / 81 du 10 octobre 2016, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, a désigné Monsieur Jean Claude BARTHES, demeurant à « Bel Air » 81260 LE BEZ, en qualité de Commissaire Enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LABASTIDE SAINT GEORGES. Par cette même décision, Mr Luc DURAND a été nommé en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

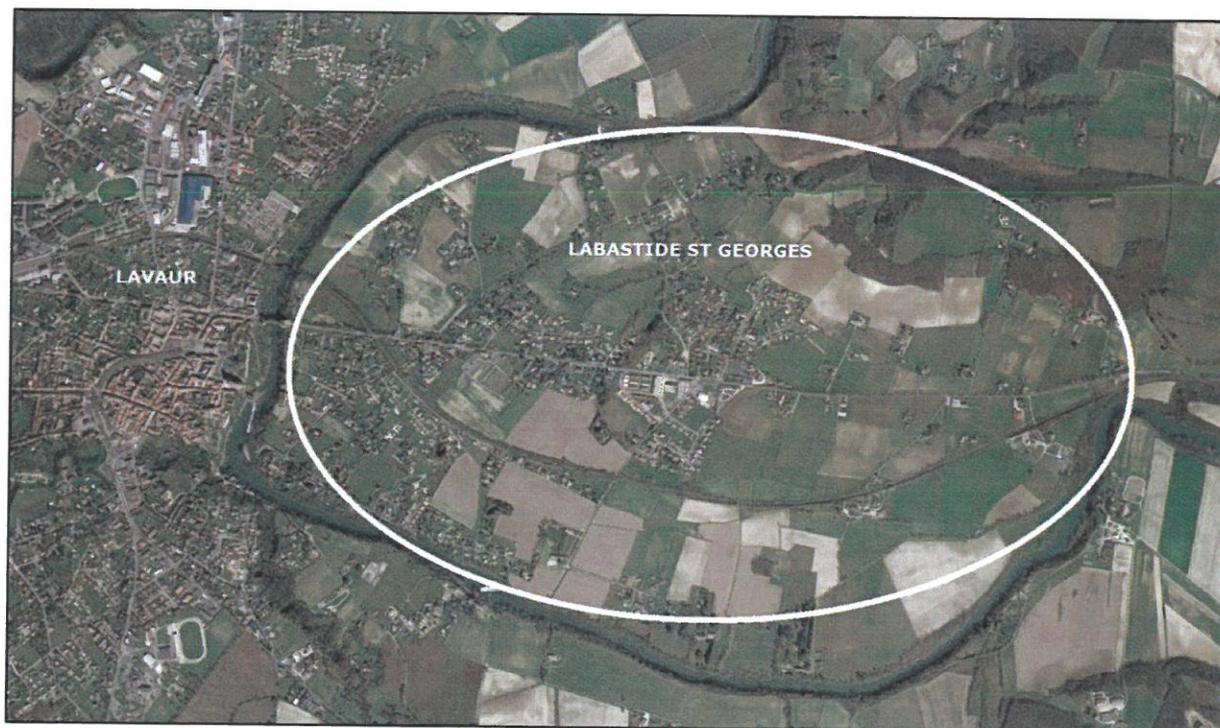
L'enquête publique est une des phases privilégiées de la procédure au cours de laquelle le public (habitants, associations, acteurs économiques ou simple citoyen) est invité à donner son avis sur un projet préparé et présenté par une collectivité publique ou privée ou par l'État en vue de préparer la décision publique. Au cours de l'enquête publique le commissaire enquêteur a pour mission d'informer et de recueillir les observations orales ou écrites du public dont ses suggestions ou des contre-propositions.

Cette enquête donne lieu à l'établissement du présent document composé de deux parties, le rapport relatant le déroulement de l'enquête (1^{ère} partie) et les conclusions dans lesquelles le commissaire enquêteur donne son avis personnel et motivé (2^{ème} partie séparée).

A - GENERALITES

1 / CONTEXTE COMMUNAL

La commune de LABASTIDE SAINT GEORGES est structurée par deux pôles majeurs à savoir Saint-Sulpice et Lavaur. De par sa situation géographique, la commune est davantage tournée vers le bassin de vie de Lavaur. Elle fait partie du canton de Lavaur Cocagne et de la communauté de communes Tarn Agout. Son territoire s'inscrit dans un méandre de la rivière Agout, il s'étend sur 623 hectares pour une population de près de 2000 habitants.



La commune de LABASTIDE SAINT GEORGES est caractérisée par un fort dynamisme qui s'explique notamment par :

- La proximité immédiate du pôle urbain de Lavaur (aire urbaine) et la position privilégiée de la commune à une quarantaine de kilomètres au Nord-Est de la métropole Toulouse
- La proximité avec le pôle d'emplois de Castres (- de 40 km)
- L'accès par l'autoroute A 68, la RD 630, la RD39, RD47, RD87
- La desserte ferroviaire (ligne Lavaur – Castres - Mazamet)
- La desserte en car TER (ligne Lavaur-Mazamet) et réseau de bus Tarn'Bus
- Une qualité de vie et un cadre urbain remarquable (patrimoine paysager superbe, située en rive droite de l'Agout, nombreux espaces naturels inventoriés et préservés, plans d'eau,...)

2 / OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique a pour objet de participer à la validation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LABASTIDE SAINT GEORGES destiné à remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS), document d'urbanisme en place approuvé le 18 février 2002.

Une fois approuvé et appliqué, ce PLU précisera toujours le droit du sol mais jouera dorénavant le rôle de véritable plan d'urbanisme en s'appuyant sur un projet communal.

Cette révision générale du PLU a pour ambition de permettre à la municipalité de définir le développement de la commune de LABASTIDE SAINT GEORGE en menant une réflexion sur son organisation à venir (populations attendues, besoins, équipements à programmer, modes d'habiter, etc.) tout en répondant aux principaux objectifs suivants :

- La prise en compte du contexte réglementaire notamment avec la mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- La poursuite des actions en faveur de la densification, de la cohérence et du développement durable du territoire ;
- Réviser le zonage et le règlement ;
- Préserver et développer la qualité du cadre de vie en valorisant le patrimoine naturel et paysager local ;
- Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants en cohérence avec le projet de développement de la commune ;
- Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3 / CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Il n'est pas envisageable de reproduire ici la totalité des textes réglementaires (lois, codes,...) ayant trait à la présente enquête. Nous ne citerons que les éléments qui nous paraissent les plus spécifiques : Les articles L.131-4 à L.131-7, R.132-1 à R.132-3 et R.152-1 et suivants du code de l'urbanisme concernant la procédure de révision d'un PLU. Les articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme concernant la procédure de concertation.

Les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement concernant la procédure d'enquête publique

Le PLU doit également répondre à :

- La loi du 13 décembre 2000 dite « loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (loi SRU) ;
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- La loi d'Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010 ;
- La loi ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 ;
- La loi Pinel sur le commerce et l'artisanat du 18 juin 2014 ;
- La loi sur l'agriculture du 13 octobre 2014 ;

De plus, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme recodifie tout le livre 1 du code. La partie réglementaire évolue aussi avec notamment 2 décrets du 28 décembre 2015.

La loi Solidarité pour le Renouvellement Urbain (SRU) du 13 Décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme habitat (UH) du 2 juillet 2003 a remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), la principale différence étant que le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente le projet communal et définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

La révision du PLU doit aussi faire l'objet d'une concertation associant la population, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

4 / LES ETAPES IMPORTANTES DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU

LA PROCEDURE

Il convient de rappeler les étapes importantes qui ont jalonné la procédure de révision du PLU :

- La délibération du conseil municipal du 4 février 2015 prescrivant la révision du POS pour la mise en forme de PLU et les modalités de concertation conformément aux dispositions des articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants et L 300-2 du code de l'urbanisme ;
- Le débat et l'adoption par le conseil municipal, le 3 février 2016, des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune ;
- La délibération du conseil municipal du 4 mai 2016 décidant d'opter pour les nouvelles dispositions liées au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatives au règlement du PLU ;
- La délibération du conseil municipal du 6 juillet 2016 concernant le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU conformément aux articles L 153-12, L 153-14, L 153-16, L 153-17, L 300-2 et R 153-3 du code de l'urbanisme ;
- L'avis de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 1^{er} septembre 2016 ;
- Les différents avis des Personnes Publiques Associées (PPA) recueillis sur le projet de PLU arrêté ;

LA CONCERTATION

La concertation s'est déroulée bien avant l'enquête publique, ses modalités ont été définies par délibération du 4 février 2015 décidant d'ouvrir la concertation associant la population, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme (recodifié en article L.103-2). Elle a été organisée suivant les modalités suivantes :

- Exposition des éléments d'études au public ;
- Mise à disposition du public d'un registre afin de recueillir les remarques et propositions pouvant également être adressées au maire par courrier ;
- Les éléments d'études, les documents du PLU et le registre mis à disposition du public à la mairie aux jours et heures d'ouverture ;

- Deux réunions publiques le jeudi 26 novembre 2015 (présentation du diagnostic) et le mercredi 8 juin 2016 (présentation de la traduction réglementaire) ;
- Parution dans les bulletins municipaux ou lettres d'information dans les journaux locaux ;
- Information sur le site Internet de la commune ;

B - L'ENQUETE PUBLIQUE

1 / LA PHASE PREPARATOIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- **10/10/2016** : Décision N° E16000210 / 31 du de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE, désignant Monsieur Jean Claude BARTHES, demeurant à " Bel Air " 81260 Le BEZ, en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique concernant l'élaboration du PLU de la commune de LABASTIDE SAINT GEORGES. Par cette même décision Mr Luc DURAND a été nommé commissaire enquêteur suppléant ;
- **25/10/2016** : Réception par la poste du dossier d'arrêt du PLU sans les avis des PPA ;
- **25/10/2016** : Arrêté de Mr le maire de LABASTIDE SAINT GEORGES, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **27/10/2016** : Visite à la mairie de LABASTIDE SAINT GEORGES et entrevue avec Mr Emmanuel JOULIE maire, accompagné de Mme BONED Nathalie responsable d'urbanisme, qui nous a présenté le projet de PLU et fait part de la concertation qui a été menée tout au long de la procédure. A cette occasion nous lui avons précisé les règles à suivre pour l'enquête, le contenu que doit avoir le dossier d'enquête afin qu'il soit complet, puis l'organisation de l'enquête publique qui a été mise en place. A cette occasion nous avons récupéré les avis des différents services à l'exception de l'avis de la DDT ;
- **10/11/2016** : Réception de l'avis de la DDT assorti de nombreuses réserves sur le dossier soumis à enquête publique qui est à complété ;
- **16/11/2016** : Réception d'un dossier complémentaire intitulé « dossier d'enquête publique » en réponse aux observations des PPA ;

2 / LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête s'est déroulée du **lundi 21 novembre 2016 au vendredi 23 décembre 2016 inclus**, soit **33 jours**.

Le siège de l'enquête publique s'est situé en mairie de LABASTIDE SAINT GEORGES. Un dossier ainsi qu'un registre d'enquête, à feuillets non mobiles paraphés par nos soins, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie.

Nous avons vérifié que la publicité légale avait bien été respectée ; l'enquête, son objet le lieu où le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie de LABASTIDE SAINT GEORGES, ont été signalés par voie de presse par les soins de la Commune dans les 15 jours qui ont précédé l'ouverture de l'enquête :

- **la Dépêche du midi, le vendredi 4 novembre 2016**
- **le Tarn libre, le vendredi 4 novembre 2016**

Puis dans les 8 premiers jours de l'enquête :

- **la Dépêche du midi, le vendredi 25 novembre 2016**
- **le Tarn libre, le vendredi 25 novembre 2016**

D'autre part nous avons pu constater le lundi 21 novembre 2016 jour d'ouverture de l'enquête que l'affichage réglementaire en format A 4 de couleur jaune avait bien été réalisé sur le panneau officiel d'affichage de la mairie de LABASTIDE SAINT GEORGES implanté à l'extérieur de la mairie.

Cette publicité a été effectuée auprès de la population, sur le bulletin municipal, dans les boîtes à lettre, sur les panneaux lumineux et sur le site Internet de la commune.

En parallèle à la publicité légale nous avons également pu constater la parution, sur la dépêche du midi début décembre, d'un petit article intitulé « Le PLU et l'enquête publique ».

