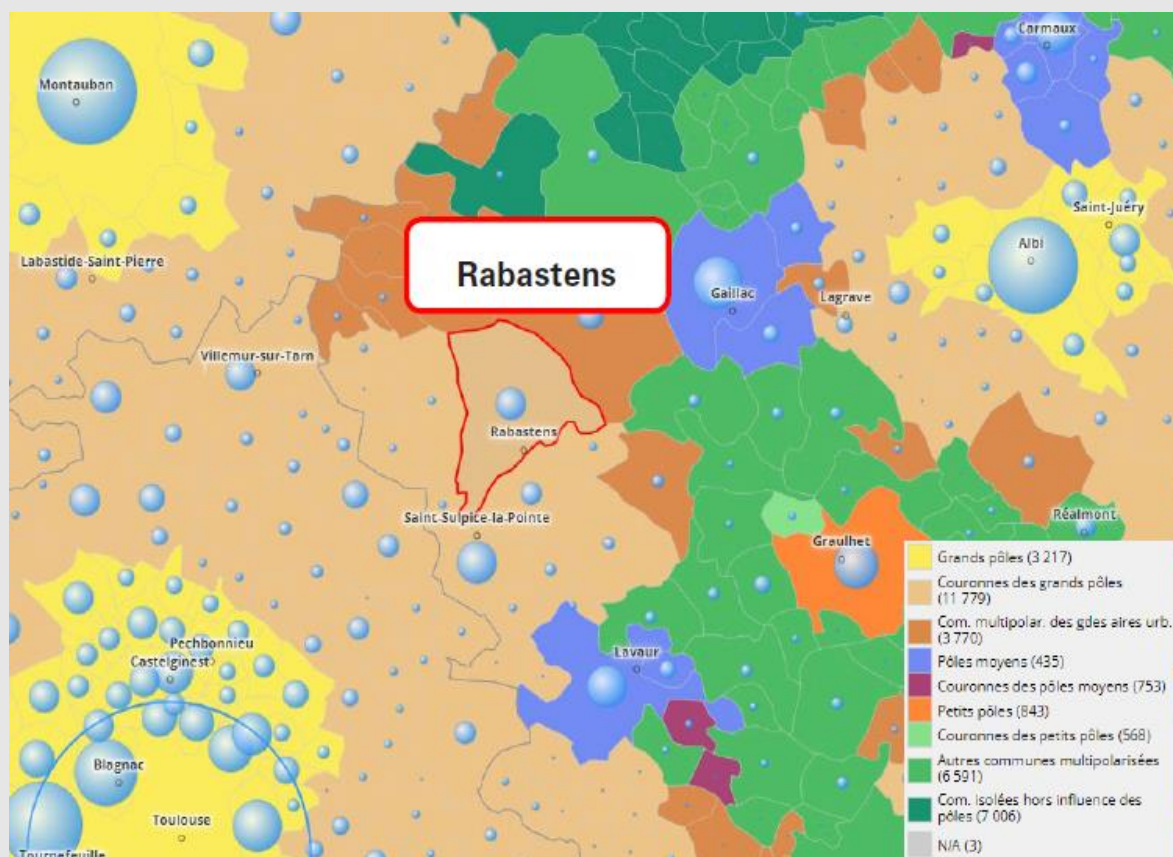


Département du Tarn
Commune de Rabastens

ENQUÊTE PUBLIQUE

Concernant

La modification n°3 du PLU de Rabastens



Enquête publique du 21 mai 2024 – 09h00 au 07 juin 2024 – 17h00, prescrite par arrêté de la CA Gaillac-Graulhet du 08 avril 2024, sur la commune de Rabastens.

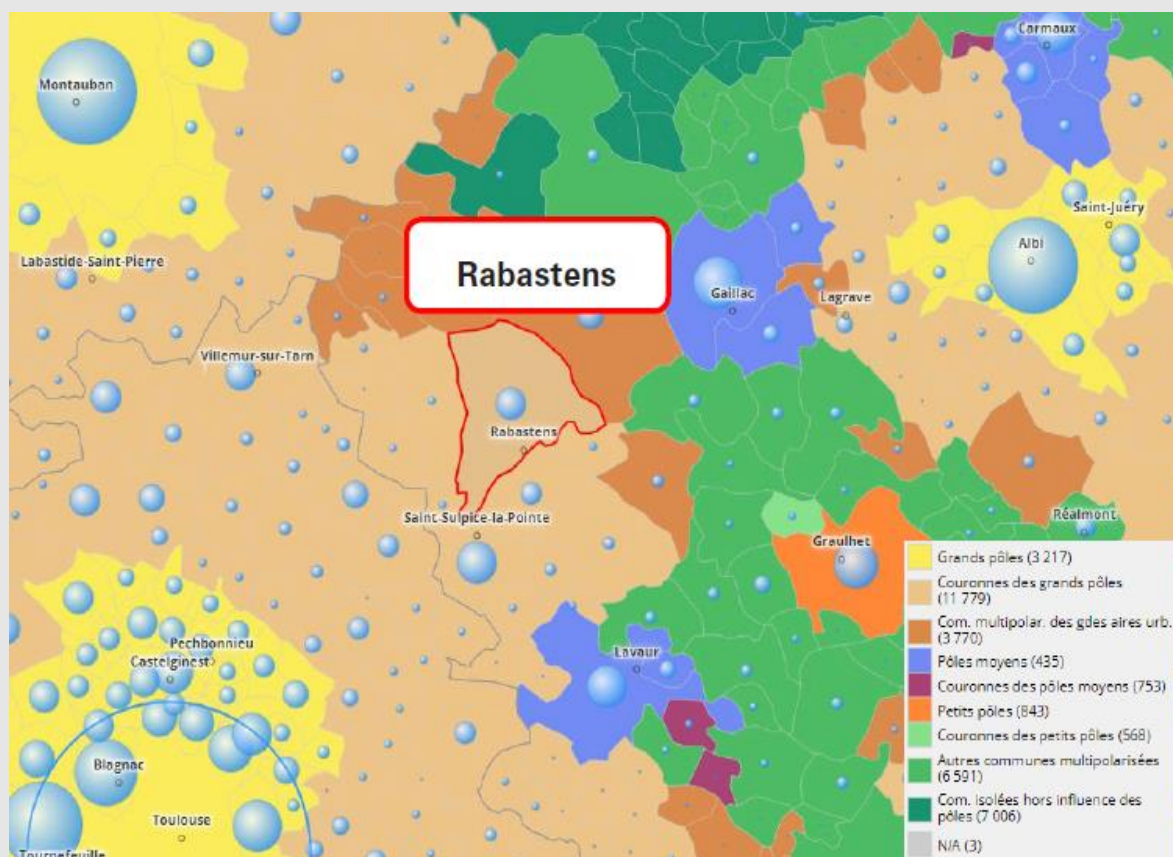
A- Rapport du commissaire enquêteur
B- Conclusions et Avis

Département du Tarn
Commune de Rabastens

ENQUÊTE PUBLIQUE

Concernant

La modification n°3 du PLU de Rabastens



Enquête publique du 21 mai 2024 – 09h00 au 07 juin 2024 – 17h00, prescrite par arrêté de la CA Gaillac-Graulhet du 08 avril 2024, sur la commune de Rabastens.

A- Rapport du commissaire enquêteur

(62 pages + 19 annexes)

Rapport établi par le commissaire enquêteur : Bernard LAUBARY

Sommaire

1- Généralités.....	5
1.1- Préambule	5
1.2- Objet de l'enquête publique	5
1.3- Cadre juridique de l'enquête publique	6
1.4- Principales caractéristiques de la commune de Rabastens	7
1.4.1- Le contexte géographique et administratif	7
1.4.2 - Orientations générales du PADD du PLU en vigueur	7
1.5- Les principales caractéristiques de la modification n°3 du PLU	9
1.5.1- La rectification d'erreurs matérielles	9
1.5.2- La suppression et la modification d'emplacements réservés	10
1.5.3- Révision de l'aménagement et de l'organisation de l'OAP « La Dressière »	11
1.5.3.1 – Raisons de l'évolution de l'OAP du secteur « La Dressière »	11
1.5.3.2- Objectifs de l'OAP modifiée « La Dressière »	12
1.5.3.3- Evolution graphique de l'OAP « La Dressière »	12
1.5.4- Modification du règlement écrit.....	14
1.5.4.1- Modifications zones AU	14
1.5.4.2 - L'adaptation du règlement écrit zones A et N.....	16
1.5.4.3- Adaptation de quelques dispositions réglementaires.....	19
1.6- Composition détaillée du dossier d'enquête publique	20
2 – Organisation et préparation de l'enquête publique.....	22
2.1- Organisation générale de l'enquête publique (Rappel)	22
2.1.1- Désignation du commissaire enquêteur.....	22
2.1.2- Arrêté d'enquête et avis d'enquête publique.....	22
2.2- Préparation de l'enquête publique	22
2.2.1- Dispositions préparatoires à l'enquête publique	22
2.2.2- Mesures de publicité de l'enquête publique (information du public)	23
3- Déroulement de l'enquête publique	26
3.1 - Durée de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur	26
3.2 - Consultation du dossier soumis à l'enquête publique.....	26
3.3 - Modalités pour présenter les observations et propositions	26
3.4 - Conditions de déroulement de l'enquête publique	27
3.4.1- Déroulement de l'enquête publique	27
3.4.2 - Bilan des contributions du public	27
3.4.2.1- Classement comptable	27
3.4.2.2- Bilan quantitatif des Contributions du public.....	27
3.4.2.3- Bilan qualitatif des observations du public.....	27

3.5 – Les contributions du public	29
3.5.1- Contributions lors des permanences	29
3.5.2 - Contributions sur le registre papier	34
3.5.3 - Contributions sur le registre dématérialisé	42
3.5.4 - Contributions sur l'adresse électronique	44
3.5.5 - Contributions par courrier	44
3.6 - Clôture de l'enquête - PV de synthèse et mémoire en réponse	45
3.6.1- Clôture de l'enquête et PV de synthèse	45
3.6.2- Mémoire en réponse de la mairie de Rabastens	45
4- Synthèse des avis de la MRAe, et des Personnes Publiques Consultées	46
4.1 – Avis de la MRAe (Rappel)	46
4.2- Avis des Personnes Publiques Consultées	46
5- Questions du commissaire enquêteur et réponses de la collectivité	47
6 – Analyse des questions du public et du mémoire en	51

Annexes

Pièces administratives + Préparation/Déroulement de l'enquête publique	
Annexe 1	Décision de désignation du commissaire enquêteur par le TA de Toulouse du 18/10/2023.
Annexe 2	Arrêté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet du 08/04/2024, d'ouverture d'enquête.
Annexe 2bis	Avis d'enquête publique
Annexe 3	Publications dans la presse : la Dépêche du Midi
Annexe 3 bis	Publications dans la presse : Le journal d'Ici
Annexe 4	Certificat d'affichage CA Gaillac-Graulhet + mairie de Rabastens
Annexe 5	PV de synthèse de l'enquête publique
Annexe 6	Mémoire en réponse de la collectivité, du 25 juin 2024
Annexe 6bis	Réponse de la mairie de Rabastens aux questions du commissaire enquêteur
Annexe 7	Avis de la MRAe du 08/04/2024
Pièces jointes aux contributions du public	
Annexe 8	4 lettres de M. Pierre RUFFIO annexées au registre numérique (@1)
Annexe 9	Chronologie - requête de Pierre RUFFIO, agrafée au registre papier (R4)
Annexe 10	Extrait règlement graphique (parcelles 25 et 27) « Indivision BETEILLE » +PALMA (P1/R1)
Annexe 11	Extrait plan cadastral (parcelles 25 et 27) « Indivision BETEILLE » +PALMA (P1/R1)
Annexe 12	2 Courriers avec plan, du 27 mai 2024, de Roger et Louis MOUISSET adressés à M. le maire de Rabastens. (Annexés au registre papier (R9/P9) et remis au commissaire enquêteur.
Annexe 13	1 lettre du 6/6/24 de la SEPR81 adressée au commissaire enquêteur (@4) + 1 dépliant + 1 lettre ouverte aux futurs maires du Rabastinois + 1 dossier de 8 pages (échanges avec la mairie) + 1 lettre du 10/12/21 adressée au maire. (R14)
Annexe 13bis	1 manuscrit dactylographié + 6 pièces jointes par Mme Christiane MULLIEZ du réseau Initiatives Citoyennes dans sa déposition sur le registre numérique (@5) + Registre papier R15
Annexe 14	Courrier de Mme Emmanuelle SUBSOL- Le BORDAYS du 04/06/2024 (4 pages) + Plans d'illustration (9 pages), remis au commissaire enquêteur (registre R16).
Annexe 15	1 courrier du 13/2/23 +1 courrier du 25/9/23 + Déclaration préalable du 28/4/21 de M. et Mme PERRIES (registre R13/P13)

1- Généralités

1.1- Préambule

- Le plan local d'urbanisme de la commune de RABASTENS est en vigueur depuis le 21/06/2011. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification n°1, approuvée le 06/06/2012 ;
- Modification simplifiée n°1, approuvée le 10/04/2013 ;
- Modification n°2, approuvée le 17/12/2015 ;
- Révision allégée n°1, approuvée le 12/06/2023 ;
- Révision allégée n°2, approuvée le 12/06/2023.

