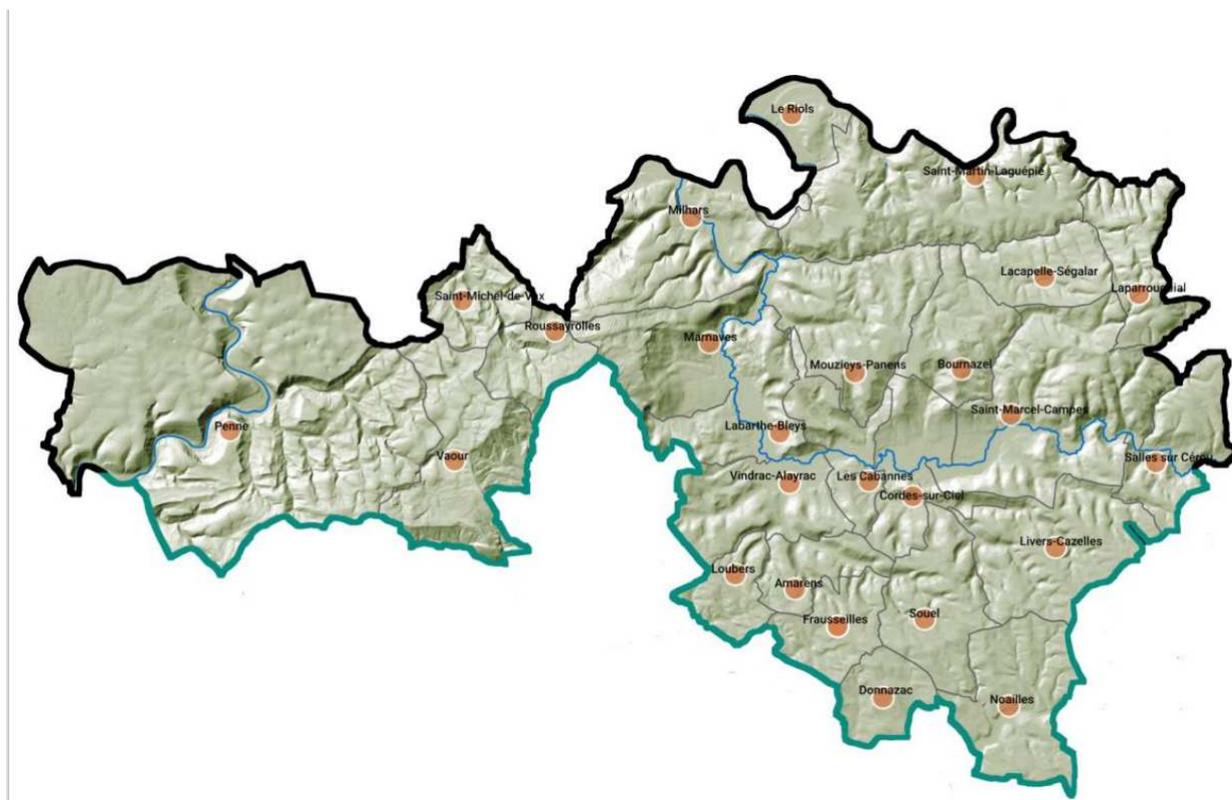


ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE Du 30 septembre 2024 au 31 octobre 2024

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Cordais et du Causse portant sur 22 des 25 communes du territoire
Abrogation des cartes communales du territoire : Milhars, Le Riols, Vindrac-Alayrac, Roussayrolles, Mouzieys-Panens, Saint Martin-Laguépie, Souel, Saint-Marcel-Campes, Salles, Bournazel, Livers-Cazelles et Vaour
Elaboration des périmètres délimités des abords (PDA) de la croix en fer forgé de Bournazel, de l'église paroissiale de Salles, de l'église de Souel, du château de Penne et de l'église Sainte Catherine et la grotte du Travers de Penne, de l'église Saint Pierre et Saint Paul de de Noailles et de la maison Mercadier de la commune de Milhars



RAPPORT D'ENQUÊTE

Commission d'enquête :

Yves JACOBS président
Jean-Jacques VIDAL, membre titulaire
Patrick ROUX membre titulaire

Table des matières

CHAPITRE 1	7
1 GENERALITES	7
1.1 Le cadre général du projet	7
1.1.1 Concertation préalable.....	7
1.1.2 Le diagnostic territorial	8
1.1.3 Les objectifs du PLUI de la Communauté de communes	13
1.2 L'objet de l'Enquête publique	13
1.3 Cadre juridique de l'enquête publique	13
1.3.1 Plan Local d'Urbanisme intercommunal	13
1.3.2 Cartes communales	14
1.3.3 Elaboration des périmètres délimités des abords (PDA).....	14
1.4 Présentation générale du projet.....	15
1.4.1 Justification du projet	15
1.4.2 L'évaluation environnementale.....	15
1.4.3 Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	20
1.4.4 Les OAP prévues.....	21
1.4.5 Les éléments de règlement	24
Structure du règlement :	25
1.5 Composition du dossier soumis à l'enquête.....	25
2 SYNTHÈSE DES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA ET REPONSES DE LA 4C.....	26
2.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	26
2.2 Avis des PPA	28
2.2.1 Services de l'Etat.....	28
2.2.2 Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF).....	28
2.2.3 SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais.....	28
2.2.4 Centre national de la propriété forestière (CNPf)	29
2.2.5 Chambre d'agriculture du Tarn.....	29
2.2.6 Union départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP).....	29
2.2.7 Syndicat des eau	29
2.2.8 Institut national de l'origine et de la qualité (INAO).....	29
Avis favorable de l'INAO.....	29

2.2.9	Avis des Communes et réponses de la 4C.....	29
CHAPITRE 2		30
3	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	30
3.1	Désignation de la commission d'enquête	30
3.2	Arrêté d'ouverture d'enquête publique.....	30
3.3	Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet	30
3.4	L'information du public.....	31
3.4.1	Affichage.....	31
3.4.2	Insertions dans la presse.....	31
3.4.3	Modalités de consultation du dossier d'enquête	31
4	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	32
4.1	Les permanences réalisées.....	32
4.2	Modalités de recueil des observations du public	33
4.3	Bilan comptable des permanences.....	33
4.4	Bilan comptable du registre dématérialisé et des observations du public	33
4.4.1	Visites du registre dématérialisé	33
4.4.2	Observations orales	34
4.4.3	Observations écrites : comptabilité	34
4.5	Clôture de l'enquête publique.....	34
CHAPITRE 3		35
5	ANALYSE DES CONTRIBUTIONS	35
5.1	Synthèse des observations	36
6	QUESTIONS POSEES PAR LA COMMISSION D'ENQUETE ET REPONSES DU PORTEUR DU PROJET	38
6.1	Energies renouvelables.....	38
6.2	Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	38
6.3	Règlement	39
6.4	Prise en compte des carrières.....	39

6.5	Terrain constructible qui ne l'est plus dans le PLUi, et qui constitue un préjudice pour le propriétaire.....	40
6.6	STECAL	41
6.7	Les nouvelles dispositions imposées par la loi ZAN.....	41
6.8	Zone artisanale mixte.	42
7	ANNEXES	43
7.1	Annexe 1 Contributions du public, réponses du porteur du projet et avis de la commission d'enquête 43	
	Observations écrites	43
7.1.1	Classement/zonage	43
7.1.2	Changement de destination	99
7.1.3	OAP.....	115
7.1.4	STECAL.....	121
7.1.5	Rapport de présentation-PADD	127
7.1.6	Règlement.....	130
7.1.7	Divers	131
7.2	Observations orales issues des permanences et des rendez-vous téléphoniques n'ayant pas fait l'objet de contributions écrites.....	133
7.2.1	Classement/zonage	133
7.2.2	Divers	138
7.3	Annexe 2 Arrêté.....	140
7.4	Annexe 3 Procès-verbal de synthèse.....	146
7.5	Annexe 4 Réponse de la 4C à la MRAE.....	146
7.6	Annexe 5 Exemple de parution.....	148

Glossaire

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
CIZI : cartographie des zones inondables
CDNPS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
DPU : Droit de préemption urbain
EBC : Espace Boisé Classé
EE : Evaluation Environnementale
ER : Emplacement Réserve
MRAe : Mission Régionale d’Autorité Environnementale
OAP : Orientation d’Aménagement et de Programmation
PADD : Programme d’Aménagement et Développement Durable intercommunal
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PDA : Périmètre délimité des abords
PETR : Pôle d’Equilibre Territorial et Rural
PLUi : Plan Local d’Urbanisme intercommunal
PPA : Personnes Publiques Associées
PPRi : Plan de Prévention des Risques inondation
PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels
RNU : Règlement National d’Urbanisme
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SPR : Site Patrimonial Remarquable
SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limitée
SUP : Servitude d’Utilité Publique
TA : Tribunal administratif de Toulouse
TVB : Trame Verte et Bleue
ZAC : Zone d’Aménagement Concerté
ZAN : Zéro Artificialisation Nette

Les 22 communes de la communauté du Cordais et du Causse concernées par le projet de PLUi :

Bournazel, Cordes-sur-Ciel, Les Cabannes, Labarthe-Bleys, Lacapelle-Ségalar, Laparroquial, Livers-Cazelles, Loubers, Marnaves, Milhars, Mouzieys-Panens, Noailles, Penne, Le Riols, Roussayrolles, Saint-Marcel-Campes, Saint-Martin-Laguépie, Saint-Michel-de-Vax, Salles-sur-Cérou, Souel, Vaour et Vindrac-Alayrac.

CHAPITRE 1

1 GENERALITES

1.1 Le cadre général du projet

Ce rapport concerne :

- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Cordais et du Causse portant sur 22 des 25 communes du territoire,
- l'abrogation des cartes communales de 12 communes du territoire : Milhars, Le Riols, Vindrac-Alayrac, Roussayrolles, Mouzieys-Panens, Saint Martin-Laguépie, Souel, Saint-Marcel-Campes, Salles, Bournazel, Livers-Cazelles et Vaour,
- et l'élaboration des périmètres délimités des abords (PDA) de la croix en fer forgé de Bournazel, de l'église paroissiale de Salles, de l'église de Souel, du château de Penne et de l'église Sainte Catherine et la grotte du Travers de Penne, de l'église Saint Pierre et Saint Paul de de Noailles et de la maison Mercadier de la commune de Milhars.

Une première délibération a été adoptée par les 19 communes appartenant à la 4C prescrivant l'élaboration du PLUi, le 10 octobre 2018.

Un nouveau périmètre de l'établissement public de coopération intercommunal a été arrêté par le préfet du Tarn, le 17 novembre 2021 et a étendu le périmètre de l'EPCI aux communes de LOUBERS, NOAILLES et SALLES sur CEROU à compter du 1er janvier 2022.

Dans sa délibération du 21 juin 2022 portant élargissement de la démarche d'élaboration du PLUi à l'ensemble du territoire à la suite du nouveau schéma départemental de coopération intercommunale, la Communauté de communes a décidé d'élargir la procédure à l'ensemble du nouveau territoire.

Le PLUi de la Communauté de communes du Cordais et du Causse a été définitivement arrêté le 13 mai 2024.

1.1.1 Concertation préalable

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et conformément aux articles L.103-2, à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes du Cordais et du Causse a mis en place plusieurs procédés afin d'établir différents temps de concertation. La concertation a été mise en œuvre selon la délibération de prescription du PLUi, en date du 10/10/2018. Les habitants et les acteurs du territoire ont été informés et ont participé tout au long de l'élaboration du PLUi et notamment par :

- Les réunions publiques,
- Les informations diffusées sur le site internet,
- Les informations diffusées dans la presse et les bulletins municipaux intercommunaux,
- Le registre de concertation

Trois réunions ont été organisées, en octobre 2023, par la Communauté de Communes du Cordais et du Causse dans le but de présenter :

- La structure du PLUi
- Les enjeux du diagnostic
- Le PADD - La traduction réglementaire du PADD >

Une première réunion s'est tenue à la salle des fêtes de la commune de MILHARS le lundi 16 octobre 2023 à 18h

Une deuxième réunion s'est tenue à la salle des fêtes de la commune de BOURNAZEL le jeudi 19 octobre 2023 à 18h

Une troisième réunion s'est tenue à la salle des fêtes de la commune de VAOUR le lundi 23 octobre 2023 à 18h.

- Afin de formuler des remarques, la population a eu la possibilité, pendant l'élaboration du PLUi, d'écrire à M. le Président de la 4C, soit par courrier, postal ou par mail
- Mise à disposition d'un registre au siège de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse. Dès le lancement de la procédure d'élaboration du PLUi, un registre a été mis à disposition au siège de la 4C. La population a pu formuler des demandes et remarques qui ont fait l'objet d'une attention particulière afin de définir qu'elles étaient celles qui pouvaient être raisonnablement intégrées au projet de PLUi). >
- Mise à disposition de registres dans les communes. Dès le lancement de la procédure d'élaboration du PLUi, un registre a été mis à disposition au sein de chaque commune de la 4C. La population a pu formuler des demandes et remarques qui ont fait l'objet d'une attention particulière afin de définir qu'elles étaient celles qui pouvaient être raisonnablement intégrées au projet de PLUi.

Commentaire de la Commission d'enquête

L'ampleur du dispositif adopté pour la concertation dans ses différentes phases montre que la population a été largement associée pour faire valoir son point de vue, ses critiques et ses souhaits. Les registres de concertation dans chaque commune ont été largement utilisés.

1.1.2 Le diagnostic territorial

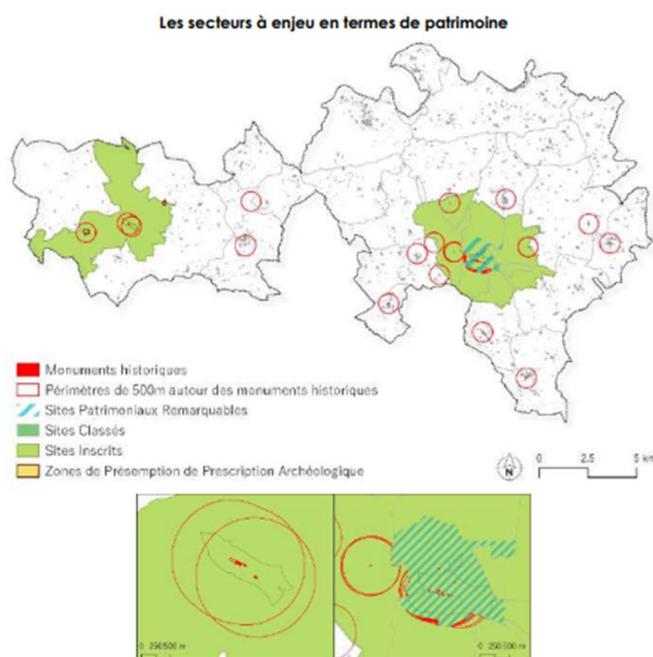
Présentation générale

⇒ Le territoire de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse s'étend sur près de 280 km² et compte 25 communes (22 communes sont concernées par le projet de PLUi). Il se situe au nord du département du Tarn. Il s'inscrit dans quatre unités paysagères distinctes :

- Les Causse du Quercy à l'ouest : unité paysagère constituée d'un ensemble de plateaux calcaires, traversés par des vallées encaissées. Le relief y est karstique du fait du passage de l'eau dans les roches calcaires, entraînant ainsi des dépressions.
- La Grésigne et le plateau cordais au centre : unité paysagère caractéristique de petits plateaux calcaires comme ceux de Roussayrolles ou de Milhars par exemple ;
- Le Ségala à l'est : unité paysagère aux reliefs relativement doux (pénéplaine) ;
- La Limargue et le Terrefort au nord : unité paysagère où le relief présente des ondulations douces. Elle est entrecoupée de vallons et de dépressions.

Le maillage hydrographique est très important puisque qu'on recense 54 cours d'eau dont les principaux sont l'Aveyron, le Cérou et le Viaur.

⇒ Le poids de l'histoire et du patrimoine est très marqué. De nombreux monuments historiques ainsi que de vastes sites inscrits et patrimoniaux remarquables sont recensés. Ces éléments constituent un enjeu important dans le développement urbain dès lors qu'ils induisent des mesures de protection du patrimoine bâti et paysager. Le développement urbain doit alors s'adapter aux prescriptions de préservation de ces richesses territoriales.



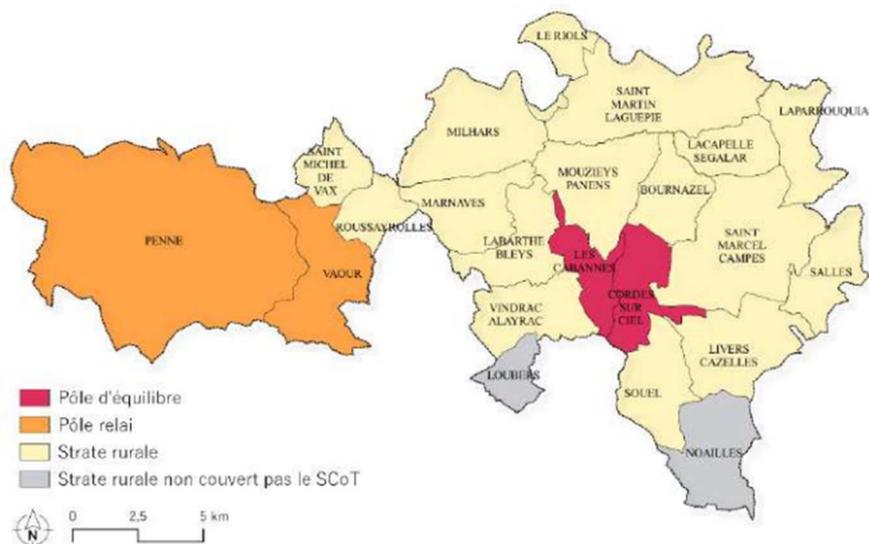
Sources : Données issues de l'Atlas des patrimoines, site du ministère de la culture, Traitement : Urbactis

L'évolution démographique

Le SCOT du CSCC présente les communes de la 4C selon trois catégories :

- Le pôle d'équilibre, qui concernent les communes de Cordes-sur-Ciel et Les Cabannes,
- Le pôles relai, qui regroupent les communes de Penne et Vaour,
- La strate rurale, qui concernent le reste des communes.

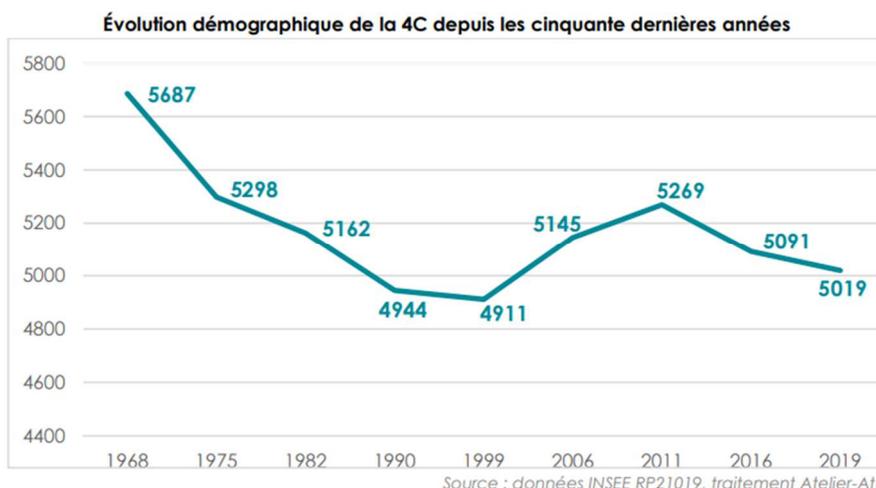
Catégorisation des communes de la 4C selon le SCOT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais



Source : Données issues du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais, Traitement : Urbactis

L'évolution démographique depuis les cinquante dernières années montre une déprise prégnante à l'échelle de la 4C. On observe néanmoins un regain de croissance en 2011 (+124 hab. par rapport au recensement de 2006) qui ne dure cependant pas au vu du recensement de l'INSEE en 2019.

Le territoire semble se vider petit à petit au profit des pôles urbains voisins, notamment Montauban et Gaillac.



La 4C comptait 5 019 habitants en 2019, dont 1191 concentrés dans le pôle d'équilibre et 889 habitants dans le pôle relai. 41% de la population se concentre donc dans les pôles ruraux tandis que 59% de la population est répartie dans la strate rurale. Cela signifie que le nombre d'habitants moyen par commune, dans la strate rurale, est de 134 habitants.

Évolution démographique entre 2006 et 2019 par commune

	Nombre d'habitants		Variation	
	2006	2019	Nb. d'hab.	%
BOURNAZEL	160	218	+58	+36,3
CORDES SUR CIEL	1012	822	-190	-18,8
LABARTHE-BLEYS	83	77	-6	-7,2
LACAPELLE SEGALAR	99	95	-4	-4,0
LAPARROQUIAL	105	96	-9	-8,6
LE RIOLS	113	101	-12	-10,6
LES CABANNES	342	369	+27	+7,9
LIVERS CAZELLES	243	230	-13	-5,3
LOUBERS	91	75	-16	-17,6
MARNAVES	85	76	-9	-10,6
MILHARS	262	247	-15	-5,7
MOUZIEYS PANENS	206	236	+30	+14,6
NOAILLES	185	213	+28	+15,1
PENNE	548	586	+38	+6,9
ROUSSAYROLLES	68	86	18	26,5
SAINT MARCEL-CAMPES	240	213	-27	-11,3
SAINT MARTIN LAGUEPIE	432	390	-42	-9,7
SAINT MICHEL DE VAX	65	77	12	18,5
SALLES-SUR-CEROU	192	195	3	1,6
SOUEL	177	165	-12	-6,8
VAOUR	285	303	18	6,3
VINDRAC-ALAYRAC	152	149	-3	-2,0

Source : données INSEE RP21019 et RP2006, traitement Atelier-Atu

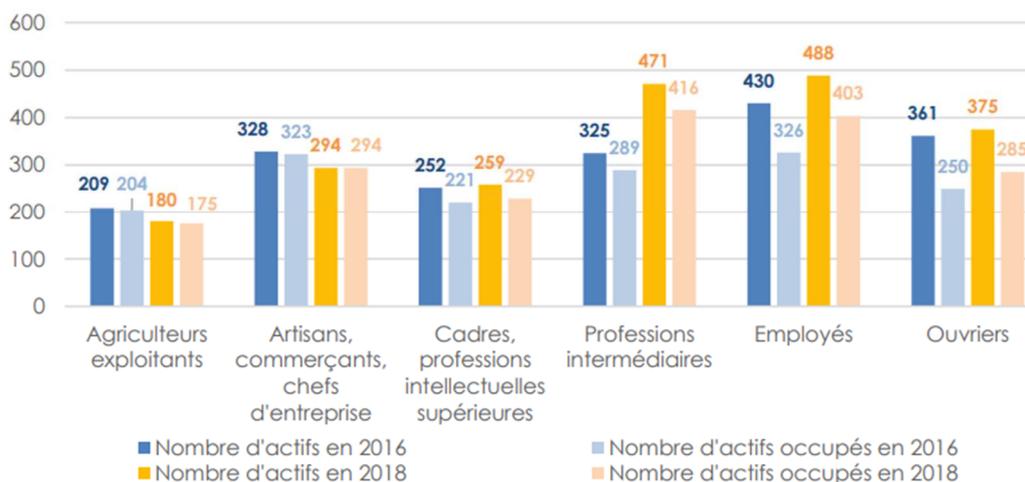
Malgré des nuances au sein des communes, l'évolution démographique du territoire reste marquée par le déclin des campagnes au profit des grands pôles urbains. Cet enjeu est essentiel à prendre en compte dans le développement du territoire intercommunal car il met en avant le besoin crucial d'une redynamisation des centralités rurales.

On constate un vieillissement de la population avec un taux important d'anciens vivant seuls, une répartition hétérogène avec une part importante d'inactifs. Cela induit des problématiques sociales, notamment d'accès aux services et aux équipements.

L'économie du territoire

- ⇒ La sphère présentielle représente 63% des emplois du territoire (soit 848 emplois), contre 37% pour la sphère productive¹ (soit 504 emplois). Ce constat s'explique par l'attractivité touristique, notamment due à la notoriété de Cordes-sur-Ciel qui rayonne sur l'ensemble du territoire. Les communes concentrant le plus d'emplois sont Cordes-sur-Ciel, Penne, Les Cabannes, Saint Martin Laguépie et Vaour.
- ⇒ On constate une prédominance de PME dans le tissu économique. Les entreprises de moins de 10 salariés représentent 98% des établissements actifs. Un regain de création d'entreprises semble effectif depuis 2017.
- ⇒ L'administration publique reste une source considérable d'emplois puisqu'elle concentre 48% des postes salariés.
- ⇒ Les agriculteurs exploitants sont la catégorie socio-professionnelle la moins représentée sur le territoire. Malgré cela c'est aussi la CSP qui a connu la plus grande progression entre 2016 et 2018.

Évolution du nombre d'actifs global et d'actifs occupés entre 2011 et 2016 selon la catégorie socio-professionnelle



Commentaire de la commission d'enquête

Le diagnostic territorial est lucide et a permis à la 4C de préparer son PLUi dans des conditions réalistes.

¹ Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

1.1.3 Les objectifs du PLUI de la Communauté de communes

Le projet intercommunal de la 4C s'organise autour des trois grands axes suivants :

- Axe 1 / PROMOUVOIR L'IDENTITÉ LOCALE DU TERRITOIRE, Une identité du territoire à valoriser par l'agriculture, le paysage et le patrimoine
- Axe 2 / REDYNAMISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, Équilibre entre le développement urbain de la 4C et la préservation de son cadre de vie locale
- Axe 3 / OPTIMISER LES RESSOURCES DE LA 4C, Un territoire rural à dynamiser par le biais de l'économie et du tourisme.

1.2 L'objet de l'Enquête publique

L'enquête publique a pour objet :

- Le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse,
- L'abrogation des cartes communales du territoire qui concerne 12 communes de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse : Milhars, Le Riols, Vindrac-Alayrac, Roussayrolles, Mouzieys-Panens, Saint-Martin-Laguépie, Souel, Saint-Marcel-Campes, Salles, Bournazel, Livers-Cazelles, Vaour.
- La création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de la croix en fer forgé de Bournazel, de l'église paroissiale de Salles, de l'église de Souel, du château de Penne, de l'église Sainte-Catherine de Penne et de la grotte du travers de Penne, de l'église Saint-Pierre et Saint-Paul de Noailles, et de la maison Mercadier de Milhars.

Le projet de PLUi concerne 22 des 25 communes de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse : Bournazel, Cordes sur Ciel, Labarthe-Bleys, Lacapelle-Ségalar, Laparrouquial, Le Riols, Les Cabannes, Livers-Cazelles, Loubers, Marnaves, Milhars, Mouzieys-Panens, Noailles, Penne, Roussayrolles, Salles, Saint-Marcel-Campes, Saint-Martin-Laguépie, Saint-Michel-de-Vax, Souel, Vaour, Vindrac-Alayrac.

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

Par arrêté n° 1-URBA-12092024 en date du 12 septembre 2024, le Président de la communauté de communes du Cordais et du Causse a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique du 30 septembre au 31 octobre 2024.

1.3.1 Plan Local d'Urbanisme intercommunal

La présente enquête publique a été prescrite conformément aux obligations résultant de :

- L'article L153-19 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'obligation d'enquête publique pour un PLU ;

- L'article L123-2 du Code de l'Environnement (CE) relatif à l'obligation d'enquête publique pour un document de planification soumis à l'évaluation environnementale prévue aux articles L122-1 et suivants de ce même code.

La présente enquête publique s'est déroulée en conformité avec le cadre fixé par les articles R123-2 à R123-27 du code de l'environnement.

1.3.2 Cartes communales

Il existe 12 communes de la 4C qui sont couvertes par une carte communale au moment de l'élaboration du PLUi.

Lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'un PLUi, le ministère de la Cohésion des Territoires recommande de prévoir l'abrogation des cartes communales. Aucune procédure spécifique n'est prévue pour l'abrogation d'une carte communale.

La Communauté de communes du Cordais et du Causse est l'autorité compétente pour organiser l'enquête en concertation avec les commissaires-enquêteurs.

- Une réponse ministérielle précise que « si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU », une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU est organisée.
- L'avis du conseil d'état dans son avis du 28 novembre 2007 stipule également que :

« Dès lors que le plan local d'urbanisme et la carte communale sont deux documents d'urbanisme exclusifs l'un de l'autre, une carte communale ne peut être légalement être mise en vigueur que si la commune n'est pas dotée d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme applicable. »

1.3.3 Elaboration des périmètres délimités des abords (PDA)

Article L621-31 du code du patrimoine (extraits)

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

Les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du TARN (UDAP) proposent, dans le cadre du projet de PLUi, de substituer les Périmètres de Protection de 500m par la création de Périmètres Délimités des Abords (PDA). Cette modification vise à simplifier de manière significative et à améliorer la cohérence dans le traitement des dossiers d'urbanisme.

- *Les monuments proposés pour la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont :*

la croix en fer forgé de Bournazel, l'église paroissiale de Salles, l'église de Souel, château de Penne, l'église Sainte-Catherine de Penne et de la grotte du travers de

Penne, l'église Saint-Pierre et Saint-Paul de Noailles et la maison Mercadier de Milhars.

La Communauté de Communes du Cordais et du Causse, ainsi que les communes de Bournazel, Souel, Noailles et Milhars, ont donné leur approbation à ces propositions.

1.4 Présentation générale du projet

1.4.1 Justification du projet

Une volonté affichée par la 4C

Lors de la délibération du 10 octobre 2018, la 4C a fixé les modalités, les objectifs et les justifications du projet de PLUi. La communauté de communes « souhaite définir et construire son projet de territoire; le PLUi, lorsqu'il sera approuvé, sera ainsi un outil au service d'un projet communautaire qui traduira les souhaits de développement et d'aménagement du territoire de l'ensemble des communes de la 4C ».

Les orientations du PLUi visent à :

- Harmoniser et mettre en cohérence le développement de l'ensemble du territoire
- Appuyer la démarche sur l'Agenda 21, déjà engagée.
- Assurer la continuité des orientations et réflexions portées par le Schéma de Cohérence Territorial.

- Traduire « une réelle prise en charge et identification des terrains destinés à l'habitat, à l'agriculture et /ou au développement économique, avec une attention particulière portée sur la qualité architecturale en fonction des secteurs concernés et une volonté communale axée sur un développement qualitatif et cohérent de l'urbanisation à venir. »

La délibération précise 6 objectifs :

- La priorité donnée à la préservation des zones agricoles
- La conservation et la valorisation du bâti existant de caractère sera privilégiée
- L'intégration parfaite de la construction neuve dans l'environnement de proximité
- La gestion économe de l'espace
- Le choix d'une architecture intégrée au paysage et en adéquation avec le contexte localement
- L'accueil de nouveaux habitants

Commentaire de la commission d'enquête

La justification du projet est apportée par la nécessité pour la 4C de disposer d'un outil de développement et d'aménagement de l'ensemble des communes du territoire. Des éléments d'orientation, de développement et les objectifs, traduisent de manière concrète le projet et sa justification.