Nous avons siégé en mairie de LABASTIDE SAINT GEORGES aux jours et heures fixées par l'arrêté municipal :

- **le lundi 21 novembre 2016 de 9 h à 12 h jour d'ouverture de l'enquête;**
- **le mercredi 30 novembre 2016, de 14 h à 17 h ;**
- **le jeudi 8 décembre 2016 de 9 h à 12 h ;**
- **le vendredi 23 décembre 2016, de 14 h à 17 h jour de clôture de l'enquête ;**

La mairie de LABASTIDE SAINT GEORGES a mis à notre disposition une salle avec une grande table permettant de faciliter la réception du public et l'examen des dossiers. Mr le Maire ainsi que Mme BONED Nathalie responsable d'urbanisme ont fait en sorte que cette enquête se déroule dans de très bonnes conditions matérielles. Mme BONED a été chargée de gérer la boîte mail mise à la disposition du public pour émettre des observations sur le projet de PLU.

Le 14 décembre 2016 nous avons rencontré Mr Pascal BUCHHEIT à la DDT de Castres chargé de la conduite d'étude de ce projet qui nous a donné son point de vue sur le dossier et a répondu à quelques questions que nous lui avons posé notamment sur le zonage et les OAP ;

C - LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

1 / COMPOSITION DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Un groupement de 2 bureaux d'études a été missionné afin d'accompagner la commune de LABASTIDE SAINT GEORGES dans l'élaboration de son PLU : CITADIA Conseil mandataire, comprenant urbanistes et architectes et EVEN Conseil comprenant paysagistes, environnementalistes et écologues.

Il s'agit d'un dossier volumineux reçu le 25/10/2016 intitulé dossier d'arrêt. Ce dossier a fait l'objet d'un dossier complémentaire intitulé dossier d'enquête publique reçu le 16/11/2016 avant le commencement de l'enquête.

DOSSIER D'ARRET (mis à l'enquête)

Ce dossier est composé des pièces suivantes :

Sous-dossier 0 – Actes Administratifs :

- Bilan de la concertation
- Délibération du C.M. du 4 février 2015 prescrivant la révision du POS en PLU ;
- Délibération du C.M. du 4 mai 2016 optant pour les nouvelles dispositions du règlement du PLU
- Délibération du C.M. du 6 juillet 2016 concernant le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU ;

Sous-dossier 1 - Rapport de présentation :

- 1a - Diagnostic de territoire et état initial de l'environnement (111 pages) ;
- 1b - Justification des choix (103 pages) ;
- 1c - Evaluation environnementale des choix du PLU (71 pages) ;

Sous-dossier 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (22 pages)**Sous-dossier 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (28 pages)****Sous-dossier 4 – Règlement écrit et graphique**

- 4.1 - Règlement écrit (66 pages) ;
- 4.2 - Règlement graphique (plan de zonage général / zoom centre / potentiel de densification)

Sous-dossier 5 – Annexes :

- 5.1 Annexes Sanitaires : Plan d'adduction d'eau potable / Plan d'assainissement / Zonage d'assainissement
- 5.2 Annexes Servitudes d'Utilité Publique : Tableau général des servitudes connues sur le territoire du PLU / Plan des servitudes d'utilité publique / Arrêté approuvant le plan de prévention des risques naturels « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles avec règlement et plan / Fiche T1 Voies Ferrées servitudes relatives aux chemins de fer et notice explicative / Arrêté relatif à l'approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles concernant le risque inondation et le règlement
- 5.3 Annexes documentaires : Arrêté portant mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et plan avec annexe 2 et plan / Plan du réseau de distribution électrique sur la commune ;

DOSSIER COMPLEMENTAIRE

Ce dossier intitulé « dossier enquête publique » est en fait un dossier complémentaire rajouté au dossier d'arrêt par le responsable du projet, juste avant le début de l'enquête, à la suite des observations des PPA en particulier de la Direction Départementale des territoires (DDT).

Ce dossier est composé des pièces suivantes :

Sous-dossier - Synthèse du projet de PLU (59 pages)

Sous-dossier - Avis de personnes publiques associées (PPA) (42 pages)

Sous-dossier - Note de réponse aux avis des PPA (34 pages)

Sous-dossier - Règlement écrit (95 pages)

Sous-dossier - Documents graphiques (plan de zonage général / zoom centre)

PIECES ANNEXEES AU DOSSIER

- Le registre d'enquête
- L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique en date du 25 octobre 2016 ;
- L'avis d'enquête publique ;
- La publicité parue dans les journaux la Dépêche du Midi » et « le Tarn libre »

2 / EXAMEN DU PROJET DE PLU

Tout d'abord, il convient de noter les éléments particuliers suivants :

- La commune est concernée par l'existence du Schéma de Cohérence Territoriale du Vaurais (SCoT) non encore approuvé mais dont l'étude est bien avancée. Le PLU devra être compatible avec les orientations et préconisations du SCoT du Vaurais ;
- La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible « inondation » par arrêté préfectoral du 24 décembre 2002 ;
- La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles » par arrêté préfectoral du 13 janvier 2009 ;
- La commune est concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département du Tarn par arrêté préfectoral du 30 janvier 2015 ;

Le dossier de révision du PLU soumis à l'enquête publique complété le 16 novembre 2016 est à priori maintenant complet. Il contient tous les éléments mentionnés au paragraphe 1 ci-dessus. Nous proposons de n'examiner que les volets principaux : le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement, le règlement écrit, les documents graphiques. L'avis des personnes publiques associées sera examiné au chapitre D ci-après.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

C'est le document qui présente le PLU, il n'a pas de valeur juridique vis-à-vis des tiers mais est obligatoire. Il n'empêche que le rapport de présentation est un document important c'est en effet cet état des lieux qui va conduire aux orientations et à la construction du projet communal.

Ce document qui n'a pas été modifié par le dossier complémentaire comporte 3 parties :

• 1a Diagnostic de territoire et état initial de l'environnement

Ce document comporte 111 pages divisé en 2 parties :

Un préambule présente tous les éléments relatifs à l'identité de la commune (pages 4 à 6).

Un premier volet (pages 7 à 60) traite le diagnostic territorial, il concerne la commune dans le SCoT du Vaurais, la population, les équipements et services, l'économie, le secteur agricole, les transports et déplacements ainsi que différentes analyses sur la morphologie urbaine, la consommation de l'espace et le potentiel de densification.

Un deuxième volet (pages 61 à 111) traite l'état initial de l'environnement, on y trouve le contexte environnemental et paysager, les paysages, la gestion de la ressource en eau, la biodiversité avec les trames vertes et bleues, la gestion des risques nuisances et pollutions, les déchets et énergies et enfin la synthèse de l'état initial de l'environnement.

• 1b Justification des choix

Ce document comporte 103 pages, on y trouve plusieurs chapitres :

- Chapitre 1 : Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ce chapitre (pages 5 à 11) traite du scénario PLU qui s'inscrit dans les objectifs du SCoT du Vaurais, donne des explications sur les objectifs du PADD ainsi que sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Chapitre 2 : Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ce chapitre (pages 12 à 19) traite du choix relatif aux OAP dans les différents secteurs et de la justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD.

- **Chapitre 3 : Choix retenus pour traduire le PADD et établir les pièces réglementaires**
Ce chapitre (pages 20 à 61) traite du zonage / règlement, du bilan global des surfaces du PLU, des choix relatifs aux zones urbaines, aux zones à urbaniser (complémentarité avec les OAP), aux zones agricoles, aux zones naturelles et forestières, à la protection des éléments patrimoniaux et enfin aux emplacements réservés.
- **Chapitre 4 : Adéquation entre la capacité d'accueil et les ambitions du PADD**
Ce chapitre (pages 62 à 67) donne des explications sur les objectifs de recherche d'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels, sur les disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'habitat et l'adéquation entre le besoin en logement et le besoin foncier définis au PADD et la traduction réglementaire. Il comporte une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales ainsi que des disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'habitat et adéquation entre le besoin en logements et le besoin foncier définis au PADD et la traduction réglementaire. Il est question également des dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation des consommations d'espace.
- **Chapitre 5 : Analyse de la compatibilité du projet au regard des textes en vigueur**
Ce chapitre (pages 68 à 97) donne des informations sur la politique territoriale et la compatibilité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale, la politique de la ville, du logement, des transports et des déplacements, de préservation du cadre de vie. Il donne également des informations sur le respect des servitudes d'utilité publique.
- **Chapitre 6 : Comparaison POS /PLU et exposé des changements apportés**
Ce chapitre (pages 98 à 101) met en avant les choix retenus c'est-à-dire un PLU qui met en œuvre un autre mode de développement urbain pour LABASTIDE SAINT GEORGES et comporte une analyse comparative des surfaces POS /PLU.
- **Chapitre 7 : Identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan prévu à l'article L 153-27 et L 153-29 (R 151-4)**
Ce chapitre (pages 102 à 103) aborde les indicateurs relatifs à l'évaluation des thématiques liées aux logements, à la biodiversité, aux ressources naturelles ou aux paysages et au patrimoine. Pour rappel, le PLU sera évalué au plus tard 9 ans après son approbation.

- **1c Evaluation environnementale des choix du PLU**

Ce document comporte 71 pages, on y trouve un préambule et plusieurs chapitres :

- **Chapitre 1 : Articulation du PLU vis-à-vis des documents supérieurs**
Ce chapitre (pages 4 à 10) établit la liste des documents, plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible, la liste des documents, plans et programmes pris en compte par le PLU, le zoom sur les documents-cadres majeurs (SCoT du Vaurais en cours d'élaboration, SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, SAGE Agout en cours d'élaboration, le PGRI Adour-Garonne 2016-2021, les PPR et la CIZI, le SRCE Midi-Pyrénées).
- **Chapitre 2 : Synthèse des enjeux de l'EIE et caractéristiques des secteurs vulnérables susceptibles d'être touchés de manière notable**
Ce chapitre (pages 11 à 20) établit la synthèse des enjeux environnementaux révélés dans l'Etat Initial de l'Environnement, expose les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU (ressource en eau et trame bleue, site Natura 2000, zone inondable, sites, corridors sous pression de l'urbanisation, espaces libres accueillant des projets, secteurs d'intérêt paysager, coupures agro-naturelles, écrins de végétation).
- **Chapitre 3 : Incidence du PLU sur la protection des zones d'intérêt environnemental et justification des mesures du PLU en faveur de leur préservation**

Il est fait état que la traduction règlementaire du PLU de LABASTIDE SAINT GEORGES prend en compte les sensibilités environnementales et paysagères :

Ce chapitre (pages 21 à 46) traite des mesures en faveur de leur préservation prises par le PLU en ce qui concerne les incidences sur la consommation des espaces naturels et agricoles, sur la Trame Verte et Bleue, sur la protection du patrimoine paysager, sur la protection de la ressource en eau, sur l'adaptation au changement climatique, sur la protection face aux risques et sur l'évaluation croisée des incidences du PLU sur les principaux secteurs de projets.

- **Chapitre 4 : Incidence du PLU sur les sites Natura 2000 et exposé des mesures d'évitement / réduction / compensation**

Ce chapitre (pages 47 à 51) fait la présentation du site Natura 2000 pouvant être impacté par le PLU, la démarche de l'évaluation des incidences Natura 2000, l'évaluation des incidences du PADD et des OAP sur le site Natura 2000 et l'évaluation des incidences des évolutions du zonage / règlement sur le site Natura 2000.

- **Chapitre 5 : Dispositif de suivi du PLU**

(Pages 52 à 56) Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs cohérents avec les orientations du document d'urbanisme propres aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire de la collectivité.

- **Chapitre 6 : Méthodologie de l'évaluation environnementale**

Ce chapitre (pages 57 à 62) traite de la démarche d'évaluation environnementale intégrée à l'élaboration du PLU et de la présentation du prestataire constitué par un groupement de 2 bureaux d'études missionnés afin d'accompagner la commune de LABASTIDE SAINT GEORGES dans l'élaboration de son PLU : **Citadia conseil** et **Even Conseil**.

- **Chapitre 7 : Résumé non technique de l'évaluation environnementale**

Ce chapitre (pages 63 à 71) établit un résumé non technique du diagnostic environnemental (milieux naturels et biodiversité, gestion de l'eau, paysages et patrimoine, choix énergétiques, gestion des déchets, les risques et nuisances) et un résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLU (incidences et mesures sur les milieux naturels et espaces agricoles, sur le paysage et le patrimoine bâti, sur les trames vertes et bleues, sur les sites Natura 2000, sur la ressource en eau, sur l'adaptation au changement climatique et les énergies, sur les risques et les nuisances, sur les principaux sites d'aménagement).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation qui n'a pas été modifié par le dossier complémentaire devra être revu afin de tenir compte des nombreuses observations figurant dans le dossier complémentaire émises notamment par la DDT (voir avis des PPA et note de réponse aux avis des PPA).

Le document proposé présente de façon claire le diagnostic du territoire et de l'environnement, justifie les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et enfin présente les conséquences prévisibles du projet de PLU sur l'environnement.