- Le présent rapport concerne l'enquête publique, ayant pour objet **la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rabastens**, qui s'est déroulée du mardi 21 mai 2024 -9h00 au vendredi 07 juin 2024 -17h00, soit 18 jours consécutifs.

Ce rapport traite de l'organisation et du déroulement de la procédure d'enquête publique, relate les observations et propositions émises par le public et leur analyse par le commissaire enquêteur.

Ce rapport est complété par un document séparé mais indissociable qui expose les conclusions motivées du commissaire enquêteur, énonce son point de vue personnel et son avis assorti éventuellement de recommandations et/ou de réserves qu'il juge utiles d'émettre à l'égard de ce projet de modification n°3 de PLU.

- Au 1er Janvier 2017, à la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la CC du Pays Rabastinois, dont Rabastens fait partie, fusionne avec la communauté de communes Tarn et Dadou et la communauté de communes Pays Salvagnacois, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La nouvelle intercommunalité est devenue compétente en matière de document d'urbanisme au 1er Janvier 2017 (arrêté préfectoral du 26/12/2016).

C'est donc Gaillac-Graulhet Agglomération qui assure l'organisation de l'évolution de tous les documents d'urbanisme du territoire.



1.2- Objet de l'enquête publique

- Par la délibération du 28 juin 2021, le conseil municipal de Rabastens a proposé la **modification n°3 de son PLU pour les objectifs suivants :**

- *La rectification d'une erreur matérielle.*
- *La suppression des emplacements réservés pour élargissement de voies.*
- *La modification des zones AU (A urbaniser) afin de maîtriser les opérations d'aménagement sur la commune.*
- *L'adaptation du règlement écrit de la zone U (urbaine) afin de pallier aux différents découpages parcellaires.*
- *La mise en place de demande de déclaration préalable pour l'édification de clôture sur l'ensemble de la commune.*

Par cette délibération la commune accepte le lancement, la poursuite et l'achèvement, par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Rabastens.

- Par arrêté n°106_2021A, en date du 22/10/2021, le Président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, compétente en matière de Plan local d'urbanisme, décide d'engager la procédure de **modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de RABASTENS** pour :

- **La rectification d'erreurs matérielles ;**
- **La suppression et la modification d'emplacements réservés ;**
- **La révision de l'aménagement et de l'organisation interne de plusieurs OAP en zones AU ;**
- **L'adaptation du règlement écrit.**

1.3- Cadre juridique de l'enquête publique

- Avis de la MRAe

La MRAe a rendu, en date du 02/04/2024, **un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale**. Cet avis a été rendu en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme. (**Annexe 7**)

- La modification n°3 du PLU est engagée en application des articles L153-36 à L153-45 du code de l'urbanisme. Elle est plus particulièrement régie par le cadre suivant :

• Article L153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

• Article L153-37 du code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

• Article L153-41 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

Les objectifs poursuivis par la commune de Rabastens, décrits au chapitre 1.2 précédent, répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

- La présente enquête publique relève, pour la partie organisation et conduite :

Du code de l'environnement : Articles L.123-1 à L.123-18 et R 123-1 à R.123-46.

Du code de l'urbanisme : Articles L153-41 et suivant et R153-8.

C'est dans le cadre de ces réglementations que :

- M. le Président de la communauté d'agglomération Gaillac- Graulhet a demandé, par courrier enregistré le 14 octobre 2023 par le tribunal administratif de Toulouse, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du PLU de la commune de Rabastens.

-Le Tribunal Administratif de Toulouse, par décision du 18/10/2023, a désigné le commissaire enquêteur titulaire et le suppléant. (Annexe 1)

Le commissaire enquêteur titulaire a confirmé à la communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet, par mail du 14 mars 2023, son indisponibilité pour le mois de Juin 2024 et donc son impossibilité de conduire cette enquête publique aux dates souhaitées. C'est le commissaire enquêteur suppléant, désigné par la même décision du 18/10/2023, qui a pris en charge cette enquête publique.

- M. le Président de la communauté d'agglomération Gaillac- Graulhet a pris l'arrêté N°09_2024A du 08/04/2024, portant le lancement et l'organisation de la présente enquête publique. (Annexe 2)

1.4- Principales caractéristiques de la commune de Rabastens

1.4.1- Le contexte géographique et administratif

La commune de Rabastens (5800 habitants environ) se situe dans le département du Tarn à 43 kilomètres d'Albi, à 38 km de Toulouse et à 17 km de Gaillac. La commune bénéficie donc d'une position stratégique à proximité de plusieurs grands pôles et d'une desserte de qualité par la proximité de l'A68 et par la RD 988 (ex RN88). La commune est ancrée dans le Gaillacois, une région renommée pour ses vins.

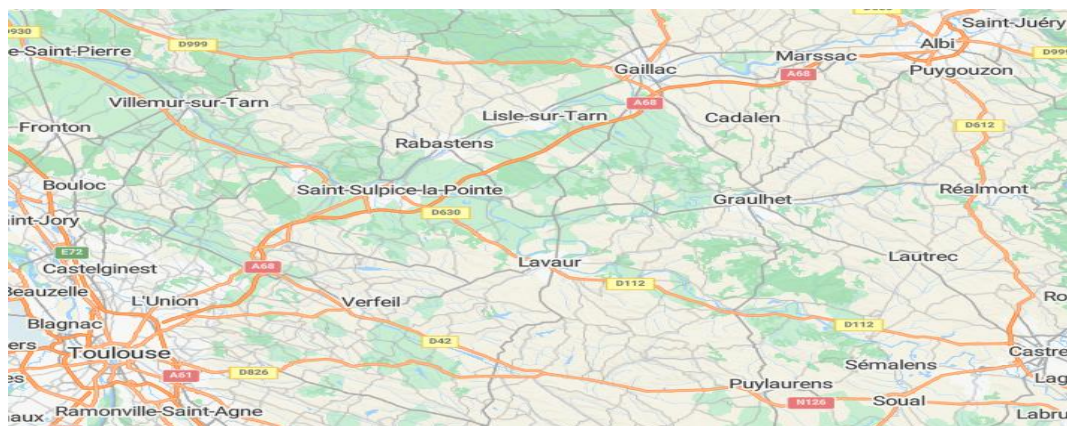
Le territoire offre une multitude de richesses qui participent de son attractivité touristique :

- L'église Notre Dame du Bourg est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO,
- Cœur historique et Patrimoine,
- Chemins de Compostelle, Paysages et Tarn
- Viticulture

Rabastens fait partie de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Rabastens est catégorisée, selon l'INSEE, comme appartenant à la couronne d'un grand pôle, c'est-à-dire les communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.

Rabastens est sous influence des pôles Toulousain et Albigeois, mais aussi des petits et moyens pôles comme Gaillac, principalement en termes d'emplois et de services à la population.



1.4.2 - Orientations générales du PADD du PLU en vigueur

Le diagnostic territorial du PLU a mis en évidence **les principaux enjeux territoriaux et environnementaux** de la commune de Rabastens.

Ils sont au nombre de six et sont caractérisés ci-après.

Socio-Démographie

- ↳ Renouvellement de la population en attirant une population jeune.
- ↳ Prise en compte du vieillissement de la population (pour une offre en services et équipements adaptée à la demande)
- ↳ Création de logements adaptés aux demandes (location, accession, personnes seules,...)
- ↳ Adaptation de l'offre en équipements publics par rapport à l'accroissement de la population attendu pour les prochaines années

Socio-Economie

- ↳ Maintien et renforcement du tissu commercial sur le centre urbain
- ↳ Développement et maintien des activités agricoles et viticoles, respectueuses du cadre de vie et des paysages naturels
- ↳ Diversification des activités et développement des services aux personnes âgées
- ↳ Adaptation du zonage et du règlement du PLU pour favoriser et encourager l'implantation de nouvelles activités sur la Z.A. de Fontgrave et sur un site plus proche du centre.

Contexte urbain

- ↳ Maintien d'un apport régulier de population afin de renouveler les générations et maintien des équipements existants (notamment scolaires et sportifs)
- ↳ Hiérarchisation du réseau de voirie et organisation de son recalibrage à court, moyen et long termes
- ↳ Développement du réseau cyclable et des cheminements piétons, ainsi que de l'organisation du stationnement des véhicules
- ↳ Maîtrise des extensions urbaines diffuses et consommatrices d'espace
- ↳ Réhabilitation et rénovation des logements vacants et sous occupés dans le centre urbain

Sensibilité environnementale et affirmation de la vocation touristique

- ↳ Préservation et valorisation des réseaux hydrographiques et des milieux aquatiques (trame bleue)
- ↳ Valorisation du patrimoine (naturel, urbain et paysager) et des deux sites classés
- ↳ Pérennisation de l'activité agricole, préservation des écosystèmes (faune, flore), maintien des paysages ouverts
- ↳ Préservation des massifs boisés épars significatifs en tant que coupures d'urbanisation
- ↳ Minimisation des impacts du développement du territoire sur la ZNIEFF « Lac du vallon de Grousse » et le site Natura 2000 « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou ».

Sensibilité paysagère

- ↳ Compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou
- ↳ Protection et mise en valeur du patrimoine vernaculaire, des éléments architecturaux et paysagers
- ↳ Maintien des pratiques de gestion agricoles et forestières, comme facteurs de dynamique des paysages
- ↳ Requalification des entrées de ville : traitement paysager

Nuisances et risques

- ↳ Prévention et protection contre les risques naturels
- ↳ Atténuation des nuisances et des pollutions

Le projet de territoire exprimé dans le PADD s'articule autour 3 axes stratégiques de développement :

- Structurer, organiser et planifier le développement du parc de logement ;
- Favoriser le maintien des services, équipements, entreprises et commerces de proximité ;
- Préserver et améliorer le cadre de vie des Rabastinois.

- Concernant plus spécifiquement l'organisation et la maîtrise de l'urbanisation, le scénario de croissance envisagé pour Rabastens est d'accueillir entre 38 et 50 logements par an pour une population de l'ordre de 70 à 90 habitants. Le PLU envisage une part de réhabilitation pour répondre aux besoins. (Cf. tableau ci-après)

Cette croissance maîtrisée et organisée doit permettre d'une part de préserver les espaces agricoles, **donc l'agriculture, principal vecteur de l'économie locale**, mais également les espaces naturels qui participent au cadre de vie et à l'identité du territoire.

	Recensement 1999	Recensement 2006	Projection 2020/2025
Population	4176	4747	6000 à 6500
	+ 1,85 % / an soit + 82 habitants / an		+ 1,6 à 2 % par an soit + 70 à 90 habitants / an
Personnes par ménage	2,36		2,20
Logements (RP)	1714	2005	2720 à 2950
	+ 291 soit en moyenne +42 logements par an		+ 715 à 945 logements (neufs ou réhabilités) soit en moyenne + 38 à 50 logements par an

1.5- Les principales caractéristiques de la modification n°3 du PLU

1.5.1- La rectification d'erreurs matérielles

Lors de la révision du PLU en 2011, 2 logements construits mais non reportés sur le cadastre (parcelles AW26 et AW25, aux 15 et 17 rue de la tuilerie) ont été intégrés en zone agricole, alors que l'ensemble bâti adjacent est classé en zone urbaine (zone U2d).

La rectification de l'erreur matérielle consiste au reclassement des 2 parcelles concernées en zone U2d, avec modification du document graphique.