1.4.2 L'évaluation environnementale

Au titre des articles L.104-1 et L.104-6 du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme tels que les

Plans Locaux d'Urbanisme et les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale. L'évaluation environnementale est proportionnée au territoire intercommunal ainsi qu'aux enjeux décelés comme précisé à l'article L.104-5 du Code de l'Urbanisme.

Le rapport indique :

« Au-delà des dispositions juridiques préalablement indiquées, la présence du site Natura 2000 « Vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou » principalement caractérisé par les trois vallées encaissées des principales rivières affluentes du Tarn et de leur lit mineur, ainsi que plusieurs ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) ont motivé la réalisation de la présente évaluation environnementale. »

« L'ensemble des incidences prévisibles du projet de PLUi de la 4C est analysé au regard des enjeux décelés dans l'Etat Initial de l'Environnement. La partie naturaliste (Milieu naturel et biodiversité) est davantage approfondie avec des inventaires de terrains réalisés sur les zones de projets et une analyse est détaillée par zone. Les incidences analysées correspondent aux incidences du PLUi sur les thématiques abordées, avant une éventuelle mise en place de mesures de réduction ou de compensation. Les mesures prises dans le PLUi, exposées ci-dessous, correspondent à des mesures d'évitement ayant permis la définition du Projet. Dans le cas d'enjeux et d'incidences se recoupant entre thématiques, ceux-ci ne sont analysés qu'une fois. »

Evaluation du PLUi de la 4C

L'évaluation environnementale du PLUi de la 4C a été réalisée en tenant compte des enjeux décelés durant la phase de diagnostic et du projet de PLUi.

Chaque enjeu est analysé au regard des orientations prises par le projet du PLUi, au niveau du PADD et dans sa traduction règlementaire (zonage, règlement écrit et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Pour chaque enjeu décelé, une notation a été définie afin de quantifier globalement l'évaluation environnementale du PLUi :

- ✓ Incidence négative (-) : l'évaluation environnementale perd un point,
- ✓ Incidence positive (+) : l'évaluation environnementale gagne un point,
- ✓ Pas d'évolution par rapport à un enjeu soulevé (=) : aucune évolution dans

la notation.

Les incidences sur le milieu naturel étant conséquentes (notation -16 points), des mesures d'évitement et de réduction ont été définies en accord avec les capacités de l'intercommunalité à les mettre en œuvre.

Après définition des mesures d'évitement et de réduction, l'évaluation environnementale du PLUi de la 4C obtient une notation positive, notamment avec la diminution des incidences sur le milieu naturel.

Dans l'objectif d'assurer une mise en œuvre optimale du projet de PLUi, des critères de suivi ont été définis. Ils sont adaptés à la capacité de l'intercommunalité à les mettre en œuvre et proportionnés aux enjeux des projets.

Les tableaux ci-dessous issus du rapport de présentation synthétisent l'analyse de l'évaluation environnementale et la nature des mesures associées, pour quatre domaines impactés.

(Les enjeux sont caractérisés par 5 niveaux, affectés d'une couleur : (Nul : gris, Faible : jaune, Modéré : Orange, Fort : Rouge, Majeur : Bleu foncé))

A. Contexte général

ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCES POTENTIELLES	PRISE EN COMPTE OU ABSENCE DE PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi	MESURES ASSOCIÉES	EVALUATION	ENJEU RÉSIDUEL
Risques		<p>Risques d'inondation : risque fort dans la vallée du Cerou traversant huit communes. Le développement urbain à proximité représente un risque majeur.</p> <p>Risque de retrait-gonflement : risque modéré, fissuration des constructions existantes possibles lors de sécheresse.</p> <p>Risque de transport de matières dangereuses : risque modéré existant sur les routes principales (RD600 et RD922) et sur la ligne ferroviaire.</p> <p>Risque d'incendie : feux de forêts occasionnels sur le territoire (deux en dix ans), et certaines bornes à incendies non-opérationnelles, multipliant les risques en cas d'incendie sur le territoire.</p>	Le PLUi propose des règles de constructibilité qui prennent en compte les risques naturels afin de limiter les conséquences négatives. De plus, il aura vocation à limiter le développement urbain à proximité des zones à risque, notamment le risque inondation.	Evitement / Réduction	+	
Phénomène d'eutrophisation de certains cours d'eau		Dégradation des masses d'eau : pollution des cours d'eau induite par les activités humaines et agricoles menant à la disparition d'espèces	Le PLUi incite à faire cohabiter l'agriculture et les espaces naturels, notamment les cours d'eau afin de réduire les impacts négatifs sur la qualité de l'eau et la biodiversité environnante.	Réduction	+	
Périmètres de protection nombreux		Limitation de l'urbanisation et muséification de certains bourgs comme celui de Cordes-sur-Ciel.	Le PLUi souligne qu'il est important de préserver le patrimoine et le paysage local tout en évitant de mettre certains secteurs sous cloche.	Evitement	+	

SOUS TOTAL : CONTEXTE GENERAL + 3

B. Paysage/Patrimoine

ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCES POTENTIELLES	PRISE EN COMPTE OU ABSENCE DE PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi	MESURES ASSOCIÉES	EVALUATION	ENJEU RÉSIDUEL
--------	----------------	-------------------------	--	-------------------	------------	----------------

						EL
Rupture entre les extensions villageoises et les centres-bourgs		Les constructions récentes en continuité du bâti existant, historique manquent souvent de cohérence et créent une rupture nette entre patrimoine règlementé et extensions récentes. Le risque est la banalisation des entrées de villages et hameaux par les extensions résidentielles. De plus ces extensions consomment de l'espace naturel et impactent le paysage rural.	Le PLUi propose de travailler sur les interfaces avec notamment le renforcement du maillage de haies afin de requalifier les lisières urbaines.	Réduction	+	
Le patrimoine méconnu et peu valorisé		De nombreux éléments de patrimoine ne sont pas reconnus et se trouvent être en nombre sur le territoire, il s'agit du patrimoine vernaculaire témoignant de l'identité et des savoir-faire ancestraux d'un espace géographique. Les touristes se tournent vers les lieux très attractifs au détriment d'atouts	Le PLUi prévoit de pérenniser le tourisme vert afin de faire découvrir des espaces remarquables méconnus et ainsi la production locale et la réalisation d'actions de mise en valeur des paysages remarquables des communes à travers la requalification de l'espace public.	Réduction	+	

SOUS TOTAL : PAYSAGE / PATRIMOINE + 2

C. Fonctionnement local

ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCES POTENTIELLES	PRISE EN COMPTE OU ABSENCE DE PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi	MESURES ASSOCIÉES	EVALUATION	ENJEU RÉSIDUEL
Les pics de fréquentation touristique		La forte fréquentation touristique en période estivale rend difficile l'accès aux résidents permanents et cause des problématiques de stationnement et de circulation. C'est notamment le cas à Cordes-sur-Ciel et, de manière plus modérée, à Penne en plein été. Le festival de Vaour engendre lui aussi des problématiques, notamment de stationnement, à cette période de l'année.	Le PLUi a mis en place plusieurs emplacements réservés pour la création d'espace de stationnement afin de mieux gérer le flux de visiteurs lors de la période estivale.	Réduction	+	
Offre d'activité touristique peu développée sur certaines communes		Le manque de visibilité et de fréquentation des lieux de loisirs et de tourisme ne permet pas, entre autres, un entretien des chemins de randonnée efficace, ni un développement de l'économie locale.	Le PLUi propose de développer l'agrotourisme et des itinéraires comme «découverte du territoire» permettant de découvrir le patrimoine et la culture lors de randonnées. Ceci permettrait de mettre en lumière les trésors cachés du territoire de la 4C.	Réduction	+	
Fuite des actifs vers les pôles structurants		Un grand nombre de communes de la 4C ne possèdent aucune offre de commerces et de services, ce qui pousse de plus en plus d'habitants de la 4C à partir travailler dans les pôles urbains structurants.	La 4C souhaite affirmer la place de ces pôles structurants (Cordes-sur-Ciel, Les Cabannes), relais (Penne, Vaour) et de proximité (Milhars) afin de valoriser le cadre de vie rurale et d'attirer de nouveaux	Evitement/ Réduction	+	

			ménages.			
Offre de transport collectif faible et peu utilisée		Le transport collectif sur le territoire de la 4C est peu développé. Le TAD est peu utilisé et l'accès à la gare est difficile en mode doux. Le caractère rural du territoire se traduit par une utilisation forte de la voiture individuelle et si rien n'est mis en place, cette tendance ne changera pas.	Le PLUi vise à renforcer l'usage du covoiturage et des transports collectifs à travers la densification démographique des centres-bourgs, l'aménagement d'un cheminement doux entre Cordes-sur-Ciel et la gare.	Réduction	+	

SOUS TOTAL : FONCTIONNEMENT LOCAL + 4

D. Milieu urbain

ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCES POTENTIELLES	PRISE EN COMPTE OU ABSENCE DE PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi	MESURES ASSOCIÉES	EVALUATION	ENJEU RÉSIDUEL
Densité de constructions faible et évolution irrégulière de la consommation d'espace		Un phénomène important de rétention foncière a lieu ce qui limite l'exploitation des dents creuses	Le PLUi propose la création d'OAP permettant d'optimiser les espaces à développer pour une meilleure gestion foncière et un règlement facilitant l'évolution du bâti existant.	Evitement / Réduction	+	
Communes dont le développement résidentiel est nul		Le SCoT ne permet pas d'accueillir le nombre d'habitants projeté	Le PLUi se concentre sur le développement urbain autour des bourgs afin de limiter le mitage urbain à travers une vision intercommunale et non communale.	Réduction		

SOUS TOTAL : MILIEU URBAIN + 1

(Contexte général +3, Paysage et Patrimoine +2, Fonctionnement local +4, Milieu urbain +1, Milieu naturel et biodiversité 0 : TOTAL 10)

Concernant le milieu naturel celui-ci a été analysé et évalué :

- Les habitats naturels
- Les espèces : la flore, la faune

Le milieu naturel a fait l'objet d'un inventaire très détaillé et largement illustré permettant d'identifier et évaluer la biodiversité. La partie naturaliste (Milieu naturel et biodiversité) est davantage approfondie avec des inventaires de terrains réalisés sur les zones de projets et une analyse est détaillée par zone.

Il a été dressé une cartographie des habitats naturels composant les diverses zones retenues incluant

une évaluation de leur état de conservation et évaluation des probabilités d'accueil d'espèces faunistiques et floristiques présentant un enjeu notable.

Une évaluation des impacts probables du projet de PLUi sur le milieu naturel et les zones de protection a été réalisée avec des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLUi.

A noter :

« Sur un total de 28 280 hectares, seulement 17,2 hectares sont voués au développement urbain (1AU, 1AUE, 1AUX, 1AUL et 1AUM) dont majoritairement pour de l'habitat (11,75 ha).

Les objectifs principaux de ce PLUi sont la pérennisation des surfaces agricoles et naturelles, ainsi que la réalisation d'un effort de modération de consommation foncière, notamment en ce qui concerne l'habitat. La comparaison entre les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la 4C et le projet de PLUi laisse apparaître un constat positif pour la préservation des zones naturelles, agricoles et forestière. Le projet de PLUi retire 91,3 hectares des zones urbaines actuelles pour les donner à l'activité agricole et à l'environnement naturel.

Au-delà de cet effort de consommation d'espace, le PLUi prévoit également un effort de densification en prévoyant une densité minimale moyenne de 7 lgt/ha contre 3,11 lgt/ha anciennement. Cet effort va favoriser un principe de compacité des constructions à destination d'habitation au sein des trames urbaines identifiées. »

Commentaire de la commission d'enquête

L'évaluation environnementale est sérieuse ; elle a défini les différents enjeux et les mesures qu'il conviendra d'adopter lors de la réalisation du projet.

1.4.3 Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD vise à définir les grandes orientations d'aménagement et de développement pour l'intercommunalité de manière pragmatique. Il repose sur un diagnostic, l'État Initial de l'Environnement (EIE) du territoire, et la volonté des élus de la 4C.

Le PADD de la Communauté de Communes 4C a été élaboré à partir d'un travail collaboratif entre les élus, afin de définir une vision commune pour le territoire. Ce projet s'appuie sur les enjeux identifiés dans l'État Initial de l'Environnement, le diagnostic territorial et les orientations du SCOT.

La méthodologie suivie a comporté deux étapes principales : d'abord, chaque élu a travaillé au niveau de sa commune en priorisant et proposant des actions pour les 12 thématiques du PADD. Ensuite, un travail collectif a permis de sélectionner les propositions communes, tout en respectant les contraintes réglementaires, et de localiser les projets de développement (habitat, économie, loisirs, etc.).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Communauté de Communes 4c est articulé autour de trois axes principaux :

1. ****Promouvoir l'identité locale**** : Ce volet met l'accent sur la préservation des terres agricoles et des paysages, la protection du patrimoine naturel et bâti, et la valorisation des espaces naturels et forestiers. L'objectif est de renforcer l'identité du territoire en intégrant l'agriculture, le paysage et le patrimoine.

2. ****Redynamiser la croissance démographique**** : Il s'agit d'équilibrer développement urbain et qualité de vie locale, notamment en renforçant l'offre de logements, en densifiant les centres urbains, en améliorant la mobilité et en valorisant l'espace public. La revitalisation des centres-bourgs, avec un focus sur l'offre commerciale, associative et sociale, est également au cœur de cet axe.

3. ****Optimiser les atouts économiques et touristiques**** : Ce volet vise à dynamiser le territoire en soutenant l'économie locale, en créant des zones artisanales, et en développant le tourisme, notamment via l'éco-tourisme et l'hébergement. Il met aussi l'accent sur la modernisation des infrastructures et la diversification des activités agricoles et forestières.

Commentaire de la commission d'enquête

En résumé, le PADD cherche à valoriser l'identité locale, soutenir la croissance tout en préservant le cadre de vie, et à dynamiser l'économie à travers le développement de l'agriculture, du tourisme et des activités locales.

Points forts : Le PADD présente une vision cohérente et bien ancrée dans les réalités locales, avec des axes stratégiques pertinents pour répondre aux enjeux du territoire.

Points faibles : Il manque de précisions sur les moyens et les indicateurs de suivi, ce qui peut compliquer la mise en œuvre et le suivi des résultats

1.4.4 Les OAP prévues

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil pré-opérationnel pour un territoire. À la suite de la définition des enjeux communaux identifiés par le diagnostic et précisés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour l'intercommunalité et visent ainsi à répondre à ses différents objectifs.

Les OAP prévues sont de trois ordres :

- Les OAP des zones à urbaniser par commune. Pour la 4C, elles sont au nombre de 26 et concernent 13 Communes :

Bournazel	1	Noailles	1
Cordes-sur-Ciel	3	Penne	2
Lacapelle-Ségalar	1	Roussayrolles	1
Le Riols	1	Saint Marcel Campes	2
Les Cabannes	3	Salles	3
Milhars	2	Vaour	4
Mouzieys-Panens	2		

Il convient de noter que les Services de l'Etat ont fait trois observations pour :

- L'OAP O01 de Bournazel :

Au vu de l'importance de la zone et du phasage proposé, il conviendrait de geler une partie de la zone 1AU en la classant en zone à urbaniser dite fermée (2AU). Cette dernière pourrait être ouverte à l'urbanisation lorsque les logements de la zone 1AU auront été construits. Enfin des dispositions doivent être mises en œuvre dans le schéma d'aménagement afin d'assurer la préservation du corridor écologique identifié.

- L'OAP 001 de Cordes-sur-Ciel

Il conviendrait, à la place de la zone 1AU, de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) plus adapté à la qualité agricole et naturelle des lieux. Le périmètre du secteur devra se rattacher au plus près des bâtiments déjà existants et limiter le nombre de constructions futures (prévoir 1 à 2 maisons au maximum).

- L'OAP 001 de Milhars

Il conviendrait de revoir la zone 1AU de Milhars et son OAP dans le souci d'améliorer le développement urbain du lieu-dit Pescadou.

Conformément à la réglementation (article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme), elles ont été phasées selon l'échéancier suivant :

- Court terme : 0 à 4 ans
- Moyen terme : 4 à 7 ans
- Long terme 7 à 10 ans.

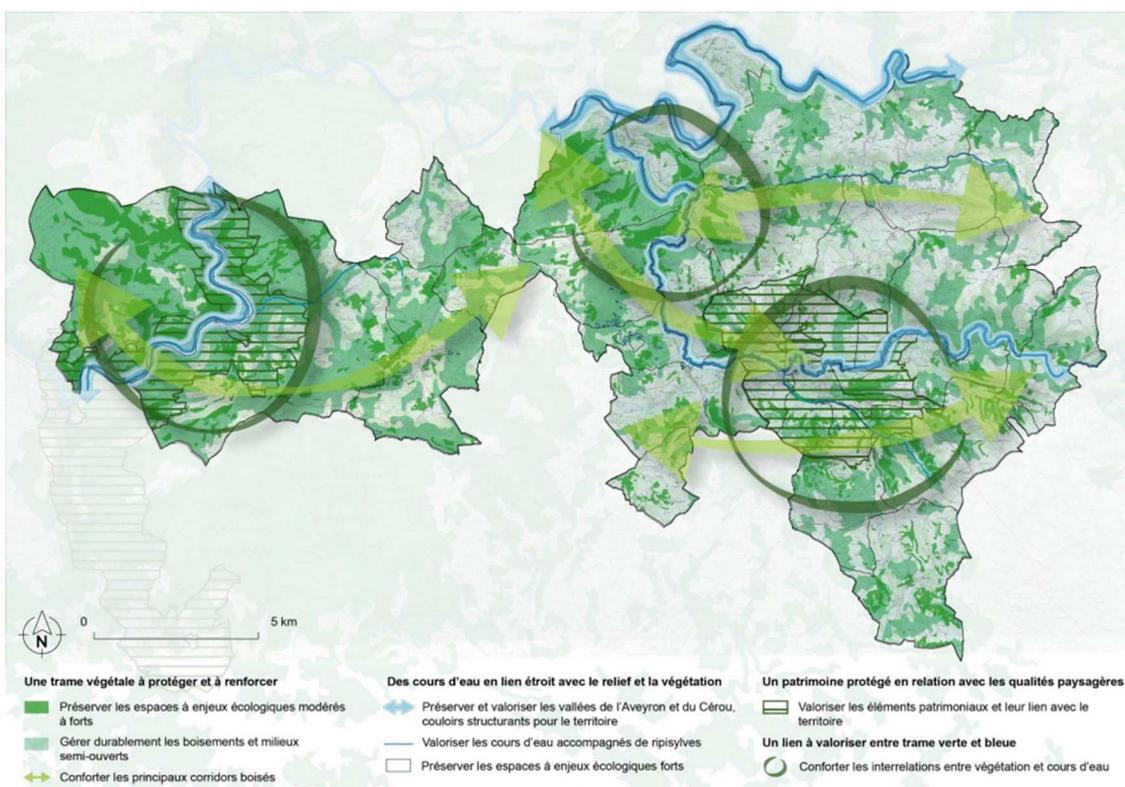
- Les OAP thématiques : Elles sont au nombre de 2 et concernent la « trame verte et bleue (TVB ») et « Loisirs et patrimoine ».

➤ OAP TVB

Elle a quatre objectifs :

- Maintenir et pérenniser les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire ;
- Assurer la pérennité et la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue ;
- Limiter les fractures et les obstacles de la trame éco paysagère ;
- Encourager des projets vertueux intégrant des principes d'aménagements favorisant la végétalisation des espaces urbanisés.

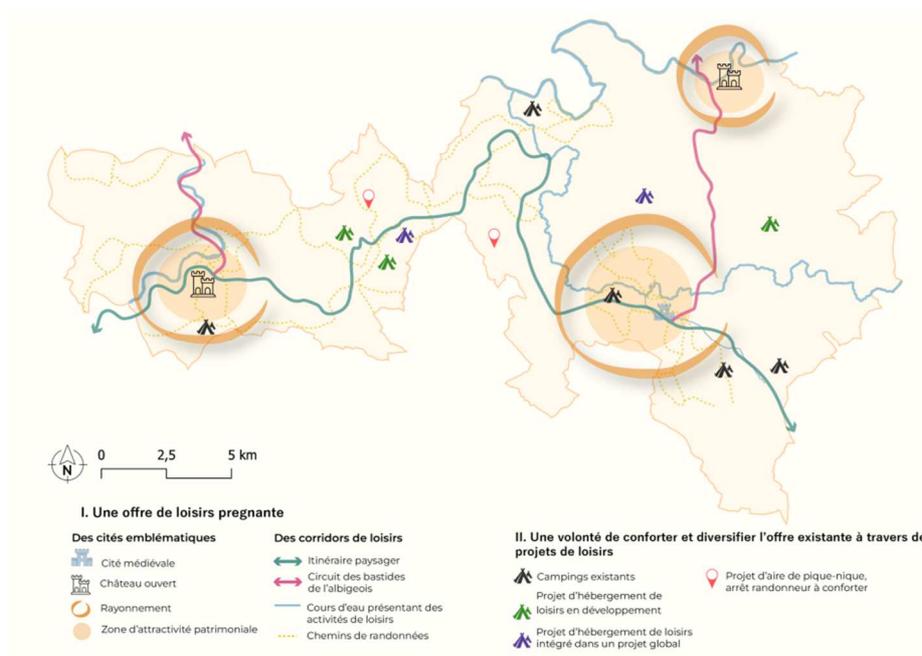
L'OAP TVB met l'accent sur la valorisation des éléments patrimoniaux et leur lien avec le territoire. Cette orientation concerne notamment les communes de Cordes-Sur-Ciel, Les Cabannes, Penne, Mouzieys-Panens et Milhars.



➤ OAP Loisirs et Patrimoine

L'OAP Loisirs et Patrimoine permet de juxtaposer l'offre de loisirs identifiée sur le territoire avec les projets en développement afin de conforter les grandes orientations du PADD à ce sujet.

Elle vient conforter l'offre actuelle en la diversifiant, le tout en complémentarité de l'existant. Le territoire de la 4C révèle une attractivité prégnante et des besoins en hébergement de loisirs. Elle permet la traduction des grandes orientations du PADD et apporte des précisions sur l'aménagement des projets visant la diversification et le renforcement de l'offre actuelle.



- Les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL). Ils sont au nombre de 6 et concernent 5 communes :

Mouziéys-Panens	1 Loisirs
Noailles	1 Economique
Penne	2 Economique et logement
Saint-Marcel Campes	1 loisirs
Vindrac-Alayrac	1 Economique et logement

Il faut également noter que les Services de l'Etat ont fait deux observations sur :

Mouziéys-Panens : STECAL n°S01 et Saint Marcel-Campes : STECAL n°S01.

Au vu de l'importance des surfaces utilisées (plus de 5 000 m² dans les 2 cas), il conviendrait de réduire les périmètres des STECAL au strict nécessaire, en les restreignant au plus près des bâtis et installations projetés.

Commentaire de la Commission d'enquête

Les OAP prévues constituent une base structurée pour l'aménagement territorial, avec des points notables sur la préservation de l'environnement, le développement touristique et la cohérence avec le PADD. Cependant, des améliorations sont nécessaires pour mieux intégrer les recommandations des services de l'Etat et garantir une meilleure articulation entre urbanisation et écologie.

1.4.5 Les éléments de règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse, soit la globalité des 22 communes. Il établit des règles communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques pour toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Structure du règlement :

Le règlement du PLU est structuré en plusieurs sections, chacune correspondant à différents types de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles, etc.). Il inclut des dispositions communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques à chaque zone. Le règlement se présente sous deux formes : une partie écrite et une partie graphique.

La partie graphique est constituée de cartes pour chaque commune, avec plusieurs planches possibles en fonction de la taille de la commune.

Le règlement, aussi bien dans sa partie écrite que dans sa partie graphique, s'il a été beaucoup consulté sur le registre dématérialisé, a peu fait l'objet de contributions.

Commentaire de la Commission d'enquête

La commission regrette que les numéros de parcelles soient illisibles sur le règlement graphique de chaque commune, ce qui rend difficile l'identification des parcelles. Cette absence a été constatée à de nombreuses reprises au cours de l'enquête. Elle devra faire l'objet d'une modification dans le PLUi définitif.

Le dossier d'enquête publique répond globalement aux objectifs fixés par le projet intercommunal de la 4C.

1.5 Composition du dossier soumis à l'enquête

- Le bilan de la concertation
- Le diagnostic
- Le diagnostic agricole
- La justification et l'évaluation environnementale
- Le PADD
- Les OAP et STECAL
- Les atlas comprenant le potentiel densifiable, les emplacements réservés, les changements de destination, le patrimoine bâti, le patrimoine boisé, la cartographie de l'évaluation environnementale
- Le règlement graphique
- Le règlement écrit
- Les annexes
- Les pièces administratives
- Les avis sur le PLUi arrêté émis par les communes membres de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse
- Les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA)
- Les avis des communes et intercommunalités limitrophes consultées
 - o Amarens
 - o Bournazel
 - o Cordes-sur-Ciel
 - o Donnazac
 - o Frausseilles
 - o Labarthe Bleys
 - o Lacapelle-Segalar

- Laparroquial
- Le Riols
- Livers-Cazelles
- Milhars
- Mouzieys-Panens
- Noailles
- Saint-Marcel-Campes
- Saint-Martin-Laguepie
- Souel
- Saint Michel de Vax
- Vaour
- Vindrac- Alayrac

- L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Tarn

- L'évaluation environnementale, l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale et la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale.

- L'avis du préfet du Tarn, dans le cadre de la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme

Concernant les modifications des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de la croix en fer forgé de Bournazel, de l'église paroissiale de Salles, de l'église de Souel, du château de Penne, de l'église Sainte-Catherine de Penne et de la grotte du travers de Penne, de l'église Saint-Pierre et Saint-Paul de Noailles, de la maison Mercadier de Milhars :

- Les pièces administratives liées à la procédure

- Les cartographies liées à la réduction des PDA

Commentaire de la commission d'enquête

Le dossier est complet et correspond aux exigences définies dans l'article R123-8 du code de l'environnement.

2 SYNTHÈSE DES AVIS DE LA MRAe ET DES PPA et REponses DE LA 4C

2.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

« La communauté de communes du Cordais et du Causse souhaite doter d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) les 22 communes de son territoire.

Le principal point sensible de la présente version du PLUi réside dans la consommation d'espaces agricoles et naturels au profit de constructions de logements selon un rythme élevé, malgré un stock important de terrains constructibles disponibles et une tendance d'évolution de la population à la baisse. En outre, ce projet de consommation d'espace global peut apparaître excessif au vu des encarts constatés entre les évolutions récentes et les perspectives du SCOT de 2019 ».

Les choix structurants relatifs au scénario démographique et à la consommation d'espace du PLUi du Cordais et du Causse, en entraînant une consommation importante d'espaces, sont susceptibles d'impacter des enjeux environnementaux. La MRAe recommande de présenter un scénario démographique plus modéré, au regard de l'évolution démographique récente, en lien avec la croissance observée au cours de la dernière décennie, ce qui permettrait de proposer une consommation d'espace adaptée aux besoins réels, limitant ainsi la consommation des espaces agricoles et l'artificialisation du territoire. Le scénario démographique et la consommation d'espace doivent d'ores et déjà s'intégrer dans la trajectoire prévue par la loi « climat » de réduction de la consommation d'espace de 50 % par rapport à la décennie précédente.

Les zones ouvertes à l'urbanisation doivent être justifiées au regard des enjeux environnementaux et des alternatives possibles, et l'évaluation environnementale doit prévoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées.

La MRAe considère que le PLUi est susceptible d'impacts sur l'environnement et que, compte tenu des défauts méthodologiques de l'évaluation, le rapport de présentation n'apporte pas les éléments permettant d'assurer que les principaux enjeux environnementaux sont correctement appréhendés et préservés.

Le règlement des zonages naturels N doit faire l'objet d'une constructibilité plus réduite afin de protéger véritablement le patrimoine naturel territorial.

L'analyse des impacts sur le paysage et les risques d'inondation est à conduire, et les mesures pour les réduire sont à présenter.

Une analyse des sites favorables à l'accueil d'énergies renouvelables doit être proposée dans le respect des considérations environnementales et paysagères et des espaces pour le photovoltaïque doivent être prévus dès à présent, dans un objectif de moindre impact environnemental.

Rappel des enjeux principaux :

- ✓ La maîtrise de la consommation de l'espace ;
- ✓ La protection des espaces naturels et de la biodiversité ;
- ✓ La protection des paysages et du patrimoine ;
- ✓ La maîtrise des risques d'inondation ;
- ✓ La territorialisation des énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre »

⇒ **Mémoire en réponse de la 4C**

Voir Annexe 4

Commentaire de La commission d'enquête

Dans son mémoire en réponse, la 4C a répondu à la plupart des recommandations de la MRAe, soit en donnant les éléments de réponses soit en s'engageant à apporter les compléments demandés.

Toutefois, concernant la demande de compléter l'état initial, la 4C ne répond que sur le point concernant les zones humides. Il conviendrait d'apporter une réponse sur les autres points

Remarque de la MRAe : « Elle recommande également de compléter l'état initial pour identifier sur tous les secteurs de projet l'ensemble des enjeux environnementaux pertinents en matière de paysages, de risques naturels, de ressource en eau, et de vérifier la présence de zones humides avérées ou potentielles. »

2.2 Avis des PPA

Les avis des PPA figurent dans le dossier d'enquête.

2.2.1 Services de l'Etat

L'Etat a formulé plusieurs recommandations, notamment concernant la loi Climat et Résilience et des observations sur le SRADDET, le SCoT, le PCAET, la continuité écologique et de trame verte et bleue, les bâtiments en état de ruine, l'assainissement et traitement des eaux usées. Plusieurs observations ont également été formulées sur les OAP.

2.2.2 Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF)

La CDPNAF a fait plusieurs observations, remarques et une réserve et a émis un avis défavorable concernant l'identification des secteurs ouverts à l'urbanisation (AU) dédiés à l'habitat de Cordes-sur-Ciel (« 220 Vieusse ») et Milhars (« Pechadou »). Elle a également souligné un trop grand nombre de demandes de changement de destination.

Commentaire de la commission d'enquête

La 4C a apporté des réponses aux différentes observations de la CDPNAF.