Le document 1c évaluation environnementale évoque le Schéma Régional des Continuités Ecologiques Midi-Pyrénées approuvé le 27/03/2015 (page 10 du RP 1c) mais Le dossier d'enquête ne permet pas de vérifier les données du SRCE et sa prise en compte dans le projet de PLU.

Les 3 emplacements réservés retenus par la commune sont bien identifiés sur le règlement graphique et sont listés dans le rapport de présentation (RP 1b page 61). Il s'agit d'outils de planification urbaine et nous considérons qu'ils correspondent bien à un aménagement de l'espace public qui est justifié (ER n°1 : stationnement annexe salle des fêtes / ER n°2 création de voirie / ER n°3 aménagement espace public).

Le projet de PLU a également prévu un emplacement réservé pour la production de logements sociaux sur la totalité de la zone à urbaniser AU5 qui devra prévoir 100 % de logements sociaux. Mais avec la production de 15 à 20 logements sociaux prévus à minima sur la commune sur la prochaine décennie, soit 8 à 11 % de la production globale de logements on est en dessous des objectifs du SCoT.

Pour ce qui est du site Natura 2000 concernant l'Agout pouvant être impacté par le PLU, le dossier indique que le site est classé en zone strictement inconstructible N sur 99% de sa superficie. Les marges non traduites en zone N correspondent à des espaces agricoles.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La loi SRU du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 juillet 2003 et le décret du 9 juin 2004 a introduit l'obligation pour les PLU de comprendre un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui présente le projet communal pour les années à venir.

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement), puis la Loi ALUR du 24 mars 2014, marquent une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

Le PADD introduit une démarche de projet en s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial. Il s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.102-2 du Code de l'Urbanisme

• L'approche prospective

Les objectifs de développement pour les 10 prochaines années découlent d'un scénario de développement communal qui s'inscrit dans les objectifs du SCOT du Vaurais et d'une démarche de projet affirmant un développement équilibré du territoire. Dans le cadre du SCoT la commune de LABASTIDE SAINT GEORGES est classée comme pôle complémentaire.

• Les 4 axes affichés du PADD de LABASTIDE SAINT GEORGE :

- ➔ **Axe 1 : Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé**
- ➔ **Axe 2 : Diversifier le parc immobilier et favoriser une urbanisation de qualité**
- ➔ **Axe 3 : Accompagner le développement urbain d'une amélioration des déplacements, d'une mise à niveau des équipements et d'une économie dynamique et diversifiée**
- ➔ **Axe 4: Protéger l'environnement, les paysages et le patrimoine Bastidiens**

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le PADD n'a pas été modifié par le dossier complémentaire, il n'est pas opposable aux tiers mais constitue un élément incontournable de l'expression de la volonté communale, il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanismes retenues par la commune.

Pour le présent PLU, le PADD de LABASTIDE SAINT GEORGES se doit de prendre en compte les orientations et objectifs du document de planification majeur que constitue le SCoT du Vaurais. Ce document n'est pas encore approuvé mais nous avons noté que le projet de PLU a pris en compte les objectifs du SCoT notamment l'évolution de la population et la densité.

A travers le PADD nous avons noté la volonté de la commune en ce qui concerne la maîtrise d'un développement équilibré de son territoire pour les 10 prochaines années notamment la maîtrise de la croissance avec un besoin raisonnable de foncier qui se traduit par les données suivantes :

- Logements : 355 nouveaux logements à créer avec une taille des ménages équivalente à 2,4 personnes / ménage (soit 17 logements par an) ;

- *Densité : 15 logements/ha à minima à l'échelle communale ;*
- *850 nouveaux habitants à accueillir sur 20 ans soit 42 habitants par an environ ;*
- *Environ 23,6 hectares à réserver (dents creuses + zones AU/AU0) sur 20 ans (1,18 ha par an) ;*
- *Soit pour une période de 10 ans : un besoin de 11 à 12 hectares de foncier ;*

Le document est accompagné de schémas graphiques assez explicites mais les légendes de certaines pages sont en caractère trop petit difficilement lisibles.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Elles permettent à la Commune de préciser les conditions d'aménagement, afin de bien gérer l'espace constructible des zones à urbaniser qui sont appelées à connaître un développement. A cet effet les OAP fixent des grands principes d'aménagement à respecter pour chacune des zones AU et pour une zone U.

• **Les OAP dans les zones à urbaniser (AU)**

- Secteur 1 : Rue Georges Pompidou / Rue Jean Jaurès ;
- Secteur 2 : Rue Jules Ferry
- Secteur 3 : Impasse la Borio

• **Les OAP dans les zones urbaines (U)**

- Secteur 1 : Rue Georges Pompidou / Rue Jean Jaurès ;

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ce document n'a pas été modifié par le dossier complémentaire, il fixe les grands principes à respecter pour l'aménagement de zones à urbaniser (cheminements doux, formes urbaines, habitat groupé, orientation des constructions, prise en compte des réseaux, les nouvelles voiries).

Dans chaque secteur sont définis, à partir d'un schéma graphique, les principes d'organisation et de desserte ainsi que les enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux. Néanmoins l'échelle des schémas graphiques est trop petite ainsi que les légendes qui ne permettent pas une lecture aisée du document.

Contrairement au PADD, les OAP sont opposables aux tiers et complémentaires à la définition des zones du document graphique et aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Le règlement écrit ainsi que le règlement graphique ont dû être profondément modifiés à la suite des observations de la Direction Départementale des Territoires (DDT). Ces documents figurent maintenant corrigés dans le dossier complémentaire qui a été transmis au commissaire enquêteur juste avant le début de l'enquête le 16/11/2016. Nous analyserons donc ces derniers documents qui se substituent aux anciens qui figurent dans le dossier de PLU arrêté.

• **Règlement écrit**

Il s'agit de d'un document important du dossier qui comporte 96 pages et qui fait apparaître les corrections apportées par le bureau d'étude CITADIA Conseil. Il est opposable aux tiers et fixe les règles applicables à chaque zone d'usage différent.

Il est divisé autour de 4 grands types de zones ainsi nous retrouvons dans le projet de PLU :

- **les zones Urbaines (U)** : divisées en zones UA, UB, UC, UE et UT
- **les zones à urbaniser (AU)** : divisée en zones AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 et AUH
- **la zone agricole (A)**
- **les zones naturelles et forestières (N)**

Chaque zone répond à un agencement quasi-systématique d'informations réglementaires :

- Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ;
- Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières ;
- Mixité fonctionnelle et sociale ;
- Volumétrie et implantation des constructions ;
- Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ;
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
- Stationnement ;
- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures ;
- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication ;

• Règlement Graphique

Il est constitué de 2 plans reportant les différents zonages, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les secteurs à risques, les changements de destination et les éléments patrimoniaux :

- Plan du zonage général au 1/4000^{ème}
- Document graphique zoom centre au 1/2500^{ème}

Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune ayant prescrit son PLU avant le 1er janvier a décidé d'opter, par délibération du conseil municipal en date du 4 mai 2016, pour la nouvelle forme de règlement conformément au décret du 28/12/2015. Cette nouvelle version du règlement apporte une simplification du règlement (3 grandes thématiques), plus de souplesse, des règles générales et règles alternatives, une meilleure gestion de la densité (possibilité d'intégrer des règles de densité minimale sur certains secteurs) et une meilleure préservation de l'environnement.

Le règlement du PLU est opposable aux tiers mais nous regrettons que son contenu modifié dans le dossier complémentaire, ne définisse plus les différents types de zones, ni même le caractère de chaque zone qui a été supprimé.

Ces informations nous paraissent utiles aussi bien pour le commissaire enquêteur chargé d'informer le public que pour l'instructeur d'urbanisme qui sera chargé de l'instruction des dossiers et aussi d'informer le public.

D'autre part les articles 1 des zones UB, UC, UE, UT, ne sont pas explicites il conviendrait d'ajouter sous la définition de l'article « sont interdits » sans doute s'agit-il d'un oubli puisque cette mention figure à tous les articles 1 des autres zones.

Les documents graphiques complétés sont parfaitement lisibles et à la bonne échelle ;

LES ANNEXES

La liste des pièces annexes est fixée par les articles R 151-51 à R 151-53 du code de l'urbanisme. Ce sous dossier contient 3 documents : les annexes sanitaires, les annexes servitudes d'utilité publique et les annexes documentaires.

Commentaires du commissaire enquêteur : Nous avons noté que les servitudes d'utilité publique annexées au PLU étaient incomplètes (Voir avis DDT du 19/10/2016) ;

SYNTHESE DU PROJET DE PLU (dossier complémentaire)

Il s'agit d'un document de 59 pages faisant partie du dossier complémentaire qui fait la synthèse des grandes lignes du projet de PLU. Il est composé des parties suivantes :

- **Préambule** : Le contexte législatif _Page 3
- **Partie 1** : Synthèse des principaux choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables _Page 5
- **Partie 2** : Synthèse du projet urbain retenu _Page 16
- **Partie 3** : Synthèse des choix concernant le règlement graphique du PLU _Page19
- **Partie 4** : Adéquation entre objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et la traduction règlementaire _Page 23
- **Partie 5** : Explication des choix concernant les zones à urbaniser _ Page 29
- **Partie 6** : La prise en compte des espaces agricoles et naturels dans les choix du PLU _ Page 38
- **Partie 7** : La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques _ Page 47
- **Partie 8** : Comparaison POS / PLU _ Page 54
- **Partie 9** : Conclusion _ Page 58

Commentaires du commissaire enquêteur : Nous avons noté une erreur page 20, le plan ne fait pas apparaître les emplacements réservés mais compte tenu de l'échelle du plan leur visibilité ne serait certainement pas perceptible ;

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (dossier complémentaire)

Document faisant partie du dossier complémentaire qui regroupe tous les avis recueillis des personnes publiques associées (PPA). L'analyse des PPA est traitée ci-après au chapitre D.

NOTE DE REPONSE AUX AVIS DES PPA (dossier complémentaire)

Document faisant partie du dossier complémentaire qui récapitule toutes les observations des PPA avec une réponse point par point du responsable du projet.

D - LES OBSERVATIONS LIEES AU PROJET DE PLU

1 / L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Il s'agit d'un avis donné, avant l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté, par les personnes publiques associées (PPA), les communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale ainsi que par les services susceptibles d'imposer des servitudes. Les observations émises par les PPA doivent être jointes au dossier de PLU. La commune a consulté les PPA par courrier du 2 août 2016 avec un délai de réponse fixé à 3 mois. Les services n'ayant pas répondu dans les délais doivent être considérés comme n'ayant aucune observation à formuler.

Les différents avis joints au dossier émis avant le déroulement de l'enquête sont les suivants :

- **Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn (08/08/16)** : Observations en ce qui concerne le nombre et la localisation des points d'eau incendie sur la commune qui ne permettent pas d'assurer une couverture du risque incendie de manière optimale. Le SDIS attire l'attention sur le développement de l'urbanisation qui doit nécessairement être accompagné d'un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie, il propose la réalisation d'un schéma communal ou intercommunal de DECI ;

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune fait remarquer que les secteurs présentant des faiblesses en termes de défense contre l'incendie ont été rendus essentiellement à la zone agricole et que les futurs secteurs seront desservis en défense incendie étant donné que ce point est demandé lors de l'instruction des projets.

Ce point pourra donc être traité lors de chaque demande d'autorisation de construire qui nécessitera la consultation des services du SDIS mais une réflexion à l'échelle d'un schéma communal serait très utile.

- **Agence Régionale de Santé Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées** : Avis favorable (22/08/16) ;
- **Syndicat Intercommunal des eaux de la Montagne Noire** (25/08/16) :
Observations en ce qui concerne l'accroissement prévisionnel de 65 logements en zone U (secteur Pompidou / Jean Jaurès et environ), 117 logements en zone AU (dont 67 dès l'approbation du PLU, 30 en 2019 et 20 en 2021).
Le syndicat suggère, compte tenu de cet accroissement prévisionnel de l'ordre de 23% de la population actuelle qui va induire une augmentation proportionnelle des consommations d'eau, de prévoir quelques renforcements ponctuels pour desservir certaines zones U (notamment secteur Pompidou / Jean Jaurès) et d'autoriser la possibilité d'agrandir le réservoir d'eau de Lesparre par création d'un emplacement réservé ainsi que l'autorisation de construire.
Le syndicat attire aussi l'attention sur la nécessité de renforcements du réseau primaire à l'aval du réservoir pour satisfaire les besoins à moyen terme ce qui peut influencer les années prévisionnelles d'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones ;

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il est vraisemblable que des renforcements du réseau eau soient à prévoir et devront être étudiés en concertation avec la commune et le syndicat des eaux qui en est le gestionnaire.