Logements des parcelles AW25 et AW26, surlignés en jaune



Commentaires du commissaire enquêteur sur les rectifications proposées

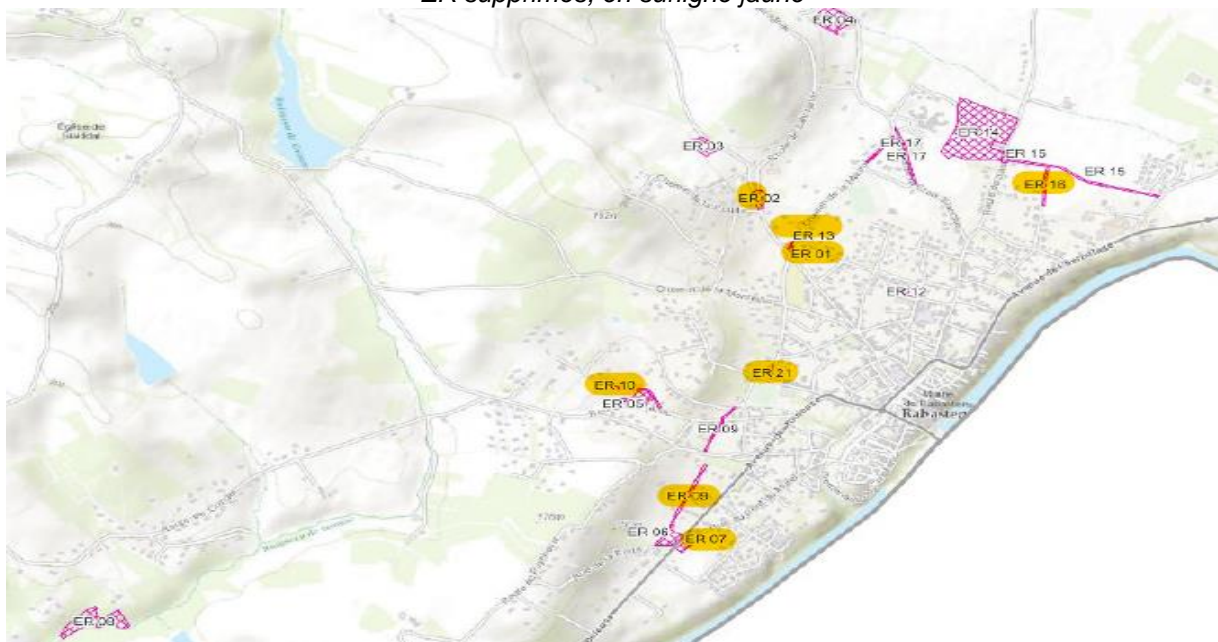
La zone U2d est une zone urbaine de densité faible, en périphérie de Rabastens et notamment sur les coteaux. L'objectif de cette zone est de gérer l'existant, en évitant une densification sur les zones de coteaux fortement exposés, en favorisant les dents creuses.

1.5.2- La suppression et la modification d'emplacements réservés

Un projet de contournement du bourg se traduisait au niveau du PLU en vigueur par la mise en place d'emplacements réservés (ER) pour réaliser les voies et les connexions au réseau existant. L'abandon du projet rend inutile le maintien des ER liés à ce projet.

La réflexion a ainsi abouti à la suppression de 7 emplacements réservés - ER : 01 ; 02 ; 07 ; 10 ; 13 ; 16 ; 21 et la modification d'un emplacement réservé (ER09).

ER supprimés, en surligné jaune



Commentaires du commissaire enquêteur sur la suppression d'ER

Je n'ai pas de remarques particulières à ce stade de lecture du dossier mis à l'enquête publique. Je note néanmoins, que le tracé du projet de contournement abandonné, aurait été utile pour une meilleure compréhension des suppressions d'ER.

1.5.3- Révision de l'aménagement et de l'organisation de l'OAP « La Dressière »

1.5.3.1 – Raisons de l'évolution de l'OAP du secteur « La Dressière »

Localisation de l'OAP « La Dressière »



- L'évolution de cette OAP vise à prendre en compte le Plan de Déplacement validé par la collectivité. Plusieurs voies prévues dans l'OAP de La Dressière qui s'appuie sur le projet de contournement abandonné, ne correspondent plus à la réalité du projet communal. Le périmètre de l'OAP est ainsi adapté pour exclure les espaces qui seront aménagés individuellement par densification douce via les accès existants.

- De même, sont retirés du périmètre de l'OAP les espaces qui ont été aménagés depuis l'approbation du PLU. (Surlignées **en jaune** sur le schéma ci-dessous)

- En outre, la collectivité a sollicité les concessionnaires de réseaux pour vérifier leur capacité. Le secteur situé au nord du chemin de la Maurole (surligné **en bleu** schéma ci-dessous) est insuffisamment desservi pour accueillir le développement attendu dans l'OAP (Il est attendu une densité de 8 à 12 logements à l'hectare sur 7 ha, soit environ 80 logements). La zone sera reclassée en zone AU0 (urbanisation différée) au regard de la capacité des réseaux.

Le périmètre de l'OAP du secteur la Dressière est donc revu pour prendre en compte, le plan de déplacement, la capacité des réseaux et les projets déjà réalisés.

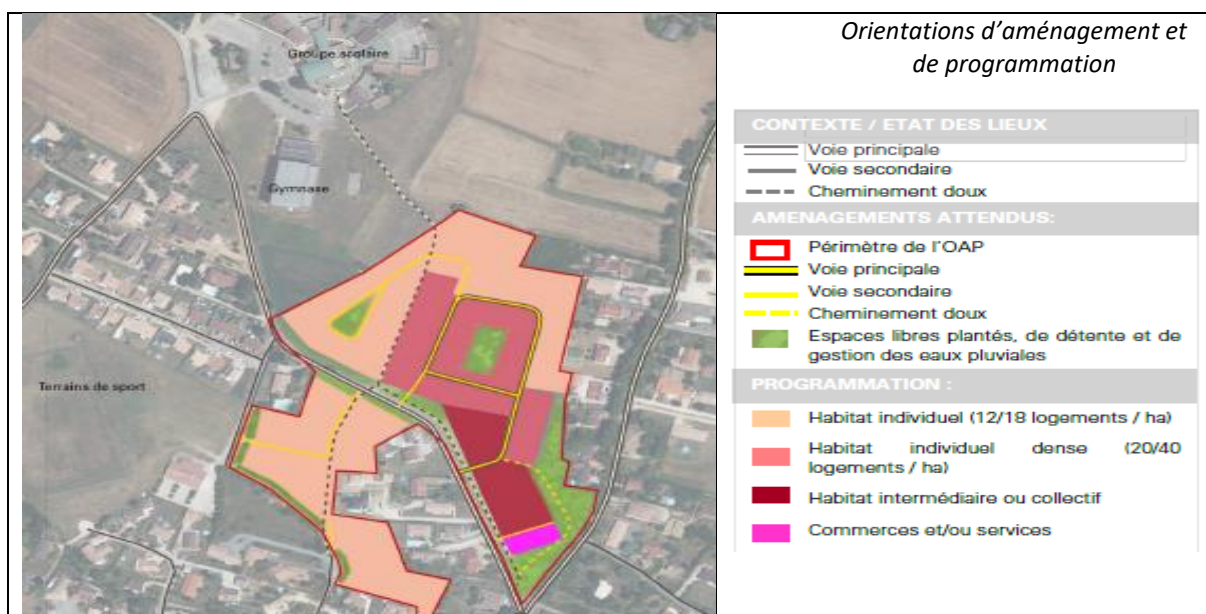
Figure 17 : Evolution du périmètre de l'OAP « La Dressière »



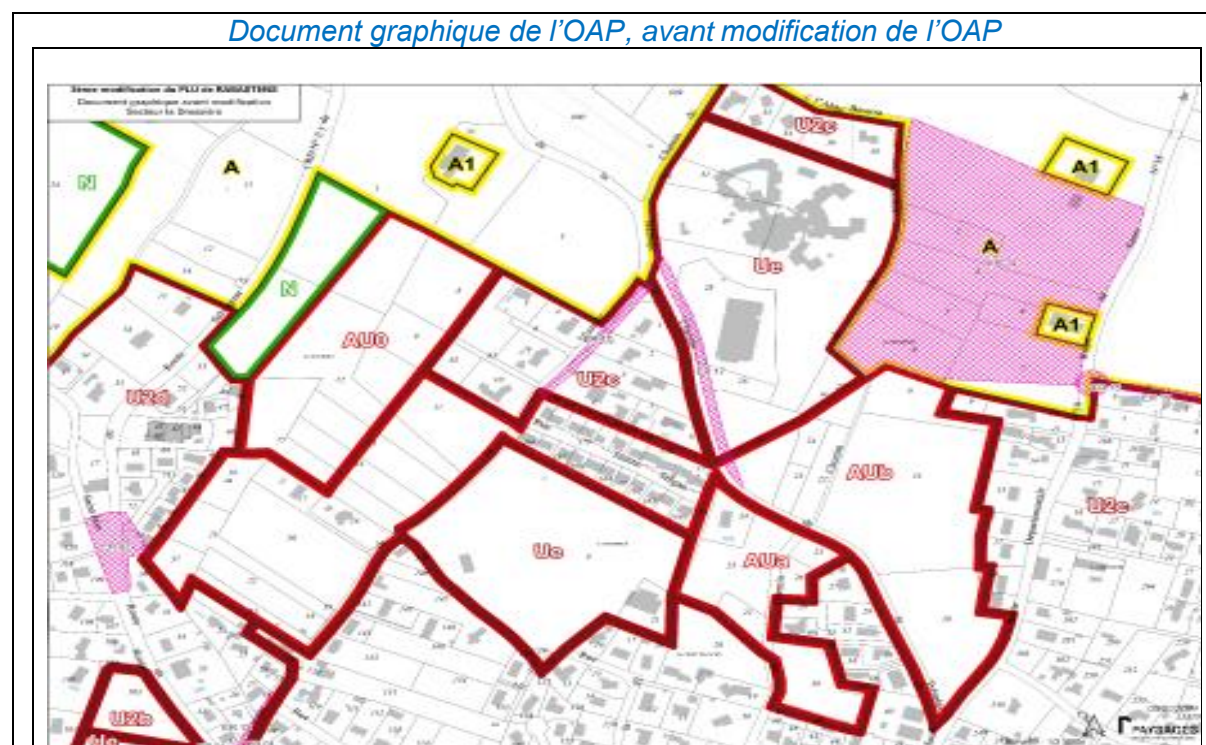
1.5.3.2- Objectifs de l'OAP modifiée « La Dressière »

L'évolution de l'OAP, opposable en termes de compatibilité, traduit plusieurs objectifs :

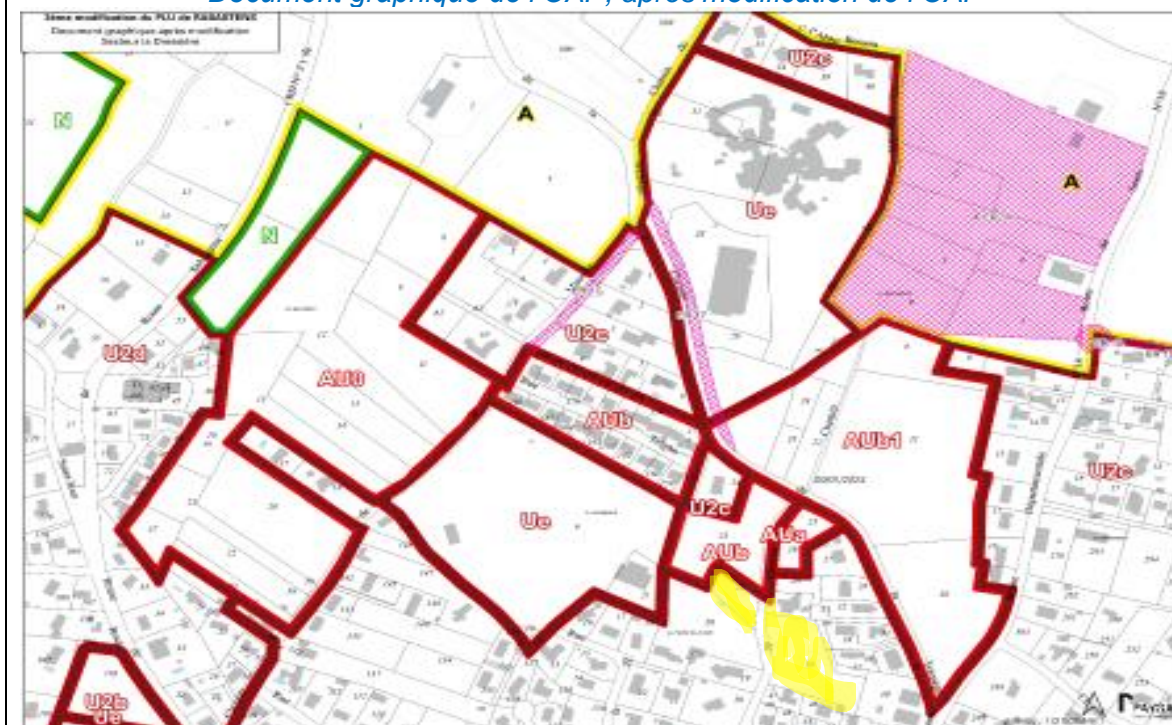
- La mise en œuvre du plan de déplacement : Confortement de la liaison inter quartier multimodale et du réseau de modes actifs entre le centre-ville et le pôle d'équipements au nord ;
- L'intégration plus marquée du traitement végétal des espaces publics et de lisières des ensembles urbains ;
- Le développement de la mixité fonctionnelle et sociale dans le quartier, en augmentant la part minimale de logements sociaux et en intégrant des commerces ;
- Le renouvellement des formes urbaines avec plus de diversité dans les densités et dans la typologie de logements attendus.