Toutefois à la remarque suivante : « La CDPENAF émet un avis défavorable sur les zones 1AU de Cordes-sur-Ciel (Vieusse) et Milhars (Péchabou). »

La 4C a répondu : « La 4C souhaite conserver ces zones 1AU dans la mesure où l'intercommunalité a déjà reclassé plus de 90 ha en zone naturelle et agricole. Cordes-sur-Ciel est un pôle d'équilibre du territoire de la 4C et il s'agit de l'unique zone d'extension d'habitat de la commune. La commune de Milhars est, quant à elle, considérée comme un pôle de proximité et il s'agit également de la seule zone 1AU habitat de la commune. »

La commission, comme suite à l'établissement du PV de synthèse, concernant la commune de Milhars qui a déposé une contribution, considère que, compte tenu des différents investissements (financiers et autres) de plusieurs natures réalisés pour dynamiser la commune, il ne serait pas opportun de supprimer la zone 1AU.

2.2.3 SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais

Après avoir examiné les grands points du PLUi, le SCoT a délibéré en donnant un avis favorable à l'unanimité tout en notant que Le PLUi ne s'inscrit pas dans la trajectoire de la loi Climat et résilience (LCR) qui vise les 50% de réduction de la consommation foncière.

Commentaire de la commission d'enquête

La 4C apporte des réponses à l'ensemble des recommandations

2.2.4 Centre national de la propriété forestière (CNPFP)

Le CNPFP a émis un conseil concernant la prise en compte de l'article R 421-23-2 du code de l'urbanisme concernant la gestion des bois.

Commentaire de la commission d'enquête
Le conseil sera pris en compte par la 4C lors l'approbation du PLUi.

2.2.5 Chambre d'agriculture du Tarn

La Chambre d'agriculture a émis plusieurs observations et notamment 2 réserves concernant 2 zones AU, l'emprise de 2 STECAL.

Commentaire de la commission d'enquête
La 4C a pris en compte les réserves de la CA.

2.2.6 Union départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)

L'UDAP a livré son avis sur les règlements écrits et graphiques au regard des enjeux patrimoniaux et paysagers du territoire intercommunal du Cordais et du Causse.

Commentaire de la commission d'enquête
La 4C a pris en compte les recommandations de UDAP

2.2.7 Syndicat des eau

La 4C a pris en compte les recommandations du Syndicat des eaux

Commentaire de la commission d'enquête
Toutefois, la commission rappelle que le PPRi, s'impose réglementairement aux PLUi. En ce qui concerne la CIZI, bien qu'elle soit une cartographie informative, sa connaissance doit être prise en compte dans les différents projets.

2.2.8 Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

Avis favorable de l'INAO.

2.2.9 Avis des Communes et réponses de la 4C

Les 25 communes de la 4C-se sont prononcées sur le projet de PLUi :

- 13 ont donné un avis favorable sans réserve,
- 9 n'ont pas expressément donné d'avis et sont donc réputées avoir donné un avis favorable,
- 3 ont émis un avis favorable avec des réserves : Livers-Cazelles, Vaour, Vindrac- Alayrac.

Aucune commune n'a donné un avis défavorable.

Commentaire de la Commission d'enquête

Comme le demande le préfet du Tarn dans son avis, il est demandé à la Communauté de communes de prendre en considération, à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du Plan l'ensemble des recommandations et observations émises par les Services de l'Etat et l'ensemble des Personnes publiques associées.

Pour la Commission d'enquête, cette prise en compte se fera sous la forme d'une réserve générale qui sera levée de fait lors de l'intégration de ces modifications dans le PLUi soumis à approbation.

CHAPITRE 2

3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1 Désignation de la commission d'enquête

La commission d'enquête a été désignée par décision n°E24000083/31 de madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse du 24/06/2024, modifiée le 02/08/2024.

Elle est composée de :

- Monsieur Yves JACOBS, président
- Monsieur Jean-Jacques VIDAL, membre titulaire
- Monsieur Patrick ROUX, membre titulaire
- Madame Caroline THAU, membre suppléant

En cas d'empêchement du président, la présidence de la commission est assurée par monsieur Jean-Jacques VIDAL.

En cas d'empêchement de l'un des membres titulaires, celui-ci est remplacé par le membre suppléant.

3.2 Arrêté d'ouverture d'enquête publique

L'arrêté d'ouverture d'enquête a été signé le 12 septembre 2024 par Monsieur Bernard ANDRIEU, président de la Communauté de communes du Cordais et du Causse. L'arrêté précisait en particulier :

- **La date et durée de l'enquête publique :**
 - Début : 30 septembre 2024 à 9h00
 - Fin : 31 octobre 2024 à 17 h00
 - Durée : 32 jours
- **Le Siègne de l'Enquête publique :** Communauté de communes du Cordais et du Causse (4C) Les Cabannes
- **Les 12 lieux et horaires de permanences** (voir ch. 4.1)

3.3 Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet

- Une première réunion réunissant la commission d'enquête et les représentants de la Communauté de communes du Cordais et du Causse a eu lieu le 16 juillet 2024 au siège de la Communauté de communes à Les Cabannes. Cette réunion présidée par Bernard ANDRIEU, président, a permis d'arrêter les principales décisions préalables au lancement de l'enquête publique.
- Une seconde réunion, le 19 septembre 2024, avec le bureau d'études TOPONIMY et les représentants de la 4C a permis de mieux appréhender le projet de PLUi. Elle a également été

l'occasion de parapher et signer les registres-papier d'enquête publique destinés aux 22 communes de la 4C.

3.4 L'information du public

3.4.1 Affichage

L'arrêté a été affiché conformément à la réglementation.

Cette enquête publique a fait l'objet d'un affichage de l'avis d'enquête (affiche jaune format A2) selon les délais fixés par l'arrêté du 12 septembre 2024, soit 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête aux lieux suivants :

- Sur le panneau réglementaire de chacune des 22 mairies de la 4C
- Au siège de la 4C,
- Sur le site Internet de la communauté de communes.

3.4.2 Insertions dans la presse

L'avis d'enquête au public a fait l'objet de deux insertions dans chacun des journaux de la presse locale, que sont :

- La Dépêche du Midi 81 : parutions du 7 septembre 2024 et du 4 octobre 2024
- Le Tarn libre : parution du 13 septembre et du 4 octobre 2024

3.4.3 Modalités de consultation du dossier d'enquête

- Durant toute la durée de l'enquête le dossier d'enquête a été mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique et en version papier au siège de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse, aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h00 à 17h00, à l'exception des jours fériés.
- Le dossier d'enquête a également été mis gratuitement à disposition du public sur poste informatique dans toutes les mairies composant le territoire de la 4C, aux jours et heures habituels d'ouverture, à l'exception des jours fériés.
- Le dossier d'enquête a été mis gratuitement à disposition du public en version papier durant les 12 permanences organisées par les membres de la commission d'enquête, selon le calendrier précisé par l'arrêté.
- Le dossier d'enquête publique pouvait être communiqué à toute personne à sa demande et à ses frais, pendant l'enquête publique.
- Le dossier d'enquête publique était consultable en version informatique via le lien suivant : <https://www.registredematerialise.fr/5580>, accessible 7j/7j et 24h/24h du premier jour de l'enquête publique à 9h00 au dernier jour de celle-ci à 17h00.

Commentaire de la Commission d'enquête

L'enquête a été organisée conformément aux prescriptions des articles R123-9 à R123-11 du code de l'environnement.

4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 Les permanences réalisées

Date	Horaires	Lieux
Lundi 30/09	9h00-12h00	LES CABANNES Siège de la 4C
Lundi 30/09	14h00-17h00	Mairie de VAOUR
Samedi 5/10	9h00-12h00	Mairie de CORDES (Annexe)
Mardi 8/10	9h00-12h00	Mairie de MILHARS
Mardi 8/10	14h00-17h00	Mairie de BOURNAZEL
Samedi 12/10	9h00- 12h00	Mairie de CORDES (Annexe)
Vendredi 18/10	9h00-12h00	Mairie de LACAPELLE SEGALAR
Mardi 22/10	9h00-12h00	Mairie de MILHARS
Mardi 22/10	14h00-17h00	Mairie de BOURNAZEL
Vendredi 25/10	9h00-12h00	Mairie de LACAPELLE SEGALAR
Jeudi 31/10	9h00-12h00	Mairie de VAOUR
Jeudi 31/10	14h00-17h00	LES CABANNES Siège de la 4C

Trois permanences téléphoniques ont également été assurées :

- Le vendredi 11 octobre 2024 de 14h00 à 16h00
- Le jeudi 17 octobre de 14h00 à 16h00
- Le jeudi 24 octobre de 14h00 à 16h00.

Pour cette enquête il a été déposé dans chacune des 22 mairies un registre portant le nom et les initiales de la commune concernée pour que le public puisse y déposer ses observations écrites. Il en a été de même au siège de l'enquête

Il est à noter que le registre dématérialisé proposé par la société Préambules a parfaitement répondu à la demande de la commission d'enquête et plus largement aux besoins de l'enquête publique.

4.2 Modalités de recueil des observations du public

Pendant la durée de l'enquête publique, le public a pu émettre ses observations et propositions :

- sur les registres d'enquête papier disponibles au siège social et administratif de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse, et dans les 25 mairies des communes membres, aux jours et heures d'ouvertures habituels,

- sur le registre dématérialisé ou le dépôt de contribution est possible grâce au lien suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/5580>

- par courrier adressé à la commission d'enquête à l'adresse suivante : M. Le Président de la commission d'enquête publique unique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Communauté de Communes du Cordais et du Causse – 33 Promenade de l'Autan – 81170 LES CABANNES,

- Les contributions ont pu également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique5580@registre-dematerialise.fr . Les contributions transmises par courriel ont été publiées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5580> et donc visibles par tous.

Les contributions renseignées sur les registres d'enquête papier ont été également publiés dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5580> et donc visibles par tous.

4.3 Bilan comptable des permanences

Les permanences ont permis de réaliser avec le public 87 entretiens dans les 5 lieux dédiés.

4.4 Bilan comptable du registre dématérialisé et des observations du public

4.4.1 Visites du registre dématérialisé

Le registre électronique dématérialisé était à disposition sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5580>.

Ce registre dématérialisé, dénommé RD, a permis au public d'une part de consulter et télécharger le dossier et d'autre part de déposer ses observations par voie électronique, ainsi que des pièces jointes et également de consulter toutes les autres observations déposées sur ce registre.

Le public a pu déposer ses observations pendant les 32 jours de la durée de l'enquête jusqu'au 31 octobre à 17h00.

Durant cette période de 32 jours :

Le registre dématérialisé a reçu 4162 visiteurs uniques pendant la durée de l'enquête publique.

2736 visiteurs du registre dématérialisé ont téléchargé au moins un document du dossier. Les documents les plus sollicités étant :

Avis d'enquête publique	158
Arrêté d'enquête publique	114
Affiche	87
Projet de PLUi	
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	67
Le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD)	62
Réponse de la 4C à l'avis de la MRAe	22
Règlement écrit	52
Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination	
Avis MRAe	19
Réponse de la 4C à l'avis de la MRAe	22
Notice d'explication d'abrogation des cartes communales	48

4.4.2 Observations orales

Les observations orales émises pendant les entretiens ont souvent été suivies de contributions écrites transmises et/ou déposées dans les registres pendant la durée de l'enquête. La commission a cependant retenu et comptabilisé les 9 observations orales n'ayant pas été suivies de contributions sur les registres tous thèmes confondus.

4.4.3 Observations écrites : comptabilité

Les contributions déposées sur les registres papier ou arrivées par courrier ou courriels ont été intégrées au registre dématérialisé, permettant ainsi d'être mises à la disposition du public.

Le registre dématérialisé compte au total 116 contributions. Le mode dématérialisé de rédaction des contributions a été privilégié par le public.

4.5 Clôture de l'enquête publique

L'enquête s'est terminée le **jeudi 31** octobre 2024 à 17h00. Le registre dématérialisé a été verrouillé, conformément à l'arrêté, le jeudi 31 octobre à 17h00. Tous les registres papier ont été retirés des mairies et clôturés manuellement le 5 novembre 2024 par la commission d'enquête.

Après avoir analysé l'ensemble des contributions et étudié le dossier, la commission a établi un procès-verbal de synthèse comportant un mémoire des questions découlant des contributions écrites et orales émises par le public et de ses propres questionnements.

Une version papier et une version numérique ont été remises en mains propres au responsable du projet le **13 novembre 2024** lors d'une réunion tenue au siège de la communauté de communes.

Conformément à la réglementation, le responsable du projet a eu 15 jours pour présenter ses observations qu'il a adressées par messagerie à la Commission d'enquête le **28 novembre 2024**.

La commission d'enquête a remis, en main propre, son rapport et ses conclusions motivées ainsi qu'un support informatique à la 4C le **5 décembre 2024**.

Le rapport complet et les conclusions motivées de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public :

- Sur le site internet de la 4C ;
- Sur les sites internet des communes qui en possèdent ;
- Sur support papier, au siège de la 4C.

Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le Président de la commission d'enquête.

La commission d'enquête a adressé simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées, en édition papier, à la présidente du tribunal administratif de Toulouse.

Commentaire de la commission d'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions règlementaires

Chapitre 3

5 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS

Huit thèmes ont été définis :

Thématique	Nombre d'observations
Classement/Zonage	73
Changement de destination	28
STECAL	12
OAP	9
Emplacements Réservés	0
PADD	0
Règlement	1
Patrimoine bâti	0
PDA	0

Certaines contributions ont abordé plusieurs thèmes.

5.1 Synthèse des observations

- **Le classement/zonage** : 73 contributions

L'essentiel des observations recueillies, que ce soit sur le registre dématérialisé, sur les registres papier, les courriers ou durant les permanences ont trait au maintien ou à la création ou suppression de zones constructibles.

L'objectif de maîtrise de la consommation foncière se traduit par des déclassements de terrains constructibles par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur. On observe une incompréhension du public qui ne s'explique pas que l'on réduise les zones constructibles, voire qu'on les supprime malgré la présence de plusieurs habitations, ce qui est perçu comme allant à l'encontre de la densification prônée par ailleurs, en particulier dans le PADD. Par ailleurs le public se pose la question sur la pertinence de l'application de la loi ZAN en milieu très rural, comme c'est le cas sur le territoire de la 4C. Beaucoup pensent que l'attractivité du territoire passe par des capacités d'accueil.

. On trouve plusieurs catégories de demandes :

- Celles qui demandent à conserver le zonage U ou AU dont ils bénéficient avec le document d'urbanisme actuel et qui le perdent dans le projet de PLUi.
- Celles qui, en zone inconstructible A ou N dans les documents d'urbanisme actuels, demandent à figurer en zones U ou AU dans le projet de PLUi,
- Celles qui sont classées en zone N et qui demandent à figurer en zone A de façon à pouvoir construire de petits bâtiments comme des bergeries,
- Celles, plus rares, qui réclament moins de zones U ou AU,
- Celles qui demandent un classement leur permettant d'exercer leur activité, loisirs, parc photovoltaïque, carrières.

Synthèse des réponses de la 4C :

Tout en respectant les textes législatifs et les documents-cadres à intégrer dans le projet de PLUi, la 4C a fait preuve d'ouverture pour prendre en compte un nombre significatif de demandes d'habitants de la communauté de communes.

- **Les STECAL** : 12 contributions

Le PLUi prévoit 6 STECAL d'activités diverses sur son territoire, orientés vers des thématiques économiques, de loisirs et de logements (gîtes notamment).

- Trois contributions concernent la création de 3 STECAL.
 - -Une demande de création d'une zone STECAL sur la propriété à AL BURGAS 81140 Vaour. Cette nouvelle activité sur la commune de Vaour s'inscrit autour d'autres activités de la commune. Elle a principalement pour objectif la création d'un pôle associatif où convergent des activités agricoles, artisanales, culturelles et sociales ainsi

que l'accueil lié à celles-ci (RD55). Cette demande bénéficie de 5 contributions de soutien.

- Une demande de création d'une zone STECAL par Association le Pech et ses ami.e.s associé.e.s (RD 66) sur la commune de Marnaves.
- Une demande de création faite par un agriculteur qui a arrêté l'exploitation agricole de sa propriété. Il souhaite créer un STECAL pour faire une offre d'hébergement touristique vers le loisir et la culture (RD9) sur la commune de Roussayrolles.

Ces initiatives témoignent d'une dynamique pour valoriser une offre tournée notamment vers l'activité économique de tourisme souvent culturelle et de loisir, que connaît ce territoire. La commission trouve ces démarches positives. La validation de ces projets doit se faire par la 4C avec une vision globale du PLUi, au regard d'autres activités de même nature, avec un objectif de pérennité et en s'assurant de la cohérence et la complémentarité avec les STECAL prévus dans le projet de PLUi.

Synthèse des réponses de la 4C

Tout en respectant les textes législatifs et les documents-cadres à intégrer dans le projet de PLUi, la 4C a fait preuve d'ouverture pour prendre en compte un nombre significatif de demandes d'habitants de la communauté de communes.

- **Les OAP** : 9 contributions

Les observations liées aux OAP ont pour objet :

- Soit un désaccord sur le refus de créer une OAP à l'endroit prévu (mairie de MILHARS) car ce projet est lié au développement de la commune et des actions déjà engagées.
- Soit d'exprimer leur avis et/ou d'apporter une idée au projet perçu comme un élément important de développement de la commune à laquelle ils sont particulièrement attachés. (Cordes-sur Ciel Vaour) ;
- Soit une demande de renseignement sur le devenir de l'OAP.

Synthèse des réponses de la 4C

Tout en respectant les textes législatifs et les documents-cadres à intégrer dans le projet de PLUi, la 4C a fait preuve d'ouverture pour prendre en compte un nombre significatif de demandes d'habitants de la communauté de communes.

- **Le changement de destination, réhabilitation** : 25 contributions

Les demandes de changement de destination concernent essentiellement le souhait de transformer des bâtiments à usage agricole en habitations soit pour y loger soit pour créer des gîtes, parfois pour créer des ateliers artisanaux.

La commission note par ailleurs le nombre déjà très important de demandes de changement de destination contenues dans l'Atlas de changement de destination. Toutefois, le changement de destination quand cela concerne un bâtiment « patrimonial », favorise la préservation et le maintien du patrimoine.

Synthèse des réponses de la 4C

Tout en respectant les textes législatifs et les documents-cadres à intégrer dans le projet de PLUi, la 4C a fait preuve d'ouverture pour prendre en compte un nombre significatif de demandes d'habitants de la communauté de communes.

- **Le règlement** : 2 contributions

Synthèse des réponses de la 4C

La 4C a pris en compte les demandes formulées.

- **Divers : les questions environnementales** : 1 contribution

Une contribution aborde cette thématique environnementale en évoquant le remplissage en eau des piscines.

Synthèse des réponses de la 4C

Sans objet.

Le détail des réponses de la 4C à chaque contribution émise par le public ainsi que l'avis de la commission figure en annexe 1 du présent rapport.

6 Questions posées par la commission d'enquête et réponses du porteur du projet

6.1 Energies renouvelables.

La Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables instaure un dispositif de planification territoriale des énergies renouvelables visant à faciliter la coopération entre les différents acteurs et à localiser le potentiel de chaque territoire, afin de permettre aux élus locaux d'identifier des zones dédiées à l'accélération des énergies renouvelables.

Le projet de PLUi ne mentionne pas de démarches spécifiques pour développer ces nouvelles énergies.

Question : Quelle est la politique de la 4C dans le développement futur des énergies renouvelables ?

Réponse de la 4C

La 4C est favorable au développement des énergies renouvelables sur son territoire. Elle a invité les communes à identifier des zones d'accélération, en menant une concertation au préalable avec leurs habitants. Certaines communes n'ont cependant pas souhaité identifier de zones d'accélération, ou sont en train d'organiser cette démarche.

Avis de la Commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse de la 4C.

6.2 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La CDPENAF souligne le fait qu'un trop grand nombre de changement de destination a été identifié dans le règlement graphique. Elle rappelle qu'elle statuera en avis conforme au moment de l'autorisation d'urbanisme.

La chambre d'agriculture (CA) demande que les bâtiments identifiés pour le changement de destination ne soient pas isolés mais qu'ils s'inscrivent dans un ensemble bâti pour ne pas aggraver la gêne à l'activité agricole. La CA en dénombre au moins 40 à supprimer.

Le SCoT précise que : *L'identification et la justification des changements de destination sont nécessaires. Cela permet de s'assurer qu'ils ne porteront pas atteinte à l'activité agricole et qu'ils disposent d'un accès et de la desserte en réseaux.*

A noter toutefois, que le changement de destination, quand cela concerne un bâtiment « patrimonial », est favorable à la préservation et au maintien du patrimoine.

Question : Face aux réserves émises par la CDPNAF et la chambre d'agriculture, comment la 4C compte-t-elle gérer les nombreuses demandes de changement de destination dont une partie n'a pas de destination précisée. ?

Réponse de la 4C

La volonté de la 4C est de préserver le bâti existant possédant une qualité architecturale et patrimoniale, pour défendre la spécificité paysagère du territoire.

Le fait de ne pas avoir de destination précisée n'est pas un point bloquant pour la collectivité.

Concernant les demandes faites lors de l'enquête publique, les bâtiments répondant aux critères pourront être retenus et inscrits dans le PLUi. La 4C est bien consciente que les demandes de changement de destinations seront l'avis conforme de la CDPENAF.

Avis de la Commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse de la 4C.

6.3 Règlement

- Identification des parcelles

Le règlement, aussi bien dans sa partie écrite que dans sa partie graphique, s'il a été beaucoup consulté sur le registre dématérialisé, a peu fait l'objet de contributions.

La commission regrette toutefois que les numéros de parcelles soient illisibles sur le règlement graphique de chaque commune, ce qui rend difficile l'identification des parcelles. Cette absence a été constatée à de nombreuses reprises au cours de l'enquête.

Question : Est-ce que la 4C compte réviser cette absence dans le document définitif ?

Réponse de la 4C

Les numéros de parcelle sont bien mentionnés sur les planches graphiques, cependant il est vrai qu'ils sont peu lisibles du fait de leur petite taille. Cela pourra être corrigé pour l'approbation du PLUi, en grossissant la police du numéro des parcelles.

Avis de la Commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse de la 4C.

6.4 Prise en compte des carrières

Deux carrières existent dans la 4C. Elles ne sont pas prises en compte dans le PADD dans la partie consacrée au développement économique et à peine évoquée dans le règlement.

Question : Une meilleure prise en compte de ces activités ne serait-elle pas de nature à développer la vocation économique de la 4C ?

Réponse de la 4C

Les parcelles dédiées aux carrières sont définies dans les arrêtés préfectoraux. Le PLUi reprend ces informations pour les retranscrire dans ses pièces règlementaires, garantissant ainsi la pérennité des activités de carrière. Ces dernières n'ont donc pas besoin que le PLUi les mette en avant pour exister. Leur gestion étant assurée à l'échelle régionale, il n'y a pas d'enjeux à les mettre en avant dans le PADD. Les commerces locaux et autres activités indépendantes en revanche ont besoin d'être valorisés par le PLUi afin de garantir des zones constructibles pour pérenniser leur existence et encourager leur développement. La 4C soutient les activités de carrière qui contribuent au développement économique du territoire.

Avis de la Commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse de la 4C.

6.5 Terrain constructible qui ne l'est plus dans le PLUi, et qui constitue un préjudice pour le propriétaire.

Question : Comment la 4C compte expliquer et justifier cette situation ?

Réponse de la 4C

Les obligations législatives ont imposé une réduction de surface constructible. Il était donc inévitable que certains propriétaires perdent la constructibilité de leur terrain. Cependant, la majorité des propriétaires considèrent la constructibilité de leur terrain comme acquise et permanente. Ce n'est pas/plus le cas. Le contexte actuel est différent.

Aujourd'hui le PLUi affiche des terrains constructibles pour les dix prochaines années. Ce qui veut dire que dans dix ans le PLUi sera révisé et que des parcelles aujourd'hui classées en A ou N pourront devenir constructibles. Le PLUi se doit de classer en zone constructible des projets mûrs et fiables qui verront le jour. C'est notamment pour cette raison que la 4C ne peut pas conserver des parcelles constructibles pour des habitants qui veulent les garder pour leurs enfants, aujourd'hui très jeunes.

Par ailleurs, le droit protège les propriétaires fonciers dans la mesure où un propriétaire qui possède un CU voit ses droits à construire préservés pour une durée de 18 mois, période pendant laquelle il pourra déposer un permis de construire. Ce dernier garantira la pérennité de ces droits à construire pendant 3 ans. Il peut également faire une division parcellaire qui gèlera ses droits à construire pendant 5 ans. Des habitants ont profité de ce dispositif dans l'élaboration du PLUi.

Avis de la Commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse de la 4C.

6.6 STECAL

Question : Quels seront les indicateurs pour accepter ou refuser les demandes de création de STECAL ?

Réponse de la 4C

Il faut que le projet soit suffisamment mûr pour être retenu car le PLUi doit règlementer la surface, la hauteur et l'implantation du ou des bâtiments projetés, ainsi que l'affectation et l'usage de ces bâtiments. Il faut également que le projet se rattache à un bâti existant (demande de la DDT) et que le périmètre soit le plus restreint possible. Enfin il faut des arguments pour justifier que le projet ne se fasse pas dans une zone constructible.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 4C. Toutefois la commission constate que les nouveaux STECAL demandés, répondent en grande partie aux critères énoncés par la 4C.

6.7 Les nouvelles dispositions imposées par la loi ZAN

Question : Quelles ont été les contraintes de mise en œuvre notamment sur votre territoire rural et quel est votre retour d'expérience de son application ?

Réponse de la 4C

La plus grande difficulté des communes est d'avoir dû faire un effort de modération foncière considérable (par rapport aux zones constructibles de leurs anciens documents d'urbanisme). Les communes ont du mal à concevoir qu'elles doivent réduire autant leurs surfaces constructibles alors qu'elles doivent faire vivre leurs écoles et leurs commerces. De plus il est délicat d'établir un prévisionnel d'urbanisation du territoire sans avoir la maîtrise foncière de ces zones. De nombreux habitants demandent des parcelles constructibles pour faire de la réserve foncière pour leur enfant alors que le PLUi a besoin d'identifier des zones constructibles qui seront investies dans les 10 prochaines années.

La loi Climat-Résilience impose également de mettre un échancier pour chaque OAP alors que la majorité des communes ne disposent que d'une zone à urbaniser à vocation logement. Cela a donc demandé de prioriser l'urbanisation de certaines communes avant d'autres, ce qui est une source de tension dans le contexte actuel.

Enfin, cela complexifie la justification du projet urbain qui doit être compatible avec les prévisions du SCOT, afficher une modération de la consommation foncière par rapport aux dix dernières années et en plus de cela s'inscrire dans la démarche de la LCR avec les périodes des références imposées (2011-2021 / 2021-2031) qui sont différentes de la période de projection du PLUi.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 4C et confirme son constat concernant la difficulté d'appliquer la ZAN en zone rurale.

6.8 Zone artisanale mixte.

Cette disposition serait favorable au développement d'activités économiques et à la proximité du personnel y travaillant.

Question : La 4C souhaite-t-elle faire évoluer la réglementation dans ce sens ou non ? Justifier le choix.

Réponse de la 4C

C'est un oubli, le règlement sur les zones 1 AUM sera rajouté avant l'approbation

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 4C.

Ce paragraphe clôt le présent rapport.

La commission d'enquête publique

le 5 décembre 2024

Yves JACOBS
Président



Patrick ROUX
membre



Jean-Jacques VIDAL
membre



7 ANNEXES

7.1 Annexe 1 Contributions du public, réponses du porteur du projet et avis de la commission d'enquête

Avertissement : le PV présenté ci-dessous reprend les commentaires rédigés par les contributeurs, sans les pièces jointes. Toutefois toutes les pièces jointes ont été à la disposition de la 4C et de la commission pour formuler leurs avis ou commentaires».

Observations écrites

7.1.1 Classement/zonage

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu
2	DELMAS Gérard	Les Cabannes	A1256	Demande si son terrain est toujours constructible – Il l'était sur la carte communale. La parcelle se situe en AU sur le PLUi	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : la parcelle A 1256, sur la commune de Souel, a été en partie classée en zone agricole. Afin de garantir une modération de la consommation foncière sur le territoire, seulement la moitié de la parcelle a été classée en zone constructible. Cette extension du hameau permettra d'accueillir un nouveau logement sur la commune de Souel.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu
3	HANSON Francis	Saint Michel de Vax	A0248/249/250/255	Ne souhaite pas que la parcelle 254 qui jouxte leur propriété devienne constructible	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

M. et Mme HANSON sont propriétaires des parcelles A/248/249/250/255 à Saint Michel de Vax. Face à l'annonce de la future constructibilité de la parcelle A 254 proposée par la municipalité ils se sont opposés à ce projet pour les raisons suivantes:

- atteinte à leur tranquillité
- insuffisance des réseaux (assainissement, eau, électricité, internet)
- aucun avis des résidents voisins n'a été demandé puisqu'ils ont eu connaissance de ce projet qu'à l'issue d'un compte-rendu du conseil municipal de 28/07/2021.

Ils ont alors envoyé un courrier recommandé à la mairie pour marquer leur opposition au projet le 13/09/2021. Ce courrier n'a pas été pris en compte par la mairie ni communiqué à la 4C.

Une correspondance en date du 16 juillet 2024 leur a appris que leur demande ne pouvait être examinée car trop tardive.

Leur demande n'apparaît pas dans le bilan de concertation.

La correspondance indique cependant que les intéressés pourront faire part de leurs réserves à l'occasion de l'enquête publique en cours.