Comme le signale la commune un emplacement réservé n'est pas nécessaire afin de prévoir l'agrandissement du château d'eau compte tenu que les parcelles limitrophes sont propriété de la commune. Par ailleurs le règlement du PLU permet d'autoriser en zone N ce type de construction considéré comme nécessaire aux services publics.

- **Préfecture de la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées (DRAC)** : Avis favorable (29/08/16) ;
- **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF)** (02/09/16) ;
La commission émet un avis défavorable sur un point en ce qui concerne la valeur encadrant la localisation des annexes à l'habitation principale en zone A fixée à 40 m et jugée trop élevée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Voir réponse ci-dessous des PPA concernant l'avis de la chambre d'agriculture.

- **Education Nationale Académie de Toulouse** : Pas d'observations à formuler (05/09/16) ;
- **Syndicat Départemental d'énergies du Tarn (SDET)** : Avis favorable (06/09/16) ;
- **Direction Générale des Finances Publiques** : Pas d'observations à formuler (08/09/16) ;
- **Centre Régional de la Propriété Forestière Midi-Pyrénées (CNPF)** : Avis favorable (15/09/16) ;
- **Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)** : Pas d'observations à formuler (28/09/16) ;
- **Région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées** : Pas d'observations à formuler (14/10/16) ;
- **CAUE du TARN** : Avis favorable (18/10/16) ;
- **Conseil Général du Tarn** : Pas d'observations à formuler (19/10/16) ;

• **Chambre d'agriculture (20/10/16) :**

Observation 1 en ce qui concerne des espaces présentés comme agricole classés en zone agricole (A) alors qu'il s'agit d'un habitat pavillonnaire aux lieux-dits « La Bourdette », « Les Roques », « Bataillé », « Le Mas Viel » et « Le Pontet ». La chambre d'agriculture est défavorable, elle considère que cet habitat n'a pas les caractéristiques d'un habitat isolé et ne présente plus de potentiel agronomique, biologique ou économique justifiant un classement en zone A. Il est demandé un classement en zone urbaine.

Observation 2 en ce qui concerne le règlement de la zone agricole qui limite les possibilités de faire évoluer les constructions non liées à l'exploitation agricole. Cependant les annexes des habitations existantes peuvent être implantées dans un rayon de 40 m autour du bâtiment principal (art. 2 zone A). La chambre d'agriculture demande de limiter le rayon à 20 m autour de l'habitation principale afin d'assurer la protection du foncier agricole.

Observation 3 en ce qui concerne le classement en zone UT d'un secteur au Nord-Est de la commune qui autorise le développement de l'urbanisation sur un secteur isolé en zone agricole et qui ne s'inscrit pas dans la continuité d'une zone urbaine.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Sur le 1^{er} point qui fait l'objet d'un avis défavorable, ces lieux-dits ont été classés en zone A dans le but de stopper l'urbanisation de ces hameaux. Cela nous paraît logique puisque la commune était tenue de remplir des objectifs de modération de consommation de l'espace conformément aux orientations du SCoT du Vaurais. Cependant, un classement en zone A de ces secteurs, constitués d'un habitat pavillonnaire, reste discutable, ces terrains n'ayant plus de valeur agronomique et ne pouvant être considérés comme de l'habitat isolé sauf le secteur de « Bataillé ».

Sur le 2^{ème} point qui fait l'objet d'une proposition, le rayon de 40 m autour de l'habitation principale pour implanter des annexes paraît exagéré ce qui n'avait pas échappé à l'avis de la CDPNAF dans son avis défavorable du 02/09/2016 sur ce point en invoquant l'art. L 151- 12 du code de l'urbanisme. Néanmoins nous avons noté que le dossier d'enquête publique, complété à la suite des observations des services préfectoraux, avait ramené cette distance à 30 m ce qui nous paraît acceptable et de nature à ne pas favoriser le mitage.

Sur le 3^{ème} point qui fait l'objet d'une remarque, la zone UT est destinée à recevoir un équipement à vocation d'accueil touristique et de restauration (notamment salle de réception et restaurant). Il s'agit donc d'une zone spécifique notamment réservée à l'artisanat, le commerce en gros, les cinémas, les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Nous considérons qu'une telle zone doit trouver sa place sur le territoire communal afin de pouvoir satisfaire la demande. Son positionnement quasiment au voisinage de l'enveloppe du bourg et sa taille assez limitée nous paraissent acceptables.

• **Direction Départementale des Territoires (DDT) (19/10/16) :**

La DDT indique que le nombre de points d'eau incendie et leur localisation ne permettent pas d'assurer une couverture du risque incendie de manière optimale.

La DDT rappelle que le projet de PLU doit intégrer le projet de SCoT afin d'être compatible avec les objectifs et orientations qui y sont mentionnés ;

La DDT émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté avec un certain nombre d'observations :

- Règlement graphique incomplet avec absence des emplacements réservés et des espaces boisés classés ;
- Certains articles du règlement écrit ne permettent pas une instruction claire et précise des actes d'urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité publique annexées au PLU son incomplètes ;
- La conformité du document dématérialisé au standard en vigueur (CNIG 2014) n'a pu être vérifiée ;

La DDT donne en annexe le détail des observations notamment des insuffisances en ce qui concerne la prise en compte du SRCE, la mixité sociale, capacités de stationnement). Ces observations devront être prises en considération à l'issue de l'enquête publique et avant approbation du PLU ;

Commentaire du commissaire enquêteur :

Sur le risque incendie voir réponse ci-dessus concernant l'avis du SDIS ;

Au cours de l'examen du dossier nous avons relevé que le projet de PLU prenait en compte les objectifs et orientations du SCoT du Vaurais non encore approuvé. Les pièces du dossier d'enquête ne permettent pas de vérifier avec exactitude les données contenues dans le projet de SCoT du Vaurais qui n'est pas encore approuvé, nous nous en tiendrons aux explications communiquées par la commune dans sa note de réponse.

Pour ce qui est du document graphique les erreurs matérielles ont été corrigées par le bureau d'étude, le plan comporte maintenant la localisation des espaces boisés classés et des emplacements réservés.

Quant-à la conformité du document au standard en vigueur (CNIG) le responsable du projet indique que le document sera remis au format CNIG pour l'approbation du PLU.

Nous regrettons que soit supprimé du règlement, zone par zone, le paragraphe intitulé « caractère de la zone » qui nous semble être une information utile, qui fait la part des choses entre les définitions des différentes zones.

Le rapport de présentation est à compléter notamment par la prise en compte du SRCE, la mixité sociale (zone AU5), la localisation des espaces de stationnement et la réglementation des clôtures ;

Le document OAP est à compléter : zone U, habitats intermédiaires (vérification des densités), légende cheminement ;

Le schéma d'assainissement doit être annexé au PLU et une vérification des dossiers PPR est demandée ;

• **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) (07/11/16) :**

La commune de LABASTIDE SAINT GEORGES a sollicité l'avis de l'Autorité Environnementale par courrier du 2 août 2016, reçu par la DREAL le 5 août 2016.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'Autorité environnementale doit donner un avis sur le projet d'élaboration du PLU conformément aux articles R 104-21 et suivants du code de l'urbanisme.

Nous constatons que l'Autorité Environnementale n'ayant pas donné d'avis dans le délai de 3 mois qui lui était imparti soit avant le 6 novembre 2016 (article R 104-25 du code de l'urbanisme) son avis est réputé comme n'ayant aucune observation à formuler.

Sur l'ensemble des services consultés le bilan est le suivant :

- 10 ont répondu avis favorable ou sans observation ;
- 3 ont émis un avis favorable avec observations (SDIS, DDT et Syndicat des Eaux de la Montagne Noire) ;
- 2 ont émis un avis défavorable sur un point et des observations (CDPNAF et Chambre d'Agriculture
- 1 n'a pas répondu dans le délai imparti de 3 mois, son avis est donc réputé comme n'ayant aucune observation à formuler (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) ;

Réponse du maître d'ouvrage aux avis des PPA

Le responsable du projet a produit avant le début de l'enquête une réponse aux observations des PPA, ce document a été inclus dans le dossier complémentaire joint au dossier d'enquête publique.

2 / LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES DU C.E.

Cette enquête a fait l'objet d'une bonne publicité, cela s'est traduit par une assez forte mobilisation du public comme en témoigne le nombre de personnes reçues et le nombre des observations recueillies qui s'établissent comme suit :

Mode d'expression des observations	Lieu EP (Mairie)	Total
Entretiens oraux sans inscription registre	22	22
Registre	6	6
Courriers	3	3
Courrier électronique	0	0
Pétition	0	0
Total Général		31

Le traitement des observations du public pendant la durée de l'enquête peut se décomposer de la façon suivante :

A – Observations à titre d'information

A1 / Mme GELIS Josiane LABASTIDE ST GEORGES 21/11/2016 (oral)

A obtenu une autorisation pour la construction d'un abri de jardin, sur la parcelle n° 1219 située en zone agricole (A), qu'elle souhaite implanter au-delà de la limite constructible de la zone NBa du POS actuellement applicable.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'intéressée doit soit respecter les règles du POS c'est-à-dire implanter son abri au plus loin de son habitation qui est la limite constructible de la zone NBa du POS de l'ordre de 15 m comme prévu au plan masse ou bien attendre l'approbation du PLU qui lui permettra une implantation plus éloignée à 18m comme souhaité (inférieur à 30m) de son habitation dans la parcelle 1218.

A2 / Mr RUMEAU Jean-Paul LABASTIDE ST GEORGES 21/11/2016 (oral)

Propriétaire de la parcelle n° 1249 en zone UCa sur laquelle est implantée son habitation, demande si le terrain qui borde sa parcelle classé en zone agricole va le demeurer.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse est oui la parcelle 1207 est classée en zone agricole dans le projet de PLU.

A3 / Mr VOISIN Dominique LABASTIDE ST GEORGES 21/11/2016 (registre)

Propriétaire de la parcelle n° 1491 en zone UCa sur laquelle est implantée son habitation, souhaite supprimer son abri de jardin de 30 m² existant pour construire un garage de 60 m².

Souhaite savoir si la loi ALUR autorise ou impose une division de parcelle au-delà de 700 m² ?

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pour le 1^{er} point l'opération est réalisable en respectant les dispositions du règlement de la zone UCa en particulier l'article 4 qui traite de l'emprise au sol des constructions et de leur implantation.

Pour le 2^{ème} point la loi ALUR a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) et la surface minimale de terrain, elle n'impose pas de division de parcelle mais favorise la densification de l'espace.

A4 / Mr ENJALBAL René LABASTIDE ST GEORGES 21/11/2016 (oral)

Signale que le carrefour entre les RD 47 (route de Graulhet) et la RD 49 (route de Damiatte), situé à l'extrémité Est de la commune, est dangereux en raison de la visibilité insuffisante en venant de Damiatte.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Une visite sur place a permis de constater que cette intersection peut présenter un danger par manque de visibilité. La gestion des routes départementales relève de la compétence du Département et cette question a déjà été évoquée entre la commune et les services techniques du Département lesquels ont été consultés sur le projet de PLU et n'ont émis aucune observation.

A5 / Mr CURIE Mathieu LABASTIDE ST GEORGES 21/11/2016 (oral)

Propriétaire de la parcelle n° 1490 en zone UCa dans le lotissement « jardin de la Nauze » sur laquelle il a son habitation, souhaite diviser cette parcelle avec accès chemin du Treil qui borde la voie ferrée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il convient de se référer au règlement du lotissement ou bien vérifier si ce sont maintenant les règles du PLU qui peuvent s'appliquer ce qui est le cas au-delà de 10 ans à compter de la date

d'autorisation du lotissement (voir le service urbanisme de la commune). La zone UCa est constructible, l'opération doit être possible dans le cas où c'est le règlement du PLU qui s'applique. A noter que la liste des lotissements de moins de 10 ans doit figurer dans les pièces annexes du projet de PLU ce qui n'est pas le cas et par conséquent devra être rajoutée au dossier.

A6 / Mr SANTIAGO Pierre et Mme PARENT Martine LABASTIDE ST GEORGES 30/11/2016 (oral)

Demande d'information sur les notions de déclaration préalable et de permis d'aménager.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une question qui sort du cadre de la présente enquête publique qui touche la réglementation applicable en matière d'urbanisme (voir le service urbanisme de la commune).

A7 / Mr MATHIEU André LABASTIDE ST GEORGES 30/11/2016 (oral)

Propriétaire des parcelles n° 346 et 347 en zone UCa souhaite savoir si un projet est prévu sur la parcelle n° 321 en zone UCa.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La parcelle B321 correspond à une voirie de desserte de l'ensemble du quartier de la Plaine de la Nauze et à un espace vert à aménager dans le projet de PLU identifiée sur le document Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui est un document opposable aux tiers.