1.5.3.3- Evolution graphique de l'OAP « La Dressière »



Document graphique de l'OAP, après modification de l'OAP



Commentaires du commissaire enquêteur sur l'OAP « La Dressière »

A la lecture de la notice du dossier sur l'aménagement et l'organisation de l'OAP du secteur « La Dressière », j'ai noté quelques interrogations, reprises dans le Procès-Verbal de synthèse, adressées à la collectivité qui a répondu par une note de la mairie de Rabastens du 07 mai 2024, validée par M. Le Maire, Nicolas Géraud. (**Annexe 6bis**).

Les raisons qui conduisent à l'évolution de l'OAP du secteur de la Dressière, les objectifs poursuivis et les OAP sont globalement exposés dans la notice.

- Quelques questions sont toutefois à formuler au porteur de projet :

- Quelles sont les types de réseaux (eaux, électricité...) qui sont déclarés insuffisants (capacité ?) pour desservir le secteur au nord du chemin de la Maurole ?
- Pourquoi maintenir en AU0 le secteur au nord de la Maurole, compte tenu des arguments avancés (réseaux insuffisants, projet de contournement abandonné) et de la perspective du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 ?
- Quel est le pourcentage de logements sociaux prévu pour le projet d'habitat (Aménagement Amicitia ...) du secteur de la Dressière ? (Sachant que Rabastens est la commune du Tarn qui a le plus faible taux de logements sociaux (moins de 5%) comparée aux communes soumises à la loi SRU).
- Quel pourcentage d'espaces verts est prévu sur l'OAP la Dressière.

- En outre, je relève une incohérence :

Le périmètre présenté de l'OAP « La Dressière » figure 17 de la notice explicative est différent de celui du règlement graphique après modification du PLU (cf.ci-dessous). Les parcelles 22 et 36 (surlignées en jaune) sont dans le périmètre de l'OAP (zone AUb1) tel qu'il est défini figure 17 et sont versées sans explications en zone U2c (hors OAP) sur le règlement graphique opposable.

- Les réponses de la collectivité (annexes 6 et 6bis) sont analysées aux chapitres 5 et 6 du présent rapport.

1.5.4- **Modification du règlement écrit**

Les modifications du règlement écrit sont exposées page 20 à 32 de la Notice du dossier d'enquête. Je ne reprends, en synthèse dans ce paragraphe, que les parties modifiées :

- En **vert** les ajouts par rapport aux règlement écrit du PLU en vigueur.
- En **rouge barré** ce qui est retiré par le biais de la procédure de modification.

1.5.4.1- **Modifications zones AU**

1- La création d'un secteur AUb1 :

Pour répondre au nouveau projet traduit dans l'OAP, un sous-secteur du secteur AUb est créé, **le secteur AUb1**.

Le règlement est modifié comme suit :

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AU, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur AU complet), **excepté dans le sous-secteur AUb1 au sein duquel l'urbanisation peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP.**

2- La mixité sociale :

Le règlement est modifié comme suit :

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~Pour l'ensemble des zones AU, tous secteurs confondus~~ Dans les secteurs AUb, AUb1 et AUc :

Toute opération de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300m² devra consacrer **20% 25 %** minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3- L'implantation des constructions :

Le règlement est modifié comme suit :

ARTICLE AU- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des secteurs AU, les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,
- **Hors zones urbanisées** : 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement). Hors zones urbanisées, les nouveaux accès sur la RD988 et la RD2 sont interdits.

Secteur AU-a [..]

Secteur AUb :

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètre d'excavation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

Secteurs **AUb** et AUc : Pas de modification du règlement écrit.

ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur AU-a :

- Si la façade du terrain est < à 15 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).
- Si la façade du terrain est > à 15 m, une construction nouvelle peut être édifée sur une seule limite séparative **au moins**, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres. Pas de modification.

Secteur AU-b :

Les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative ~~au moins~~, soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être < à 3m.

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur AU-a et AU-b

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise. Les terrasses bâties imperméables seront intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m².

Secteur AU-b

~~L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35% de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise. Les terrasses bâties imperméables seront intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m².»~~

4- L'aspect des constructions :

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'expression architecturale

1. Volumétrie, façade, épannelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

~~Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté Nord / Sud afin de favoriser les économies d'énergie.~~

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes). ~~Tout décrochement ou saillie devra être justifié par une analyse architecturale en démontrant la nécessité.~~

2. Toitures

Volumes/ formes :

Dès lors que la toiture n'est pas envisagée en terrasse (végétalisée ou non), les pentes des toitures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35 %.

Matériaux :

~~La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures à rampant, même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.~~

Les tuiles **canal** seront **de type à grande courbure et de teinte rouge brun vieilli.**

Eléments de toiture :

~~L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.~~

3. Façades

Proportions des ouvertures :

~~Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront majoritairement de ceux des constructions existantes à proximité.~~

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

~~Les teintes pastels seront privilégiées (cf. nuancier annexé au règlement).~~ Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

~~La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Ils pourront être surmontés de dispositifs à claire-voie mais la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.~~

~~Les clôtures végétalisées seront à privilégier dans le secteur AUc.~~

Les clôtures seront composées de haies d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage. Les murs sont interdits, sont uniquement autorisés les éléments bâtis liés aux dispositifs techniques de la clôture (poteaux de portail, coffrets techniques, ... »

5 - Le stationnement :

Dans un souci d'optimisation du foncier, les contraintes de stationnement liées aux commerce et bureaux sont réduites.

Les exigences de stationnement pour les 2 roues sont actualisées en conformité avec les exigences du code de la construction et de l'habitation.

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE AU-12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des secteurs AU : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par logement + 1 par tranche de 80 m ² de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par logement + 1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Commerces, bureaux	1 place pour 20 30 m ² de surface de plancher

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

~~Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 3 logements, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et de places de stationnement pour les vélos à raison de 2 places par logement (minimum 0,5 m²/vélo). Ces places devront être aménagées en ROC dans un garage abrité et fermé. La surface de ce local ne sera pas inférieure à 5 m²~~

Tout ensemble d'habitations, bâtiment d'activités, dont les activités commerciales, ou équipement public sera doté d'un parc de stationnement ou d'espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière. »

6- Les plantations :

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble des secteurs AU

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations **équivalentes** (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essences locales **ou adaptées au profil du territoire**.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle. Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre ~~de haute tige~~ par tranche de 100 m² de surface libre. [...] »

1.5.4.2 - L'adaptation du règlement écrit zones A et N

1- La suppression du « pastillage »

Le règlement est modifié comme suit pour la zone A :

« ARTICLE A 2 · OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~Dans les secteurs A :~~

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur et sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole :

.....

La rénovation des constructions existantes.

- **L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition : - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;**
- **que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.**
- **La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement à condition qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de la construction principale et que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer hors piscine n'excède pas 60 m².**

~~Dans les secteurs A1 :~~

- ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~
- ~~La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.~~
- ~~Les piscines et bâtiments annexes (sans logement) à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale.~~

- ~~Le changement de destination (en habitation) d'un garage construit en rez-de-chaussée ou en sous-sol semi-enterré sous une partie habitable, ainsi que les annexes déjà accolées aux bâtiments d'habitation.~~
- ~~le changement de destination des constructions existantes dans la limite d'un logement par unité foncière.~~
- ~~la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement.~~
- ~~l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition : — que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;~~
- ~~que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. »~~

« ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Dans les secteurs A :~~

~~Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m.~~

~~Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.~~

~~Dans les secteurs A1 :~~

~~Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène, ...) sont respectés.~~

« ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

~~Dans les secteurs A :~~

~~Non réglementé.~~

~~Dans les secteurs A1 :~~

~~Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2. »~~

« ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~Dans les secteurs A :~~

~~.....~~
~~La hauteur limitée maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.~~

~~Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).~~

~~Dans les secteurs A1 :~~

~~La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.~~

~~Les dispositions générales ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux édifices publics en raison d'impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.~~

~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...). »~~

« ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

~~Dans les secteurs A :~~ *Pour les constructions à destination agricole*

~~Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.~~

~~Dans les secteurs A1 :~~ *Pour les constructions à destination d'habitat et leurs annexes*

~~Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.~~

« ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

~~Dans les secteurs A :~~

~~Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.~~

~~Dans les secteurs A1 :~~

~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.~~

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité. »

« ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs A :

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Dans les secteurs A1 :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement est modifié comme suit pour la zone N :

« ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- ~~- Les piscines et bâtiments annexes (sans logement) à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale.~~
- Le changement de destination (en habitation) d'un garage construit en rez-de-chaussée ou en sous-sol semi-enterré sous une partie habitable, ainsi que les annexes déjà accolées aux bâtiments d'habitation.

- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement à condition qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de la construction principale et que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer hors piscine n'excède pas 60 m².

Dans le secteur N1 :

- ~~- le changement de destination des constructions existantes dans la limite d'un logement par unité foncière~~
- ~~- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages...) sans création de logement.~~
- ~~- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition :
 - ✓ - Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - ✓ - Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. »~~

« ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs N :

Sans objet.

~~Dans les secteurs N1, N2, Ne, Nc et Ncb : »~~

« ARTICLE N 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs N :

Sans objet.

~~Dans les secteurs N1, N2, Ne, Nc et Ncb : »~~

« ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs N : Non réglementé.

Dans les secteurs ~~N1~~, N2 et Ne :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2. »

« ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs N :

~~La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m au faîtage.~~

Dans les secteurs N1 et N2, Nc et Ne :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage. »

« ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'expression architecturale

1) Volumétrie, façade, épannelage

Dans les secteurs N1, N2, Nc et Ne :

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect. Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Dans les secteurs N :

~~Pour la reconstruction à l'identique, l'extension, la surélévation et le changement de destination, il sera privilégié les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).~~

2) Toitures

Dans les secteurs N1, N2 et Ne :

Volumes/ formes :

Les pentes des toitures neuves seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35 %.

1.5.4.3- Adaptation de quelques dispositions règlementaires

La correction de fautes de frappe

Quelques fautes de frappe ont été relevées, la procédure vise à les corriger.

C'est notamment le cas du terme « véhiculent » remplacé par le terme « véhicules » adapté dans ce contexte.

La précision de notions

L'article 6 base la définition de l'alignement sur la notion de zones urbanisées.

Dans le règlement est précisée la notion de « zones urbanisées » :

Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti, sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions.

L'accompagnement de projets de densification

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE U2 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Secteur U2-a

Les constructions nouvelles, **hors piscines**, seront implantées à l'alignement et en continuité de l'existant et seront contenues dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'une première construction est édifiée **pour tout ou partie dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus**, d'autres constructions peuvent être édifiées au-delà de la première bande de constructibilité de 20m comptée depuis la limite des voies et emprises publiques.

Secteur U2-b

Les constructions nouvelles, **hors piscines**, seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 20 m par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Lorsqu'une première construction est édifiée **pour tout ou partie dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus**, d'autres constructions peuvent être édifiées au-delà de la première bande de constructibilité de 20m comptée depuis la limite des voies et emprises publiques. [...]

Secteur U2-c

Les constructions nouvelles, **hors piscines**, seront implantées en respectant un retrait de la façade compris entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Lorsqu'une première construction est édifée pour tout ou partie dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus,

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE U3- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES [...] »

Dans les autres cas, tout bâtiment nouveau, à l'exception des annexes d'habitation, doit être implanté dans une bande comprise entre 0 et 15m maximum par rapport à l'alignement des voies. Les annexes peuvent être implantées avec un retrait minimal de 3 m de l'emprise des voies communales. Néanmoins les constructions en second rang sont autorisées au-delà de cette bande de 15 m. »

Commentaires du commissaire enquêteur sur le règlement écrit

- D'une manière générale, je constate que le règlement écrit répond aux objectifs affichés par la collectivité et ce, notamment dans le PADD, en conformité avec le SCOT.

- Toutefois, quelques modifications, à ce stade de lecture du dossier, interrogent et appellent une réponse du porteur de projet :

1- La précision de notions

Dans le règlement article 6, est précisée la notion de « zones urbanisées ».

Définition des « zones urbanisées » : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions.

Cette distance de coupure peut paraître excessive pour la définition d'une zone urbanisée et n'y-a-t-il pas d'autres critères pertinents ?