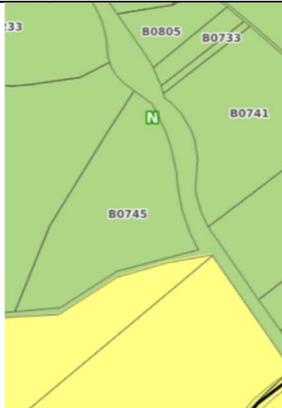
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la parcelle identifiée se situe au sein d'une trame que la commune souhaite conforter. Elle est proche de la route et dispose des réseaux d'eau et d'électricité à proximité. Elle répond ainsi aux critères préférentiels pour la densification des zones urbanisées.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C. Sans remettre en cause cette position, elle regrette que les différents courriers de M. et Mme HANSON n'aient pas obtenu de réponse.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
4	Doublon de la contribution n°3					

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
5	BLONDEL Maryse	Les Cabannes	B0745	Souhaite la réintégration de sa parcelle en Terrain A Bâtir.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

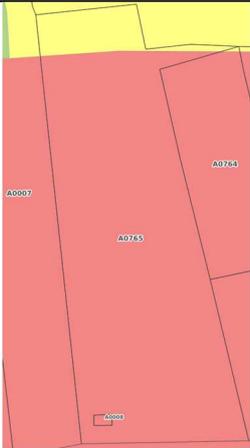
Souhaite la réintégration de sa parcelle en Terrain à bâtir

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'urbanisation en discontinuité d'une trame urbaine existante est à proscrire. A ce titre, la parcelle B745, éloignée du centre-bourg et entourée de champs n'est pas propice à l'urbanisation.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
6	Jean-Marc PAIRE	Cordes-sur-Ciel	A765	La parcelle A765 est en cours de vente en tant que terrain constructible (compte tenu du certificat d'urbanisme obtenu au mois d'avril 2024 en pièce-jointe), nous souhaiterions avoir la garantie, contrairement à l'édition du nouveau PLUi (joint) que ce certificat ne sera pas remis en cause le temps de la vente		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle A765 est en zone U3 dans le PLU actuel et en zone A dans le PLUi soumis à l'enquête.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : la collectivité propose de classer une partie de la parcelle A765 (incluant la parcelle enclavée A0008) en constructible, sous réserve d'une évaluation globale du PLUi et sous couvert que l'enveloppe foncière allouée au projet urbain soit respectée. Une réponse définitive sera donnée au moment de l'approbation du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLES	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
7	BLONDEL Maryse					

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

suite de la contribution N° 5 Me BLONDEL apporte des précisions sur la déclaration du 1er ministre sur la zéro artificialisation.

Elle demande à nouveau un classement de son terrain en terrain à bâtir"

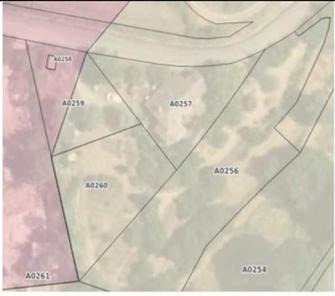
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : les déclarations du Premier Ministre n'ont pas de force réglementaire. Le PLUi de la Communauté de Communes des Cordais et du Causse doit être compatible avec les réglementations hiérarchiquement supérieures telles que par

exemple le Code de l'urbanisme et la loi Climat et Résilience. Ces deux derniers exemples annoncent un objectif de diminution de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et une économie du foncier. Le classement en zone constructible d'une parcelle détachée des trames urbaines existantes participe au mitage et à une forte consommation d'espaces.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
11	BOUBY JM	VAOUR	A257, A259, A260 et A256	MODIFICATION ZONAGE + Délibération de Vaour du 20/08 avec réserve. Mr BOUBY souhaite garder son terrain en zone U.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

M. Bouby nous a expliqué que sa maison n'a qu'une seule chambre, ce qui la rend inadaptée à l'accueil d'une famille en cas de vente. La mairie a partiellement pris en compte sa situation en ajoutant une réserve pour inclure les parcelles A257 et A259 dans l'atlas de densification. Cependant, comme l'a précisé M. Bouby, l'agrandissement de sa maison nécessite que la parcelle A260 devienne constructible.

Cette demande s'aligne avec le projet du PLUi, et l'analyse des photos et parcelles confirme ses explications (voir document joint).

Photo Géoportail Mr BOUBY



OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : Un agrandissement d'habitation ne nécessite pas que celle-ci soit située en zone constructible. Le projet d'agrandissement d'une maison située en zone agricole est possible (voir règlement écrit du PLUi).

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En accord avec la communauté de communes (voir ci-dessous extrait règlement écrit zone A page 68)

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- Les extensions et les annexes des constructions principales sont autorisées dans la zone A

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
12	STEIN Marc	Cordes-sur-Ciel	A0 013 et A0 014	J'ai acheté ma maison en 2018 et depuis plusieurs constructions ont été faites en 2019 (piscine), en 2020 (poolhouse + abri voiture) et en 2022 (double garage) La ligne de délimitation du terrain constructible passe 'en dessous' des constructions faites avec autorisation de la commune, réf PC 081 069 20 A0001 et PC 081 069 22 A0001. En fait la ligne de démarcation actuelle égale celle des terrains des deux voisins G&D. Je vous prie d'actualiser la ligne de terrain constructible à moins d'éviter d'éventuelles discussions ultérieures (en cas d'incendie...)		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

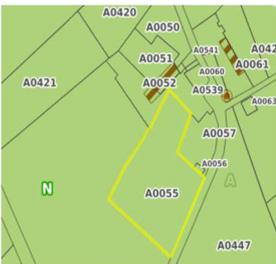
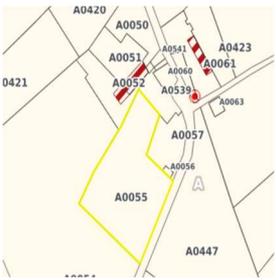
Souhaite que la zone constructible soit ajustée pour correspondre effectivement à la zone construite, de nouvelles constructions ayant été réalisées en 2019, 2020 et 2022 (parcelle A0013 et A0014)
voir fichier

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse favorable : le cadastre n'est pas à jour sur le document du PLUi et de nouvelles constructions ont effectivement été réalisées. La délimitation de la zone UC sera corrigée.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

N° RD	CONT RIBUT EUR	COMMU NE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
13	JOLY Patrice	Bournazel	A01 parcelles 55-56-57-539-542-60. A0155	<p>Extrait de la contribution en pièce jointe : « Notre habitation est construite sur un terrain de 6528m² que nous souhaitons diviser, nos enfants étant intéressés par une construction.</p> <p>Sur ce terrain nous disposons d'une parcelle A0155 de 4860m² située le long de la route du Mas de Rey. Cette situation la place directement à proximité de la voirie et des réseaux eau-électricité-téléphone-fibre, comme le confirme le certificat d'urbanisme. C'est pourquoi nous souhaiterions que cette parcelle passe en terrain constructible. »</p>		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'ensemble des parcelles nommées sont en zone agricole. Par ailleurs il n'y a pas de lien avec les parcelles évoquées dans la contribution, notamment la grande parcelle A 55, et la parcelle A155 qui est éloignée. Il s'agit peut-être d'une erreur ?

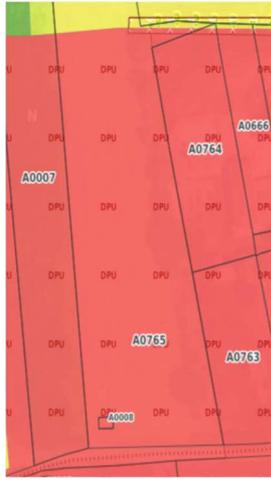
La deuxième partie de cette contribution figure dans la rubrique « changement de destination »

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il y a déjà un certain nombre de bâtiments sur ces parcelles qui pourraient faire l'objet de divisions. La construction de nouveaux bâtiments entrainerait une trop grande consommation d'espaces. Pour ce hameau, seuls des changements de destination ont été identifiés afin de conforter le hameau.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

N° RD	CONTRIB UTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
14	VIDAL Daniel	CORDES	A765	Mr VIDAL détient un CU délivré le 2 avril 2024 n° 081 069 24 A0022) qui précise dans son article 1 que les dispositions d'urbanisme ne peuvent être remises en cause pendant les 18 mois suivant la signature de ce certificat. Ce terrain est en voie d'acquisition Mr Vidal demande qu'il reste constructible		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
Contribution liée à la C.6

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : la collectivité propose de classer une partie de la parcelle A765 (incluant la parcelle enclavée A0008) en constructible, sous réserve d'une évaluation globale du PLUi et sous couvert que l'enveloppe foncière allouée au projet urbain soit respectée. Une réponse définitive sera donnée au moment de l'approbation du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La réponse n'est pas jugée satisfaisante car elle introduit une incertitude pour le demandeur.

N° RD	CONTRIB UTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel Zonage prévu
16	CONTE Marie-Lise	NOAILLES	A1070 , 1061	Me CONTE représente ses deux neveux, fils de mon frère Christian Vergnes, décédé. Le 6 décembre 2003, les parcelles 1070 et A1061, alors constructibles, ont été attribuées à mon frère dans le cadre d'une donation-partage, avec des droits de donation payés sur leur valeur de terrain à bâtir. Il y a environ dix ans, ces parcelles ont été reclassées hors zone constructible sans notification préalable. Elles sont pourtant équipées en eau,	

			<p>électricité et proches des infrastructures d'assainissement, situées au sein d'un village entouré de maisons. Actuellement, dans le projet de PLUi, la parcelle 1070 redevient constructible, mais la parcelle A1061 reste en zone agricole. Je demande que cette dernière soit également reclassée en zone constructible, afin de préserver l'équité familiale sachant que les deux terrains, constitue l'unique patrimoine laissé aux enfants de mon frère.</p>	
--	--	--	--	--

<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE Pour préserver l'équité familiale Me CONTE demande que ces 2 parcelles soit constructible car c'est le seul patrimoine que possède les 2 héritiers qui sont les neveux de Me CONTE.</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES Réponse défavorable : la volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il ne serait donc pas opportun de classer la parcelle A1061 en zone constructible du fait de sa taille conséquente (près de 4000m²). Néanmoins, la collectivité reste attentive à cette situation singulière et la parcelle A1061 pourra être réexaminée lors de la prochaine modification ou révision du PLUi.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE La commission prend acte de la réponse de la 4C.</p>

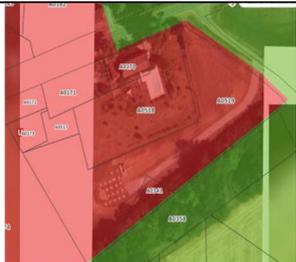
N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
17	GUILLOU Léon	VINDRAC ALAYRAC	A 519	Cette requête est liée à celle de Me LANGUEPIN (n°18) qui est la propriétaire et Me et Mr GUILLOU les futurs acheteurs de cette parcelle. (Voir également délibération de Vindrac-Alayrac avec la réserve liée) Souhaite que cette parcelle reste en zone constructible.		

<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE Demande appuyée par la mairie qui propose un échange avec le STECAL S 01</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES</p>

Réponse : la collectivité propose de classer une partie de la parcelle en constructible, sous réserve d'une évaluation globale du PLUi et sous couvert que l'enveloppe foncière allouée au projet urbain soit respectée. Une réponse définitive sera donnée au moment de l'approbation du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La réponse n'est pas jugée satisfaisante car elle introduit une incertitude pour le demandeur.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel
18	LANGUEPIN	VINDRAC ALAYRAC	A 519	MODIF ZONAGE + Délibération de Vindrac-Alayrac avec réserve. Me LANGUEPIN souhaite garder cette parcelle en zone U. Cette demande est appuyée par la mairie. Cette contribution est liée à la n° 17	 

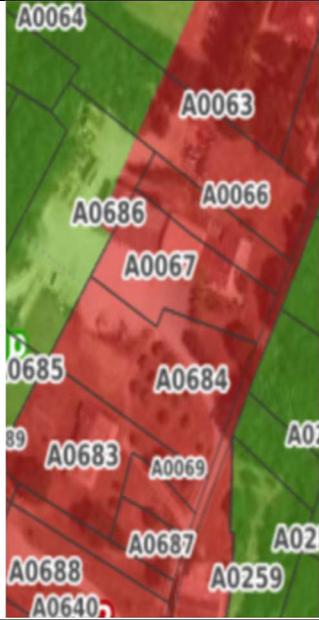
COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : la collectivité propose de classer une partie de la parcelle en constructible, sous réserve d'une évaluation globale du PLUi et sous couvert que l'enveloppe foncière allouée au projet urbain soit respectée. Une réponse définitive sera donnée au moment de l'approbation du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La réponse n'est pas jugée satisfaisante car elle introduit une incertitude pour le demandeur.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
23	MAFFRE Sylvain	LOUBERS		Mr MAFFRE gérant de la Ste ULTIMEX 377 RTE DE PUECH ROUGE souhaite pouvoir construire, par suite du zonage A prévu dans le PLUi, un hangar pour abriter ses engins de travail.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Souhaite avoir une dérogation pour construire son hangar pour abriter ses engins de chantier

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : La collectivité souhaite soutenir l'activité économique sur son territoire. Cependant, une dérogation n'est pas possible à ce stade d'avancement de l'élaboration du PLUi. La 4C vous propose de déposer une demande de STECAL économique lors de la prochaine modification ou révision du PLUi. A noter que, pour qu'une demande de STECAL soit recevable, il faut que le projet soit suffisamment mûr pour être retenu, car le PLUi doit règlementer la surface, la hauteur et l'implantation du ou des bâtiments, ainsi que leurs affectations et usages. Il faut également que le projet se rattache à un bâti existant (demande de la DDT) et que le périmètre soit le plus restreint possible.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE Est-ce que le règlement zone A n'est pas suffisant (voir extrait ci-dessous page 68 du règlement écrit)

Conditions Mr MAFFRE doit avoir sa résidence sur son lieu de travail.

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- Les extensions et les annexes des constructions principales sont autorisées dans la zone A

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
24	VERGNES Raymonde	LES CABANNES	A0284	Souhaite donner cette parcelle à Stéphanie CHABBAL Souhaite qu'une partie de cette parcelle reste constructible pour réaliser une maison d'habitation		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

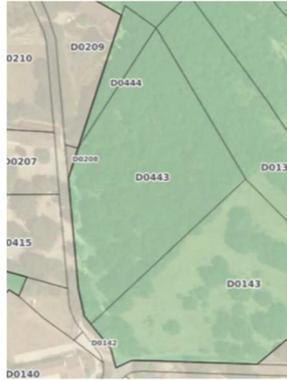
Le projet de PLUi maintient la parcelle A0284 constructible dans les mêmes conditions que la PLU actuel

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse favorable : la partie de la parcelle demandée a déjà été intégrée dans le règlement graphique en zone UC.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
26	GARCIA Nicole et Jean- Jacques	LIVERS CAZELLES	D443	Souhaite avoir une partie de la parcelle en zone constructible 1/3 à 2/3. Ils précisent que les réseaux passent le long de la route et que cette demande correspond s'inscrit dans une démarche logique pour garder le caractère particulier des petits villages divisés en de multiples hameaux.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

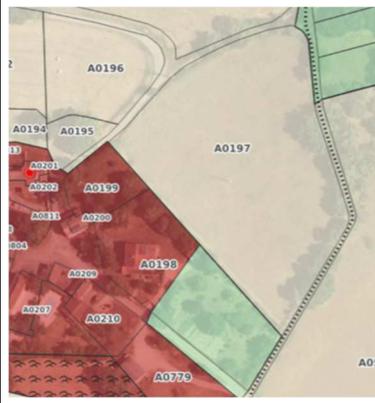
Souhaiteraient avoir une partie de leur parcelle en zone constructible

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la parcelle est située dans une zone boisée éloignée des trames bâties les plus proches de plus de 200 mètres. Les quelques constructions aux alentours ne permettent pas de la considérer comme intégrée à l'urbanisation existante. De plus la 4C, dans une volonté de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, a privilégié une implantation des zones urbanisées ou à urbaniser en continuité de l'existant. Cette parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.

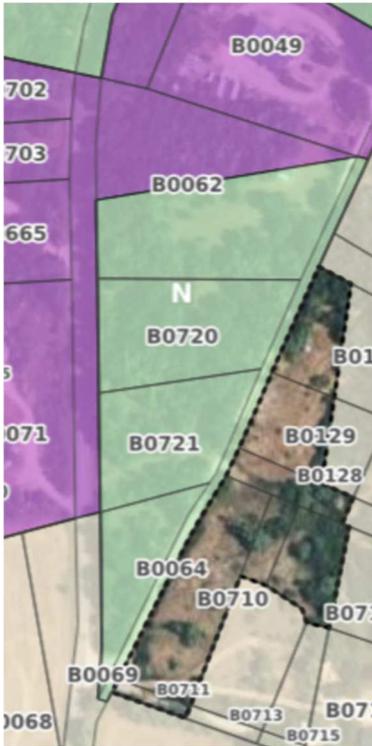
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
28	PHILIPOT Thérèse	ROUSSAYROLLES	A197	Demande de modification de zonage pour passer en zone U. Me PHILIPPOT nous précise qu'elle avait une promesse de vente de la mairie de Roussayrolles		
		A557	A557 : Demande de modification de zonage pour passer en zone constructible			
		A584	A584 : Demande de modification de zonage pour passer en zone constructible			
		A598	A598 : Demande de modification de zonage pour passer en zone constructible			
		A133	A133 : Demande de modification de zonage pour passer en zone constructible			

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIB UTEUR	COMM UNE	PARCELL E	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
34 77	BOISSON NET	VAOUR	B62, 720	Monsieur BOISSONNET est contre le déclassement des parcelles n°62 et n°720, actuellement classées en zone d'activité, en faveur d'un reclassement en zone naturelle (N) sur la commune de Vaour (voir détail dans courrier sur registre numérique) . Il est également opposé au PLUi en cours d'élaboration par la commune de Vaour et la 4C, qui prévoit l'autorisation de construire des habitations dans cette zone artisanale sur les parcelles 710, 711, 128 et 129 et est également contre l'OAP n°003 Vaour Mixte (voir détail dans courrier sur registre).		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Souhaite garder ses parcelles 62 et 720 afin de développer un projet de maison de santé et s'oppose à l'OAP n°3 et également à l'autorisation de constructibilité des parcelles B710, 711, 128, 129

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

1/ Réponse défavorable : le classement des parcelles B0062 et B0720 en zone constructible entrainerait une augmentation de la consommation foncière à l'échelle du PLUi. De plus, une zone 1AUE pour la création d'une maison de santé est déjà prévue sur la commune de Cordes-sur-Ciel.

2/ Réponse défavorable : le projet de la zone AUM est un projet porté par les élus de la commune de Vaour. Il ne sera donc pas supprimé du PLUi.

La commune apporte une réponse complémentaire à cette demande (voir contribution n°90)

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBU TEUR	COMM UNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	
35	MEDEVIELLE	CORDES	A474	Mr et Me MEDEVIELLE habitent Nouméa et ont acheté ce terrain comme « base de repli » en cas de retour en métropole La demande s'orienter plus vers une demande de zonage en zone constructible comme à l'heure actuelle.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

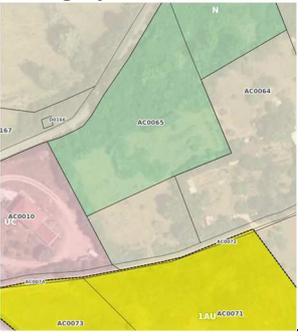
Monsieur et Madame MEDEVIELLE, résidant à Nouméa, ont acquis un terrain en prévision d'un éventuel retour en métropole, qu'ils considèrent comme une "base de repli". Leur démarche actuelle vise à garder ce terrain en zone constructible.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la collectivité, répondant à un enjeu national de diminution de la consommation d'espaces et de préservation des espaces naturels et agricoles, a désigné des critères pour le classement en zone constructible qui sont la continuité avec une trame urbaine existante ou sa densification. La parcelle demandée ne se trouvant ni au sein d'une trame urbaine existante ni en continuité de l'une d'elles, elle ne peut donc pas être classée en zone constructible.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel
36	SCHULTE KRAMER Werner	Bournazel	AC65	<p>Note du cabinet THESIAS (Toulouse/Albi) en PJ</p> <p>Conteste le placement en zone A/N de la parcelle AC65 pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -La parcelle constitue une dent creuse au regard de l'environnement -la demande est conforme au PADD - le classement envisagé serait illégal en droit et en fait -la demande est ancienne - le contributeur souhaite construire une maison pour l'habiter 	 

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle était classée N dans l'ancienne carte communale. Elle n'a donc jamais été constructible. La notion de dent creuse dans cet environnement n'est pas forcément adaptée.

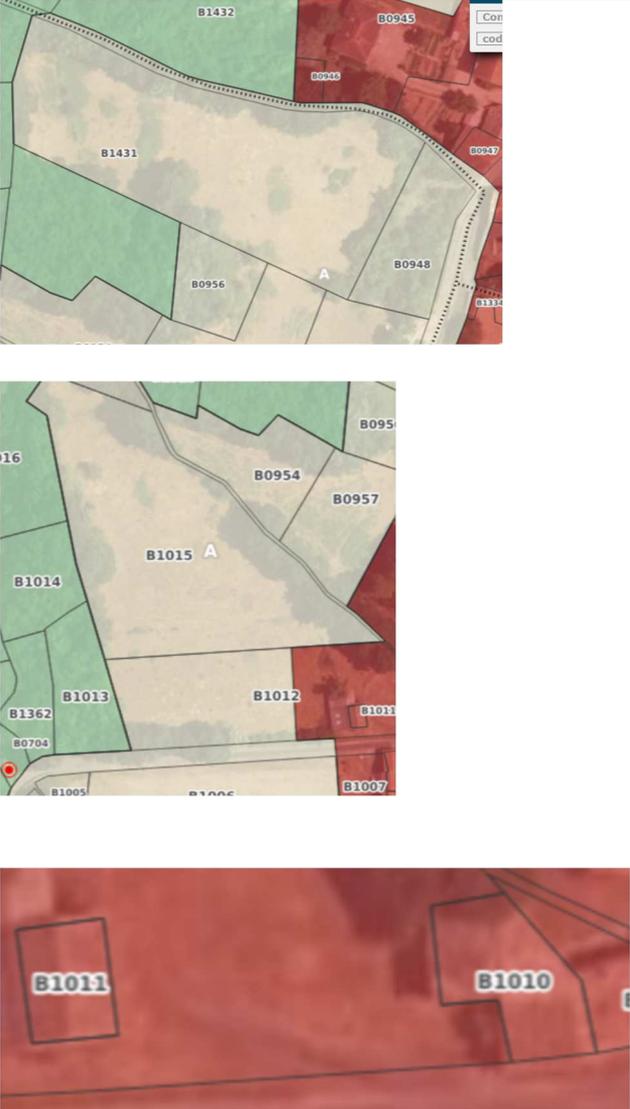
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il ne serait donc pas opportun de classer la parcelle AC0065 en zone constructible.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu
-------	--------------	---------	----------	--------------	--------------

37	EDO Marie-Annick	Marnaves	<p>B1431</p> <p>B1012</p> <p>B1015</p> <p>B1010 B1012</p>	<p>La parcelle 1431 située à 40 mètres de la Rue des Forges sur laquelle passe le réseau d'eau potable, le chemin d'accès à une largeur de 4 mètres, une maison habitée est située de l'autre côté du chemin juste en face de la partie basse de cette parcelle, partie qui me paraît pouvoir être constructible.</p> <p>La parcelle 1012 située en bordure de la Route du Pech et face à des habitations des deux côtés me paraît pouvoir être constructible dans son entier ainsi que la 1015 sur sa portion basse. Je rappelle ma demande de changement de destination des bâtiments 1010 et 1011 implantés à la même adresse.</p>	 <p>The image contains three maps. The top map shows parcel B1431 in a light tan color, adjacent to a road and other parcels like B1432 and B0945. The middle map shows a larger area with parcels B1012, B1015, B1014, B1013, B1011, B1007, B1005, B1006, B1362, B0704, B0954, B0957, and B095. The bottom map is a close-up of parcels B1010 and B1011, which are highlighted in red, indicating they are in a zone where a change of destination is being considered.</p>
----	------------------	----------	---	---	---

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

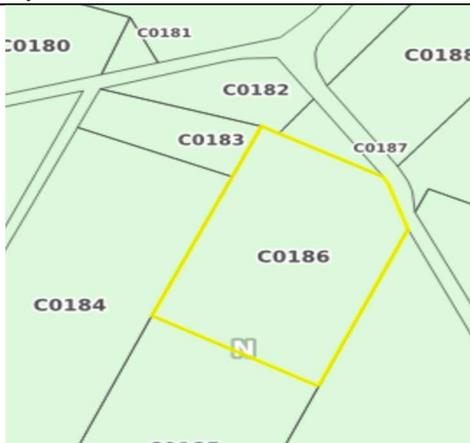
A noter que la commune de Marnaves était soumise au RNU avant le projet de PLUi

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la parcelle 1012 est déjà en zone constructible sur une grande partie de sa surface. La parcelle 1431, d'une surface de 0,7 ha et la parcelle 1015, d'une surface de 0,6 ha se situent en discontinuité des trames urbaines existantes. Elles ont, par ailleurs, une surface trop importante pour, tout d'abord entrer dans les critères préférentiels d'identification de zones constructibles, et pour répondre à l'objectif de la collectivité de diminution de la consommation d'espaces. La commune de Marnaves a d'ores et déjà identifié des zones d'extension. Enfin, les bâtiments des parcelles B1010 et B1011 sont déjà compris dans la zone constructible de la commune, ils pourront faire l'objet d'un changement de destination.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C et note qu'une partie des demandes (changement de destination) a reçu une réponse favorable.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel (RNU) Zonage prévu
38	Roques Rémy	Noailles	C 182 C 186	<p>Les parcelles 186 et 182 situées sur la commune de Noailles, sont classées en zone nature.</p> <p>M. Roques demande que la parcelle 182 ainsi qu'une partie de la parcelle numéro 186 soient transformées en terrain constructible.</p> <p>(Voir pièces jointes)</p>	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES</p> <p>Réponse défavorable : les deux parcelles indiquées sont situées dans un espace boisé et naturel. La collectivité, s'inscrivant dans un enjeu national de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, a entendu limiter autant que possible l'extension des zones urbaines sur des surfaces naturelles telles que celle des parcelles C0182 et C0186.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C</p>

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel Zonage prévu
-------	--------------	---------	----------	--------------	-------------------------------

39	RIGAUD Pierre	Livers-Cazelles	<p>G65</p> <p>B157 B158</p> <p>G28</p>	<p>Agriculteur sur la commune de Livers-Cazelles, il souhaiterait effectuer un changement de destination pour deux cabanes de vigne. La première est située sur la commune de Livers-Cazelles au n° G65, et la seconde sur la commune de Noailles aux n° B157 et B158. Ces cabanes seraient destinées à devenir des gîtes. Il souhaiterait également effectuer un changement de destination sur la parcelle G28, située sur la commune de Livers-Cazelles, pour permettre la construction de la maison d'habitation de son fils, qui devrait s'installer comme agriculteur dans les prochaines années.</p>	
----	---------------	-----------------	--	--	--

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Pour la parcelle G28, il ne s'agit pas d'un changement de destination mais d'étudier la possibilité de construire une maison d'habitation sur une parcelle agricole pour son fils agriculteur.

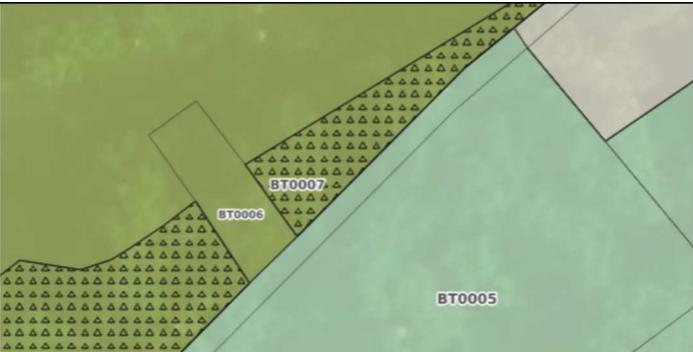
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable :

- Pour Livers-Cazelles, il n'y a pas de bâtiments enregistrés au cadastre sur les parcelles G 0028 et G0065,
- Pour Noailles, le bâtiment sur les parcelles B 157 et 158 ne possède pas d'accès car il se situe au cœur de plusieurs champs. Il est par ailleurs trop petit pour faire l'objet d'un changement de destination (environ 30m²). Son changement d'usage porterait atteinte à l'activité agricole. Il n'a donc pas les conditions requises pour permettre le changement de destination.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu
41	BARRE Charlotte	PENNE	BT0006 BT0007	Je souhaiterais apporter une légère modification des parcelles 0006 et 0007 du moulin de Perillac, située en berge d'Aveyron. Ces petites parcelles sont composées d'une ruine d'un ancien moulin à eau. La zone NP que propose le PLUI en cours d'élaboration ne permet pas d'imaginer la valorisation de cet édifice puisque presque toutes les destinations y sont interdites. Ces parcelles se situant en bordure de zone N, je souhaiterais qu'elles soient classées en zone N (plus de possibilités d'évolution et de transformation) et non NP. Ces parcelles sensibles garderont quoiqu'il en soit un cadre réglementaire stricte puisqu'elles se situent en zone SPR.	

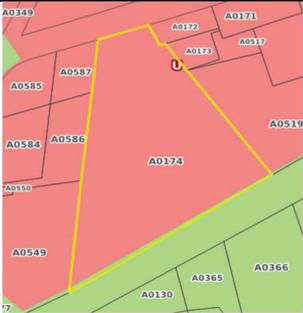
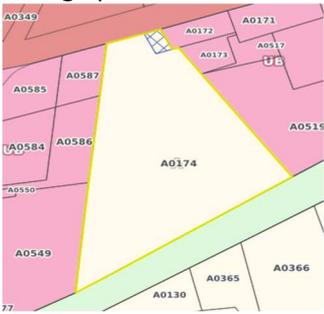
COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : la parcelle concernant le Moulin, la parcelle BT 0005, est déjà comprise en zone N. D'une surface de plus de 2000 m², les projets de revalorisation pourront rester inclus dans cette parcelle.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel
42	LARROQUE GISELE	Vindrac-Alayrac	A 174	<p>Demande la modification du nouveau PLUI pour la parcelle A0174 qui est classée agricole alors que ce terrain est constructible dans la CC. (voir pièces jointes)</p>	 <p>Zonage prévu</p> 

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

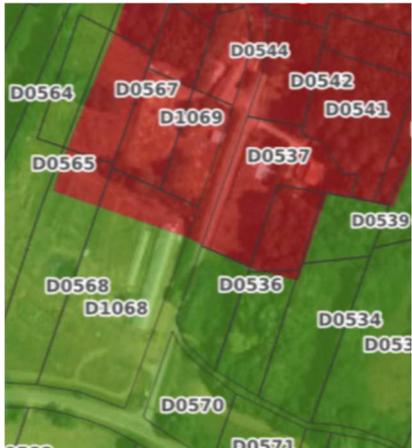
Ce changement interroge, d'autant plus que les parcelles attenantes ont été classées UB.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la parcelle A0174 mesure plus de 7000m², son classement en zone constructible entrainerait une forte consommation d'espaces. Par ailleurs, la création de seulement 3 logements sur cette parcelle serait contraire aux objectifs de densité du PADD.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu
44	BIGNOT Agnès	VAOUR	D1068 D0567 D568	<p>J'ai obtenu un CU pour la division en 3 lots des parcelles 1068, 0567 et 568, section D à Aymes. La projection du PLUI, fait apparaitre, ultérieurement à ma demande de CU, et sans préavis, qu'une bande de 8m de large ne sera plus constructible au nord de la parcelle 567. Je souhaiterais qu'elle le demeure pour me permettre de construire un atelier de transformation pour mon activité agricole ou la vendre pour pouvoir construire et habiter sur mon lieu de travail.</p> <p>Pour information, un permis de construire m'a été accordé, au sud de la parcelle 567, section D .</p>	 <p style="text-align: center;">Zonage actuel</p> 

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse favorable : la zone demandée, d'une surface de 180m², n'impactera pas fortement la consommation d'espaces. Elle peut donc être incluse dans la zone constructible.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel Zonage prévu
45	BOYER Magalie	NOAILLES	A400	Me BOYER demande reconsidérer la décision défavorable concernant le changement de zonage de la parcelle A N°400 en zone constructible. Le terrain, déjà équipé en réseaux, pourrait être partiellement constructible (4000 m ²). L'auteur propose de retirer le statut constructible des terrains invendus de la commune pour permettre à de nouvelles familles, comme son fils, de s'installer à proximité de leurs proches.	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la parcelle demandée est éloignée de la zone urbaine et se situe en zone agricole. L'urbanisation en discontinuité d'une trame urbaine existante est à proscrire. Par ailleurs, la parcelle a une surface de 7000m², ce qui

représenterait une consommation conséquente de terre agricole. La parcelle A400 ne peut donc pas être classée en zone constructible.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel Zonage prévu
46	Baro d'Evel	St Michel de VAX	B80	Dans le cadre du PLUi, l'auteur demande l'identification de la grange de la parcelle 000B80 comme "bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination" ou l'inclusion de cette parcelle dans la zone UA. Ce projet concerne l'installation d'une compagnie de spectacle vivant avec chevaux et oiseaux. Les aménagements comprennent une carrière pour les chevaux (parcelle 000B30), un espace de répétition dans la grange, un atelier, et des zones de stockage, sans accueil de public.	RNU 

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Classement parcelle B80 en zone constructible (voir contribution détaillée sur registre)

La compagnie souhaite implanter son « camp de base » sur le terrain de Camp Mourties, en réaménageant le corps de ferme de la parcelle 80 du cadastre dans le cadre de leurs activités.