A8 / Monastère Nalanda LABASTIDE ST GEORGES 30/11/2016 (registre)

Venus se renseigner sur le projet de PLU, demandent si le règlement du PLU permettra la construction de lieux de cultes et proposent de le rajouter au règlement.

Signalent que les éléments patrimoniaux P 7 et P 14 sont mal positionnés sur le plan.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans le règlement sont autorisés en zone Am les constructions et installations à usage d'habitation, les constructions et installations à usage de commerce et de service. Dans son mémoire en réponse aux observations le responsable du projet propose de modifier le règlement pour permettre la construction de lieux de culte. Cela permettra de rendre plus clair le règlement applicable à la zone. La cartographie des éléments patrimoniaux P 7 et P 14 sera corrigée.

A9 / Mme RIEUNEAU LABASTIDE ST GEORGES 08/12/2016 (oral)

Propriétaire de la parcelle n° 1284 en zone UCa sur laquelle est implantée son habitation, demande si le terrain qui borde sa parcelle classé en zone agricole va le demeurer.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse est oui la parcelle 1207 est classée en zone agricole dans le projet de PLU.

A10 / Mr ARTUSO Philippe LABASTIDE ST GEORGES 08/12/2016 (oral)

Propriétaire de la parcelle n° 1167 en zone UCa sur laquelle est implantée son habitation, demande si le terrain qui borde sa parcelle classé en zone agricole va le demeurer.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse est oui la parcelle 582 est classée en zone agricole dans le projet de PLU.

A11 / Mr et Mme PAPAÏX Raymond LABASTIDE ST GEORGES 23/12/2016 (registre)

Propriétaires de la parcelle n° 852 en zone UCb. Sont venus se renseigner sur les dispositions d'urbanisme prévues sur la zone AU1 qui borde leur parcelle.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La zone AU1 est une zone à urbaniser destinée à recevoir une urbanisation future à vocation d'habitat, après réalisation ou renforcement des réseaux. L'usage des sols et la destination des constructions sont règlementés par les règles applicables en zone AU du projet de PLU.

A12 Mr et Mme ROBERT Cristel et Gérard LABASTIDE ST GEORGES 23/12/2016 (oral)

Propriétaires de la parcelle n° 1598 sur laquelle est implantée leur habitation. Venus se renseigner sur le zonage du projet de PLU. Au projet de PLU toute la parcelle est en zone UCb alors qu'au POS la parcelle n'était pas en zone constructible sur sa totalité mais seulement sur le tiers de sa surface

Commentaire du commissaire enquêteur :

Au projet de PLU la parcelle est en zone UCb donc constructible sur sa totalité ce qui est logique compte tenu qu'elle s'intègre bien dans l'enveloppe urbaine existante. Toute construction devra être conforme au règlement du PLU mais aussi tenir compte des prescriptions de l'ABF en raison de la présence d'un pigeonnier classé en bout de parcelle.

B - Observations concernant l'augmentation des droits à construire

B1 / Mme BOSCARIOL Christiane SAÏX 21/11/2016 (registre)

Propriétaire de la parcelle n° 1052 située en zone agricole (A) du projet de PLU pour laquelle elle demande son classement en zone UCa compte tenu qu'elle borde la zone UCa et qu'elle est parfaitement desservie par les réseaux.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette demande n'est pas recevable : Il ne s'agit pas de remplir « une dent creuse » mais de l'extension du zonage UCa sur une parcelle située en zone agricole. Cela serait contraire aux directives nationales de lutte contre l'étalement urbain et à la protection de l'espace agricole. De plus les objectifs de modération de consommation de l'espace ont conduit la commune à contenir le plus possible l'urbanisation dans l'enveloppe déjà urbanisée ce qui est suffisant pour répondre aux besoins prévus en habitat pour les 10 prochaines années.

B2 / Mr GINISTY Philippe LABASTIDE ST GEORGES 21/11/2016 (registre)

Propriétaire de la parcelle n° 570 (1474) en zone A du projet de PLU sur laquelle est implantée son habitation, demande de conserver la constructibilité de cette grande parcelle pour laquelle il a obtenu un CU positif en application du POS pour la réalisation d'une habitation et d'un garage.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette demande n'est pas recevable : On se situe en zone agricole dans un secteur à habitat pavillonnaire. La nécessité de remplir les objectifs de modération de consommation de l'espace n'ont pas permis à la commune, de classer ce secteur en zone urbaine afin d'éviter de dégager des droits à construire, sur les espaces interstitiels de l'ensemble des secteurs d'urbanisation diffuse, conformément aux directives nationales et au SCoT du Vaurais.

De plus ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif et ne constitue pas une priorité pour l'urbanisation future.

Toutefois, si le demandeur a obtenu des droits à construire au titre du POS il est en capacité de les faire valoir le temps de leur validité.

B3 / Mme GAULHET Béatrice LABASTIDE ST GEORGES 21/11/2016 (courrier)

Propriétaire des parcelles n° A29, A30 (Les Roques), A1215, A1415 (Le petit Jules), A1411 (La Bourdette), B321, B345 (La plaine de la Nauze) situées en zone agricole (A) du projet de PLU sauf la parcelle A29 en zone N et inondable et les parcelles B321 et B345 en zone UCa. Il est demandé un classement en zone constructible de toutes ces parcelles.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pour ce qui est des parcelles B321 et B345 situées plaine de la Nauze celles-ci sont classées en zone UCa donc constructibles dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programation prévues sur le secteur qui sont opposables aux tiers.

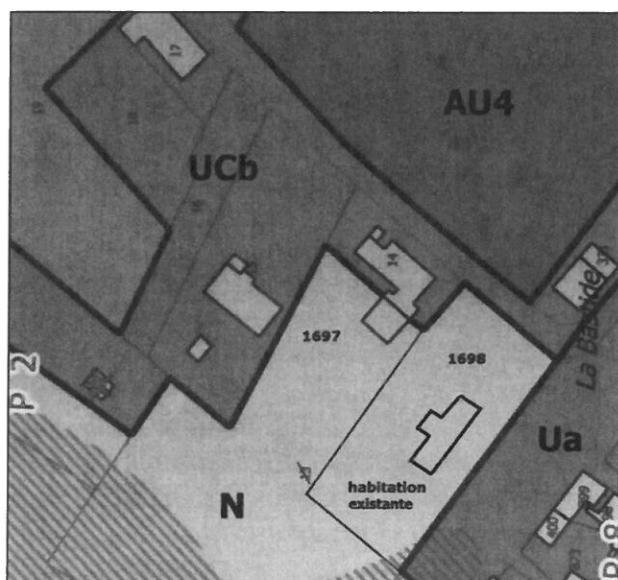
La demande n'est pas recevable pour les parcelles situées dans les secteurs de Les Roques, Le petit Jules et La Bourdette situées en zone agricole (A) et la parcelle A29 en zone N. Pour les parcelles situées en zone A, Il s'agit de grandes parcelles dont le classement en zone agricole est parfaitement justifié. Ces parcelles ne peuvent pas être classées en zone U, cela serait contraire aux directives nationales de lutte contre l'étalement urbain et de protection de l'espace agricole. De plus les objectifs de modération de consommation de l'espace ont conduit la commune à contenir le plus possible l'urbanisation dans l'enveloppe déjà urbanisée ce qui est suffisant pour répondre aux besoins prévus en habitat pour les 10 prochaines années. La parcelle A 29 située en zone N et inondable ne peut évidemment pas être constructible.

B4 / Mr LEFEVRE Christian LABASTIDE ST GEORGES 21/11/2016 et 30/11/2016 (oral)

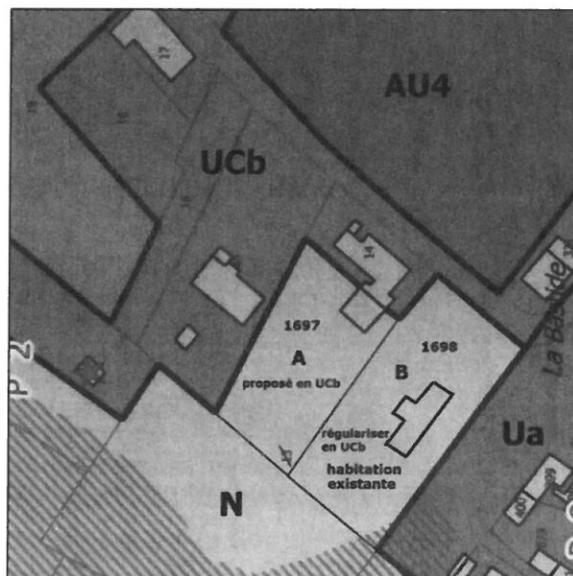
Propriétaire de la parcelle n° 15 en zone UCb du projet de PLU sur laquelle est implantée son habitation et de la parcelle attenante n° 13 dont il a vendu une partie à Mr BEAUFILS Christian sous le n° 1698 et sur laquelle une habitation autorisée est en cours de construction. Mr LEFEVRE demande la constructibilité d'une partie de la parcelle n°13 restante devenue n° 1697 après division, d'environ 1300 m² située entre son habitation et la partie de parcelle n°1698 vendue, apparaissant sur le plan en zone N.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette demande est recevable : La partie de parcelle n° 13 devenue n° 1697 après division en zone N demandée constructible correspond maintenant, compte tenu de la nouvelle construction en cours sur la zone N du plan, à une dent creuse. Nous pensons compte tenu de la configuration des lieux qu'il serait logique de rattacher cette partie en zone UCb constructible. Il conviendrait également de porter en zone constructible la parcelle 1698 sur laquelle une habitation est en construction qui logiquement aurait dû apparaître en zone UCb sur le projet de PLU (voir plan).



Projet de PLU mis à enquête



Proposition CE classer A et B en UCb

B5 / Mr SALINIER Damien LABASTIDE ST GEORGES 30/11/2016 (oral)

Propriétaire de la parcelle n° 1660 en zone UCb du projet de PLU sur laquelle est implantée son habitation, a acheté une partie de parcelle attenante cadastrée n° 1668, en zone A, pour y construire un garage et piscine. Il demande la constructibilité de cette petite parcelle sachant que cette opération a fait l'objet d'un CU négatif par rapport au POS.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette demande n'est pas recevable : La parcelle n° 1668 classée en zone A du POS avait justifié un CU négatif pour l'opération demandée. Il n'est pas souhaitable de classer cette parcelle en zone U, cela serait contraire aux directives nationales de lutte contre l'étalement urbain et de protection de l'espace agricole. De plus les objectifs de modération de consommation de l'espace ont conduit la commune à contenir le plus possible l'urbanisation dans l'enveloppe déjà urbanisée.

B6 / Mr SUSIGNAN Lilian LABASTIDE ST GEORGES 30/11/2016 (oral)

Propriétaire de la parcelle n° 254 en zone A du projet de PLU sur laquelle est implantée son habitation, demande que sa parcelle reste constructible.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette demande n'est pas recevable : On se situe en zone agricole dans un secteur à habitat pavillonnaire. La nécessité de remplir les objectifs de modération de consommation de l'espace n'ont pas permis à la commune, de classer ce secteur en zone urbaine afin d'éviter de dégager des droits à

*construire, sur les espaces interstitiels de l'ensemble des secteurs d'urbanisation diffuse, conformément aux directives nationales et au SCoT du Vaurais.
De plus ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif et ne constitue pas une priorité pour l'urbanisation future.*

B7 / Mr JAUSSELY Gilles VIVIEZ LES LAVAUUR 30/11/2016 (oral)

Possède des terres qu'il exploite sur la commune de Labastide Saint Georges situées au voisinage de la zone Ae du projet de PLU. Cet agriculteur qui habite à 12 km souhaite construire un bâtiment agricole pour remiser son matériel dans la partie de la parcelle n° 1035 qui touche la zone Ae secteur de taille et de capacité limitée pour la gestion d'une activité existante. Mr JAUSSELY est actuellement propriétaire du bâtiment situé sur la zone Ae (hangar à matériel) destiné à Mr BADY artisan en maçonnerie pour lequel la zone Ae a été mise en place.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le règlement de la zone A dans laquelle se situe la parcelle 1035 permet la construction de bâtiments à usage agricole à conditions que ces constructions soient implantées à moins de 100 m du siège de l'exploitation. Le siège de l'exploitation du demandeur étant situé sur une commune voisine à plus de 10 km, l'opération demandée n'est pas réalisable en zone A. Le demandeur pourrait conserver pour son usage personnel une partie du bâtiment qui lui appartient situé en zone Ae.