2-Logements sociaux : pourquoi le secteur AU-a est exclu de l'application de la règle suivante : « Toute opération de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300m2 devra consacrer 20% 25 % minimum du programme à la création de logements sociaux... »

3 - « Article AU- 11 - Aspect Extérieur

Clôtures : Pourquoi la suppression des murs ?

Cette disposition est propice aux aménagements hétérogènes et disgracieux (haies mal taillées et disgracieuses, clôtures disparates, ...). Cette disposition drastique interroge aussi sur l'aspect sécuritaire des occupants des habitations.

Les réponses de la mairie de Rabastens ont été apportées par note datée du 07 mai 2024. Elles sont analysées au chapitre 5 du présent rapport.

1.6- Composition détaillée du dossier d'enquête publique

Le dossier de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Rabastens présenté à l'enquête comprend **122 pages** et est composé des pièces suivantes :

A- Pièces administratives (5 pages)

I – Délibération 2021- 06-8 du conseil municipal de Rabastens, du 28 juin 2021

II – Arrêté 106- 2021A portant engagement de la modification n°3 du PLU de Rabastens, du Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, du 22 octobre 2021.

B- Notice explicative (33 pages)

I. Préambule

Le document de planification en vigueur

Cadre de législatif

La 3ème modification du PLU

II. Le contexte communal

La commune de Rabastens

Le PLU en vigueur

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

La rectification d'erreurs matérielles
La suppression et la modification d'emplacements réservés
La révision de l'aménagement et de l'organisation interne de plusieurs OAP en zones AU
L'adaptation du règlement écrit

C- Orientation d'Aménagement et de Programmation (extrait) (4 pages)

I – OAP : Cadre législatif et modalités d'application

II- 2 plans de localisation du secteur de la Dressière

III- La Dressière : Orientation d'Aménagement et de Programmation

D- PLU de Rabastens : Règlement écrit (72 pages)

I- Zones Urbaines

Chapitre 1 – Zone U1

Chapitre II – Zone U2

Chapitre III – Zone U3

Chapitre IV – Zone Ux

Chapitre V – Zone UE

II- Zones à urbaniser

Chapitre VI – Zone AU

Chapitre VII – Zone AUx

Chapitre VIII – Zone Ao

Chapitre IX – Zone AUXo

III- Zones agricoles

Chapitre X – Zone A

IV- Zones naturelles

Chapitre XI – Zone N

E- PLU de Rabastens : Document graphique (2 pages)

F- Avis des personnes publiques associées et consultées (6 pages)

I- Avis des personnes publiques associées

✓ Avis de la DDT81

✓ Avis de la CDPENAF

✓ Avis de la CCI du Tarn

II- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie

2 – Organisation et préparation de l'enquête publique

2.1- Organisation générale de l'enquête publique (Rappel)

2.1.1- Désignation du commissaire enquêteur

Par décision en date du 18/10/2023, référence n° E23000138/ 31 (**Annexe1**), Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné comme commissaire enquêteur suppléant. Le commissaire titulaire a confirmé à la communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet, par mail du 14 mars 2023, son indisponibilité aux dates souhaitées et donc son impossibilité de conduire cette enquête publique.

J'ai donc, en tant que suppléant, pris règlementairement en charge cette enquête publique.

2.1.2- Arrêté d'enquête et avis d'enquête publique

M. le Président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit l'ouverture d'une procédure d'enquête publique par arrêté (N°09_2024A) en date du 08 avril 2024.

En conformité avec l'arrêté, l'enquête publique s'est déroulée du **21 mai (9h00) au 07 juin 2024 (17h00), soit 18 jours consécutifs**. L'arrêté et l'avis, sont joints en **Annexes 2 et 2 bis**.

2.2- Préparation de l'enquête publique

2.2.1- Dispositions préparatoires à l'enquête publique

Le 18/03/2024 : Réunion préparatoire à l'organisation de l'enquête publique

- Une réunion d'organisation de l'enquête publique a eu lieu le 18 mars 2024, par téléphone. Elle s'est déroulée avec Mégane GONZALEZ, responsable urbanisme (Mairie de Rabastens).

L'objet de cette réunion était de définir les modalités d'organisation de l'enquête publique.

Ainsi, les modalités d'organisation de l'enquête publique ont pu être définies : Période et durée de l'enquête publique, nombre et dates des permanences.

- L'arrêté d'organisation de l'enquête cité au chapitre précédent 2.1.2, a pu ensuite être rédigé.

Le 26/04/2024 : Réunion de présentation du projet de modification n°3 du PLU

Cette réunion portait sur la présentation générale du projet de modification n°3 du PLU.

D'une durée d'une heure, elle s'est tenue dans les locaux de la mairie de Rabastens.

En présence de :

- Mme. Marie-Hélène MALRIC, adjointe, déléguée urbanisme à la mairie de Rabastens
- Mme Mégane GONZALEZ Responsable Urbanisme à la Mairie de Rabastens
- M. Bernard LAUBARY Commissaire enquêteur

Les points suivants ont pu être abordés :

OAP « La Dressière » :

- La commune est en cours d'acquisition d'une partie des terrains (environ 4ha).
- Un projet de lotissement est avancé avec le promoteur immobilier social Amicitia, comprenant 79 logements à caractère social (41 villas, 13 logements collectifs, 25 logements seniors) et plusieurs lots à bâtir organisés autour d'une voirie en desserte locale. La commune est en retard sur la loi SRU (5% - pénalités à venir si pas de changement) et avec une population importante éligible.

Préparation de l'enquête publique :

- L'affichage de l'avis d'enquête a été évoqué : Sur site (5 pts) et sur le panneau d'affichage de la mairie parfaitement visible du public.
- Les salles (en RdC) pour recevoir le public m'ont été montrées : 1 le samedi, différente de celle des mercredis (salle conseil). L'accueil de la mairie sera ouvert et en capacité de diriger le public.
- J'ai paraphé le registre papier.

Questions du commissaire enquêteur :

- J'ai évoqué les questions que je me posais suite à la lecture du dossier et notamment : La zone restée AU0 au nord du chemin de la Maurole ; L'interdiction des murs en clôture en zone AU ; La définition des « zones urbanisées » ; Le % de logts sociaux pour l'OAP.

Les questions du commissaire enquêteur (listées dans le rapport) ont été transmises à la mairie par mail du 27/04/2024 et sont rappelées (pm) dans le PV de synthèse. Les questions du commissaire enquêteur et les réponses de la collectivité sont retranscrites dans le présent rapport. (Cf. chapitre 5.)

Le 25 mai 2024 de 9h00 à 10h00 : Visite des lieux (secteur de la Dressière) par le commissaire enquêteur (visite avant la permanence) :
Constatation de la présence de l'affichage sur le secteur de la Dressière (voir 4 photos prises sur site de l'OAP, chapitre suivant 2.2.2).

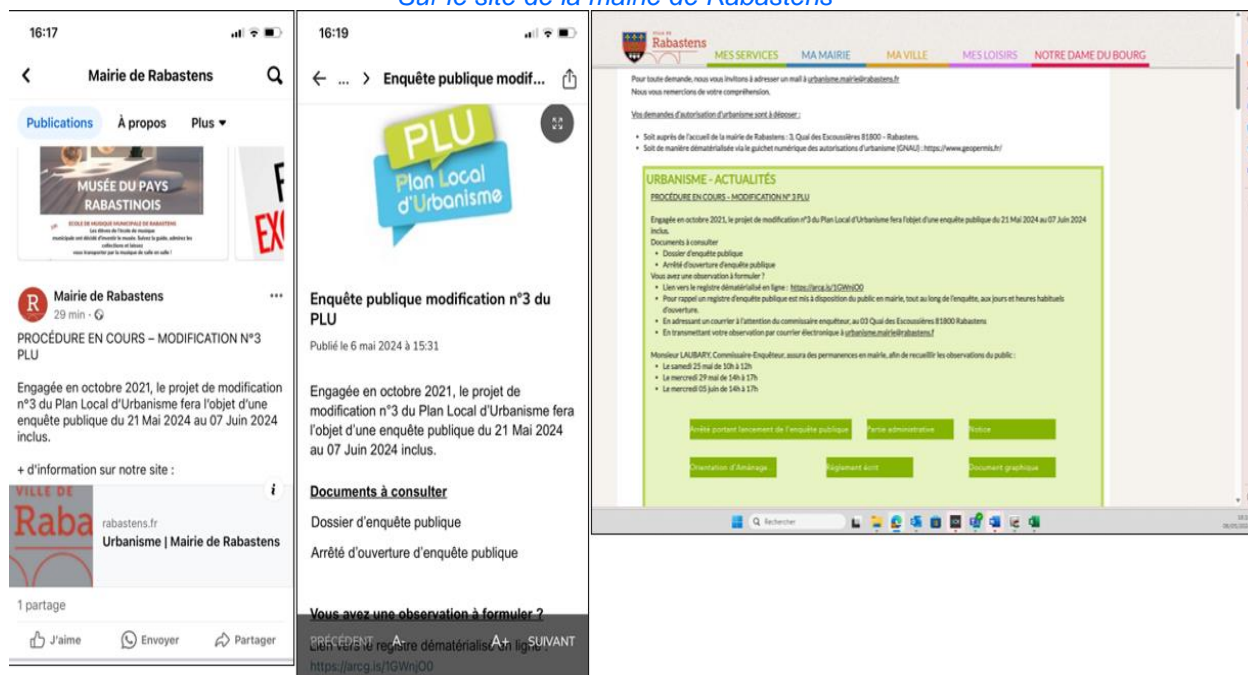
2.2.2- Mesures de publicité de l'enquête publique (information du public)

Les services de la mairie de Rabastens et de la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet se sont chargés :

De la publication de l'Avis d'Enquête :

- Dans la presse locale.
 - La publicité légale faisant connaître l'ouverture de l'enquête au public a bien été insérée dans les journaux suivants, rubrique « Annonces légales », publiés dans le département 81 :
 - La Dépêche Du Midi le 02 mai 2024 et le 23 mai 2024
 - Le journal d'Ici, le 02 mai 2024 et le 23 mai 2024
- Les copies de ces 4 parutions sont en **annexes 3 et 3 bis**
- Sur les sites Internet de la mairie de Rabastens (arrêté d'ouverture d'enquête) et sur celui de la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse suivante : <https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/>.

Sur le site de la mairie de Rabastens



De l'affichage de l'avis d'enquête publique :

- Au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet à Téco.
- En mairie -3 Quai des Escoussières-81800 Rabastens. (Tableau d'affichage ci-dessous)



- En quatre points du secteur de la Dressière. (Positionnement des affiches le 02/05/2024).
Positionnement en 4 points (marques jaunes) des avis - secteur de l'OAP « La Dressière »



Ecole élémentaire Las Peyras



*Avenue de la croix blanche
sens montant de l'école.*



*Avenue de la croix blanche
sens descendant de l'école*



Chemin La Dressière

Le Commissaire enquêteur constate que :

- Les publications de l'Avis d'Enquête Publique dans la presse locale, quinze jours avant le début de celle-ci et dans les 8 premiers jours de son déroulement, ont bien été observées.

- L'enquête publique a fait l'objet d'une information au public, par affichage en mairie et sur le secteur de la Dressière, permanente, réglementaire et globalement satisfaisante.
- L'information sur l'enquête portée sur le site de la mairie de Rabastens constitue un plus pour informer utilement et attirer l'attention du public sur la modification n° 3 du PLU de Rabastens.
- A chacune de mes permanences, j'ai pu constater que l'avis d'enquête était affiché dans les locaux de la mairie de Rabastens.

Deux certificats d'affichage (**Annexe 4**) concernant l'affichage de l'avis portant ouverture de l'Enquête Publique, m'ont été communiqués et sont datés du :

- ✓ 03/06/24 pour la communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet.
- ✓ 24/06/2024 par la commune de Rabastens.

3- Déroulement de l'enquête publique

3.1 - Durée de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur

- L'enquête publique ouverte sur la commune de Rabastens (siège de l'enquête publique), s'est déroulée normalement pendant 18 jours consécutifs : **du mardi 21 mai 2024- 09h00 au vendredi 07 juin 2024- 17h00.**

- Pour recevoir les observations du public, conformément aux dispositions prévues par l'article 5 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique du 08/04/2024, le commissaire enquêteur s'est tenu à sa disposition, à la mairie de Rabastens – siège de l'enquête :

- *Le samedi 25 mai 2024 de 10h00 à 12h00 ;*
- *Le mercredi 29 mai 2024 de 14h00 à 17h00 ;*
- *Le mercredi 05 juin 2024 de 14h00 à 17h00.*

Les salles (une pour le samedi et une pour les mercredis) pour recevoir le public sont situées au rez-de-chaussée de la mairie. Elles sont accessibles par tous et suffisamment spacieuses pour recevoir le public. L'accueil de la mairie est à même de guider le public.