Il s'agit de créer des espaces de travail :

- pour le travail avec les animaux avec la création d'une carrière, et l'installation des animaux sur le terrain (parcelle B30)
- pour le travail physique, création d'une salle de répétition dans l'ancienne grange principale
- pour le travail plastique, construction d'un appentis et atelier de poterie

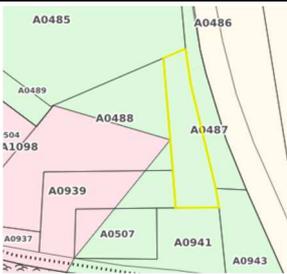
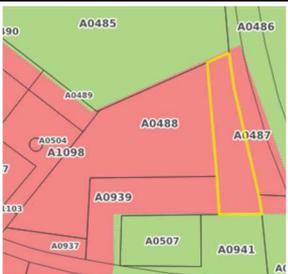
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse favorable en partie : la grange sera identifiée pour un changement de destination.

Concernant la demande de classement en constructible, la volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il ne serait donc pas opportun de classer la parcelle en zone constructible.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/CC
48	LEBE jean-marc	Vaour	A 487	« Propriétaire avec mon épouse des parcelles A487, A488, A507, A937, A939, A941, A943 » « La parcelle A487 elle, constitue l'implantation de mon activité professionnelle, ma zone de dépôt, et stockage de matériels nécessaires à mon activité desservie depuis la route d'Alic, par un accès privé sur la parcelle A941, s'agissant de mon annexe et extension de ma construction principale en zone A » (Voir pièces jointes)		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle A487 en zone rouge actuellement (constructible), passe effectivement en zone naturelle. Cette situation cause des difficultés à M. LEBE pour mener ses activités professionnelles.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse favorable : les parcelles demandées peuvent être intégrées dans la trame urbaine afin d'inclure l'accès et les dépendances dans la zone constructible, puisque la résidence principale s'y trouve déjà. La zone UC peut

être ajustée.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage	
					actuel	prévu
49	GAUBEN René	Cordes-sur-Ciel	B295	Souhaite garder sa parcelle dans le même zonage qu'actuellement en continuité de la B285 (voir document CU joint)		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : la collectivité est d'accord pour classer une partie de la parcelle B295 en constructible, sous réserve d'une évaluation globale du PLUi et sous couvert que l'enveloppe foncière allouée au projet urbain soit respectée. Une réponse définitive sera donnée au moment de l'approbation du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La réponse n'est pas jugée satisfaisante car elle introduit une incertitude pour le demandeur.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel Zonage prévu
50	LAFAGE Olivier	Saint Martin Laguépie	A1027	Souhaite avoir la partie non boisée de sa parcelle en zone constructible afin de pouvoir mener à bien son projet agricole 	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Projet qui mérite l'attention de la 4C

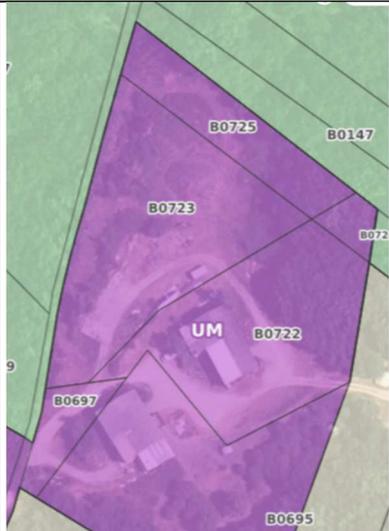
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : le classement en zone A de la partie non boisée de la parcelle A 1027 d'une surface de 698m² permettra la réalisation du projet agricole sous réserve que celui-ci réponde aux obligations et réglementation en vigueur, à savoir que la création de bâtiment agricole soit nécessaire à l'activité agricole et que l'implantation d'un logement soit conditionnée à la nécessité de présence sur les lieux de l'exploitation.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
-------	--------------	---------	----------	--------------	---------------	--------------

52	DUPONT Camille	Vaour	B697, 723, 724, 725	Souhaite pouvoir construire sur leurs parcelles un habitat en plus de leurs locaux professionnels		
----	-------------------	-------	------------------------	--	--	---

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

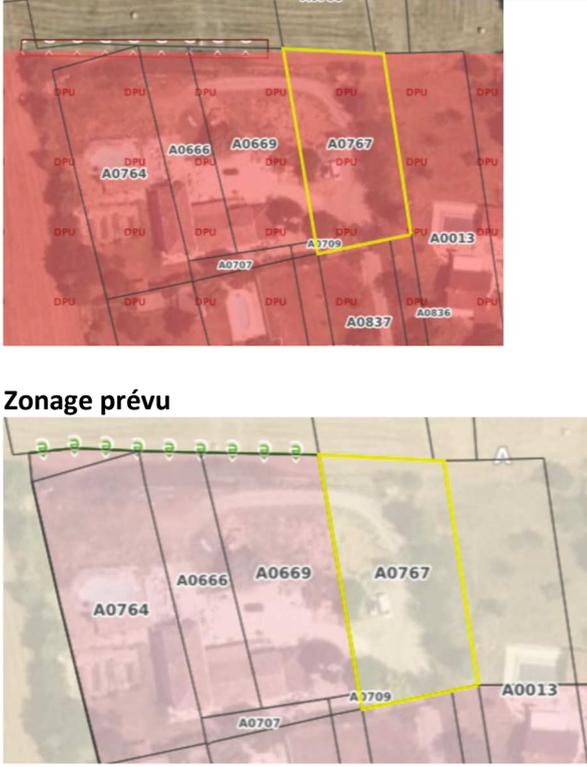
Réponse favorable : les parcelles mentionnées sont déjà classées en zone UM. Le projet pourra donc être réalisé.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRI BUTEUR	COM MUNE	PARCE LLE	OBSERVATIONS	
53 54	GUIBERT Sandrine	Cordes sur Ciel	A0767	Je souhaite, par la présente, déposer une requête quant au changement d'attribution proposé par le projet du PLUI d'une parcelle dont je suis propriétaire depuis 25 ans. Parcelle n°A0767 située au 275 route de la Vaurelle Haute 81170 CORDES SUR CIEL. Le projet vise à déclasser cette parcelle, actuellement constructible, en terrain agricole. Après lecture des différentes délibérations de la CC4C, je ne trouve aucun argument justifiant ce déclassement. Il ne peut s'agir d'un problème de superficie, de	

Zonage actuel

				<p>zone sensible ou de nature de terrain...</p> <p>Cette parcelle n'est pas non plus isolée. Tout au contraire, sa déclassification ferait une sorte de « dent creuse » parmi les parcelles constructibles environnantes. Ce terrain est situé en bordure de route, viabilisé et contigu à des propriétés bâties.</p> <p>Sur cette parcelle existe déjà des dépendances telles qu'un abri-bois et un portail électrifié..</p> <p>Il serait judicieux de ne pas modifier la ligne de démarcation actuelle entre les terrains constructibles et les terrains agricoles.</p>	 <p>Zonage prévu</p>
--	--	--	--	---	---

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle A0767 fait manifestement partie de la même propriété

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse favorable : il semble s'agir de la parcelle A0767 et non de la parcelle 63. La parcelle faisant partie d'une propriété existante (accès de la propriété), elle peut être intégrée à la zone UC sans créer de la consommation d'ENAF supplémentaire.

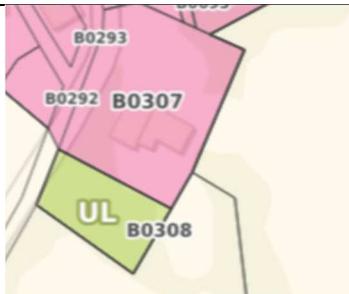
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/CC
57	Proposée par anonyme	??		Est-ce qu'une yourte, voir un habitat léger, peuvent-ils être implantés en dehors d'un STECAL en zone A? Dans l'affirmative, cela vaut-il pour un habitat léger permanent ou temporaire ?		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES</p> <p>Réponse : l'installation d'une yourte ou d'un autre type d'habitat léger nécessite une autorisation uniquement délivrable en zone constructible. Le STECAL est donc indispensable pour ce type d'installation en zone A ou N.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : : La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.</p>

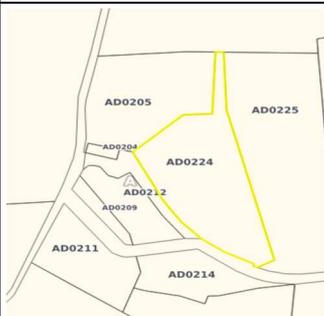
N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu
59	Sylvie BABIN MONTAULT	St MICHEL de VAX	B307 B308	Demande à ce que la parcelle B308, contigüe à la parcelle B307, soit constructible pour y construire une annexe en bois	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
Le PLUi classe la parcelle B308 en zone UL (activités de loisirs)

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : la parcelle B0308 est classée en zone urbaine de loisirs. Les annexes sont déjà autorisées en zone UL si elles ont une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout du toit. Une annexe en bois peut être créée sur la parcelle 307, classée en zone UB, le règlement l'y autorise également.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

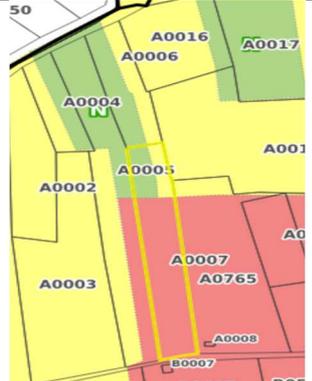
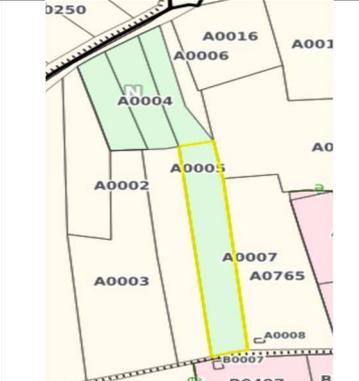
RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/CC
62 73	SOULIER Denise	Penne	AD 212	Deux contributions : 62 et 73 Demande un changement de destination d'une grange ancienne. Très belle charpente. (Cadastre napoléonien n° 70) ; Viabilisée. Pourrait constituer, en partie, une extension à l'habitation existante. Parcelle en zone agricole (Contribution RD prévue)		

				<p>C73 il est précisé :</p> <p>« En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir inscrire dans le PLUI notre demande pour une surface de 400 m2 orientés vers le sud- est (voir plan) comme partie du bâtiment susceptible de pouvoir changer de destination. Cette lettre remplace celle du 22 octobre et vient en complément des deux pages déjà fournies.</p>	
--	--	--	--	--	--

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
 Erreur sur les pièces jointes du RD (correspondance M. TACHE)

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
 N°62 : Réponse : le bâtiment signalé a déjà été identifié comme changement de destination, il pourra donc faire l'objet d'une restauration. En revanche, la parcelle étant éloignée des trames bâties existantes, elle ne répond pas aux critères requis pour être classée en zone constructible. Ensuite, les parcelles indiquées dans la demande sont classées en zone agricole.
 N°73 : Réponse favorable : le bâtiment peut être identifié pour un changement de destination.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

N ° R D	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
65	Christine BRU (accompagnée par Maître HUDRISIER)	Cordes-sur-Ciel	A6 A7	Zone actuellement constructible : A7 PLU actuel Projet PLUi en N Parcelle située dans le village. Remise de document (Contribution registre papier avec documents)		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
 Une grande partie de la parcelle A7 qui était constructible, ne l'est plus. La propriétaire trouve injustifié et pénalisant ce déclassement

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
 Réponse défavorable : les parcelles A 0006 et A0007 se situent dans un espace boisé et arboré, en discontinuité des constructions les plus proches. De plus les parcelles sont étroites et entourées de parcelles agricoles travaillées. Il apparaît donc inopportun de classer ces parcelles en zone constructible.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
 La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

RD	NOM	Commune	Cada stre	Requête	PLUi-H PLU/C C
67	Thomas François	VAOUR		<p>Je souhaite apporter un avis quant à la zone artisanale mixte au nord du village près du Moulin à Vent, Fon Pouyride et Al Pouxet ainsi qu'au STECAL demandé à Al Burgas.</p> <p>Il me paraît nécessaire de garder la zone artisanale mixte afin de pouvoir accueillir sur la commune de nouvelles activités économiques.</p> <p>La situation de l'immobilier est difficile pour les nouveaux arrivant. Il y a peu de locations à l'année et peu de maisons qui se libèrent sur Vaour.</p> <p>Or, les actifs qui voudraient s'installer ont besoin de se loger eux et leur famille. Garder cette zone mixte avec la possibilité de construire un logement est nécessaire !</p> <p>J'en ai profité en tant qu'éleveur en 2013, ainsi que messieurs Bernon Florent, Masselin Frédérique et Boissonnet Christophe.</p> <p>Pour les mêmes raisons la demande de STECAL pour Al Burgas me paraît parfaitement pertinente.</p> <p>C'est un lieu qui permettrait à plusieurs activités d'exister et qui plus est de tester d'autres formes d'habitat, démontables ou mobile et donc sans artificialisation des sols.</p>	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
 Le passage en zone artisanale mixte est certainement une piste explorer.
 Soutien contribution 55

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
 Réponse : Le soutien porté à ces deux projets est bien notifié

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : :
 La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable de la 4C.

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/C C
----	-----	---------	----------	---------	--------	------------

71	Cotté isabelle	Vaour	<p>Habitante de Vaour</p> <p>Soutien au projet de la zone STECAL de "Al Burgas"</p> <p>J'habite sur la commune de Vaour depuis 2009, je suis en location dans le hameau d'Aymès, situé à 200 mètres d'Al Burgas. Je soutiens la création de cette zone STECAL car j'apprécie le travail énorme fourni par ces jeunes qui ont su allier dans leur projet utilisation du bâti existant, et la mise en place d'activités agricoles, artisanaux, culturel en lien avec leur territoire.</p> <p>A "Al Burgas", j'ai pu profiter de ventes en circuits courts de légume et pains, j'ai assisté à des évènements culturels variés qui tissent ce lien social si important de nos jours .</p> <p>Après lecture de leur dépôt de dossier, j'ai pu apprécier de surcroît leur engagement éthique concernant les résidences mobiles et/ou démontables et leur souci permanent d'impacter au minimum le paysage existant, de respecter les règlements existants.</p> <p>Pour toutes ces raisons, je soutiens ce projet STECAL qui accueille des personnes de bonne volontés, soucieuses de l'environnement, de l'engagement de chacun pour faire vivre un territoire .</p>	
<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</p> <p>Soutien contribution 55</p>				
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES</p> <p>Réponse : Le soutien porté à ce projet est bien notifié</p>				
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :</p> <p>La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.</p>				

RD	NOM	Commune	Cadastré	Requête	PLU i-H	PL U/C C
72	Cotté isabelle	Vaour		<p>Habitante de Vaour, je soutiens le projet porté par la municipalité de Vaour concernant la zone artisanale actuelle qui passerait en zone artisanale mixte.</p> <p>Cette zone artisanale est restée longtemps peu occupé, les logements sont rares sur le Causse, la création de cette zone mixte permettra à ceux qui exercent leurs activités artisanales de limiter des déplacements onéreux et énergivores, de développer leurs activités artisanales sur place. Le règlement a été fait de manière que les locaux soient adaptés à l'environnement et ne nuisent pas à l'entourage. C'est un lieu économique important, qui fera vivre des corps de métier dont on a besoin localement (charpentiers, transformateurs viandes).</p>		

				<p>Pour ces raisons, je soutiens et espère que la zone artisanale passera en zone artisanale mixte.</p>	
<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE Le passage en zone artisanale mixte est certainement une piste explorer.</p>					
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES Les informations de réponse seront prises en compte.</p>					
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la position favorable de la 4C.</p>					

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
75	Jean-Luc et Nathalie Hermann CARBONNEL	PENNE	BM313	Parcelle limitrophe avec des parcelles en zone U de la commune de Vaour, les contributeurs souhaitent construire une habitation et transférer leurs activités artisanales		

<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</p> <p>Souhaite avoir cette parcelle en zone U en continuité des parcelles voisines</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES</p> <p>Réponse défavorable : la volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il ne serait donc pas opportun de la classer en zone constructible.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</p> <p>La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C</p>

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/CC
76	DELABRE Philippe	Penne	BM044	<p>Demande de permis de construire il y a 5 ans, qui a été refusée. Dans le cadre du projet de PLUi renouvelle son souhait de construction un hangar-atelier.</p> <p>M. Delabre précise qu'il a contribué à viabiliser la zone de construction. (Voir PJ)</p>		RN U

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

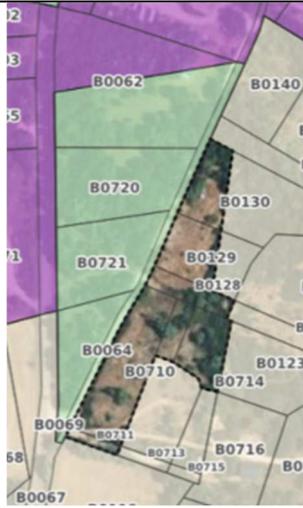
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il ne serait donc pas opportun de la classer en zone constructible.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

N° R D	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Projet PLUiH	PLU actuel

77	BOISSONNET	VAOUR	Parcelles BO 720, 0062	MODIFICATION ZONAGE UL en N Mr BOISSONNET souhaite garder ses 2 parcelles en zone UL Mr BOISSONNET s'oppose à la création de l'OAP N° 3 qui sera mitoyenne avec ses parcelles.		
----	------------	-------	------------------------------	---	--	---

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Doublon de la C.34

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

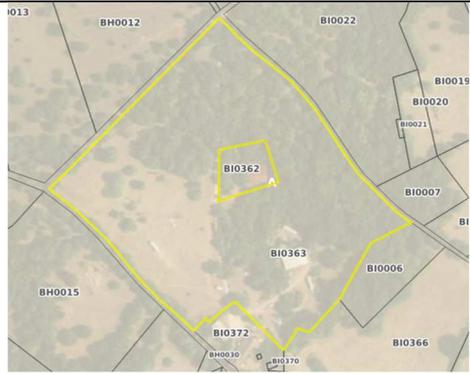
1/ Réponse défavorable : le classement des parcelles B0062 et B0720 en zone constructible entrainerait une augmentation de la consommation foncière à l'échelle du PLUi. De plus, une zone 1AUE pour la création d'une maison de santé est déjà prévue sur la commune de Cordes-sur-Ciel.

2/ Réponse défavorable : le projet de la zone AUM est un projet porté par les élus de la commune de Vaour. Il ne sera donc pas supprimé du PLUi.

La commune apporte une réponse complémentaire (voir contribution n°90)

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE Voir contribution 34

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu
-------	--------------	---------	----------	--------------	--------------

79	Louise KLERLEIN	PENNE	BI363 BI366 BI006	Souhaite avoir la possibilité de rendre constructible une parcelle de la ferme de Martre de Bel Air ou d'autoriser l'installation d'un habitat léger. Cette demande vise à garantir la continuité de l'activité agricole sur l'exploitation, en anticipant la nécessité d'un logement pour le futur repreneur. Courrier en PJ	
----	-----------------	-------	-------------------------	--	---

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Terrain en zone A. Un habitat léger peut être envisagé.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : le règlement écrit de la zone agricole prévoit d'ores et déjà les dispositions suivantes : "En zone A, la construction de logements est autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres des espaces nécessitant une présence sur l'exploitation, sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important." Il n'est donc pas nécessaire, au regard du projet, de modifier le classement de cette parcelle.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C qui devrait satisfaire la contributrice.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Projet PLUIH	PLU actuel
81	COSSET JEAN PATRICK	VAOUR	D0449	MODIF ZONAGE La demande de certificat d'urbanisme ayant été déposée il y a plus de deux mois et sans retour des services d'urbanisme, M. COSSET nous informe que le certificat est considéré comme accepté. M. COSSET désire que la parcelle D0449 demeure en zone U, étant donné que le certificat d'urbanisme est approuvé, pour		

				réaliser son projet de construction.		
--	--	--	--	--------------------------------------	--	--

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Classement/zonage : CU en cours sur cette parcelle. La plus grande partie de la parcelle n'est plus constructible.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : si le CU est en vigueur, le porteur de projet peut déposer un permis de construire dans la mesure où ses droits à construire sont préservés pour 18 mois. Il n'est donc pas nécessaire de classer la parcelle en zone constructible.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu
83	FAURIE Marie Béatrice	Livers-Cazelles Souel	EO254 CO722/ 703/71 7/718/ 721	Propriétaire d'un hôtel de plein air (camping), à cheval sur les communes de Souel et de Livers-Cazelles. Il est essentiel pour l'avenir de mon entreprise que l'ensemble des parcelles concernées par mon activité soient toutes intégrées dans la zone NL.	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

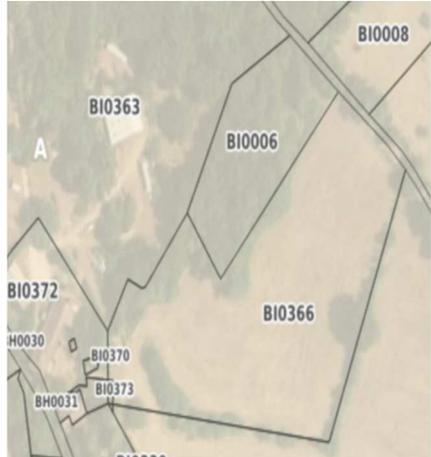
Demande à ce que les parcelles indiquées soient classées en zone NL plutôt qu'en zone N pour la poursuite de son activité

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse favorable : les parcelles mentionnées seront intégrées à la zone NL.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° R D	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
85	CHAPLOT Martine	PENNE	BI363, 366, 006	Souhaite rendre constructible une des trois parcelles (voir document registre)		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de modification de zonage pour installation futur agriculteur
Liée à la contribution n°79

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : le règlement écrit de la zone agricole prévoit d'ores et déjà les dispositions suivantes : "En zone A, la construction de logements est autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres des espaces nécessitant une présence sur l'exploitation, sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important." Il n'est donc pas nécessaire, au regard du projet, de modifier le classement de cette parcelle.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu
86	MARTY Romain Pour la société Sablières de LEXOS	Saint Martin Laguépie	C1540 C1546	<p>Notre société exploite une carrière de sables et graviers sur la commune de Saint-Martin-Laguépie. Il ressort de notre lecture projet de PLUi que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Schéma Régional de Carrière (SRC) n'a pas été pris en compte lors de la rédaction du document de planification, - les carrières présentes sur le territoire n'ont pas été identifiées et traitées dans les divers documents (rapport de présentation et PADD) alors que les matériaux de construction sont indispensables à la mise en œuvre des différents axes retenus par le PLUi, - les parcelles C1540 et C1546 qui sont en cours d'intégration dans l'arrêté préfectoral ne sont pas classées en zone Nc alors que ces parcelles ne présentent pas d'enjeu environnementaux (voir notamment le dossier A8_PAC) et que cette démarche est en cohérence avec les axes du SRC, - la rédaction du règlement écrit pour la zone N et le sous-secteur Nc présente plusieurs manques qui sont présentés dans la note ci-jointe. 	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Ces parcelles ont été acquises récemment par la société sablières de LEXOS et ne présentent pas d'enjeu environnementaux particuliers.

Une adaptation de règlement écrit est également demandée

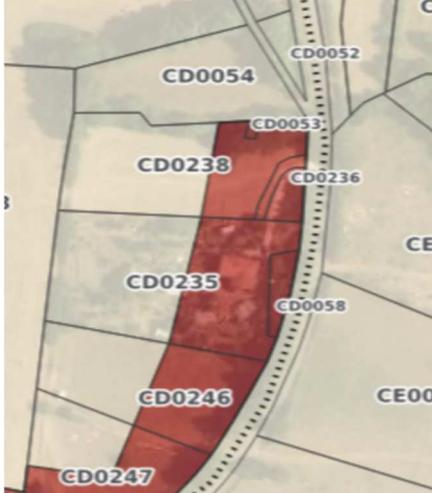
(Voir dossier joint à la contribution)

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : les parcelles C1540 et 1546 pourraient être classées en Nc et la réglementation des hauteurs peut être adaptée dans le règlement écrit.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
87	ROBERT Christiane	PENNE	CD54	Souhaite que sa parcelle soit dans la zone UA.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Me Robert demande que sa parcelle soit dans la continuité de la zone UA

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il ne serait donc pas opportun de classer la parcelle CD0054 en zone constructible.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
89	TRESSOLS Patrick	Les Cabannes	A 0015	Souhaite que la parcelle A 0015 soit constructible et souhaite que la parcelle C0499 soit enlevée de la construction		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES						
Réponse : La parcelle A0015 est se situe en zone naturelle et est trop éloigné de la zone constructible UC. La collectivité propose de classer une partie de la parcelle C0499 en constructible, sous réserve d'une évaluation globale du PLUi et sous couvert que l'enveloppe foncière allouée au projet urbain soit respectée. Une réponse définitive sera donnée au moment de l'approbation du PLUi.						
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La réponse n'est pas jugée satisfaisante car elle introduit une incertitude pour le demandeur.						

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
90	Commune de VAOUR	VAOUR		Réponse de la commune de VAOUR à la contribution de Mr BOISSONNET (N° 34 et 77)		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE Prends acte de la réponse						
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES Les informations de la commune sont bien notifiées.						
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C						

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
92	MOREL Hélène (Succession Jacqueline SALVAT)	Corde-sur-Ciel	A857	Je découvre ce jour la modification que vous avez faites sur ma parcelle en succession A 857 et celle en dessous A 842. Vous imposez sur la parcelle A 857 une réduction de la zone constructible qui n'est plus dans l'alignement des autres parcelles (au-dessus A839 et A840 en dessous A831) et qu'aucun mouvement de		

			<p>terrain ne justifie. De plus cette réduction propose sur la parcelle A857 un double décrochement qui pose vraiment question et ne s'appuie sur aucune logique évidente. Cette réduction de zone constructible, pratiquement uniquement ciblé sur cette parcelle A857 ne correspond à aucun des axes qui ont motivé le PLU et va même à l'encontre de l'axe 2. Je souhaite que : - vous laissiez le PLU en l'état en laissant les parcelles A857 et A842 dans la version précédente.</p>	
--	--	--	--	--

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

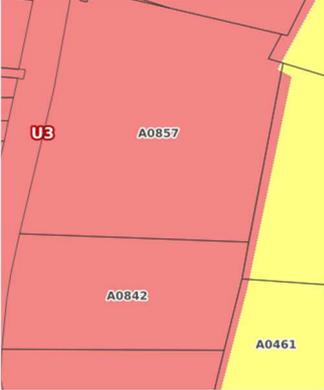
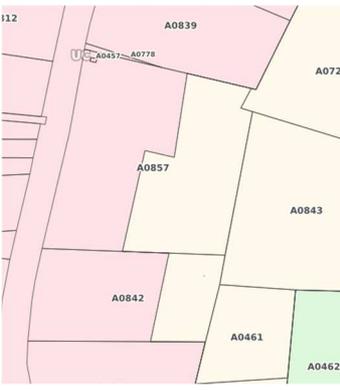
Ce décrochage apparaît étrange et peu pertinent

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la parcelle A857 fait plus de 8000m², tandis que la parcelle A 842 fait plus de 4000m². C'est pourquoi elles n'ont pas été classées entièrement en zone constructible. Le décrochement reproché a été réalisé afin d'intégrer une partie des parcelles en zone constructible pour permettre des projets sans impacter de manière conséquente la consommation d'espaces totale de la commune. Il ne s'agit pas des seules parcelles concernées par ce type de décrochement. Si la parcelle avait été classée entièrement en zone constructible, une partie de la surface de cette parcelle aurait été comptabilisée comme potentiel densifiable pour accueillir de nouveaux logements. Cela aurait eu pour conséquence de retirer des lots à bâtir ailleurs sur la commune. Pour ces raisons, la commune a souhaité garder, en zone constructible, la maison d'habitation et une surface raisonnable autour afin d'y accueillir d'éventuelles annexes et extensions. Le reste de la parcelle, classé inconstructible, sera toujours un jardin d'agrément mais il ne se sera pas artificialisé.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C et recommande d'apporter les explications nécessaires à la propriétaire pour une meilleure compréhension de cette position.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
93	BERLACH Gisèle	Cordes-sur-Ciel	A857	<p>Étant originaire de Mouzieys-Panens, j'envisage d'acheter une maison à Cordes sur Ciel. Il s'agit de la parcelle A0857 de Mme Jacqueline Salvat. Mais le projet de révision du PLUI modifie le classement de près de la moitié de la parcelle de UC vers A. Nous avons 3 enfants qui pourraient aussi vouloir construire un jour. Ce nouveau découpage remet en question notre projet. Notre demande est de conserver le classement actuel pour la totalité de la parcelle.</p>		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Contribution liée la C.92

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : La parcelle A857 fait plus de 8000m². Sa surface constructible concerne 4755m² soit plus de la moitié du terrain. Le décrochement reproché a été réalisé afin d'intégrer une partie de la parcelle en zone constructible pour permettre des projets sans impacter de manière conséquente la consommation d'espaces totale de la commune. Enfin, à raison d'une densité projetée par le PADD de 7 logements par hectare il est possible d'envisager de construire plus de deux nouveaux logements sur le terrain dans sa partie constructible.