B8 / Mme GARRIGUES Josiane LABASTIDE ST GEORGES 08/12/2016 (oral)

Propriétaire des parcelles n° 945, 943 et 369 sur laquelle est implantée son habitation, toutes en zone A du projet de PLU, informe qu'elle a obtenu au titre du POS, un CU positif sur la parcelle n° 943 en tant qu'agricultrice pour une construction à usage d'habitation au voisinage de son exploitation. Cette parcelle est actuellement en vente à une personne qui n'a pas le statut d'agriculteur. Elle demande l'obtention d'une autre partie constructible toujours sur la parcelle n° 943 qui touche la partie de terrain en vente en bordure de la voie.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette demande n'est pas recevable : On se situe en zone agricole, la nécessité de remplir les objectifs de protection de l'espace agricole et de modération de consommation de l'espace n'ont pas permis à la commune, de classer ce secteur en zone urbaine afin d'éviter de dégager des droits à construire, sur les espaces interstitiels de l'ensemble des secteurs d'urbanisation diffuse, conformément aux directives nationales et au SCoT du Vaurais.

De plus ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif et ne constitue pas une priorité pour l'urbanisation future.

B9 / Mme PARENT Martine LABASTIDE ST GEORGES 17/12/2016 (courrier)

Propriétaire des parcelles n° 1373, 1375 et 1374 vendue et construite en 2008. Toutes ces parcelles sont en zone A du projet de PLU. Demande la constructibilité de la parcelle n° 1373 et d'une partie de la parcelle n° 1375 qui sont bien desservies par les réseaux.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette demande n'est pas recevable : On se situe en zone agricole, la nécessité de remplir les objectifs de protection de l'espace agricole et de modération de consommation de l'espace n'ont pas permis à la commune, de classer ce secteur en zone urbaine afin d'éviter de dégager des droits à construire, sur les espaces interstitiels de l'ensemble des secteurs d'urbanisation diffuse, conformément aux directives nationales et au SCoT du Vaurais.

De plus ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif et ne constitue pas une priorité pour l'urbanisation future.

Toutefois, si le demandeur a obtenu des droits à construire au titre du POS il est en capacité de les faire valoir le temps de leur validité.

B10 Mr et Mme CAZELLES Jean-Claude LABASTIDE ST GEORGES 17/12/2016 (registre)

Propriétaires de la parcelle n° 1177 au lieu-dit « Le Présenteur », en zone A du projet de PLU, d'une contenance de 8717 m² sur laquelle est implantée leur habitation côté Est de la parcelle. Souhaitent faire la division de la parcelle par une limite Nord-Sud pour vendre leur habitation et ensuite pouvoir

construire leur nouvelle résidence principale qui occuperait le côté Ouest. Mentionnent que la parcelle est parfaitement desservie par les réseaux avec création d'un accès au sud réalisable.

A noter qu'un CU positif pour la construction d'une habitation, au-dessous de l'habitation existante, aurait été délivré mais ne convient pas aux requérants compte tenu de la topographie (présence d'un talus).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette demande n'est pas recevable : On se situe en zone agricole dans un secteur à habitat pavillonnaire. La nécessité de remplir les objectifs de modération de consommation de l'espace n'ont pas permis à la commune, de classer ce secteur en zone urbaine afin d'éviter de dégager des droits à construire, sur les espaces interstitiels de l'ensemble des secteurs d'urbanisation diffuse, conformément aux directives nationales et au SCoT du Vaurais.

De plus ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif et ne constitue pas une priorité pour l'urbanisation future.

Toutefois, si le demandeur a obtenu des droits à construire au titre du POS il est en capacité de les faire valoir le temps de leur validité.

B11 Mme BOBO Raymonde LABASTIDE ST GEORGES 23/12/2016 (oral)

Propriétaire des parcelles n° 1030, 1032, 1038 et n° 582, 583 toutes en zone A du projet de PLU. Demande la constructibilité de toutes ces parcelles.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette demande n'est pas recevable : On se situe en zone agricole, la nécessité de remplir les objectifs de protection de l'espace agricole et de modération de consommation de l'espace n'ont pas permis à la commune, de classer ce secteur en zone urbaine afin d'éviter de dégager des droits à construire, sur les espaces interstitiels de l'ensemble des secteurs d'urbanisation diffuse, conformément aux directives nationales et au SCoT du Vaurais.

De plus ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif et ne constitue pas une priorité pour l'urbanisation future.

B12 Mme FOUQUET Paulette LABASTIDE ST GEORGES 23/12/2016 (oral)

Propriétaire des parcelles n° 1183 et 1182 en zone A du projet de PLU au lieu-dit « Le Présenteur ». Demande la constructibilité de ces parcelles compte tenu qu'elles sont bien desservies par les réseaux.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette demande n'est pas recevable : On se situe en zone agricole dans un secteur à habitat pavillonnaire. La nécessité de remplir les objectifs de modération de consommation de l'espace n'ont pas permis à la commune, de classer ce secteur en zone urbaine afin d'éviter de dégager des droits à construire, sur les espaces interstitiels de l'ensemble des secteurs d'urbanisation diffuse, conformément aux directives nationales et au SCoT du Vaurais.

De plus ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif et ne constitue pas une priorité pour l'urbanisation future.

C – Observations concernant la voirie à créer dans les OAP secteur 1

C1 / Mr JUMEAU Aymeric Gilles LABASTIDE ST GEORGES 08/12/2016 (oral)

Propriétaire de la parcelle 1619 en zone UCa du projet de PLU, demande des éclaircissements concernant les conditions de desserte prévues dans le secteur. La voie existante s'arrête au niveau de sa parcelle et sur le plan il est prévu l'allongement de la voie avec plateforme de retournement sur la parcelle voisine n° 1365 appartenant à Mr PETER (voir document OAP page 13). Il demande si une largeur de voie de 7 à 9 m sera imposée comme mentionné dans le document OAP page 10.

Commentaire du commissaire enquêteur :

On se situe dans le secteur 1 du document Orientations d'aménagement (OAP) dans lequel il est prévu l'allongement de la voie existante et également la création d'un espace vert. Tout projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont opposables aux tiers. Le responsable du projet dans son mémoire en réponse propose de modifier l'OAP pour n'imposer qu'une voirie de 5 à 7 m ce qui nous paraît suffisant et répond aux exigences

des services de sécurité (SDIS) qui imposent en général 5 m de chaussée avec plateforme de retournement pour les voies sans issues.

C2 / Mr PETER Renaud LABASTIDE ST GEORGES 08/12/2016 (oral)

Propriétaire des parcelles n° 1365 et 1620 en zone UCa du projet de PLU, n'est pas opposé à l'allongement de la voie avec plateforme de retournement sur sa parcelle 1365 à condition que cette voie à créer longe sa limite de propriété et ait une largeur maximum de 5 m comme cela lui avait été indiqué par le service urbanisme de la commune. Il s'oppose à la création de l'espace vert qui borde la voie à créer, prévu sur le schéma.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Tout projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont opposables aux tiers. Le responsable du projet dans son mémoire en réponse propose de modifier l'OAP pour n'imposer qu'une voirie de 5 à 7 m ce qui nous paraît suffisant mais l'espace vert prévu doit être maintenu.

C3 / Mr GOBERT Eric LABASTIDE ST GEORGES 08/12/2016 (oral)

Propriétaire de la parcelle 1462 en zone UCa du projet de PLU, demande des éclaircissements concernant les conditions de desserte prévues dans le secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient des conditions de desserte à partir de voies de desserte principale et des voies secondaires. L'OAP prévoit également un maillage pour les piétons et les cycles.

C4 / Mr AGASSE Alain SAÏX 08/12/2016 (oral)

Propriétaire des parcelles 341 et 933 en zone UCb du projet de PLU, demande des éclaircissements concernant les conditions de desserte prévues dans le secteur. Est d'accord pour désenclaver sa parcelle n° 341 par la voie prévue dans le schéma d'aménagement prévue dans le document OAP reliant les zone AU1 et AU3.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient la création d'une voie de desserte en limite de la parcelle n° 341 qui longe la parcelle n° 321. Tout projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont opposables aux tiers. Le demandeur devra céder s'il en est d'accord l'emprise nécessaire à la création de cette voie qui pourra permettre le désenclavement de sa parcelle n° 341 qui pourra être desservie pour être constructible.

C5 / Mme et Mr GRIS, Mme et Mr JUMEAU, Mme et Mr BRUYERE, Mr THIERRY 18/12/2016 (courrier)

Les propriétaires des parcelles n° 841, 1167, 1363, 1619 en zone UCa du projet de PLU, sur lesquelles sont implantées leurs habitations, sont desservis par un chemin privé cadastré sous le n° 1366 débouchant rue Jean Jaurès. Ils observent que le PLU envisage la création d'une voie structurante venant de la parcelle n° 321 passant par leur chemin privé pour desservir la parcelle n° 1365.

Ces propriétaires s'opposent au raccordement de leur chemin privé à la nouvelle voie venant de la parcelle n° 321 et proposent que le retournement prévu se fasse sur cette dernière parcelle avant les grands arbres (voir plan). Par contre ils restent favorables à la création d'une liaison douce piétonne reliant la parcelle n° 1365 à la parcelle n° 321.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le raccordement du chemin privé à la voie structurante venant de la parcelle n° 321 ne pourra se faire sans l'accord des propriétaires. Néanmoins la municipalité souhaite qu'une connexion soit réalisée entre les différents quartiers ce qui est le but de l'opération de l'OAP dans ce secteur.

D - Observations concernant les emplacements réservés

D1 / Mr CHARPENTIER Gérard LABASTIDE ST GEORGES 30/11/2016 (oral)

Demande dans le cadre du PLU comment est traité le Patu concernant la place Charles de Gaulle sur laquelle est prévu l'emplacement réservé n° 3 relatif à l'aménagement d'un espace public.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les ER sont des outils de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLU permettant la réalisation d'aménagements pour un bénéficiaire la commune.

L'article L123-17 du code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité, il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. Dans son mémoire en réponse la commune se réserve la possibilité d'acquérir cet espace public. Pour cela elle devra acquérir l'espace correspondant selon les règles qui régissent les patus désignant un ensemble de biens indivisibles, destinés à un usage commun. Nous considérons que cet emplacement réservé correspond bien à un aménagement de l'espace public qui est justifié.

D2 / Mr DEVEZIS Raymond LABASTIDE ST GEORGES 08/12/2016 (oral)

Propriétaire de la parcelle n° 213 « Le Faget » en zone A du projet de PLU, impactée par l'emplacement réservé n° 1 sur lequel est prévu le stationnement à l'annexe salle des fêtes. Souhaite connaître l'incidence de cet ER sur cette parcelle et demande de la remettre en zone constructible comme cela était le cas au POS compte tenu qu'elle n'a aucun intérêt agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Sur le 1^{er} point concernant l'emplacement réservé voir le commentaire ci-dessus étant précisé que la commune, dans son mémoire en réponse aux observations, affirme la volonté d'acquérir ce terrain pour un usage d'intérêt général futur consistant à la réalisation d'un stationnement ou d'une annexe à la salle des fêtes. Nous considérons que cet emplacement réservé correspond bien à un aménagement de l'espace public qui est justifié.

Pour ce qui est de mettre la parcelle en zone constructible la demande n'est pas recevable compte tenu que la commune est tenue de remplir des objectifs de modération de consommation de l'espace conformément aux orientations du SCoT du Vaurais. De plus les objectifs affichés par la commune consistent à contenir le plus possible l'urbanisation dans l'enveloppe déjà urbanisée ce qui est suffisant pour répondre aux besoins prévus en habitat pour les 10 prochaines années. D'autre part la construction d'une habitation au voisinage d'une salle des fêtes n'est pas opportune compte tenu des nuisances dues au bruit.

E - LE PV DE FIN D'ENQUETE

1 / NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

Conformément à la procédure, dans les 8 jours après l'expiration de l'enquête nous avons rencontré à la mairie de LABASTIDE SAINT GEORGES le vendredi 30 décembre 2016 à 14 h le responsable du projet Mr Emmanuel JOULIE maire, pour lui remettre le procès-verbal de synthèse. Nous lui avons rappelé que le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire son mémoire en réponse.

L'objet du procès-verbal de synthèse est de communiquer au responsable du projet la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête afin de lui permettre d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête. Ce document contient les observations des PPA, du public ainsi que quelques observations du commissaire enquêteur. Le document est joint au présent rapport.

2 / LE MEMOIRE EN REPONSE

Le responsable du projet a adressé, par messagerie électronique le 11 janvier 2017, au commissaire enquêteur le mémoire en réponse aux observations formulées dans le procès-verbal de synthèse. Les réponses apportées point par point à chacune des observations émises nous ont paru satisfaisantes. Le document est joint au présent rapport.