3.2 - Consultation du dossier soumis à l'enquête publique

- Le dossier en version papier est resté à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, dans les locaux (RDC) de la mairie de Rabastens, aux heures habituelles d'ouverture (lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le samedi de 10h00 à 12h00).

- Les pièces du dossier étaient consultables gratuitement sur un poste informatique mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête publique, au RDC des locaux de la mairie de Rabastens, aux heures habituelles d'ouverture.

- Les pièces du dossier de modification n°3 du PLU de Rabastens ont pu aussi être normalement consultées pendant la durée de l'enquête :

- Sur le site Internet de la, mairie de Rabastens et sur celui des services de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse suivante : <https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/>.

3.3 - Modalités pour présenter les observations et propositions

- Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu valablement consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles.

Il a été préalablement coté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Rabastens.

- Le public a pu normalement rencontrer le commissaire enquêteur aux dates et heures mentionnées au chapitre précédent 3.1. Une permanence était ouverte le samedi matin, jour de marché.

- Les observations et propositions ont pu aussi être adressées au commissaire enquêteur par courrier postal à l'adresse suivante : A l'attention de M. le commissaire enquêteur – Mairie de Rabastens 3 Quai des Escoussières 81800 Rabastens.

- Conformément à la réglementation, une adresse électronique a été mise en place à l'adresse suivante : urbanisme.mairie@rabastens.fr

- Le public a pu également consigner ses observations sur le registre dématérialisé de l'enquête, disponible sur le site internet de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et accessible à l'adresse suivante : <https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/>.

Le Commissaire Enquêteur a pu constater que les conditions d'accueil du public pour les informer sur le projet et pour recueillir leurs observations étaient satisfaisantes.

3.4 - Conditions de déroulement de l'enquête publique

3.4.1- Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée normalement sur 18 jours consécutifs, sans incident à signaler et avec un nombre significatif de contributions/observations du public.

3.4.2 - Bilan des contributions du public

3.4.2.1- Classement comptable

Bilan comptable global						
Permanences de Mairie Rabastens	Nbre Visiteurs Permanence	Contribution Orale	Déposition Registre Papier	Déposition Registre Dématérialisé	Déposition adresse électronique	Courrier
25 mai 2024	9	3	4	5		
29 mai 2024	6	0	6	(Dont 1 demande de RV + 1 test)		
05 juin 2024	7	0	6			
			16	3	0	0
	22					
Total Général		3	16	3	0	0
				22		
Nombre d'observations	Total : 45					
Nombre d'observations orales	3					
Nombre observations écrites	42		24	18	0	0

3.4.2.2- Bilan quantitatif des Contributions du public

Sur le plan comptable, on peut constater :

- Un nombre significatif de visites aux permanences (22) ainsi que de contributions du public sur les différents supports proposés (22 contributions/dépositions et 45 observations ayant fait l'objet de requêtes du public, transmises à la mairie de Rabastens pour réponses).

3.4.2.3- Bilan qualitatif des observations du public

Les observations se concentrent sur plusieurs objets de la modification du PLU et sur des considérations plus générales sur la conduite du projet de modification du PLU.

27% des d'observations ne sont pas en rapport direct avec les objets de la présente enquête publique. Cette proportion montre que certaines personnes, ont à l'évidence, profité de « la fenêtre ouverte » par cette modification de PLU pour s'exprimer sur les sujets qui les préoccupent, allant souvent au-delà des objets de l'enquête dont l'intitulé « modification n°3 du PLU de Rabastens », peut conduire à ce que certains ne retiennent que le titre.

1- Sur les objets de la modification n°3 du PLU de Rabastens :

- Extension urbaine sur le secteur de l'OAP « La Dressière » :

- ✓ Des requêtes sur l'ajustement du périmètre de l'OAP concernant quelques parcelles (36-22 25 et 27).
- ✓ Une contribution argumentée porte sur l'aménagement de la route de Sours par une connexion piétonne sécurisée entre l'OAP « La Dressière » et le chemin de l'Hermitage et par une prolongation de la piste cyclable en site propre sur un linéaire de 60m, sur la pointe de la Dressière.

- ✓ Plusieurs observations de l'association SEPRA 81 portent, sur une insuffisance des mesures pour les déplacements doux (piétons et cyclistes), sur l'insuffisance des mesures pour le végétal et sur une demande, faute de contournement (abandonné), de classer l'ensemble du secteur de la Dressière en zone AUo (équipements insuffisants, réseaux routiers engorgés et nécessité d'un 2ème pont sur le Tarn).
- Quelques observations concernent les évolutions du règlement écrit en zones A/N et U :
 - ✓ Demande d'installation de panneaux photovoltaïques sur parcelle 945 (passage de zone A1 à A).
 - ✓ Pour pouvoir aménager en limite de terrain :
Demande de revoir la disposition (*article 7 du règlement écrit sur limite séparative*) qui impose un retrait minimum de 10m pour les parcelles 1747, 65 et une partie de la parcelle 1748 situées en zone Nc du STECAL « Les Auzerals camping du lac ».
 - ✓ Demande de construction en zone U2c (parcelle AM6), suite à l'évolution du règlement écrit qui modifie la règle des 20m en cas d'arbres d'alignement, en ne spécifiant cette règle que « hors zones urbanisées ».
- Quelques observations concernent les Emplacements réservés :
 - ✓ Deux demandes concernent l'Emplacement Réservé n°15 :
 - Une sur le devenir de l'ER15 et notamment en son extrémité à l'intersection de la route de Foncoussière (parcelle n°43).
 - Une sur la suppression de l'ER n°15 au niveau de la parcelle n°6, suite à une procédure de délaissement.
 - ✓ L'association SEPRA 81 considère excessif la suppression et la modification d'emplacements réservés et demande le maintien des ER : 01 ; 02 ; 07 ; 21 et des précisions sur l'ER 09.

2- Sur les contributions d'ordre plus général, portées par les associations SEPRA81 et Initiatives citoyennes

Les requêtes de l'association SEPRA 81 portent sur :

- ✓ Le non-respect des procédures lors de la concertation préalable.
- ✓ Le non-respect du PADD et la nécessité d'une révision du PLU et non d'une simple modification et ce, opportunément dans le cadre du PLUi en gestation. Elle considère qu'il y a saturation de la circulation routière et aucun renvoi sur l'étude de déplacements élaborée à l'échelle du territoire validée par la collectivité, remettant en cause un principe de contournement routier du territoire.

Une requête de l'association Initiatives Citoyennes porte sur :

- ✓ La demande d'inclure, d'une manière générale, le principe d'égalité d'accès à l'espace urbain/culturel/naturel pour les personnes en situation de handicap et les personnes à mobilité réduite, dans la modification n°3 du PLU de Rabastens.

3- Sur les contributions, sans lien direct avec la présente modification n°3 du PLU

- Elles portent sur :

- ✓ Le zonage (parcelles A0 274 ; AV17 ; &1360 ; 138 ; AW199 ; AW208 et 209 ; 20 ; 528), avec demande de possibilité de construction.
- ✓ Une réponse claire attendue de la mairie de Rabastens, pour savoir si l'impasse Albert de Falguières est toujours du domaine public

4- Répartition synthétique des observations du public par thématique principales et secondaires, Voir tableau ci-après

La provenance des contributions est précisée selon le code suivant, suivi d'un n° d'ordre :

- @ : Registre dématérialisé.
- R : Registre papier.
- E : Adresse électronique.
- P : Permanence.
- C : Courrier

Les dépôts des différents contributeurs sont détaillées au chapitre suivant 3.5.

Thématiques	Th1 : Modification du périmètre OAP	Th2 : Document graphique	Th3 : Règlement écrit zones AU et U	Th4 : Règlement écrit zones A et N	Th5 : Zonage	Divers	Total
Principales/ Secondaires							
1.OAP La Dressière	P1/R1 ; 2P3 ; 2R3 ;	P1 ;			2P14/R14/ @4 ;	2P15/R16 6P14/R14/@4 2P14/R14/@4	18 Dont 3 orales (P1 + 2P3)
2. Suppression d'ER						3P11/R11 P13/R13 ; 2P14/R14/@4	6
3- modification du règlement écrit			P13/R13 ;	P7/R7 ; P8/R8 ;			3
4- Autres d'ordre général Sur PLU						3P14/R14/@4 2P14/R14/@4 P14/R15/@5	6
5- Autres (Sans lien direct avec les objets de la modification n°3 du PLU de Rabastens).					P2/R2 ; P4/R4/@1 P5/R5 ; 2P6/R6	P2/R2 ; P5/R5 ; P6/R6 ; 2P9/R9 ; P10/R10 ; P12/R12 ;	12
Total Général	5	1	1	2	7	29	45 Dont 3 orales

3.5 – Les contributions du public

3.5.1- Contributions lors des permanences

Permanence du 25 mai 2024 – 10h00-12h00

P1 - « Indivision BETEILLE » : Martine BETEILLE - Marthe LOURVIERE - Jacques RAYMONDON - Francis NOYER représentant également Joël PALMA pour la parcelle n°AC27.

- Ces personnes demandent que les parcelles AC25 (indivision BETEILLE) et AC27 (Joël PALMA) ne soient pas scindées en deux parties et soient intégralement incluses dans l'OAP « La Dressière » en zone AUb1 et ce, en cohérence avec le projet Amicitia sur les parcelles A21 et A20 et les voies d'accès nécessaires pour ce projet.

Ils ont déposé sur ce sujet une contribution sur le registre papier (voir détail de leur contribution).

- Ils évoquent également, oralement, l'erreur de libellé du document graphique de l'OAP « La Dressière » (figure 20 de la Notice explicative), où il faut lire « après modification du PLU et non « avant modification du PLU ».



Figure 20 : Document graphique secteur de la Dressière avant modification du PLU, réalisation Paysages

P2- Martine MEISSONNIER et Richard MEISSONNIER, 11 rue de Prés 81800 Rabastens

Mme et M. MEISSONNIER sont venus pour exprimer deux situations problématiques :

- L'une, liée à la fermeture par un portail, par le propriétaire des parcelles 732 (maison), 733 (abri de 2m²) et 3.112 (abri de 5m²), de l'impasse Albert de Falguières (25m² récupérés), qu'ils considèrent, à preuve du contraire, comme étant du domaine public, les empêchant ainsi d'accéder à leur propre parcelle par cette impasse.

- L'autre, liée au maintien en zone Ne de leur parcelle AO 274, alors que la station d'épuration justifiant ce classement a finalement été construite sur la commune de Couffouleux.

Ces deux observations, qui ne sont pas en lien direct avec les objets de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens, ont fait l'objet d'une déposition sur le registre papier.

P3- Françoise HERNANDEZ et Francis HERNANDEZ de Rabastens

M. et Mme Hernandez se sont présentés pour évoquer avec le commissaire enquêteur les points suivants :

- Ils s'interrogent sur la non cohérence entre le périmètre présenté de l'OAP « La Dressière » figure 17 ci-dessous de la notice explicative et le règlement graphique après modification du PLU (cf. ci-dessous). Les parcelles 22/23 et 36 sont sorties du périmètre de l'OAP telle que proposée et versées en zone U2c sur le règlement graphique opposable.

Ils s'interrogent sur les raisons objectives ayant conduit à verser opportunément les parcelles 23 et 36 en zone U2c.

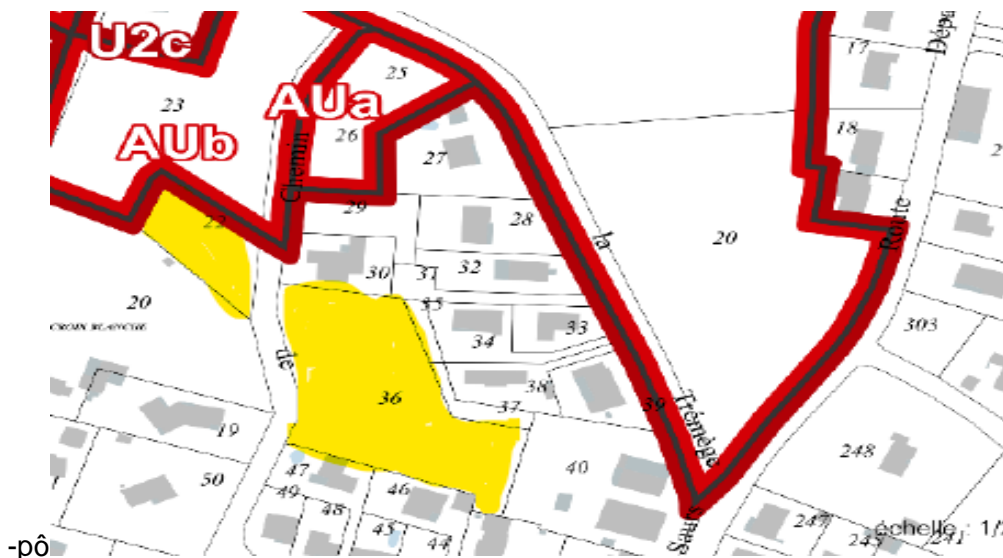
Etant par ailleurs propriétaire de la parcelle adjacente n°20, M. Hernandez se pose la question sur la manière dont seront alimentées les parcelles 36 et 22/23.