Enfin, même si la parcelle était classée en zone constructible aujourd'hui, il n'y a aucune garantie que cela sera toujours le cas dans les années à venir. L'argument de vouloir garder une réserve foncière pour ses enfants dans les années à venir ne peut donc pas être retenu.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C et recommande d'apporter les explications nécessaires aux éventuels acheteurs pour une meilleure compréhension de cette position.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
-------	--------------	---------	----------	--------------	---------------	--------------

94	TRESSOLS Bernard	Cordes	Exprime son sentiment sur les zones constructibles proposées		
----	------------------	--------	--	--	--

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

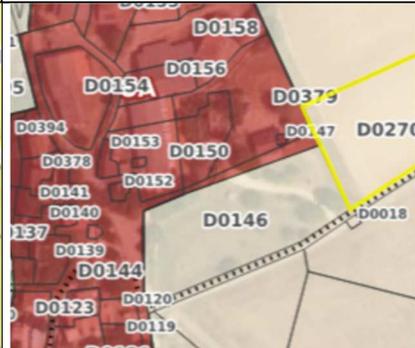
Prends acte de l'observation

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Les arguments pour la préservation du projet urbain de Cordes-sur-Ciel sont bien notifiés.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° ORD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
95	ARAGNOUET Anaïs	Les Cabannes	D 146	Souhaite avoir la parcelle en zone constructible		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

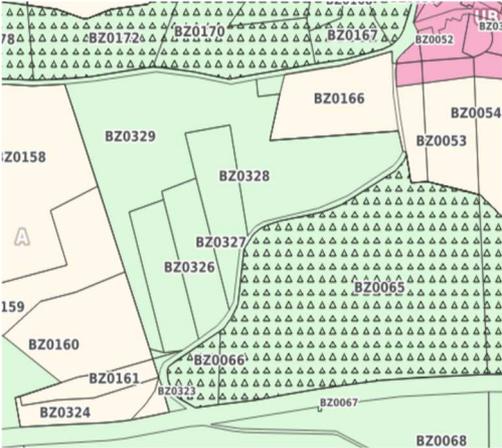
Classement zonage

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La parcelle D0146 a une surface de plus de 3600 m². Bien que située en continuité d'un hameau, l'intégration de cette parcelle à la zone constructible impacterait l'enveloppe foncière alloué à l'habitat, à l'échelle du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N ° R D	CONTRIBU TEUR	COM MUNE	PARC ELLE	OBSERVATIONS	Zonag e actuel	Zonage prévu
96 97	DECLERC PUYPE Dominique	PENNE	BZ332 Ex- BZ329 BZ326 BZ327	<p>Ayant déjà effectué plusieurs contributions auprès de ma commune dans le registre dédié puis auprès de la communauté de communes par un dossier argumenté je complète mes contributions par un extrait cadastral ne figurant pas encore sur les sites consultés il s'agit de la parcelle BZ 332 (réquisition de division en mars 2024)</p> <p>par ailleurs je renouvelle la demande de CU pour la parcelle 326 et donc 332 afin de favoriser l'installation artisanale dont nous avons urgemment besoin pour transmission d'activité;</p> <p>Actuellement ces parcelles ainsi que la 327 mitoyenne sont occupée en habitat mobile par des activités économiques en attendant le retour du CU qui était en cours ainsi qu'un permis de construire lors du passage en SRU les services de l'état nous ont demandé d'attendre la mise en place du PLUI pour reprendre notre dossier ce que nous faisons actuellement;</p> <p>Nous contestons un avis qui pourrait être défavorable au regard de ces parcelles qui n'ont rien d'agricole ayant été depuis 2015 construite pour certaines (le projet de 4 habitations mitoyennes dont 2 constructions actuellement sur les 4 prévues) elles sont entièrement viabilisées à mes frais à la demande de la mairie de Penne (factures à l'appui et courrier de la mairie) ces frais seraient donc injustifiés</p>	RNU	

SF2412506098

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 081				Commune : 206			PENNE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
BZ	0329			JAUFRE	1ha13a97ca		206 0000435	BZ	0332	0ha09a33ca
							206 0000435	BZ	0333	1ha04a64ca

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

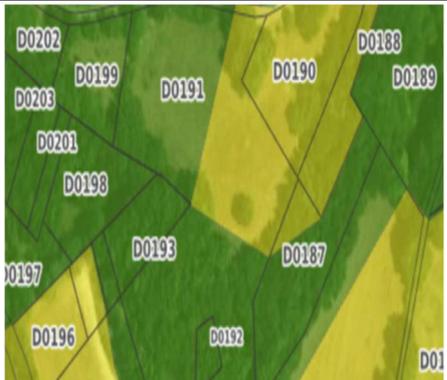
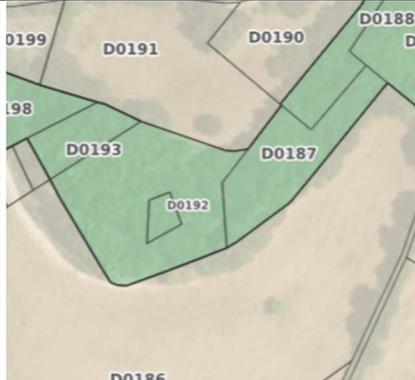
La parcelle BZ 329 a été divisée en 2 parcelles BZ 0332 et BZ 0333 (voir PJ C.97) en mars 2024. Le bilan de la concertation a rendu un avis défavorable, ce que semblait ignorer la contributrice.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'urbanisation en discontinuité d'une trame urbaine existante est à proscrire. A ce titre, les parcelles BZ332, 326,327 sont éloignées des autres constructions, entourées de terres agricoles et naturelles et en bordure d'une grande parcelle boisée. Il ne serait donc pas opportun de la classer en zone constructible.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLES	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
98	TRESSOLS Vincent	Les Cabannes	D 187 192 193 197 et 198	Souhaite que les parcelles soient classées en zones A		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

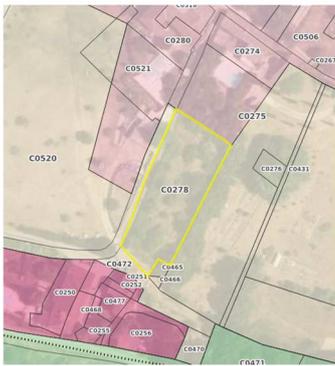
Pour son métier d'éleveur Mr TRESSOLS souhaite un classement en zone A

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : le classement en zone Naturelle suit un objectif de préservation des continuités écologiques et d'identification de la trame verte et bleue. Par ailleurs, le classement en zone naturelle n'interdit pas le pâturage par exemple. Enfin, les parcelles mentionnées ne sont pas déclarées à la PAC.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

RD	NOM	Commune	Cadastrale	Requête	PLUi-H	PLU/CC
99	Colin Christine	Les Cabannes	C278	Je demande expressément la mise en constructible de la parcelle C278 au hameau de la Vedillarié C'est une demande logique, en accord avec la configuration du hameau . Comme c'était il y a quelques années . Merci		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel/Zonage prévu
103	Monsieur THOMAS Madame THOMAS (sœur) Madame HELALI	Vaour	D537 D538 D540 D541 D537 (partie est)	Souhaitent que ces parcelles soient reconnues comme constructibles pour y construire un patio et une annexe d'atelier de couture CU obtenu le 4 avril 2024 Souhaitent que ces parcelles classées N dans le projet de PLUi soient reclassées comme zones agricoles	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : les parcelles demandées se situent en discontinuité de la trame urbaine et présentent de trop grandes surfaces, leur classement en zone constructible engendrerait une consommation d'espaces trop importante et contreviendrait aux objectifs d'économie foncière posés dans le PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La 4C n'apporte pas de réponse pour les parcelles D540, D541 et D 537 ?

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H
105	LINON Francis	Penne	AD 17 AD 223 AZ185	L'objectif est d'implanter des chalets ou mobil-Homes. Les trois parcelles sont en zone N (Contribution sur le registre)	



COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : les parcelles citées se situent en zone naturelle et agricole. Elles sont inconstructibles et ne pourront d construction de chalets.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/CC
107	ANDRIEU Mireille et Jean-Pierre	Vaour	A332,333,335,334,331,527	Les parcelles sont constructibles sur le PLU actuel et en zone A et N dans le PLUi (Contribution sur le registre)		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

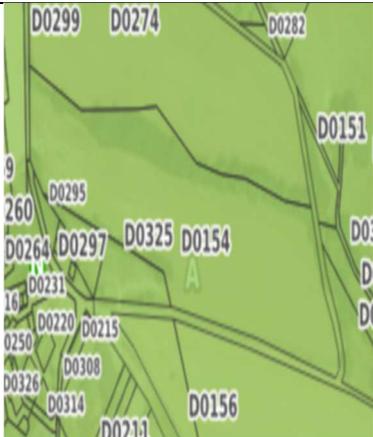
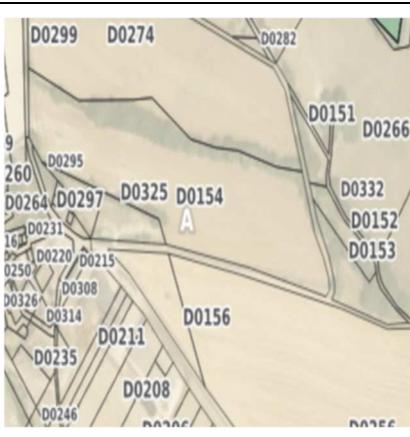
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : le manque d'informations concernant la section cadastrale n'a pas permis d'étudier la demande en toute connaissance de cause. En revanche, s'il s'agit des parcelles de la section A, elles n'ont pas été incluses dans une trame urbaine ou à urbaniser parce que, situées en discontinuité d'une trame urbaine existante, entourées d'espaces agricoles et/ou boisés à préserver, elles ne répondaient pas aux critères retenus pour un tel classement.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

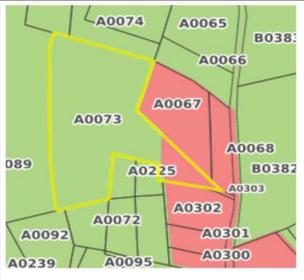
RD	NOM	Commune	Cadastr	Requête	PLUi-H	PLU/CC
108	Daniel Quentin Conte Julie	VAOUR	A1106, 1104	Les contributeurs ont passé un sous-seing privé avec la propriétaire du terrain et souhaiterait que Les parcelles restent en zone constructible ; il serait également d'accord pour qu'une partie de la zone A1106 soit classée constructible.		
<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</p> <p>Voir courrier sur registre accepte que 30% de la parcelle A1106 reste constructible (la partie où est construite la maison de 52m2) Voir contribution liée N°114</p>						
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES</p> <p>Réponse défavorable : l'extension d'une maison d'habitation d'une surface inférieure à la construction existante est déjà autorisée par le PLUi sur les zones A. Il n'est donc pas nécessaire de revoir le règlement graphique pour accéder à la demande du contribuable.</p>						
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</p> <p>La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C</p>						

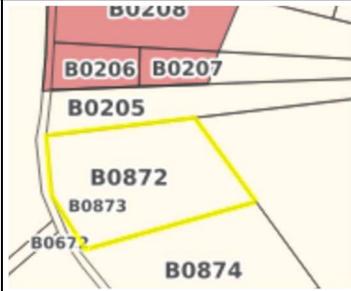
N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLES	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
110	GAYRARD Patrick	St Marcel de Campes	D154 D325	Souhaite rajouter les parcelles en zone constructible		

<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</p> <p>Modification de zonage du PLUI</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES</p> <p>Réponse défavorable : les parcelles indiquées se situent à plusieurs kilomètres de la trame urbaine la plus proche. Elles concernent des surfaces trop importantes, leur classement en zone constructible impacterait l'enveloppe foncière allouée à la collectivité, et ne se trouvent pas dans des secteurs de développement préférentiel.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</p> <p>La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C</p>

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/CC
111	CALMETTES Christian	Cordes sur ciel	A0025	Pour quelle raison la parcelle A0025 est classée en zone naturelle ? Possibilité de construire un petit hangar ? (Contribution sur le registre)		

<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES</p> <p>Réponse défavorable : la parcelle A 0025 a été classée en zone Naturelle en raison de son épais couvert boisé, et de son positionnement sur l'alignement boisé à préserver qui parcourt la Vaurelle.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :</p> <p>La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.</p>

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/CC
112	M. et Mme LEBOURGEOIS	LIVERS- CAZELLES	OA 73	S'interrogent sur la conservation de la constructibilité de la pointe de la parcelle 73. (Contribution sur le registre)		
COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE						
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES Réponse favorable : la collectivité propose de classer une petite partie supplémentaire de la parcelle en constructible, sous réserve d'une évaluation globale du PLUi et sous couvert que l'enveloppe foncière allouée au projet urbain soit respectée. Une réponse définitive sera donnée au moment de l'approbation du PLUi.						
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.						

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/CC
113	AUDIBERT- AYME Françoise	LES CABANNE S	B0872	Demande que la parcelle B0872 soit constructible pour réaliser un agrandissement, si cela n'est pas possible sur la BO 814 (pb retrait gonflement argile) (Contribution sur le registre)		
COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE Ce couple d'artisans a vu sa maison bruler au centre de Cordes il y a quelques mois Ils vivent dans un mobil-home sur la parcelle BO 814 et souhaiteraient faire une extension de la maison existante sur cette parcelle qui, cependant, est grevée par un problème de retrait de gonflement d'argile, ce qui risque d'hypothéquer leur projet. En cas d'impossibilité, ils souhaiteraient construire sur la parcelle 0872 dont ils ont déjà financé les réseaux avec le propriétaire de la parcelle B0874.						
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES Réponse favorable : la zone urbaine UA peut être étendu jusqu'à la parcelle OB0874 et ainsi rendrait constructible la parcelle OB0872.						
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C						

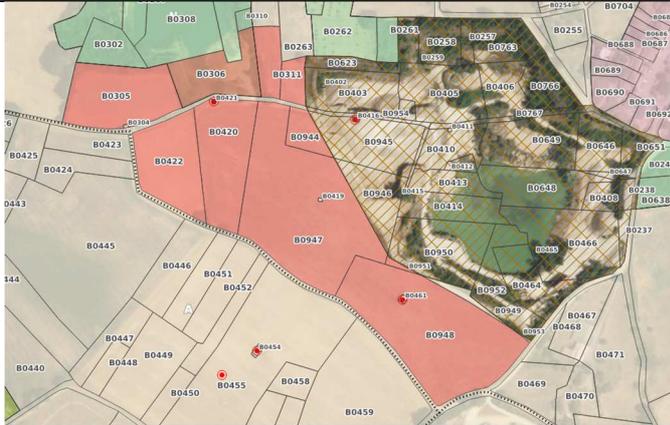
N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
114	MC CORMMACK Tara	VAOUR	A 1106, 1104	Demande la possibilité de conserver son terrain en zone constructible mais uniquement autour de sa maison qui fait 52M2.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
Classement zonage (voir contribution liée n°108)

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
Réponse défavorable : l'extension d'une maison d'habitation d'une surface inférieure à la construction existante est déjà autorisée par le PLUi sur les zones A. Il n'est donc pas nécessaire de revoir le règlement graphique pour accéder à la demande du contribuable.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLES	OBSERVATIONS	Projet d'extension
115	ROUQUETTE Valentin	Les Cabannes	B0948 B0461 B0951 B0947 B0944 B0420 B0422 B0421 B0635 B0311 B0306 B0305 B0304	Entrepreneur carrier, il souhaite étendre son terrain après l'accord verbal de ses voisins ainsi que celui de la commune si les études de faisabilité sont concluantes. Il a donc besoin de faire classer ces parcelles en zone de carrière	

<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</p> <p>La majorité des parcelles est en zone A ; une parcelle en zone N. L'extension envisagée est de l'ordre de 50 000 m²</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES</p> <p>Réponse : La collectivité souhaite soutenir le développement des activités économiques sur son territoire. Dès que les parcelles mentionnées seront répertoriées dans l'arrêté préfectoral autorisant l'extension de la carrière, et dans le schéma régional des carrières, il sera possible de faire une révision allégée du PLUi qui permettra de les classer en zone Nc.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</p> <p>La commission prend acte de la position de la 4C.</p>

N° RD	CONTRIBUT EUR	COMMUNE	PARCELLES	OBSERVATIONS	Parcelles favorables à la vente
116	TRESSOLS Bernard	Cordes sur Ciel	B422 B304 B305	Est favorable à la vente de ses parcelles pour l'extension de la carrière	

<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</p> <p>Contribution liée à la C.115</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES</p> <p>Réponse : les éléments de contribution sont bien notifiés.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</p> <p>La commission prend acte de la position de la 4C.</p>

7.1.2 Changement de destination

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu
1	POUPET Philippe	Le RIOLS-BAS	Parcelles 1194 1196 1198 965 1207	Changement de destination non pris en compte	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

demande une évolution de la surface aménageable sur l'arrière de sa construction pour réaliser un lieu de vie. Il a déjà transmis une demande à la 4C le 20/02/2022 (PJ). Cette demande figure également dans le bilan de la concertation qui a reçu un avis favorable de la 4C. Ces parcelles se situent en zone A dans le projet de PLUi.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : les parcelles en question se situent en discontinuité de la trame urbaine, dans un secteur entouré de zones agricoles et naturelles. La collectivité souhaite préserver les espaces agricoles et naturels et limiter le mitage des constructions d'habitation. Pour ces raisons, les parcelles ne peuvent être classées en zone constructible dans le PLUi. Le changement de destination semble plus approprié dans ce type de cas. Le séchoir présente une qualité patrimoniale et donc la collectivité est favorable au changement de destination. Par contre, le cabanon ne présente pas de qualité patrimoniale particulière et ne peut être identifié comme potentiel changement destination.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission prend acte de la position de la 4C. Le seul souhait de Monsieur POUPET est de pouvoir aménager un lieu de vie.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
10	Jean-Pierre MAFFRE	Penne	BP 175	Je suis agriculteur éleveur sur la commune de Penne nous sommes en SCEA avec les enfants, et demande le changement de destination d'une grange en pierre sur la parcelle BP 175 pour permettre à un de nos enfant de la rénover en maison d'habitation. Il y a le compteur EDF et l'électricité à proximité.	Application du RNU	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le changement de destination concerne une grange en pierre qui doit répondre à un bâtiment patrimonial et qui est viabilisé. Le bâtiment est implanté sur une parcelle qui se situe en zone naturelle du PLUi.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse favorable : le bâtiment est déjà identifié pour du changement de destination. Il s'agit du bâtiment n°13 de la commune de Penne.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de position de la 4C

RD	NOM	Commune	Cadastr e	Requête	PLUi-H	PLU/CC
13	M. et Mme JOLY	Bournazel	A0160 A0156 A0155	<p>Extrait de la contribution en pièce jointe :</p> <p>« Nous disposons également d'une parcelle A0160 de 135m2 sur laquelle est construit un bâtiment (appentis-garage) d'environ 80m2 que nous pourrions réhabiliter. Nous avons 2 chambres d'hôtes et nous avons envisagé d'en faire un gîte. Les réseaux sont également à proximité, et nous avons prévu un accès à la fosse septique.</p> <p>Il y a également sur la parcelle A0156, un ancien séchoir à châtaignes que nous voudrions réhabiliter avec une extension sur la parcelle A0155.Veuillez trouver ci-joint : - cadastre - certif urbanisme - photos parcelles. »</p>		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles A155, A156 et A160, ne comportent pas de bâtiment représenté dans le règlement graphique du PLUi et apparaissent enclavées au sein d'un ensemble de parcelles agricoles.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : la volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il y a déjà un certain nombre de bâtiments sur ces parcelles qui pourraient faire l'objet de divisions. La construction de nouveaux bâtiments entrainerait une trop grande consommation d'espaces. Pour ce hameau, seuls des changements de destination ont été identifiés afin de conforter le hameau.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de position de la 4C

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/CC
----	-----	---------	----------	---------	--------	--------

15	PELOUX Florence	VINDRAC ALAYRAC	C0128	<p>Le changement d'affectation de la parcelle C 0128 se trouve au lieu-dit "la Curade" et non pas "la fabrenque" comme cela est noté dans le rapport de présentation. Sur tigeo le bâtiment est bien</p>		
----	-----------------	-----------------	-------	--	--	--

				situé à la Curade. Merci de bien vouloir corriger cette erreur de nom de hameau.	
--	--	--	--	--	--

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La remarque sera transmise au porteur de projet. La contributrice est adjointe au maire

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
Réponse favorable : s'il s'agit effectivement d'une erreur de dénomination. Le nom du hameau sera rectifié pour l'approbation du PLUi.

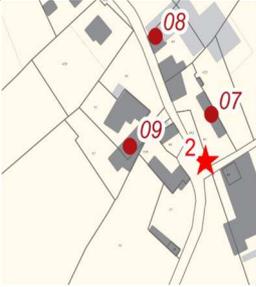
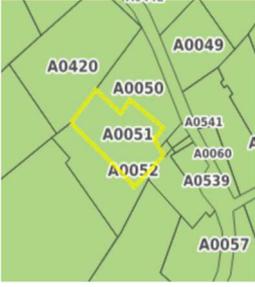
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COM MUNE	PARCE LLE	OBSERVATIONS	
20	BOYER Christian	PENNE	Clot de Roques BI0335	Je vous contacte concernant une erreur d'interprétation sur un changement de destination d'un bâtiment ci-joint la copie de l'atlas avec la modification effectuée la croix rouge indique l'erreur et la zone entourée avec la flèche le bâtiment avec changement de destination	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
Modification à prendre en compte dans l'atlas définitif

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
Réponse favorable : la rectification sera faite avant l'approbation du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu	Zonage actuel
22	ICHARD Alain	BOURNAZEL	A51 A52	Extrait : « Je suis le propriétaire du bâtiment agricole. Je souhaite faire le changement de destination en bâtiment d'habitation sur la parcelle A N° 51, A N°52. Je souhaite rajouter le bâtiment accolé à la grange. » (Voir registre papier en pièce jointe)		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
Réponse favorable : la rectification sera faite avant l'approbation du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBU TEUR	COM MUNE	PARCELLE	OBSERVATIO NS	Zonage actuel	Zonage prévu
29	THOUY Dominique	LIVERS CAZELL ES	F0316 F0317	A un projet de rénovation et d'agrandissement d'une cabane		

<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE Monsieur THOUY Dominique veut transformer une cabane en maison d'habitation sur la parcelle F316 de Livers-Cazelles. il n'a pas fait de demande de changement de destination ; parcelles situées en zone A sur le PLU actuel et sur le projet de PLUi</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES TERRES DES CONFLUENCES Réponse favorable : La 4C soutient cette demande de changement de destination qui pourrait permettre de créer un logement pour le repreneur de l'exploitation, fils de l'agriculteur qui est propriétaire de la parcelle F0317.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C</p>

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS		
29	THOUY Dominique	LIVERS CAZELLES	F0316 F0317	Adresse des photos complémentaires		

<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE Monsieur THOUY Dominique veut transformer une cabane en maison d'habitation sur la parcelle F316 de Livers-Cazelles. il n'a pas fait de demande de changement de destination ; parcelles situées en zone A sur le PLU actuel et sur le projet de PLUi</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES TERRES DES CONFLUENCES Réponse défavorable : le bâtiment est trop petit et trop isolé pour faire l'objet d'un changement de destination. De plus, le bâtiment se situe sur une terre exploitée par un agriculteur. Un changement de destination porterait donc atteinte à l'activité agricole, ce qui est proscrit par le code de l'urbanisme.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C</p>

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	
30	M.et Mme AUDU	SAINT-MARCEL-CAMPES	057B 334	Extrait : « Mme et M AUDU demandent que le bâtiment à côté de la maison sur la parcelle N°057B 334 qui	Zonage prévu

				servait de remise soit changement de destination en habitation. » (Voir registre papier en pièce jointe)	
--	--	--	--	--	---

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
Réponse favorable : le changement de destination sera ajouté au zonage du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
31	NADAI Sylvie	LIVERS- CAZELLES	G141 et142	Me NADAI confirme sa demande pour le changement de destination comme prévu dans la délibération de LIVERS- CAZELLES		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Confirme sa demande

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
Réponse favorable : la rectification sera faite avant l'approbation du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En accord avec la communauté de communes

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
32	PERNES Nadine	MOUZIEYS-PANENS	AA 75	Souhaite un changement de destination d'un bâtiment à usage agricole. Réseaux d'eaux, électrique et téléphone sont présents et la propriétaire s'engage à rénover l'assainissement aux normes en vigueur. (Voir documents joints)		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande un changement de destination pour un bâtiment agricole (carré rouge)

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : le bâtiment ne correspond pas aux critères d'identification pour un changement de destination (pas de caractère patrimonial).

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel Zonage prévu
40	BARO d'EVEL	St MICHEL DE VAX			

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

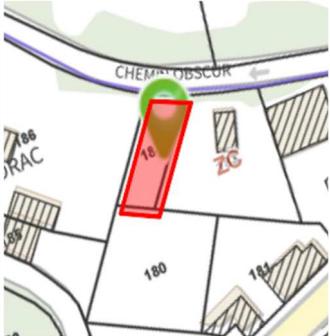
Contribution liée à la C46

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : Le manque d'informations n'a pas permis de prendre en compte la demande.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C (VOIR CONTRIBUTION N° 46)

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/CC
43	LARROQUE Gisèle	Vindrac-Alayrac	A 183 et 184	Changement de destination d'une grange patrimoniale en pierre. Située au centre du bourg, la parcelle est viabilisée et d'accès facile (chemin goudronné) (Voir pièces jointes)		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse favorable : les parcelles A183/184 se trouvent en zone urbaine, le changement de destination ne nécessite pas de repérage dans cette zone. Il est possible de fait.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission prend acte de la position de la 4C.

N° RD	CONTRIBU TEUR	COM MUNE	PARCEL LE	OBSERVATIONS	Zonage actuel Zonage prévu
47	CABANES Marie	Cordes- sur Ciel	0AC001 0AC002 0AC005	Souhaite transformer des abattoirs en gîtes. La demande de CU, déposée le 20/12/2023 a été refusée car il est grevé par un certain nombre de servitudes d'utilité publique. il se situe en particulier en zone rouge du PPRI.	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Situées en zone rouge du PPRI, les parcelles objet de la demande n'ont pas été retenues dans l'atlas de changement de destination.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : La 4C est attentive à cette demande, qui devra être en accord avec la réglementation du PPRI, et apportera une réponse définitive au moment de l'approbation du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIB UTEUR	COMMUNE	PARCEL LE	OBSERVATIONS
78	MUNIF HANI	Cordes-sur-Ciel	0AC001 0AC002 0AC005	<p>Je suis architecte et archéologue qui travaille sur le secteur de la Communauté des Communes du Cordais et du Causse depuis quelques années. J'exprime ici mon soutien au projet de développement dans la zone du Pont Saint-Pierre porté par Marie Cabanes et Cédric Carreto. L'abattoir de Cordes-sur-Ciel est d'une valeur historique et socio-culturelle importante, et se trouve dans une zone rouge du PPRI. Sachant qu'il faut prendre en compte les changements écologiques et les risques éventuels dans cette zone, je pense que les habitants des lieux seront les personnes les mieux placées pour protéger et entretenir ce patrimoine. Il ne faut pas le condamner à rester un bâtiment désaffecté comme c'est le cas aujourd'hui.</p> <p>Je propose avec votre participation de mettre en place des réunions pour trouver des solutions à cette situation qui est pour le moins kafkaïenne.</p> <p>Préserver le bâtiment, c'est lui trouver une fonction et une activité économique et culturelle pérenne, pas le laisser vide et sans avenir.</p> <p>Je vous remercie d'avance et reste à votre disposition pour plus d'information.</p>

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

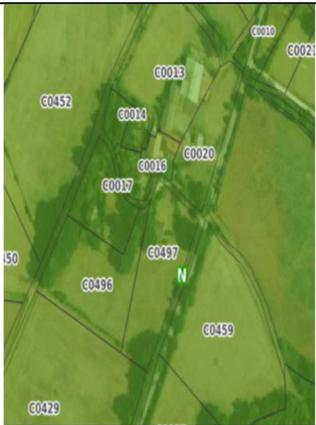
Soutien à la contribution 47 de Marie Cabanes

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Les informations apportées seront prises en compte.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

R D	CONTRIBUTE UR	COMM UNE	PARCELL E	OBSERVATIONS	Projet PLUiH	PLU actuel
56	TRESSOLS Catherine	MOUZIEYS- PANENS	C497	<p>Une demande a été faite le 17/12/2021(voir bilan concertation) avec avis favorable pour la parcelle C19.</p> <p>Me TRESSOLS souhaiterait un changement de destination sur la parcelle C497 afin de réhabiliter le hangar en logement pour personnes à mobilité réduite (ce qui est le cas de mes parents) et à l'avenir évoluer en maison partagée et avoir 350m² d'extension autour pour mener ce projet.</p>		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Souhaite avoir un changement de destination sur la parcelle C497(voir P.J. sur contribution)

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : la grange située sur la parcelle C 497 pourra être identifiée pour faire l'objet d'un changement de destination cependant la règlementation ne permettra pas de faire une extension de 350m² (cf. règlement écrit, zone agricole).