3 / REUNION AVEC LE RESPONSABLE DU PROJET

Le jeudi 12 janvier 2017 à la demande du responsable du projet, une réunion a eu lieu à la mairie de LABASTIDE SAINT GEORGES entre le maire et le commissaire enquêteur pour commenter et préciser le contenu du mémoire en réponse. Ces réponses, pour chacune des observations mentionnées par le commissaire enquêteur contribuent à forger son avis et à établir le rapport qui doit être transmis au responsable du projet dans le délai de 1 mois à compter de la clôture de l'enquête.

E - PIECES ANNEXES

Sont joints au présent rapport :

- Le dossier d'enquête publique et le dossier complémentaire rajouté au dossier d'enquête le 16 novembre 2016 ;
- L'arrêté municipal en date du 25 octobre 2016 ;
- L'avis d'enquête ;
- Le registre d'enquête ;
- Le PV de synthèse des observations du public ;
- Les annonces de publicité parues dans les journaux la Dépêche et la Montagne Noire ;
- Un extrait de la publicité sur le site internet de la Commune ;
- Un extrait de l'article paru sur le journal la Dépêche ;
- Le certificat d'affichage ;

Fait au Bez le 20 janvier 2017
Le Commissaire Enquêteur



Jean claude Barthès

DEPARTEMENT DU TARN
COMMUNE DE LABASTIDE ST GEORGE

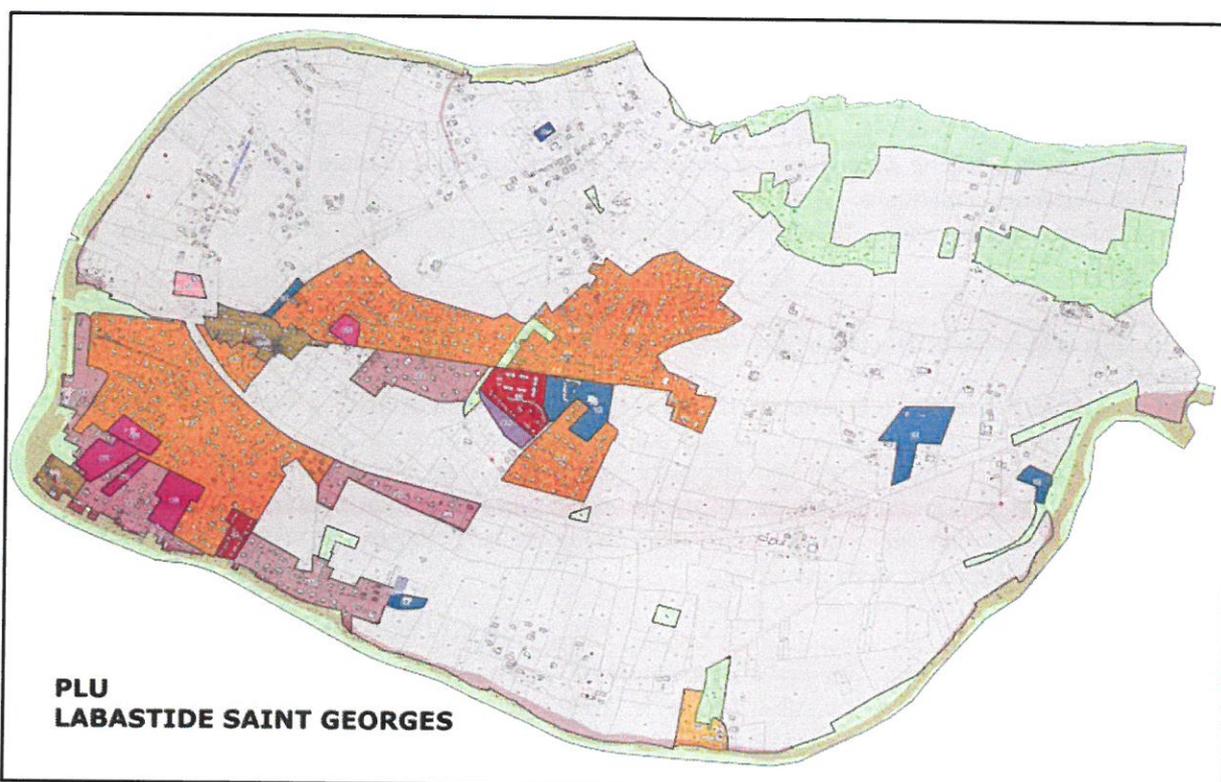


**ELABORATION
DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**ENQUETE
PUBLIQUE**

(21/11 2016 au 23/12/2016)

**CONCLUSIONS
DU
COMMISSAIRE
ENQUETEUR**



1 / Rappel de l'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet de participer à la validation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LABASTIDE SAINT GEORGES destiné à remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS), document d'urbanisme en place approuvé le 18 février 2002.

La commune de LABASTIDE SAINT GEORGES a souhaité définir le développement de son territoire en menant une réflexion sur son organisation à venir (populations attendues, besoins, équipements à programmer, modes d'habiter, etc.) tout en prenant en compte le contexte réglementaire notamment la mise en compatibilité du projet de PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Vaurais (SCoT).

La commune ayant prescrit son PLU avant le 1er janvier a décidé d'opter, par délibération du conseil municipal en date du 4 mai 2016, pour la nouvelle forme de règlement conformément au décret du 28/12/2015.

2 / L'enquête publique

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 25 octobre 2016, elle s'est déroulée du **lundi 21 novembre 2016 au vendredi 23 décembre 2016 inclus**, soit 33 jours, en mairie de LABASTIDE SAINT GEORGES siège de l'enquête.

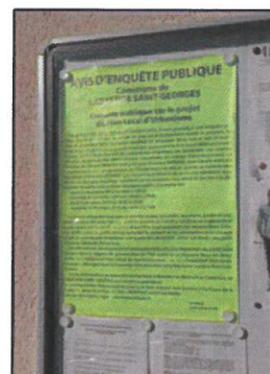
La publicité légale a bien été respectée ; l'enquête, son objet le lieu où le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie de LABASTIDE SAINT GEORGES, ont été signalés par voie de presse par les soins de la commune dans les 15 jours qui ont précédé l'ouverture de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de l'enquête.

L'affichage réglementaire en format A 4 de couleur jaune a bien été réalisé sur le panneau officiel d'affichage de la mairie de LABASTIDE SAINT GEORGES implanté à l'extérieur de la mairie.

Cette publicité a été effectuée auprès de la population dans les boîtes à lettre, sur les panneaux lumineux et sur le site Internet de la commune.

En parallèle à la publicité légale nous avons également pu constater la parution, sur la dépêche du midi début décembre, d'un petit article intitulé « Le PLU et l'enquête publique ».

Nous avons siégé en mairie de LABASTIDE SAINT GEORGES aux jours et heures fixées par l'arrêté municipal.



3 / Les commentaires du commissaire enquêteur sur le projet de PLU

Nous rappelons que la commune de LABASTIDE SAINT GEORGES a vu sa population fortement augmenter entre 1968 et 2012 (+ 258 %) pour atteindre aujourd'hui près de 2000 habitants. Elle est devenue attractive du fait de sa proximité du pôle urbain de LAVAUUR et de l'influence de l'agglomération toulousaine mais aussi par de bonnes conditions de desserte avec la proximité de l'échangeur de l'A68 de SAINT SULPICE, et la desserte ferroviaire (ligne Lavour - Castres - Mazamet) qui favorisent cette attractivité.

Dans ce contexte, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue une étape importante pour cette commune. En effet, dès qu'il sera approuvé ce document qui couvre l'intégralité du territoire communal va fixer le droit du sol et définir le développement de la commune pour les 10 prochaines années, par la mise en œuvre d'un projet d'aménagement communal.

Nous avons noté que le projet de PLU a d'abord fait l'objet d'un travail de concertation. Nous estimons que cette concertation a été correctement menée, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, avec volonté de transparence et une bonne information du public notamment au cours de 2 réunions publiques les 26 novembre 2015 et 8 juin 2016.

La commune a dû mettre son projet de PLU en cohérence avec les orientations et objectifs du SCoT du Vaurais, même si celui-ci n'est pas encore approuvé. En effet ce document détermine à l'échelle de plusieurs communes un projet de territoire qui vise notamment à réduire la consommation de l'espace, préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que l'environnement.

Dans le projet de PLU nous avons surtout noté la volonté de la commune en ce qui concerne la maîtrise d'un développement équilibré de son territoire pour les 10 prochaines années, notamment la maîtrise de la croissance avec un besoin raisonnable de foncier. Ces orientations conformes aux directives nationales et aux objectifs du SCoT du Vaurais, se sont traduites par les données suivantes :

- **850 nouveaux habitants à accueillir sur 20 ans soit 42 habitants par an environ ;**
- **Logements : 355 nouveaux logements à créer avec une taille des ménages équivalente à 2,4 personnes / ménage (soit 17 logements par an) ;**
- **Densité : 15 logements/ha à minima à l'échelle communale ;**
- **Soit pour une période de 10 ans : un besoin de 11 à 12 hectares de foncier ;**

Nous avons relevé que des changements importants par rapport au POS sont intervenus dans le projet de PLU et sont la conséquence des profondes évolutions de la réglementation depuis les années 2000 qui ont conduit, à travers le code de l'urbanisme et une nouvelle approche de l'aménagement, à proposer un document d'urbanisme (PLU) bien différent de celui actuellement en vigueur (POS). Cela a eu pour conséquence de réduire fortement le potentiel constructible entre le POS et le PLU. Par rapport au POS, 67 hectares de zones NA, NB ou U ont été reclassés en zone A ou N et 10 hectares de zones NB, NC ou ND ont été reclassés en zone U ou AU. Ainsi d'après le dossier, les zones constructibles ont diminuées de près de 57 hectares globalement.

L'examen des documents a permis d'apprécier la cohérence du zonage proposé. Le commissaire enquêteur a conforté cet examen par des visites de quelques sites qui ont posé des interrogations au fur et à mesure des permanences. Néanmoins nous avons relevé que de nombreux lieux-dits ont été classés en zone A dans le but de stopper leur urbanisation. Cela nous paraît logique puisque la commune était tenue de remplir des objectifs de modération de consommation de l'espace conformément aux orientations du SCoT du Vaurais. Cependant, un classement en zone A de ces secteurs, constitués d'un habitat pavillonnaire, reste discutable compte tenu que ces terrains n'ont plus de valeur agronomique. Une appellation autre permettant de stopper l'urbanisation de ces secteurs, tout en autorisant la construction de bâtiments annexes, devrait être recherchée.

Nous avons également noté que 3 emplacements réservés ont été retenus par la commune, ils sont bien identifiés sur le règlement graphique et sont listés dans le rapport de présentation (RP 1b page 61). Il s'agit d'outils de planification urbaine et nous considérons qu'ils correspondent bien à un aménagement de l'espace public qui est justifié (ER n°1 : stationnement annexe salle des fêtes / ER n°2 création de voirie / ER n°3 aménagement espace public).

Le projet de PLU a également prévu un emplacement réservé pour la production de logements sociaux sur la totalité de la zone à urbaniser AU5 qui devra prévoir 100 % de logements sociaux. Il prévoit la production de 15 à 20 logements sociaux à minima sur la commune sur la prochaine décennie, soit 8 à 11 % de la production globale de logements ce qui est en dessous des objectifs du SCoT. Il est expliqué dans le dossier que la volonté de la commune était de mieux répartir dans le temps la production de logements sociaux sur du long terme. En effet sur la dernière décennie il a été produit 60 logements sociaux soit 28 % de la production globale ce qui donne une moyenne de 19 à 21 % sur ces

deux décennies. Ainsi le gros effort produit par la commune sur la dernière décennie en logements sociaux nous paraît devoir être pris en considération pour justifier le quota insuffisant en logements sociaux annoncés dans le projet de PLU (11 %).

Le choix de l'emplacement des zones à urbaniser AU nous a paru très cohérent dans les secteurs de « La Tuilerie » et « La Plaine de La Nauze », ces zones permettent de remplir des espaces encore vides dans un secteur déjà urbanisé et aussi de rentabiliser les réseaux en place. Ces zones AU font l'objet d'OAP afin de bien gérer l'espace constructible avec des grands principes d'aménagement à respecter.

Sur le plan de l'environnement, la commune de LABASTIDE SAINT GEORGES a souhaité traduire une politique d'aménagement du territoire, d'urbanisation et de développement durable tout en ménageant la protection de l'environnement ce qui s'est traduit par des espaces naturels et forestiers qui n'ont pas été touchés par le projet de PLU et conservés.