Cette dernière observation a fait l'objet d'une déposition sur le registre papier.

Figure 17 : Périmètre de l'OAP de la Dressière après modification du PLU



Extrait du règlement graphique après modification du PLU



P4- Pierre RUFFIO, 1 chemin des Monges- 81800 Rabastens.

M. RUFFIO s'est présenté pour exposer sa requête de reclassement en zone constructible de l'intégralité de sa parcelle AV17 acquise en 2003 et coupée en deux zones (U2c et N) depuis l'élaboration du PLU, en 2011.

La requête de M. RUFFIO n'est pas en lien direct avec les objets de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens. M. Ruffio a déposé une contribution sur le registre papier avec pièces jointes agrafées (voir R4).

Permanence du 29 mai 2024 – 14h00-17h00

P5- Jean-Marc FOISSAC, Lieu-dit Raust 81800 Rabastens

Il souhaite faire une déclaration de travaux pour un abri de voiture /jardin sur sa parcelle bâtie depuis PC de 2008, n°1360 classée en zone A et considèrerait plus logique que cette parcelle qui supporte sa maison (habitation principale) soit en zone U3.

M. FOISSAC a fait une déposition sur le registre papier (voir R5).

Cette déposition de M. FOISSAC n'est pas en lien direct avec les objets de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens.

P6- Claudie VERNET, 18 route d'Auzielle 31650 Lauzerville

Mme VERNET est propriétaire (en indivision) de la parcelle 138 d'une superficie de 13228m2 dont elle avait eu un certificat d'urbanisme en 2011. Elle se demande sur quelles base/textes cette parcelle constructible est passée en zone A en 2013 (révision PLU), sachant que tout autour les parcelles se construisent. Elle envisage même, sans changement du zonage, d'y installer des panneaux photovoltaïques, voire des gens du voyage.

Mme VERNET a fait une déposition sur le registre papier (voir R6).

Cette déposition de Mme VERNET n'est pas en lien direct avec les objets de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens.

P7- Bernard PERRIES, 3410 route de Salvagnac 81800 Rabastens

Propriétaire de la parcelle n°945, il souhaite faire un nouveau hangar agricole adjacent à celui existant et l'équiper de panneaux photovoltaïques. Il demande si c'est possible et sous quelles conditions. (Suppression zonage A1 en zone agricole)

M. PERRIES a fait une déposition sur le registre papier (voir R7).

P8- Vincent LACOURREGE, Les Auzerals - camping du lac, route de Grazac- 81800 Rabastens

Il a acheté un camping en 2023 avec création d'un STECAL sur les parcelles 1747, 65 et une partie de la parcelle 1748 (PC précaire obtenu en avril 2023 et ouverture du camping avant l'été). Le règlement actuel en zone Nc sur les limites séparatives (art 7 non modifié, alors qu'article 6 modifié) ne lui permet pas de finaliser son projet : Linéaire complet sur la partie sud du camping, limitrophe au terrain appartenant à la mairie et le long des parcelles 69 et 67.

P9- Annie VIGNERAC- 2, impasse de la tuilerie – 81800 Rabastens

Propriétaire de la parcelle AW 91 de 3800m², elle souhaite la diviser en 3 parts pour bâtir, sachant que sa précédente demande (en 6 parts) avait été refusée (distance de raccordement eau – courrier mairie du 12 mai 2023). Elle évoque également les parcelles AW199 et AW208 appartenant à ses frères Louis et Roger Mouisset qui souhaiteraient vendre leur terrain en constructible.

Mme VIGNERAC a fait une déposition sur le registre papier (voir R9). P

Deux courriers adressés au Maire avec plans, datés du 27 mai 2024 de M. Roger et Louis MOUISSET, remis au commissaire enquêteur, sont agrafés au registre papier (**Annexe 12**)

Cette déposition de Mme VIGNERAC n'est pas en lien direct avec les objets de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens.

P10- Alain DELANNOY – 344 chemin Saint-Jean - 81800 Rabastens

M. DELANNOY en préambule, évoque qu'il a déposé 12 demandes de construction depuis 1996 sur les parcelles 19 et 20 (1,2ha sur un ensemble de 5ha), sans réponse de la mairie.

Il habite une maison parcelle 22 en zone N et souhaite construire une maison de plain-pied (vu son âge et eu égard à sa mobilité) sur les parcelles n°20 et 19, zone A.

M. DELANNOY a fait une déposition sur le registre papier (voir R10).

Cette demande n'est pas en lien direct avec les objets de la modification n°3 du PLU de Rabastens.

Permanence du 05 juin 2024 – 14h00-17h00

P11- Éric LECLERCQ, 32 rue René Bégué- 81800 Rabastens

M. LECLERCQ habite parcelle 43, zone U2c et l'emplacement réservé N°15, l passe en bordure de son terrain. Il s'interroge sur la destination de cet ER (voie mode doux, véhicules motorisés...) et sur la potentielle date de réalisation de cette voie.

M. LECLERCQ a fait une déposition sur le registre papier (voir R11).

P12- Loïc ESCARNOT – PEREZ - 81800 Rabastens

Demande (contexte familial) si la parcelle 528 en zone A d'environ 1ha, peut passer pour moitié en zone constructible, sachant que cela se construit sur les parcelles limitrophes de la commune de l'Isle sur Tarn.

M. ESCARNOT a fait une déposition sur le registre papier (voir R12).

Cette demande n'est pas en lien direct avec les objets de la modification n°3 du PLU.

P13- Jean-Claude et Eliane PERRIES, 652 route de Surs - 81800 Rabastens

M. et Mme PERRIES (parcelle AM 6) s'étonne du maintien de l'ER 15 alors que sur déclaration préalable N°DP8122021T0045 du 06/04/2021, il est mentionné que cet ER 15 pour la création d'une voie sera levé lors d'une prochaine évolution du PLU suite procédure de délaissement. 2 courriers et une Déclaration préalable ont été remis au commissaire enquêteur et annexés par ses soins au registre papier (**Annexe 15**).

Par ailleurs, ils envisagent de vendre pour construction sur une partie (385m²) de leur parcelle AM-6. Un permis de construire leur a été refusé pour cause d'alignement, car exigé à 20m en cas d'arbres d'alignement, sur zonage U2. Ils s'interrogent pour savoir si le règlement écrit modifié a fait évoluer cette règle opposable.

M. et Mme PERRIES ont fait une déposition sur le registre papier (voir R13).

P14- Michel MULLIEZ représentant la SEBRA 81 et Christiane MULLIEZ du réseau « Initiatives Citoyennes -Situation de Handicap -Mobilité Réduite ».

1- Michel MULLIEZ, s'est présenté en tant que représentant de l'association Sauvegarde de l'Environnement en Pays Rabastinois (SEPRA 81), agréée par la préfecture pour l'urbanisme. Il évoque les multiples raisons pour lesquelles la SEPRA ne peut donner un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU de Rabastens.

Ses propos sont appuyés par des documents qu'il commente et qu'il m'a remis pour être annexés au registre papier d'enquête publique (**Annexe 13** du présent rapport).

- ✓ Un dépliant pour la construction d'une passerelle au-dessus du Tarn (diagnostic de la situation actuelle et solutions avec le coût)
- ✓ Une lettre ouverte aux futurs maires de Rabastens (votée le 12/01/2020 par l'assemblée générale de la SEPRA) qui argumente sur la nécessité de lancer des études pour un deuxième pont au-dessus du Tarn entre Rabastens et Couffouleux.
- ✓ Un document retraçant les échanges entre l'association SEPRA 81, la mairie de Rabastens et la communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet, notamment sur la concertation préalable à la modification du PLU (affichage sur panneaux de la mairie, registre, dossier, compte rendu de la réunion d'agglomération du 14 septembre 2021...).
- ✓ Une lettre adressée à M. le maire de Rabastens du 10 décembre 2021 (déposée contre reçu) demandant l'étude complète du cabinet EGIS et non un résumé pour la préparation d'un atelier programmé le 13 janvier 2022.

M. Mulliez a souhaité développer dans une contribution qu'il déposera sur le registre dématérialisé (voir chapitre suivant 3.5.3 - @4), les raisons qui conduisent la SEPRA à considérer que le projet de modification n°3 ne peut bénéficier d'un avis favorable.

Il m'a développé à l'oral et dans les grandes lignes, les raisons génériques :

- ✓ Le non-respect de la concertation préalable.
- ✓ Le non-respect du PADD.
- ✓ L'excès dans « La suppression et la modification d'emplacements réservés ».
- ✓ L'insuffisance de la desserte de la zone de la Dressière.
- ✓ L'insuffisance des mesures pour les déplacements doux (piétons et cyclistes).
- ✓ Insuffisance de mesures pour le végétal

2- Christiane MULLIEZ, après avoir présenté son parcours et sa rencontre avec l'association Initiatives citoyennes, a évoqué les problématiques générales concernant les déplacements à Rabastens pour les personnes à mobilité réduite. Elle demande d'inclure dans la modification de PLU, la thématique de déplacements des personnes en situation de handicap ou de mobilité réduite, avec accessibilité modes doux et voiries et plus globalement :

- ✓ Accès/ Accès à la culture
- ✓ Accès/ Accès à la nature
- ✓ Accès/ Accès Etablissements publics...

Mme Mulliez a souhaité développer ses arguments (avec pièces jointes) dans une contribution qu'elle déposera sur le registre dématérialisé (voir chapitre suivant 3.5.3 - @5 et **annexe 13 bis**).

P15- Emmanuelle SUBSOL-Le BORDAYS, 18 chemin de l'Hermitage - 81800 Rabastens

Mme Le BORDAYS s'est présentée pour exposer la problématique de la route de Sauris secteur de la Dressière (voirie sans accotement), ainsi que des éléments de réflexion déjà présentés à la mairie en septembre 2021, quant aux enjeux de ce secteur.

Elle développe que si la nouvelle OAP « La Dressière » multiplie les ouvertures et les connexions routières ou piétonnes sur l'avenue de la Croix Blanche, elle se referme complètement sur elle-même dans le secteur de la route de Sauris. Le futur quartier semble « tourner le dos » et ignorer l'entrée d'agglomération de la route de Sauris.

Elle propose qu'à défaut d'un aménagement piéton de la route de Sauris, **une connexion piétonne** puisse être imaginée entre le secteur de l'OAP et le chemin de l'Hermitage.

Mme Le BORDAYS considère que cette connexion permettrait aux riverains du chemin de l'Hermitage et des rues adjacentes de rejoindre la voie douce du futur quartier en direction de l'école ou du centre-bourg sans emprunter la route de Sauris.

Cette liaison permettrait, selon elle, de développer un trame viaire transversale qui viendrait couper l'effet « tunnel » de cette entrée de ville et, de façon plus globale, participerait à structurer l'armature urbaine en assurant des liaisons entre les différents quartiers.

Elle propose également **un scénario d'aménagement plus global avec une piste cyclable** en site propre, par prolongement du trottoir existant par un cheminement en arrière des platanes avec réseau pluvial souterrain et comblement du fossé sur 60m environ.

Elle illustre ses propos et propositions par des plans de situation et photos de la route de Saur's qui montrent l'exposition directe des piétons et cycles au trafic routier et imagent des solutions possibles. (Voirie sans accotement bordée de platanes, sans marqueur visuel annonçant l'entrée du bourg)

Elle a déposé sur le registre papier (voir R15) sa lettre de 3 pages + 1 plan de situation adressée à M. le Maire et au commissaire enquêteur, ainsi que 9 photos d'illustration de la route de Saur's (état des lieux et photos d'exemples d'aménagement). Ces documents sont joints en **annexe 14** du présent rapport.