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu
64	CONQUET (avec Maître HUDRISIER)	Penne	BZ315 BZ322	Zone A Changement destination supprimé dans le cadre de la concertation ?? PADD - Changement encouragé. Bâtiment récent ancien hangar. En fait correspond à une demande de régularisation. !!(construction ou transformation réalisée sans autorisation)	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable :

La demande ne respecte le cadre de la réglementation de l'urbanisme. Le hangar agricole existant est très récent (PC accepté le 23 juillet 2009), n'a pas de valeur patrimoniale. Il a été transformé illégalement en habitation et plusieurs PC de demande de changement de destination ont déjà été refusé par la commune sur instruction de la DDT.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Projet PLUiH	PLU actuel
73	Mme Denise SOULIER	Penne	AD 212	<p>Demande un changement de destination d'une grange ancienne. Très belle charpente. (Cadastré napoléonien n° 70) ;</p> <p>Viabilisée. Pourrait constituer, en partie, une extension à l'habitation existante.</p> <p>Parcelle en zone agricole</p>		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Liée à la C62

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse favorable : le bâtiment peut être identifié pour un changement de destination.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

RD	NOM	Commune	Cadastré	Requête	PLUi-H	PLU/CC
80	LAUSSOU LEGRAND Marie-Christine	Saint Marcel Campes	O57 C0017 I0080 I0084	Demande que les bâtiments de type « grange » et le pigeonnier, situés sur lesdites parcelles fassent l'objet d'un changement de destination.	<p>I0080 et 084</p>	<p>I0080 et 084</p>

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES Réponse favorable : La collectivité accepte le classement des bâtiments en changement de destination situés sur les parcelles C0017, I0080 et I0084.
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/CC
84	ESTRIPEAU Jean-Michel	Penne	AE N°565	Notre demande concerne une ancienne grange en pierre proche de notre maison d'habitation qui se situe sur la parcelle Section AE N°565 au lieu-dit Verdeille sur la commune de Penne Tarn. Peut-on envisager de modifier la destination de ce bâtiment qui sert actuellement de garage en logement de type gîte? Ce bâtiment pourrait-il être agrandi et de quelle superficie ?		RNU

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES Réponse favorable : le changement de destination pourra être intégré au zonage du PLUi.
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCEL LE	OBSERVATIONS	Projet PLUiH
88	Laura BEULQUE COLINE SAVARD	LAPARROUQUIAL	AB093	Demandent un changement de destination pour une grange qui est contigüe à la maison d'habitation pour faire un atelier ou une habitation	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Viennent d'acquérir la maison et n'ont donc pas pu demander ce changement de destination au moment de l'élaboration du PLUi.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse favorable : le changement de destination pourra être intégré au zonage du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCEL LE	OBSERVATIONS	Projet PLUiH
106	BUDIA	PENNE	CR 205	Souhaite avoir un changement de destination supplémentaire à celui déposé (N°11)	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de changement de destination

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
Réponse défavorable : le second bâtiment a une surface d'environ 15m².

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

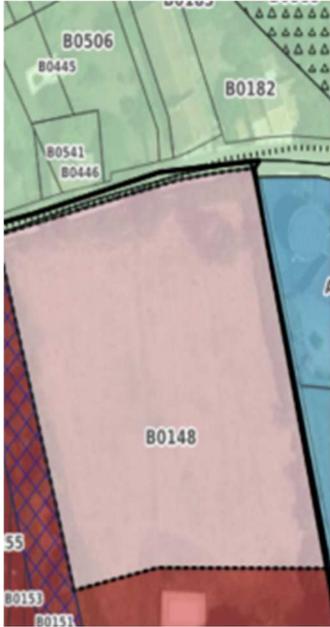
N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCEL LE	OBSERVATIONS	Logements envisagés
109	CAUSSE Philippe	Noailles	A205 A258	Vigneron, il souhaite aménager deux bâtisses en pierre (qui ont déjà été occupées) pour loger et fidéliser le personnel saisonnier qui vient travailler dans les vignes	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
Demande raisonnable en conformité avec le PADD

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
Réponse favorable : les deux bâtiments, parcelles A0758 et A0205, seront identifiés pour du changement de destination.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

7.1.3 OAP

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
21	PAPILLON Danièle	Les Cabannes	B506, 505, 446, 545, 541	Habite juste en face du terrain qui servira à l'OAP n°1 des Cabannes -logement ils posent quelques questions sur le devenir de cette OAP en termes de recul, de hauteur et de point de vue ainsi que des conditions d'accessions à cet habitat. Ils proposent également une réflexion sur la signalisation routière.		



COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponses :

1/ La zone de l'OAP a été classée en UC. Le règlement écrit de cette zone donne les indications suivantes : les constructions devront s'implanter en observant un recul d'au minimum 5 mètres. La hauteur maximale est en R+1+ couronnement, il est également possible d'avoir une hauteur égale à celle des constructions existantes présentes dans un rayon de 50 mètres.

2/ La mise en place d'un point de vue dégagé depuis la parcelle indiquée impliquerait de supprimer des éléments de l'OAP afin de laisser libre un espace de la taille de deux des constructions envisagées. Le placement des différents éléments de l'OAP, avec notamment une voie traversante permettant d'éviter l'engorgement de la rue des Tanneries, ne permet pas ce type de modification.

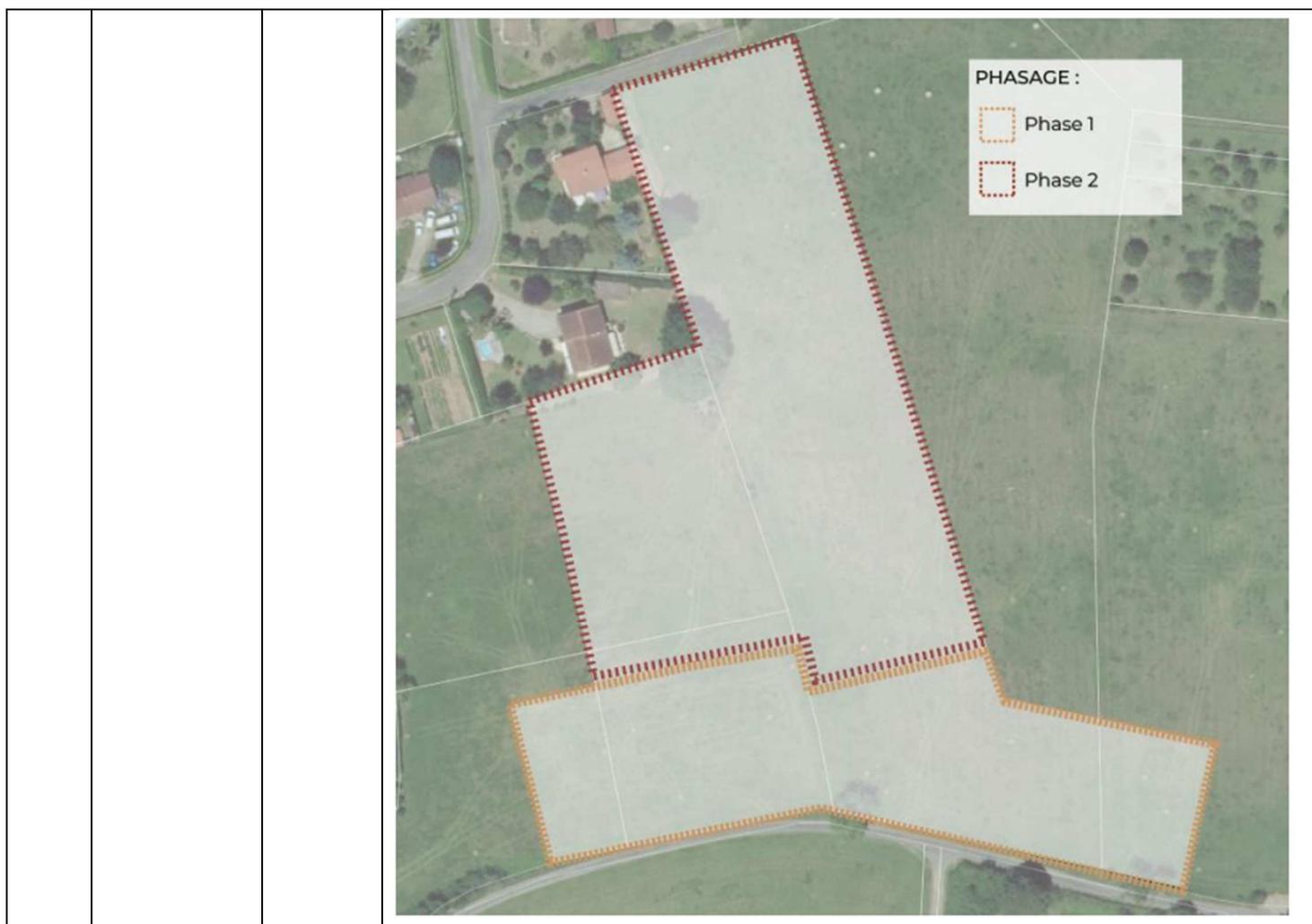
3/ Il s'agira d'habitats mixtes.

4/ Une voie à l'Ouest de la zone a été prévue pour permettre d'accéder à l'école sans passer uniquement par la rue des Tanneries.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° RD	CONTRIBUTE UR	COMM UNE	OBSERVATIONS
27	Mairie de MILHARS	MILHARS	<p>A la lecture des avis des PPA, nous sommes surpris que l'OAP 001 logements de Milhars, reçoive certains avis défavorables .</p> <p>En 2018, la commune de Milhars décide de réviser sa carte communale car plus aucun terrain destiné à la construction n'étaient disponibles. Le bourg de Milhars se trouve en grande partie en zone inondable et n'a aucune possibilité d'extension en proximité. La commune décide donc de se rapprocher de la zone pavillonnaire existante, Le Péchadou qui est hors zone inondable. En entente avec les propriétaires et les agriculteurs, la commune choisit donc une zone de terrains en bordure de la route de la Garrigue, les réseaux d'eau et d'électricité sont faciles techniquement et financièrement à amener, pour pouvoir équiper 6 parcelles. Profitant de ses atouts, la commune finit d'équiper tous ces terrains en 2021.</p> <p>En même temps que l'élaboration du PLUI, la communauté de communes crée un projet de territoire où l'école et la crèche actuelles de la commune de Milhars sont confortées. Le bâtiment vétuste sera remplacé par une construction neuve avec une capacité de 20 élèves pour la classe unique et de 20 enfants pour la crèche.</p> <p>Ce projet de développement de territoire de la 4C a été très largement soutenu par la préfecture, le département, l'éducation nationale, la CAF, la 4C et la commune. Pendant l'étude du PLUi, il nous a semblé opportun de développer la zone de la carte communale en rejoignant le lotissement du Péchadou. Les agriculteurs de la zone, nous ont proposé un agrandissement de celle-ci. En commun accord, la commune a donc acheté la zone proposée dans l'OAP afin de développer l'habitat dans ce secteur.</p> <p>A ce jour, la nouvelle école est en cours de construction et des parents nous sollicitent pour des logements ou des terrains ouverts à la construction.</p> <p>La commune et la communauté de communes ont la volonté de développer cette partie du territoire au Nord de la 4C et au Nord du département, et d'accueillir de jeunes couples avec enfants pour pérenniser la nouvelle école et la nouvelle crèche. La petite commune de Milhars (240 habitants) est déjà équipée d'un multiservice, d'une maison de vie, d'une agence postale-office du tourisme. Avec ce nouveau groupe scolaire, elle conforte son développement et son pouvoir d'attraction.</p>



COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

M. le Maire a longuement présenté la démarche de la commune lors de la permanence du 8 octobre 2024 qui s'est tenue à Milhars.

Ce projet s'inscrit dans une nécessité de revitalisation de la commune, largement engagée depuis plusieurs années, soutenue par de nombreux partenaires institutionnels et des habitants de la commune (agriculteurs, résidents...). La présentation, le détail du projet, son historique, les investissements déjà réalisés et prévus, ..., plaident clairement pour la poursuite de cette démarche, qui justifie de se « rapprocher de la zone pavillonnaire existante, Le Péchadou qui est hors zone inondable ». Dans sa contribution M. le Maire, développe en détail la démarche, les ambitions de la commune et les éléments justifiant que ce projet aboutisse. Dans ce contexte la commission insiste sur l'aboutissement de ce projet, qui est un socle primordial du développement de la commune.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Les informations de réponse de la commune de Milhars aux avis des PPA sont prises en compte.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C. Toutefois, compte tenu des divers investissements, cette OAP devrait aboutir.

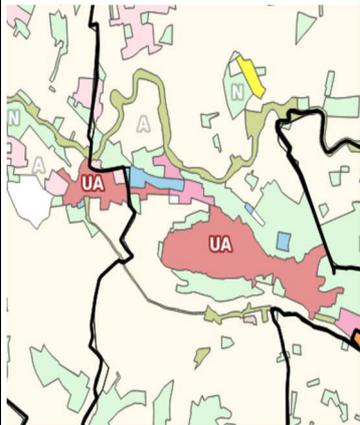
N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
63	Anonyme	Cordes-sur-Ciel		Le contributeur déclare qu'il est important de garder les zones de "La Vaurelle" et "Vieusseux" pour attirer familles et couples sur le territoire de Cordes.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
 Les arguments en faveur du développement rural seront pris en compte.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

RD	NOM	Commune	Requête	PLUi-H	PLU/CC
51	Joëlle et Patrick NAQUIN	Cordes sur Ciel	<p>Habitant aux alentours de Cordes sur Ciel, nous tenons à apporter notre avis sur le PLUi de Cordes.</p> <p>Les deux seules zones constructibles de Cordes sont La Vaurelle et Vieusseux près de chez nous. Elles sont appréciables de par leur proximité avec le village de Cordes pour y effectuer nos courses à pied (ce qui est notre cas). Ces zones sont cachées de la visibilité de Cordes (cité médiévale) par des bois. Toutefois, ces futures zones constructibles sont beaucoup trop contraintes en surface autorisée. En effet comment espérer conserver 3 supérettes, 2 boulangeries, 3 coiffeurs, 4 médecins.....etc. si n'est pas développé l'attrait pour notre village en permettant l'arrivée de nouvelles familles.</p> <p>Que des secteurs constructibles plus ambitieux n'aient pas été prévus par nos élus nous interpelle !!!! Un développement démographique est nécessaire et urgent !!!! Si nous sommes venus il y a 10 ans depuis la région parisienne, c'est pour l'accueil que nous avons reçu de la population, les</p>		

			<p>commerces, les associations sportives et culturelles présentes. Merci de tout faire pour que l'on puisse rester nombreux sur cette commune. Nous comptons sur vous.</p>		
--	--	--	--	--	--

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
 Réponse : La volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La limitation des zones constructible impacte l'ensemble des communes de la collectivité. L'étalement urbain étant l'un des premiers responsables de la diminution des espaces naturels, agricoles et forestiers, la collectivité a répondu à l'enjeu national en limitant la surface totale des zones constructibles de son territoire. La commune de Cordes-sur-Ciel est contrainte par plusieurs facteurs (topographie, zone inondable, SPR, rétention foncière, etc.) ce qui n'a pas permis de proposer un projet urbain conséquent sur cette commune.

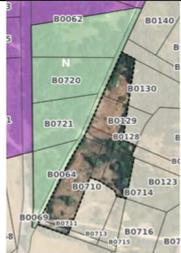
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte la position de la 4C et regrette cette contrainte réglementaire qui pénalise notamment cette commune, centre emblématique de ce territoire.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	OBSERVATIONS
70	Jean-Philippe	Cordes-sur Ciel	<p>Je suis habitant de la Vaurelle basse à Cordes sur ciel ou j'exerce mon activité professionnelle. Je me permets cette contribution, car aujourd'hui nos villages ont plus que jamais besoin de forces vives pour ramener de l'économie sur notre territoire. Les primo-accédant(e)s ou jeunes couples ont plus de facilités à acheter un terrain et de bâtir que d'acheter des maisons, certes de caractère, mais nécessitant un budget de rénovation trop important au regards des prix qui ont flambés ces dernières années. Aujourd'hui j'apprends que les zones de La Vaurelle et Vieusseux sont très contraintes ! Ce qui est dommageable pour les raisons évoquées ci-dessus, sans compter sur la préservation de nos classes d'écoles et autres services qui vont en pâtir Merci de prendre en compte mon inquiétude</p>

<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE Plaidoirie pour le maintien de l'OAP n°1 de Cordes-sur-Ciel</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES Les arguments en faveur du développement rural seront pris en compte.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C</p>

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	OBSERVATIONS
74	Delphine GIBERT	Cordes-sur-Ciel	<p>Parents de deux enfants 9 et 11 ans, nous souhaitons donner notre avis sur le développement de notre commune Cordes sur Ciel. Le PLUI intercommunal a sérieusement réduit les zones constructibles sur les différentes communes. Ainsi sur Cordes sur ciel, il apparait qu'il ne reste que 2 zones : La Vaurrelle où il ne reste que 3 ou 4 terrains à construire et la zone de Vieusseux où le potentiel de construction est un peu plus important peut être 8 ou 10 maisons à prévoir.</p> <p>Cela est bien pauvre au regard de la baisse de population passée depuis 3 ou 4 ans au-dessous de 1000.</p> <p>De la zone urbanisable de Vieusseux, nos enfants peuvent aller en vélo au stade municipal où se passent la plupart des activités sportives pour nos enfants. L'école et le collège sont à proximité immédiate sur une route bien sécurisée.</p> <p>2010, construction d'une école neuve. 2021 déjà 4 classes de fermées. Il faut que nous réagissions.</p>

<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE Plaidoirie pour le maintien de l'OAP n°1 de Cordes-sur-Ciel</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES Les arguments en faveur du développement rural seront pris en compte.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C</p>

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLES	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
104	MASSELIN Frédéric	VAOUR		Mr MASSELIN apporte son soutien à la zone d'activité mixte OAP n°3 de Vaour ainsi que son soutien à la création du STECAL de Burgas		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr MASSELIN est favorable à la création de la zone d'activité mixte de Vaour (OAP N°3)

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : Le soutien porté à ces deux projets est bien notifié

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

7.1.4 STECAL

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
8	Nathalie MORVAN	VAOUR		Souhaite soutenir la demande du Burgas situé sur la commune de Vaour. Je m'y suis rendue plusieurs fois sur des évènements qu'ils et elles organisaient, et ces évènements sont intéressants et très conviviaux, également très en lien avec les habitant.es et ce qui se passe au niveau local.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En liaison avec le STECAL de Vaour

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : Le soutien porté à ces deux projets est bien notifié

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
9	CHARCOUCHET Jean-Jacques	Roussayrolles		Demande de création d'un STECAL sur la commune de Roussayrolles. Création d'une offre d'hébergement touristique, tournée vers le loisir et la culture.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Lors de la visite en permanence, il a été évoqué la réhabilitation d'un hangar pour des activités de loisirs et gîtes. Le hangar est une construction qui n'est pas en pierre, il est constitué d'une charpente métallique et de parpaings. Important cette personne a fait un courrier à la 4C en 2021- Cette contribution figure dans le bilan de la concertation du PLUi..
il pourrait être proposé un STECAL

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : Le bâtiment ne répond pas aux critères de changement de destination. La création d'un nouveau STECAL dans notre PLUi n'est pas possible à ce stade, suite aux alertes de la DDT. Une demande pourra être déposée lors de la prochaine modification ou révision du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COM MUN E	PARCE LLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
19	SIMON Claire	Vaour		Agée de 75 ans et habitante du Causse depuis de 1994, je suis ravie d'être en contact avec les jeunes actifs du lieu-dit Las Burgas au 2561 route de la Forêt qui impulsent une vraie dynamique sur le territoire. Je souhaite donner un coup de pouce pour leur projet de zone STECAL qui constitue une ouverture réelle et prometteuse sur Vaour et ses alentours. Ces actifs sont impliqués dans l'organisation évènements festifs culturels autour du maraîchage, de la boulange, du travail du bois ou du miel. Ils sont notamment présents sur quelques marchés des environs (légumes frais, pizzas, pain). Leurs projets sont créateurs d'emplois et d'énergies nouvelles si nécessaires à notre communauté de communes vieillissante. Le		



N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu	Zonage actuel
66	Association Le Pech et ses ami.e.s (accompagné par Maître HUDRISIER)	Marnaves	OB 65/69/68/70/71/82 (maraîchage vergers)	<p>Demande de STECAL</p> <p>Pour des activités : Maraîchage, maison accueil, loisirs, créations artistiques, théâtre, graphisme, atelier décor, accueil, démarche participative.</p> <p>Demande d'habiter sur le lieu pour l'organisation des travaux,</p> <p>Habitat naturel (Contribution registre papier avec documents)</p>		RNU

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
L'espace mobilisé par le STECAL semble important.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : La création d'un nouveau STECAL dans notre PLUi n'est pas possible à ce stade, suite aux alertes de la DDT. Une demande pourra être déposée lors de la prochaine modification ou révision du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C et de la position de la DDT. Elle se demande cependant si une réduction de la surface pourrait être envisagée pour la création du STECAL.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
68	CHAVANNE Marie	VINDRAC-ALAYRAC	291	Nous n'avons plus projet de construire un logement de fonction sur notre exploitation située lieu-dit Andignac - 81170 Vindrac-Alayrac (STECAL parcelle 291). Marie Chavanne, Thibaut Charlier, GAEC Vallon d'Andignac.		

<p>COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE A prendre en compte dans le projet définitif Liée aux Contributions n°17 et 18</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES Réponse favorable : le projet sera retiré du PLUi pour l'approbation du document d'urbanisme.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C</p>

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLU i-H	PL U/ CC
69	Bison Florian	Vaour.		J'apporte mon soutien au projet du Burgas sur la commune de Vaour. Ce lieu me permet en tant qu'Apiculteur d'y transhumer mes ruches tous les ans. Cet emplacement est important pour mon activité professionnelle. Ce lieu permet aussi une sensibilisation sur la biodiversité, notamment avec une journée du printemps ouverte à tous qui s'y déroule tous les ans. Un projet implanté et acteur dans le territoire.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
 Soutien contribution 55

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
 Réponse : Le soutien porté à ce projet est bien notifié

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLU- H	PLU/CC
71	COTTE Isabelle	Vaour		Je soutiens la création de cette zone STECAL car j'apprécie le travail énorme fourni par ces jeunes qui ont su allier dans leur projet utilisation du bâti existant, et la mise en place d'activités agricoles, artisanaux, culturel en lien avec leur territoire. A "Al Burgas", j'ai pu profiter de ventes en circuits courts de légume et pains, j'ai assisté à des événements culturels variés qui tissent ce lien social si important de nos jours.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Contribution de soutien à la STECAL de Al BURGAS

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNE Réponse : Le soutien porté à ce projet est bien notifié
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/CC
100	Coutou elisabeth	Vaour		Le lieux dit « le Burgas » doit avoir son STECAL c'est indispensable à la dynamique locale De nouvelles expériences de nouvelles façons d'habiter seront la vie de notre communauté Regardons l'avenir		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Contribution de soutien à la STECAL de AI BURGAS

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse défavorable : le soutien porté à ce projet est bien notifié cependant le projet a été retiré du PLUi en juillet 2023, à la suite d'une alerte de la DDT.

Réponse : Le soutien porté à ce projet est bien notifié

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C .

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H PLU/CC
101	SINGEOT Patricia	Vaour		Appuie la demande de STECAL pour le lieu-dit BURGAS pour apporter de la vie à ce petit village.	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Contribution de soutien à la STECAL de AI BURGAS

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : Le soutien porté à ce projet est bien notifié
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H PLU/CC
102	MULET Nathalie	Vaour		Appuie la demande de STECAL pour le lieu-dit BURGAS pour apporter de la vie à ce petit village.	
COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Contribution de soutien à la STECAL de AI BURGAS					
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES					
Réponse : Le soutien porté à ce projet est bien notifié					
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE					
La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.					

7.1.5 Rapport de présentation-PADD

N° RD	CONTRIBUTE UR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
91	Denis Dintilhac Sylvie	Territoire et Saint-Michel de Vax		Contribution en pièce jointe « Celle-ci s'articule autour de 3 axes (observations d'ordre général, territoire de St Michel de Vax et respect des droits à l'information et à la participation du public) et comporte des remarques, des questions et des demandes		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	
<p>Cette contribution très argumentée de 10 pages aborde de nombreux sujets qui font l'objet de nombreuses questions et interrogations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Observations d'ordre général</u> : en matière de consommation d'espaces agricoles et naturels – concernant la territorialisation des énergies renouvelables – aspects et enjeux environnementaux, ... - <u>Observations portant sur la Commune de St Michel de Vax</u> : - Les zones humides : définition, localisation, prescription - La préservation du bâti – PDA - La consommation d'espaces au profit de constructions - L'assainissement collectif - L'information et la participation du public - ... 	
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES CORDAIS ET CAUSSE	
1.1	Oui. Le projet de PLUi a fait l'objet d'une analyse environnementale en continu tout au long de son élaboration. Tous les projets ont fait l'objet d'une analyse d'incidence par des experts écologues sur place afin de déterminer les impacts potentiels sur l'environnement.

1.2	La cohérence de la méthodologie retenue avec l'objectif de modération de la consommation d'espaces et l'absence d'incidence sur l'élaboration du PADD est détaillée dans la pièce 1. C Justification_Evaluation_Environnementale
1.3	Ces informations sont disponibles dans la pièce 1.C ustification_Evaluation_Environnementale du présent PLUi.
1.4	La collectivité est favorable au développement des énergies renouvelables sur son territoire et a invité les communes à identifier des zones d'accélération. L'analyse est en cours.
1.5	Ces informations sont disponibles dans la pièce 1.C Justification_Evaluation_Environnementale du présent PLUi.
1.6	L'inventaire des zones d'activités économique a fait l'objet d'une analyse sur le potentiel de surface disponible dans chaque secteur, dans la pièce 1.C Justification_Evaluation_Environnementale du présent PLUi, afin de justifier du besoin d'étendre certaines zones et de créer de nouvelles zones 1AUX. Cela a permis de valoriser cet inventaire en développant le territoire de manière raisonnée et en corrélation avec les besoins territoriaux.
1.7	Ces informations sont disponibles dans la pièce 1.A Etat initial de l'environnement et Diagnostic socio-économique du présent PLUi.
2.1	Cette liste est disponible sur le site zones.humides.org établie en partenariat avec l'Office Français de la Biodiversité.
2.2	Les critères d'identification des zones humides répondent à une méthode détaillée dans la pièce 1.A Etat initial de l'environnement et Diagnostic socio-économique du présent PLUi.
2.3	Si les parcelles indiquées ne sont pas répertoriées au niveau départemental comme étant des zones humides, cela signifie qu'elles ne répondent pas aux critères d'identification. En revanche, ces parcelles ont pu faire l'objet de traitements particuliers et de classement en zone N.
2.4	Le zonage habituellement attribué à une zone humide est le zonage Np.
2.5	L'observation de la MRAE est une observation d'ordre général, elle n'avait pas pour objet de démontrer une faiblesse du document d'urbanisme mais de rappeler une règle générale.
2.6	Idem.
2.7	L'article L. 621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des périmètres délimités des abords (PDA) sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU).
2.8	Les monuments identifiés l'ont été en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le PLUi peut identifier des éléments au petit patrimoine et les préserver mais il ne s'agit pas des mêmes réglementations que pour un classement "monument historique".
2.9	Les données actualisées de l'INSEE sont toujours intégrées au Diagnostic avant l'approbation finale du document d'urbanisme lorsqu'elles sont disponibles. Elles peuvent être consultées sur le site insee.fr
2.10	La volonté de la collectivité s'inscrit dans une démarche d'enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les calculs d'attribution de surfaces constructibles ont été faits en cohérence avec les perspectives d'évolution démographique, d'accueil de la population, ainsi que les efforts de densification et le comblement des dents creuses.

2.11	48% du parc de logement sur la Communauté de Communes date d'avant 1919. La définition de "construction récente" est à regarder avec ce prisme. Concernant la zone de loisir et la dent creuse du hameau cité, il y a bien une dent creuse répertoriée (parcelle 693) et la zone de loisir se situe sur la parcelle 308. L'activité a été notifiée par la commune elle-même, requérant un zonage particulier en conséquence.
2.12	La construction signalée a été relevée lors d'entretiens avec les communes, elle est en attente de régularisation avec le cadastre. Par ailleurs, il y a bien une construction sur la parcelle 38 qui n'apparaît pas au cadastre actuellement. La mise à jour du cadastre n'a pas de rapport direct avec le PLUi.
2.13	Cette question relève du pouvoir de police de l'urbanisme du maire, elle ne concerne pas l'objet de la présente enquête publique, à savoir l'élaboration du PLUi.
2.14	L'objet du règlement graphique du PLUi n'est pas de faire apparaître une carte exhaustive du réseau d'assainissement collectif. Par ailleurs, toutes les informations recueillies sur cette thématique se trouvent en annexe du PLUi.
3.1	L'approbation du PLUi est prévue pour 2025. Aucune date n'est encore fixée pour le conseil communautaire mais cela devrait avoir lieu aux alentours de mars 2025.
3.2	Il s'agit d'un travail qui va être mené d'ici mars 2025. La délibération de l'approbation du PLUi notifiera l'ensemble des modifications apportées au projet de PLUi.
3.3	Oui, il s'agit d'adaptations mineures. Cela ne remettra pas en cause l'économie générale du projet de PLUi. Si cela était le cas, un second arrêt du PLUi aurait lieu. Or, ce n'est pas la volonté de la 4C.
3.4	Comme dit ci-dessus, si les ajustements apportés au document d'urbanisme bouleversaient l'économie du projet, un second arrêt serait nécessaire. Cependant, les ajustements seront mineurs et ne demanderont pas un nouvel arrêt.
3.5	Une fois le PLUi approuvé, il sera possible de faire des modifications et des révisions allégées du document d'urbanisme, sans pour autant faire une révision générale. Un document d'urbanisme n'est pas un document figé pour 10 ans. Il sera susceptible d'évoluer si cela est nécessaire. Or, pour le moment, cela n'est pas encore programmé. La 4C se concentre sur l'approbation de son PLUi.
3.6	L'approbation d'un PLUi fait l'objet de différentes mesures de publicité et de transmission aux PPA. Le dossier sera transmis à toutes les personnes publiques associées en contrepartie d'un accusé de réception. L'approbation du PLUi fera l'objet de deux publications dans des journaux d'annonces légales diffusés sur le territoire de la Communauté de Communes.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte. La 4C a répondu en détail à cette contribution.

7.1.6 Règlement

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage prévu
82	Gautier Antoine	Vaour	OA 226 227	<p>« Ce terrain est localisé en section OA, parcelles n° 0226 et 0227. Avant de lancer les démarches de construction, je souhaiterais savoir s'il existe des règles spécifiques à respecter, notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le type de toiture (forme, matériaux, couleur, etc.), - Les matériaux et finitions possibles pour les murs extérieurs, - La distance minimale entre la construction et la route, - Et toute autre réglementation ou spécificité locale (implantation des ouvertures, orientation, etc.) qui pourrait influencer mon projet. <p>Ces informations sont essentielles pour m'assurer de la conformité de mon projet avec les exigences de la commune et de la Communauté de Communes. »</p>	

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Terrains partiellement en zone constructible à dominante pavillonnaire de création récente.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : toutes les informations demandées sont disponibles dans le règlement écrit, dans la partie relative à la zone UC, page 26.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 4C.

7.1.7 Divers

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
25	M. GUIRAUD	Registre de Penne		Extrait : « Il faudrait conditionner l'obtention d'un permis de construction d'une piscine à la création d'une citerne pour éviter les remplissages avec l'AEP. » (Voir registre papier en pièce jointe)		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : Cette condition n'a pas été souhaitée par les élus, elle est trop restrictive. En revanche, le règlement écrit précise dans les dispositions communes à toutes les zones : Pour tout projet, l'infiltration à la parcelle, de même que la récupération des eaux de pluie, doit être prévu. Pour la récupération des eaux de pluie, un stockage doit être réalisé dans la parcelle, à minima sur les constructions principales. Il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres, remplissage des piscines, etc.).