En ce qui concerne les eaux pluviales et les eaux usées, il en est seulement question dans les articles 9 du règlement. Cette question semble devoir être approfondie pour aborder la problématique de l'évacuation des eaux pluviales en cas d'insuffisance des réseaux collectant ces eaux, notamment dans les 4 zones à urbaniser prévues (AU) des secteurs de « La Tuilerie » et « La Plaine de La Nauze » ou des bassins de rétentions risquent d'être nécessaires. Il en est de même en ce qui concerne la voirie existante de ces mêmes secteurs qui risque d'être insuffisante, sans aménagements, pour absorber le trafic généré par ces nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation. Dans son mémoire en réponse le responsable du projet a apporté une réponse satisfaisante à cette question posée par le commissaire enquêteur en proposant d'ajouter une mention dans les OAP relative à la gestion des eaux pluviales.

En ce qui concerne l'assainissement, la commune dispose d'un document cadre de planification lui permettant de gérer son assainissement : le Schéma d'Assainissement. Un système d'assainissement collectif a été mis en place sur la commune, au niveau des zones les plus fortement urbanisées, avec un réseau de collecte séparatif. La commune est raccordée à la station d'épuration (STEP) de Fonteneau. Une extension a déjà été réalisée en 2009 car la capacité de la station ne correspondait plus à la population en place et à venir dans les prochaines années. Il est indiqué dans le dossier qu'actuellement, aucun dysfonctionnement particulier n'est à déplorer

La commune ayant prescrit son PLU avant le 1er janvier a décidé d'opter, par délibération du conseil municipal en date du 4 mai 2016, pour la nouvelle forme de règlement conformément au décret du 28/12/2015. Cette nouvelle version du règlement apporte une simplification du règlement et a nécessité beaucoup de corrections suite à l'avis de la DDT. Nous regrettons que son contenu corrigé dans le dossier complémentaire, ne définisse plus les différents types de zones, ni même le caractère de chaque zone qui a été supprimé.

Le dossier mis à l'enquête laisse apparaître l'importance des investigations accomplies par le bureau d'étude CITADIA Conseil et la municipalité de LABASTIDE SAINT GEORGES. Même si quelques corrections sont encore à effectuer avant approbation du document, on ne saurait remettre en cause la qualité globale du travail accompli.

4 / Les différentes observations liées au projet de PLU

☛ Les observations des personnes publiques associées

Il s'agit d'un avis donné, avant l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté, par les personnes publiques associées (PPA). Les observations émises par les PPA ont été jointes au dossier de PLU. La commune a consulté les PPA par courrier du 2 août 2016 avec un délai de réponse fixé à 3 mois.

De l'examen de ces différents avis nous avons pu constater que la majorité de ceux-ci sont favorables au projet de PLU. Sur l'ensemble des services consultés le bilan est le suivant :

- 10 ont répondu avis favorable ou sans observation ;
- 3 ont émis un avis favorable avec observations (SDIS, DDT et Syndicat des Eaux de la Montagne Noire) ;
- 2 ont émis un avis défavorable sur un point et des observations (CDPNAF et Chambre d'Agriculture) ;
- 1 n'a pas répondu dans le délai imparti de 3 mois (Mission Régionale d'Autorité Environnementale). L'avis n'étant pas parvenu dans le délai réglementaire de 3 mois, il a été considéré que ce service n'avait pas d'observation à formuler ;

Le responsable du projet a produit une note de réponse aux avis des PPA, ce document a été inclus dans le dossier complémentaire de la présente enquête publique.

Les observations des PPA sont traitées dans le chapitre D du rapport et ont fait l'objet de commentaires du commissaire enquêteur notamment les avis défavorables de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF.

☛ Les observations du public

Cette enquête a mobilisé le public qui est venu assez nombreux lors des 4 permanences, comme en témoigne le tableau figurant ci-dessous.

Mode d'expression des observations	Lieu EP (Mairie)	Total
Entretiens oraux sans inscription registre	22	22
Registre	6	6
Courriers	3	3
Courrier électronique	0	0
Pétition	0	0
Total Général		31

Les observations recueillies émanent de personnes qui ont quasiment toutes fait la démarche de se présenter lors des permanences du commissaire enquêteur en mairie. La plupart des observations émises ont été rapportées oralement au commissaire enquêteur sans le souhait de les traduire sur le registre d'enquête malgré nos incitations. Comme très souvent le public n'a consulté qu'une faible partie du dossier, l'aspect volumineux étant toujours un handicap et a préféré s'en remettre au commissaire enquêteur.

Certaines observations ont porté sur une demande d'information qui relève parfois de l'instruction d'autorisations de construire, elles sortent du champ de la présente enquête. D'autres observations ont porté sur la vérification de zonage concernant la situation de leur habitation par rapport au voisinage immédiat souvent en limite de zone A, avec le souci de demeurer dans cette configuration afin de conserver la tranquillité des lieux.

Nous ne sommes pas surpris qu'un nombre assez important d'observations ont porté sur des demandes de classement de terrain en zone constructible quelquefois pour des terrains qui sont encore constructibles au POS mais qui ne le seront plus dans le projet de PLU du fait d'un classement en zone A. Cette modification du zonage touche principalement les lieux-dits où l'habitat pavillonnaire s'était développé.

Quelques observations ont aussi concerné les OAP, le public posant beaucoup de question sur les secteurs d'OAP prévus sur la commune en particulier les zones AU1, AU2, AU3, AU4 et tout le secteur qui y est associé notamment sur les voies de desserte. Deux observations ont été émises sur les

emplacements réservés sans les remettre en cause mais plutôt à titre d'information et une observation à titre d'information a porté sur le secteur de taille et de capacité réduite Am (STECAL).

Sur des questions de fond comme le zonage il y a eu aussi quelques remarques positives de la part du public, le fait de contenir au maximum l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, avec l'objectif de remplir les espaces encore vides qui la compose, n'a généralement pas été mal perçu.

En revanche, aucune observation n'a porté sur la préservation des continuités écologiques ni sur la protection de l'environnement.

En ce qui concerne le traitement des observations du public qui figurent dans le rapport d'enquête, il est précisé que le commissaire enquêteur n'a donné qu'un avis simple au responsable du projet qui détient le pouvoir de décision. La mission du commissaire enquêteur consiste à donner des avis qui tiennent compte des documents ou textes réglementaires en vigueur. Cependant le rôle du commissaire enquêteur consiste aussi, dans le cas d'orientations contestables ou contestées à prendre en compte des éléments du projet communal susceptibles d'être amendés, aménagés ou remplacés. Le commissaire enquêteur ne saurait par principe condamner toute perspective de développement et il n'est pas non plus tenu de caler rigoureusement ses analyses et ses préconisations sur celles des personnes publiques associées.

C'est le cas dans le présent dossier d'enquête de l'avis défavorable émis par la chambre d'agriculture concernant des espaces classés en zone agricole (A) aux lieux-dits « La Bourdette », « Les Roques », « Bataillé », « Le Mas Viel » et « Le Pontet ». La chambre d'agriculture demande un classement en zone urbaine alors que le commissaire enquêteur considère que c'est logique de stopper l'urbanisation dans ces secteurs. D'autre part pour ces secteurs en zone A l'implantation des annexes des habitations existantes proposée à 30 m au lieu de 40 m auparavant par le responsable du projet, autour du bâtiment principal, nous semble être un bon compromis par rapport aux 20 m demandés par la chambre d'agriculture (voir avis des PPA et commentaire du commissaire enquêteur au chapitre D du rapport).

Les réponses aux requêtes du public ont été traitées en toute neutralité par le commissaire enquêteur, elles figurent au chapitre D titre 3 du rapport d'enquête.

Sur 12 requêtes concernant des demandes de droit à construire, nous considérons qu'une seule est recevable, elle se situe en zone N et consiste à combler une « dent creuse » suite à une erreur de graphisme qui n'avait pas pris en compte une parcelle nouvellement construite restée en zone N. Quant-aux 11 autres demandes toutes situées en zone A du projet de PLU, elles ne sont pas recevables mais parmi celles-ci, 3 ou 4 demandes pourraient avoir une suite favorable dans la mesure où le demandeur a déjà acquis des droits à construire au titre du POS à condition de les faire valoir pendant le temps de leur validité (voir observations du public requête B4).

En conclusion, nous n'avons pas noté une forte opposition du public à ce projet ni d'incident majeur qui soit venu troubler le bon déroulement de l'enquête publique. Nous considérons que le zonage a été plutôt bien accepté sur le plan local car on aurait pu penser que la réduction de la surface constructible aurait pu provoquer des insatisfactions beaucoup plus importantes.

5 / Motivation de l'avis

Comme nous l'avons souligné, cette enquête publique s'est déroulée dans les formes réglementaire, conformément à l'arrêté municipal du 25 octobre 2016, l'ensemble des mesures de publicité ont été effectuées correctement conformément à la réglementation ;

Pour justifier et motiver notre avis sur le projet de PLU, nous avons tenu compte des points qui nous paraissent essentiels et que nous considérons aller dans le bon sens :

- ☞ Une phase de concertation qui a été correctement menée, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, avec volonté de transparence et une bonne information du public ;
- ☞ Un scénario de PLU qui s'inscrit dans les objectifs du SCoT du Vaurais qui vise à limiter la consommation de l'espace à des fins urbaines, à protéger l'espace agricole et l'environnement ;
- ☞ Un projet de PLU qui traduit la volonté de la commune de limiter la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain tout en proposant une offre correcte correspondant aux besoins en habitat pour les 10 prochaines années ;
- ☞ Un développement urbain contenu quasiment dans l'enveloppe déjà urbanisée de la commune ce qui va permettre de remplir les « dents creuses » et également de rentabiliser les réseaux publics existants ;
- ☞ Des espaces de renouvellement urbain et de densification, qui font l'objet d'OAP, qui favorisent la mixité sociale dans des zones AU et U et qui s'intègrent bien dans l'enveloppe déjà urbanisée ;
- ☞ Un espace agricole de la commune qui apparaît préservés à un moment où chaque année en France 60000 hectares de terres agricoles sont prélevées pour d'autres usages. Au total, près de 57 ha ont été rendus à la zone agricole ou naturelle dans le nouveau projet de PLU ;
- ☞ Des espaces naturels et forestiers qui ne sont pas touchés par le projet et conservés ;
- ☞ Un site Natura 2000 protégé classé en zone strictement inconstructible N sur 99% de sa superficie le reste correspondant à des espaces agricoles ;

En conclusion en l'absence de désapprobations graves émanant du public ou d'organismes publics lors de l'enquête publique nous considérons que le projet de PLU soumis à enquête publique est un bon projet qui engage de façon responsable le développement urbain et environnemental de la commune de LABASTIDE SAINT GEORGES pour les 10 prochaines années.

Dans ces conditions, rien ne s'oppose à ce que nous donnions un AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du PLU, présenté par la commune de LABASTIDE SAINT GEORGES.

Cet avis favorable est accompagné des recommandations suivantes :

- Nous avons noté, suite à l'avis de la DDT du 19/10/2016, l'insuffisance du document en ce qui concerne la prise en compte du Schéma Régional des Continuités Ecologiques Midi-Pyrénées (SRCE). Ces observations devront être prises en considération à l'issue de l'enquête publique et avant approbation du PLU comme l'a indiqué dans sa réponse aux avis des PPA le responsable du projet ;
- L'appellation en zone A des secteurs pavillonnaires des lieux-dits « La Bourdette », « Les Roques », « Bataillé », « Le Mas Viel » et « Le Pontet » qui n'ont aucune valeur agricole mérite d'être reconsidérée sans remettre en cause l'arrêt de l'urbanisation de ces secteurs ;
- Les réponses du responsables du projet aux avis des PPA contenues dans le dossier complémentaire devront être prises en compte avant approbation du dossier de PLU (voir avis des PPA et note de réponse aux avis des PPA) ;

- Le règlement du PLU est opposable aux tiers, nous regrettons que son contenu modifié dans le dossier complémentaire, ne définisse plus les différents types de zones, ni même le caractère de chaque zone qui a été supprimé, peut-être serait-il opportun de le rajouter ;
- Rajouter dans les pièces annexes du dossier de PLU la liste des lotissements de moins de 10 ans (voir rapport observation du public A5) ;
- Les articles 1 des zones UB, UC, UE, UT, ne sont pas explicites il conviendrait d'ajouter sous la définition de l'article « sont interdits » sans doute s'agit-il d'un oubli puisque cette mention figure à tous les articles 1 des autres zones ;
- Rajouter dans les OAP la mention « Les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération ou au terrain » ;
- Prendre en compte dans le dossier de PLU, le récapitulatif des erreurs signalées par le C.E. notées dans le PV de synthèse des observations.

Fait au BEZ le 20 janvier 2017
Le commissaire enquêteur



Jean Claude Barthés