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 4C.

N° RD	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Zonage actuel	Zonage prévu
60	FERRAND Association des Amis du Vieux Cordes	Cordes-sur-Ciel		Défavorable au mitage supplémentaire dans la vallée du Cérou sur la commune de Cordes-sur-ciel		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Les arguments en faveur du développement rural seront pris en compte dans la mesure du possible cependant le mitage est un principe qui va à l'encontre des politiques publiques du développement urbain.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

7.2 Observations orales issues des permanences et des rendez-vous téléphoniques n'ayant pas fait l'objet de contributions écrites

7.2.1 Classement/zonage

N° C/Z	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Projet PLUiH	PLU actuel
1	POLO	VAOUR	D0722	Envisage de construire un chai et s'interroge sur le maintien du classement de la parcelle en zone agricole après sa création.		

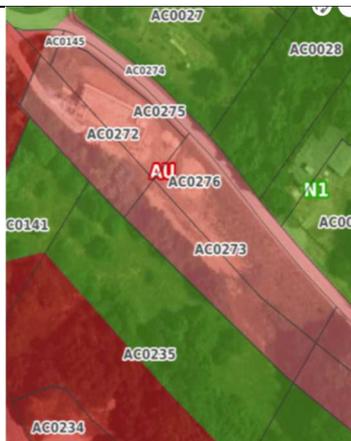
COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : si la construction envisagée à une vocation agricole ou est lié à une activité en zone agricole, ladite construction restera classée en zone agricole.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

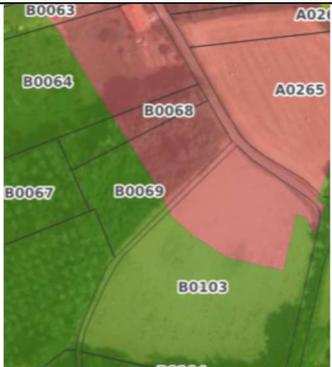
La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° C/Z	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Projet PLUiH	PLU actuel
2	CERE Cyrille	CORDES	AC273 (AC276 ?)	Souhaite savoir ce qu'il va advenir de cette zone. Ils ont déposé un permis de construire sur lequel un sursis à statuer a été prononcé.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
Réponse : les parcelles AC0273 et AC0276 sont classées en zone à urbaniser à vocation équipement de services. Une OAP précise le projet de maison de santé attendue sur ce secteur. Il s'agit de l'OAP n°2 de Cordes-sur-Ciel.
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

N° C/Z	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Projet PLUiH	PLU actuel
3	DONNADILLE	CORDES-SUR-CIEL	A765	Mr DONNADILLE est train d'acheter cette parcelle avec un CU en cours pour un projet de construction. Il souhaite que ce terrain ne change pas de zone (sinon annulation de la vente)		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
Contribution liée à la C6 et à la C.14
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES
Réponse : la collectivité propose de classer une partie de la parcelle A765 (incluant la parcelle enclavée A0008) en constructible, sous réserve d'une évaluation globale du PLUi et sous couvert que l'enveloppe foncière allouée au projet urbain soit respectée. Une réponse définitive sera donnée au moment de l'approbation du PLUi.
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
La commission d'enquête prend acte de position de la 4C.

N° C/Z	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Projet PLUiH	PLU actuel
4	DURAND Eliane	CORDES	B69	Souhaitait avoir la confirmation de la constructibilité de sa parcelle		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

La zone est controversée par certaines personnes publiques associées mais la 4C et la commune de Cordes-sur-Ciel souhaitent défendre la constructibilité de ce secteur dont fait partie la parcelle B0069.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

RD	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/C C
5	Mme BIGNOT	Vaour	DO 567	Permanence du 30/09/2024 Vaour. Une partie de la parcelle a été classée non constructible. Sans que cela lui pose un gros problème. Mme Bignot trouve cette limite pas logique. Elle souhaite que cette portion soit constructible. Par ailleurs elle souhaite que la grande parcelle verte au-dessous du « N » devienne constructible.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande sur le premier point est à tenter car elle semble peu logique et pas justifiée. Pour la constructibilité sur la parcelle en zone naturelle elle a peu de chance d'aboutir.

<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES</p> <p>Réponse favorable pour la parcelle D0567 : la zone demandée, d'une surface de 180m², n'impactera pas fortement la consommation d'espaces. Elle peut donc être incluse dans la zone constructible.</p> <p>Réponse défavorable pour la parcelle en zone naturelle. La 4C s'est inscrite dans un effort de modération de la consommation foncière des ENAF. A ce titre, la collectivité souhaite préserver les zones naturelles de son territoire. De plus, aucun projet mûr et précis n'a été présenté pour la parcelle en question.</p>
<p>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :</p> <p>La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.</p>

N° C/Z	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Projet PLUiH	PLU actuel
6	M. TACHE	Saint Marcel Campes	057A – 255	<p>Conteste le déclassement d'une partie de la parcelle 255. Le PLUi classe cette parcelle en zone agricole, la CC une partie en U.</p> <p>Souhaite pouvoir restaurer le petit bâtiment remarquable</p> 		
			057A /27 et 248 (parcelles non trouvées) A0263 ?	<p>Souhaite mettre en place un lotissement</p>		
COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE						

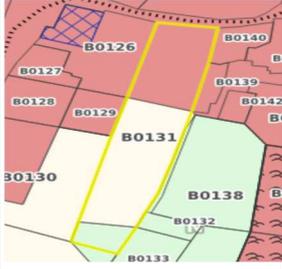
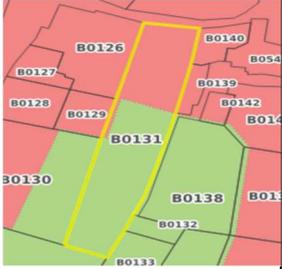
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : le bâtiment signalé a déjà été identifié comme changement de destination, il pourra donc faire l'objet d'une restauration. En revanche, la parcelle étant éloignée des trames bâties existantes, elle ne répond pas aux critères requis pour être classée en zone constructible. Ensuite, les parcelles indiquées dans la demande sont classées en zone agricole.

Les parcelles 057A27 et 248 semblent introuvables. Nous ne pouvons donc pas répondre précisément à la question.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C

C/Z	NOM	Commune	Cadastre	Requête	PLUi-H	PLU/CC
7	BOUSQUET Christine	Roussayrolles	B 131	Souhaitait savoir si la parcelle B0131 est constructible. La partie supérieure de la parcelle est constructible dans le PLUi comme sur le PLU actuel.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : la partie nord de la parcelle B0131, classé en zone UA est bien constructible. Le reste de la parcelle en revanche ne l'est pas.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 4C.

7.2.2 Divers

N D°	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATIONS	Projet PLUiH PLU actuel
1	LAMBERT	Bournazel	AD 104	<p>Interrogation sur l'impact d'une PDA : PL DE LA CROIX FORGEE., à proximité de leur habitation.</p> <p>Il a été conseillé d'interroger notamment les ABF.</p> <p>(il semble qu'il n'y ai pas de règlement écrit?)</p>	 

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : le PDA entraîne un avis conforme de l'ABF pour tout permis de construire déposé dans ce périmètre. Il n'y a pas de règlement écrit car il ne s'agit pas d'un SPR. En revanche les prescriptions de l'ABF s'imposent aux porteurs de projets et peuvent être plus restrictives que le règlement écrit du PLUi.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de al 4C.

N° D	CONTRIBUTEUR	COMMUNE	PARCELLE	OBSERVATION	Projet PLUiH	PLU actuel
2	M.BOURGEOIS	VAOUR		M. Bourgeois souhaitait faire part à la commission de ses avis sur la coopération avec la 4C et le manque de concertation concernant l'élaboration du PLUi.		

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le CE lors de permanence lui a présenté le document du dossier d'enquête qui fait état de la concertation : « Bilan de la concertation » .

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES

Réponse : la concertation a été menée conformément à ce qui est inscrit dans le bilan de la concertation.
Par ailleurs, la commune de Vaour a mené une concertation renforcée avec ces habitants, de sa propre initiative.
M. Bourgeois fait donc partie d'une commune qui a bénéficié d'une concertation plus marquée que d'autres communes.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la position de la 4C.

N°D	NOM	Commune	Requête
3	SOUVILLE	Vaour	<p>Observations orales de 12h à 12h20 lors de la permanence de Vaour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manque de regard local et nécessité de souplesse pour prendre en compte les conditions locales et favoriser l'attractivité. - l'habitat léger démontable, répond aux objectifs de la ZAN, faible artificialisation, pour répondre aux enjeux d'un accueil, de familles jeunes et dynamiques, porteur d'activités pour le territoire. <p>Compte tenu des positions personnelles et très nuancées, le CE a estimé qu'il ne pouvait pas traduire les différents points de vue de Mme SOUVILLE. Il lui a proposé de faire une contribution écrite sur le registre dématérialisé ou sur le registre papier durant l'AM du 31/10.</p>

COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette contribution écrite n'a pas été rédigée

7.3 Annexe 2 Arrêté



Envoyé en préfecture le 12/09/2024
Reçu en préfecture le 12/09/2024
Publié le
ID : 081-200034064-20240912-111924ARPLUI1-AR

ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CORDAIS ET DU CAUSSE, L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DU TERRITOIRE, LA CRÉATION DES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA) DE LA CROIX EN FER FORGÉ DE BOURNAZEL, DE L'ÉGLISE PAROISSIALE DE SALLES, DE L'ÉGLISE DE SOUEL, DU CHÂTEAU DE PENNE, DE L'ÉGLISE SAINTE-CATHERINE DE PENNE ET DE LA GROTTTE DU TRAVERS DE PENNE, DE L'ÉGLISE SAINT-PIERRE ET SAINT-PAUL DE NOAILLES, ET DE LA MAISON MERCADIER DE MILHARS

N° I-URBA-12092024-

Le Président de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse (4C),

- Vu** le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 à R.153-10,
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R.123-2 à R.123-27,
Vu la délibération N°4-18102018 du 10 octobre 2018 instituant la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse,
Vu la délibération n°2-21062022 du 21 juin 2022 visant à intégrer les communes de Salles, Noailles et Loubers dans la procédure d'élaboration du PLUi,
Vu le premier débat du projet de PADD des élus communautaires lors d'une réunion le 7 octobre 2020,
Vu la présentation des remarques des Personnes Publiques Associées sur le projet de PADD le 15 septembre 2022,
Vu la délibération n°1-09022023 du 9 février 2023 suite au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
Vu la délibération n°1-13052024AR en date du 13 mai 2024 arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse et approuvant le bilan de la concertation à l'unanimité des membres présents et représentés,
Vu le dossier d'arrêt du projet de PLUi de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse, tel qu'il a été arrêté le 13 mai 2024,
Vu les avis favorables et les avis favorables avec réserves émis par les communes membres de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse,
Vu la délibération de la Communauté de Communes N°1-11092024 en date du 11 septembre 2024 approuvant :
- la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de la croix en fer forgé de Bournazel (délibération du conseil municipal du 15 mai 2024),
- la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de l'église paroissiale de Salles (délibération du conseil municipal du 28 mars 2024),
- la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de l'église de Souel, (délibération du conseil municipal du 5 septembre 2024)
- la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour du château de Penne, de l'église Sainte-Catherine de Penne et de la grotte du travers de Penne,
- la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de l'église Saint-Pierre et Saint-Paul de Noailles (délibération du conseil municipal du 9 juin 2024),
- la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de la maison Mercadier de Milhars (délibération du 4 septembre 2024)
- Vu** la décision n°E24000083/31 en date du 24 juin 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse désignant la commission d'enquête chargée de conduire l'enquête publique unique,
Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique unique,

Envoyé en préfecture le 12/09/2024
Reçu en préfecture le 12/09/2024
Publié le 
ID : 081-200034064-20240912-111924ARPLU11-AR

ARRÊTÉ

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique unique portant à la fois sur le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse, l'abrogation des cartes communales du territoire, la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de la croix en fer forgé de Bournazel, de l'église paroissiale de Salles, de l'église de Souel, du château de Penne, de l'église Sainte-Catherine de Penne et de la grotte du travers de Penne, de l'église Saint-Pierre et Saint-Paul de Noailles, et de la maison Mercadier de Milhars.

Article 2 :

Le projet d'abrogation des cartes communales concerne 12 communes de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse : Milhars, Le Riols, Vindrac-Alayrac, Roussayrolles, Mouzieys-Panens, Saint-Martin-Laguépie, Souel, Saint-Marcel-Campes, Salles, Bournazel, Livers-Cazelles, Vaour.

Article 3 :

Le projet de PLUi concerne 22 des 25 communes de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse : Bournazel, Cordes sur Ciel, Labarthe-Bleys, Lacapelle-Ségalar, Laparrouquial, Le Riols, Les Cabannes, Livers-Cazelles, Loubers, Marnaves, Milhars, Mouzieys-Panens, Noailles, Penne, Roussayrolles, Salles, Saint-Marcel-Campes, Saint-Martin-Laguépie, Saint-Michel-de-Vax, Souel, Vaour, Vindrac-Alayrac.

Les orientations générales du projet de PLUi sont déclinées sous trois axes dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Axe 1 : promouvoir l'identité locale du territoire du Cordais et du Causse
- Axe 2 : redynamiser la croissance démographique du Cordais et du Causse
- Axe 3 : optimiser les ressources du Cordais et du Causse

Cette première élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal vise à remplacer les documents d'urbanisme qui s'appliquent actuellement sur 22 des 25 communes qui composent la Communauté de Communes du Cordais et du Causse. Ce document de planification a pour objet de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie futur des habitants de la 4C.

Article 4 :

Le projet d'approbation de la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) concerne la croix en fer forgé de Bournazel, l'église paroissiale de Salles, l'église de Souel, le château de Penne, l'église Sainte-Catherine de Penne et la grotte du travers de Penne, l'église Saint-Pierre et Saint-Paul de Noailles, la maison Mercadier de Milhars.

Article 5 :

La durée prévue de l'enquête publique unique est de 32 jours consécutifs, du lundi 30 septembre 2024 à 9h00 au jeudi 31 octobre 2024 à 17h00.

Le siège de l'enquête publique unique est situé au siège administratif de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse – 81170 LES CABANNES.

Le maître d'ouvrage et l'autorité compétente sont la Communauté de Communes du Cordais et du Causse, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU et de documents d'urbanisme en tenant lieu, dont le siège social et administratif se situe au 33, Promenade de l'Autan à Les Cabannes.

Article 6 :

Un avis sera publié par voie d'affichage, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci :

- Au siège social et administratif de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse
- Sur les panneaux d'affichage des 25 mairies

Envoyé en préfecture le 12/09/2024
Reçu en préfecture le 12/09/2024
Publié le
ID : 081-200034064-20240912-111924ARPLUI1-AR

Un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique unique sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans les deux journaux désignés ci-après :

- La Dépêche du Midi
- Le Tarn libre

L'avis au public sera également mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, à l'adresse suivante : <https://4c81.fr/plui/>

Article 7 :

À l'issue de l'enquête publique, l'abrogation des cartes communales, le projet d'élaboration du PLUi, la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de la croix en fer forgé de Bournazel, de l'église paroissiale de Salles, de l'église de Souel, du château de Penne, de l'église Sainte-Catherine de Penne et de la grotte du travers de Penne, de l'église Saint-Pierre et Saint-Paul de Noailles, de la maison Mercadier de Milhars, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, seront approuvés par le Conseil communautaire.

Article 8 :

Monsieur Yves JACOBS (Président), Monsieur Jean-Jacques VIDAL (titulaire), Monsieur Patrick ROUX (titulaire), ont été désignés en qualité de commissaires enquêteurs composant la commission d'enquête par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

Article 9 :

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

Concernant le projet du PLUi arrêté :

- Le bilan de la concertation
- Le diagnostic
- Le diagnostic agricole
- La justification et l'évaluation environnementale
- Le PADD
- Les OAP et STECAL
- Les atlas comprenant le potentiel densifiable, les emplacements réservés, les changements de destination, le patrimoine bâti, le patrimoine boisé, la cartographie de l'évaluation environnementale
- Le règlement graphique
- Le règlement écrit
- Les annexes
- Les pièces administratives
- Les avis sur le PLUi arrêté émis par les communes membres de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse
- Les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA)
- Les avis des communes et intercommunalités limitrophes consultées
- L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Tarn
- L'évaluation environnementale, l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale et la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale.
- L'avis du Préfet du Tarn, dans le cadre de la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme

Concernant les modifications des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de la croix en fer forgé de Bournazel, de l'église paroissiale de Salles, de l'église de Souel, du château de Penne, de l'église Sainte-Catherine de Penne et de la grotte du travers de Penne, de l'église Saint-Pierre et Saint-Paul de Noailles, de la maison Mercadier de Milhars :

- Les pièces administratives liées à la procédure
- Les cartographies liées à la réduction des PDA

Envoyé en préfecture le 12/09/2024
 Reçu en préfecture le 12/09/2024
 Publié le
 ID : 081-200034064-20240912-111924ARPLUI1-AR

Durant toute la durée de l'enquête le dossier d'enquête sera mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique et en version papier au siège de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse, aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h00 à 17h00, à l'exception des jours fériés.

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur poste informatique dans toutes les mairies composant le territoire de la 4C, aux jours et heures habituels d'ouverture, à l'exception des jours fériés.

Le dossier d'enquête sera mis gratuitement à disposition du public en version papier durant les 12 permanences organisées par les membres de la commission d'enquête, selon le calendrier précisé à l'article 11 suivant.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne à sa demande et à ses frais, pendant l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique est consultable en version informatique via le lien suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/5580> - accessible 7j/7j et 24h/24h du premier jour de l'enquête publique à 9h00 au dernier jour de celle-ci à 17h00.

Article 10 :

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :

- sur les registres d'enquête papier disponibles au siège social et administratif de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse, et dans les 25 mairies des communes membres, aux jours et heures d'ouvertures habituels,

- sur le registre dématérialisé ou le dépôt de contribution est possible grâce au lien suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/5580>

- par courrier adressé à la commission d'enquête à l'adresse suivante : M. Le Président de la commission d'enquête publique unique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Communauté de Communes du Cordais et du Causse – 33 promenade de l'Autan – 81170 LES CABANNES,

- Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-5580@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5580> et donc visibles par tous. Les contributions renseignées sur les registres d'enquête papier seront également publiés dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5580> et donc visibles par tous.

Article 11 :

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public lors des permanences organisées aux jours, lieux et horaires suivants :

DATES	HORAIRES	LIEUX
Lundi 30 septembre 2024	9h00-12h00	LES CABANNES Au siège de la 4C– 33 promenade de l'Autan
Lundi 30 septembre 2024	14h00-17h00	VAOUR à la Mairie – 4 place de la mairie
Samedi 5 octobre 2024	9h00-12h00	CORDES SUR CIEL à la Mairie annexe– 3 rue des écoles
Mardi 8 octobre 2024	9h00-12h00	MILHARS à la Mairie – 62 place de la mairie
Mardi 8 octobre 2024	14h00-17h00	BOURNAZEL à la Mairie – 185 route de Mouzieys-Panens
Samedi 12 octobre 2024	9h00-12h00	CORDES SUR CIEL à la Mairie annexe – 3 rue des écoles

4

Envoyé en préfecture le 12/09/2024
 Reçu en préfecture le 12/09/2024
 Publié le
 ID : 081-200034064-20240912-111924ARPLUI1-AR

Vendredi 18 octobre 2024	9h00-12h00	LACAPLE à la Mairie – 17 impasse du Bousquet
Mardi 22 octobre 2024	9h00-12h00	MILHARS à la Mairie – 62 place de la mairie
Mardi 22 octobre 2024	14h00-17h00	BOURNAZEL à la Mairie – 185 route de Mouziéys-Panens
Vendredi 25 octobre 2024	9h00-12h00	LACAPELLE-SÉGALAR à la Mairie – 17 impasse du Bousquet
Jeudi 31 octobre 2024	9h00-12h00	VAOUR à la Mairie – 4 place de la mairie
Jeudi 31 octobre 2024	14h00-17h00	LES CABANNES Au siège de la 4C– 33 promenade de l’Autan

La commission d’enquête se tiendra également à la disposition du public lors de permanences téléphoniques organisées aux jours et horaires suivants :

DATES	HORAIRES
Vendredi 11 octobre 2024	14h00-16h00
Jeudi 17 octobre 2024	14h00-16h00
Jeudi 24 octobre	14h00-16h00

La prise de rendez-vous pour les permanences physiques et téléphoniques seront possibles dès la publication de l’avis d’enquête publique, via le lien suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/5580>

Article 12 :

À l’expiration du délai de l’enquête publique unique prévu à l’article 5, les registres seront clos et signés par le Président de la commission d’enquête. Les observations et propositions reçues après le jeudi 31 octobre 2024 à 17h00 ne pourront pas être prises en considération par la commission d’enquête.

La commission d’enquête rencontrera le Président de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse dans les 8 jours qui suivent la clôture de l’enquête (le délai de huit jours court à compter de l’accomplissement de la plus tardive des formalités) et lui communiquera par procès-verbal de synthèse les observations orales et écrites :

Le Président disposera d’un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans le délai de 30 jours qui suit la fin de l’enquête, la commission d’enquête :

- établira le rapport (le contenu est fixé au R.123-19 du Code de l’environnement) ;
- consignera dans une présentation séparée ses conclusions personnelles motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables ;
- transmettra ces documents à l’autorité compétente et au Tribunal administratif de Toulouse.

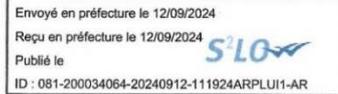
Article 13 :

Une copie du rapport et des conclusions sera communiquée par le Président de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse à M. le Préfet du Tarn.

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d’enquête seront tenus à la disposition du public :

- sur le site internet de la 4C : <https://4c81.fr/plui/>
- sur support papier, au siège de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse, à Les Cabannes, ainsi que dans la mairie de chacune des communes où s’est déroulée l’enquête.

Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l’enquête publique par le Président de la commission d’enquête.



Article 14 :

Monsieur le Président de la commission d'enquête et Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la 4C à Les Cabannes et dans les mairies des 25 communes membres, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique conjointe et pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à Les Cabannes, le 12 septembre 2024.

Le Président,



Bernard ANDRIEU

Le Président,
certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui a été reçu en Préfecture le **12 septembre 2024**. Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de cette notification.

7.4 Annexe 3 Procès-verbal de synthèse

L'essentiel du contenu du procès-verbal de synthèse figure dans le corps du rapport au chapitre 6 et dans l'annexe 1 pour les contributions personnalisées du public.

7.5 Annexe 4 Réponse de la 4C à la MRAE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REponses AUX REMARQUES DE LA MRAE

REMARQUES SUR LE PLUI PAR LA MRAE	RETOUR DE LA 4C
La MRAE recommande de revoir les objectifs de consommation d'espace du territoire et de s'inscrire dans la trajectoire prévue par la LCR.	La 4C a fait le choix d'attendre les objectifs territorialisés du SRADETT et de la traduction dans le SCOT avant de l'intégrer dans son projet de territoire.
La MRAE recommande de compléter les inventaires pour qualifier les enjeux de biodiversité sur les STECAL.	La 4C prévoit de réaliser des inventaires complémentaires sur les sites manquant avant l'approbation du PLUi.
Elle recommande également de compléter l'état initial pour identifier sur tous les secteurs de projet l'ensemble des enjeux environnementaux pertinents en matière de paysages, de risques naturels, de ressource en eau, et de vérifier la présence de zones humides avérées ou potentielles.	Les zones humides ont été identifiées selon les critères de végétation. Aucun sondage pédologique n'a été réalisé. Néanmoins, la thématique zone humide a bien été prise en compte dans le cadre de l'état initial de l'évaluation environnementale.
La MRAE recommande de compléter le rapport de présentation en clarifiant la prise en compte du SRADETT, du SCOT et du PCAET.	Le rapport de présentation sera complété par un tableau synthétisant les orientations des différents documents et leur prise en compte dans le PLUi.
La MRAE recommande de justifier les besoins en foncier économique en zone urbaine à vocation économique.	Le rapport de présentation fait bien état des lieux de la consommation passée en matière d'activité économique (p165 du rapport de présentation, pièce 1.A). Il fait également état d'une analyse sur la disponibilité des zones d'activités existantes sur l'ensemble du territoire afin de justifier de la nécessité de mobiliser de nouveaux espaces (page 74 à 79 du rapport de présentation, pièce 1.C).
La MRAE recommande de préciser les surfaces de potentiel constructible mobilisable en incluant les STECAL afin de disposer d'une vue complète de la consommation d'espace du projet de PLUi.	La page 91 du rapport de présentation (pièce 1.C) fait état du prévisionnel de consommation d'espace sur la période 2023-2033 en comptant les zones à urbaniser, les petites extensions présentes dans la zone urbaine et les STECAL (toutes destinations de projet confondues). Cela représente 29 ha.
La MRAE recommande d'adopter un scénario démographique moins en rupture avec les tendances démographiques récentes du territoire. Ceci devrait conduire à revoir significativement à la baisse le projet d'accueil et par conséquent à limiter les besoins de consommation d'espace.	La 4C a élaboré un scénario démographique positif afin de construire un projet structurant et cohérent avec son armature territoriale. Un scénario démographique que ne prévoit pas de gain de population n'a pas de sens dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi.
La MRAE recommande de détailler la trame verte et bleue sur le territoire, notamment à travers des cartographies à des échelles plus précises centrées sur les principaux secteurs de développement, identifiant les enjeux et les corridors écologiques, les ruptures de ces corridors, etc.	Des cartes plus détaillées seront proposées à l'échelle des secteurs de développement.
La MRAE recommande de compléter le rapport de présentation, partie 1-C « Justification des choix », « Grands types d'habitats présents au sein des zones de projets de l'intercommunalité du Pays Cordais », afin d'assurer la meilleure compréhension et clarté possible des informations présentées et de conclure sur la manière dont le PLUi répond à chaque enjeu.	Le rapport de présentation sera complété afin d'améliorer la compréhension et la clarté des informations présentées.
La MRAE recommande de réaliser des inventaires naturalistes dans les STECAL à vocation économique, mixte et touristique et selon les enjeux de biodiversité identifiés, de prendre en compte les impacts potentiels et de prévoir des mesures d'évitement ou de réduction le cas échéant.	Des inventaires complémentaires seront faits avant l'approbation du PLUi.

PIECE : MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS PPA
MAITRE D'OUVRAGE : 4C

Page 5 | 6

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

<p>La MRAe recommande de détailler l'inventaire des zones humides du territoire dans le rapport de présentation, et de classer en zonage NP l'ensemble des zones humides identifiées.</p>	<p>Les zones humides ont été identifiées lors de l'état initial de l'environnement selon le critère végétation et par photo-interprétation. La méthodologie est détaillée dans le rapport d'état initial. Concernant la zone NP, la remarque sera prise en compte pour l'approbation du PLUi.</p>
<p>La MRAe recommande d'identifier, conformément aux objectifs du PADD, les haies existantes à préserver dans les communes et de les protéger par un zonage adapté ou dans le cadre de la protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>La remarque sera prise en compte pour l'approbation du PLUi avec l'ajout de linéaires de haie à préserver.</p>
<p>La MRAe recommande de revoir les périmètres ou localisations des zones à urbaniser de Milhars, Cordes-sur-Ciel, Penne, Salles et Vaour concernées par des enjeux environnementaux importants, en priorisant l'évitement de ces enjeux, puis la réduction d'impact.</p>	<p>La remarque sera étudiée afin de prendre en compte les enjeux pour l'approbation du PLUi. Une justification plus explicite des prises en compte des enjeux dans ces secteurs sera également proposée dans le rapport de présentation.</p>
<p>La MRAe recommande d'assurer une protection adaptée des secteurs naturels en réduisant les possibilités de construction dans les zones N, au-delà de la seule zone « NP » identifiant les enjeux forts de biodiversité.</p>	<p>De la même façon que les possibilités de construction seront réduites en zone agricole, le règlement écrit de la zone naturelle sera retravaillé afin de limiter les possibilités de constructibilité pour les annexes et extensions.</p>
<p>La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse des impacts paysagers du projet de PLUi et des mesures prises pour les limiter.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété par une analyse des impacts paysagers du projet de PLUi et des mesures prises pour les limiter dans l'évaluation environnementale.</p>
<p>La MRAe recommande de détailler le volet de l'assainissement des eaux usées et de justifier que les stations d'épuration présentes sur le territoire de la communauté de communes du Cordais et du Causse ont chacune les capacités à traiter les effluents supplémentaires issus des futurs développements urbains. La MRAe recommande également de présenter des données sur le rendement des réseaux de distribution de l'eau potable, et éventuellement, en cas de mauvaises performances, les calendriers de travaux pour l'amélioration de ces rendements.</p>	<p>Un schéma directeur est en cours de réalisation sur la 4C. Les annexes du dossier du PLUi seront complétées avec les éléments disponibles à ce jour.</p>
<p>La MRAe recommande de prévoir dans le règlement du PLUi des dispositions destinées à réduire la vulnérabilité au risque d'inondation, y compris dans les zones uniquement couvertes par la carte d'information des zones inondables (CIZI), où les dispositions des PPRi ne s'appliquent pas. Elle recommande de démontrer que le développement urbain évite les zones soumises à un risque d'inondation en se fondant sur les orientations du PGRI Adour Garonne 2022-2027.</p>	<p>La carte d'information des zones inondables (CIZI) sera prise en compte dans les OAP concernées pour l'approbation du PLUi.</p>
<p>La MRAe recommande de proposer une analyse des sites favorables à l'accueil d'énergies renouvelables dans le respect des considérations environnementales et paysagères et de prévoir dès à présent, des espaces pour le photovoltaïque, dans un objectif de moindre impact environnemental.</p>	<p>Cette analyse fait l'objet d'un travail auprès des élus de la 4C. Actuellement en cours sur le territoire de la 4C, elle n'a pas encore pu être intégrée au PLUi.</p>
<p>La MRAe recommande de prendre en compte et d'accompagner le développement des modes alternatifs de déplacement (chemins piétons, vélos, transports en commun) dans le territoire intercommunal, par exemple à l'aide d'une OAP thématique « déplacements ».</p>	<p>La thématique des mobilités douces a été traitée dans chaque OAP en prenant en compte les déplacements en mode actif dans la conception des schémas d'OAP. De plus, la thématique déplacement a été prise en compte, sous le prisme du tourisme, dans l'OAP thématique « Loisirs et Patrimoine ». Cette OAP pourra être complétée afin de mettre plus en avant les mobilités du territoire.</p>