Ouverture et connexions de l'OAP sur avenue de la Croix Blanche



Proposition de connexion piétonne avec chemin de l'Hermitage (flèche jaune)



Création d'un passage protégé (en jaune) sur la parcelle communale et/ou en comblement du fossé)



Prolongement du trottoir existant par un cheminement en arrière des platanes (en rouge)



3.5.2 - Contributions sur le registre papier

R1 - « Indivision BETEILLE » : Martine BETEILLE- Marthe LOURVIERE- Jacques RAYMONDON- Francis NOYER représentant également Joël PALMA pour la parcelle n°A27-

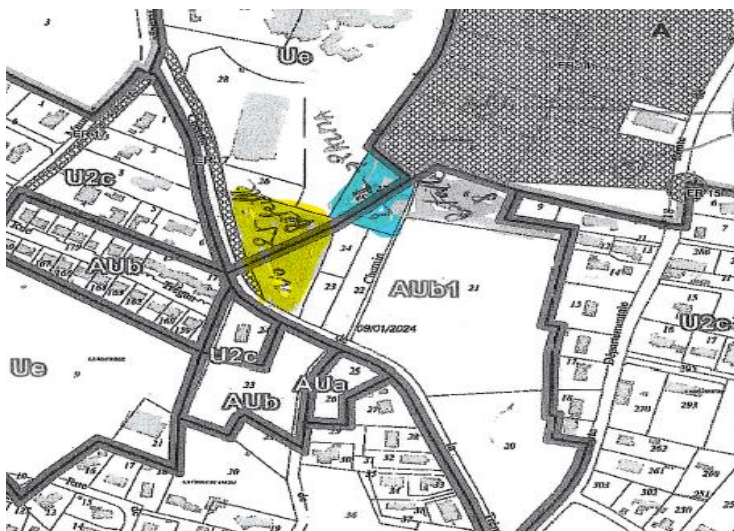
Le 25/05/2024.

Ces personnes considèrent qu'il serait cohérent que les deux parcelles AC25 (Indivision BETEILLE) et AC27 (Propriété Joël PALMA) soient intégralement intégrées au sein de l'OAP « La Dressière, en zone AUb1 et non coupées en deux (une partie en Ue et l'autre en AUb1). Ils argumentent en évoquant notamment la voie d'accès nécessaire sur les parcelles AC25 et AC27 et ce notamment pour la desserte du projet Amicitia (connexion du projet futur).

Sont joints à leur contribution et agrafés au registre :

- ✓ Un plan du règlement graphique modification La Dressière. **Annexe 10**
- ✓ Un projet d'aménagement sur extrait du plan cadastral. **Annexe 11**

Extrait du règlement graphique : Parcelle AC25 en jaune et parcelle AC27 en bleu



R2- Martine MEISSONNIER et Richard MEISSONNIER, 11 rue de Prés 81800 Rabastens – Le 25/05/2024.

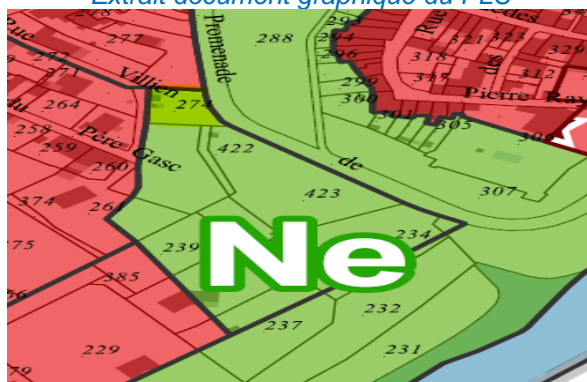
1- M. et Mme MEISSONNIER demandent à la mairie de Rabastens si l'impasse Albert de Falguières est toujours du domaine public. Ni la mairie, ni le propriétaire du bout de l'impasse (732- 733), n'ont pu fournir un document (acte de propriété) prouvant que ce dernier puisse s'approprier cette impasse (portail construit gelant 25m²) que M. et Mme MEISSONNIER considèrent toujours du domaine public, les empêchant ainsi d'accéder directement à leur propre parcelle. Ils se considèrent tiers dans cette affaire, le litige opposant la mairie et le propriétaire s'étant « accaparé » une part de l'impasse et ayant bloqué l'issue.

Extrait document graphique du PLU



2- M. et Mme MEISSONNIER demandent si le zonage en Ne de leur parcelle A0 274 (surlignée en jaune ci-dessous) s'impose toujours, alors que la station d'épuration justifiant ce zonage a été construite sur la commune voisine de Couffouleux.

Extrait document graphique du PLU



Ces deux observations de M. et Mme MEISSONNIER ne sont pas en lien direct avec les objets de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens.

R3- Françoise HERNANDEZ et Francis HERNANDEZ de Rabastens – Le 25/05/2024.

M. et Mme HERNANDEZ posent deux questions en complément de leur déposition orale lors de la permanence du 25/05/2024 :

- 1- Comment vont-être alimentés les terrains 36 et 22/23, qui suite à la modification du périmètre de l'OAP « La Dressière » sur le règlement graphique, passent de zone AUa en zone U2c ?
- 2- Qui va payer les éventuels investissements (réseaux) ?

R4- Pierre RUFFIO, 1 chemin des Monges- 81800 Rabastens. Le 25/05/2024.

M. RUFFIO demande s'il est envisageable que sa parcelle AV17 partagée en deux zones (U2c et N) lors de la révision du PLU en 2010 puisse revenir en totalité en zone constructible.

M. RUFFIO appuie sa demande par une note (agrafée au registre – **Annexe 9**) qui retrace par grandes étapes l'évolution de sa parcelle depuis l'acquisition en 2003 de son terrain, jusqu'à la présente enquête publique. Il développe notamment l'enquête publique de 2011 et l'avis du commissaire enquêteur qui demandait « de laisser une partie du terrain de M. RUFFIO en zone constructible, terrain acheté à bâtir en zone constructible ».

M. RUFFIO considère la solution retenue de couper la poire en deux (résultat final acté au PLU opposable et toujours en vigueur) comme une réelle injustice. (Voir extraits de plans ci-après).

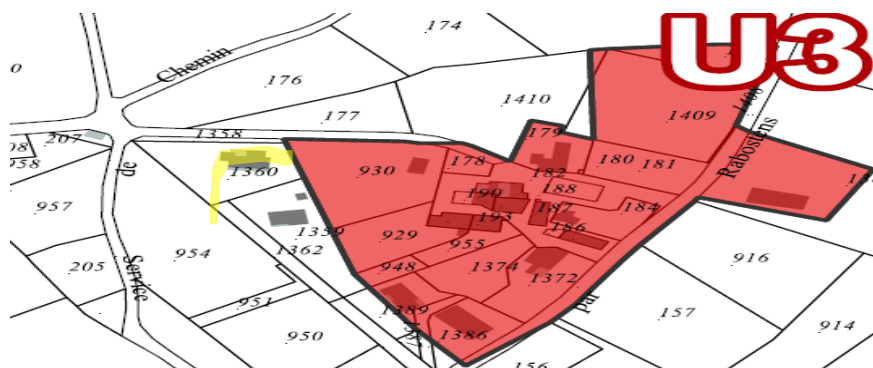
Cette demande n'est pas en lien direct avec les objets de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens.



R5/P5 - Jean-Marc FOISSAC, Lieu-dit Raust- 81800 Rabastens

Suite à un courrier transmis à la mairie en mars 2024, M. FOISSAC réitère sa demande de pouvoir faire une déclaration de travaux pour la construction d'un abri de voiture- jardin sur sa parcelle n°1360 où il réside (habitation principale- PC de 2008) classée en zone A.

Au vu de découpage actuel, il lui semblerait plus logique que la parcelle 1360 soit classée en zone U3 et se demande quand, cette parcelle constructible est passée en zone A.
Cette demande n'est pas en lien direct avec les objets de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens.

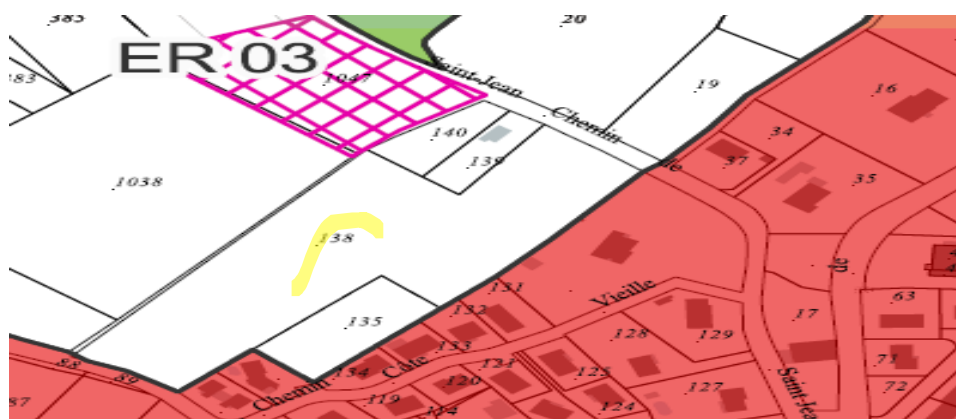


R6/P6- Claudie VERNET, 18 route d'Auzielle 31650 Lauzerville

Propriétaire en indivision de la parcelle n° 138 d'une surface de 13228m² inscrite depuis 2013 en zone N, sans en avoir été informée, Mme VERNET se pose plusieurs questions :

- Pourquoi le n° de sa parcelle a changé : ex 1413 devenu 138 ?
- Sur quels critères (textes) ce terrain constructible a-t-il basculé en zone Agricole, d'autant que, tout autour la zone est construite et continue de l'être (zone U2B) ?
- Est-il envisageable de modifier le zonage de cette parcelle 138, de zone A en zone U2B ?

Cette demande n'est pas en lien direct avec les objets de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens.



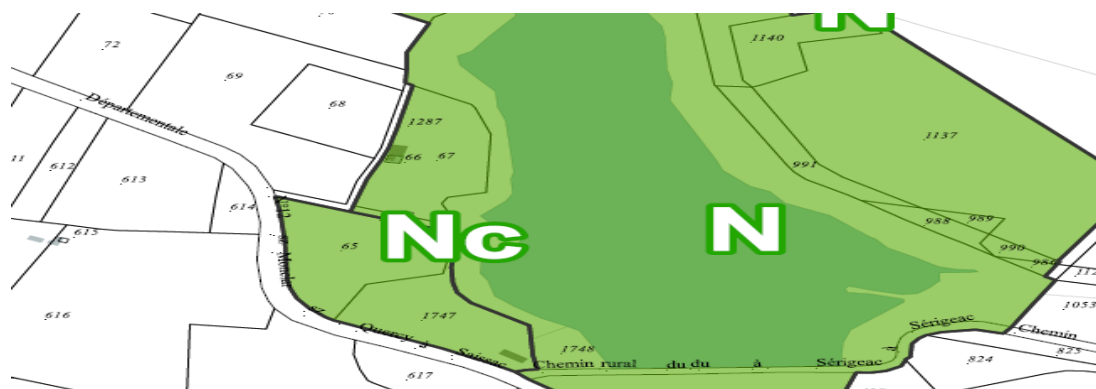
R7/P7- Bernard PERRIES, 3410 route de Salvagnac 81800 Rabastens

Propriétaire de la parcelle 945, est-il possible de faire un nouveau hangar agricole adjacent à celui existant et de l'équiper de panneaux photovoltaïques, le zonage est passé de A1 à A ?
Voir extrait document graphique ci-après.



R8/P8- Vincent LACOURREGE, Les Auzerals - camping du lac, route de Grazac- 81800 Rabastens

Achetées en avril 2023, les parcelles 1747, 65 et une partie de la parcelle 1748 ont été inscrites en zone Nc du PLU (création d'un STECAL) pour réalisation d'un camping. Par rapport au règlement écrit (article 7) aucune disposition n'a été prise concernant les limites séparatives en zone Nc, donc s'applique aujourd'hui le retrait minimum de 10m. M. LACOURREGE demande de revoir cette disposition en zone Nc, de façon à pouvoir réaliser des constructions, notamment en zone Sud et côté Est (parcelles 67 et 69 limitrophes).



R9/P9- Annie VIGNERAC- 2, impasse de la tuilerie – 81800 Rabastens

Propriétaire de la parcelle AW91, elle souhaite savoir si elle peut avoir un certificat d'urbanisme, pour une division en 3 lots, sur cette parcelle de 3800m². Elle pose également une question concernant ses 2 frères Louis et Roger MOUISSET : Est-il possible de vendre en terrain constructible la parcelle AW199 et en partie la parcelle AW208 (partie attenante à la parcelle 209). Deux courriers avec plans, datés du 27 mai 2024 de M. Roger et Louis MOUISSET sont agrafés au registre papier. (Voir **annexe 12** du présent rapport). Ces demandes ne sont pas en lien direct avec les objets de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens.



R10 /P10- Alain DELANNOY – 344 chemin Saint-Jean 81800 Rabastens

Habite une maison, sise sur la parcelle n°22 en zone N et souhaite pour des raisons de mobilité (72 et 84 ans) construire une maison de plain-pied parcelle n°20 attenante, lui appartenant en zone A. Il demande si c'est envisageable et sous quelles conditions.

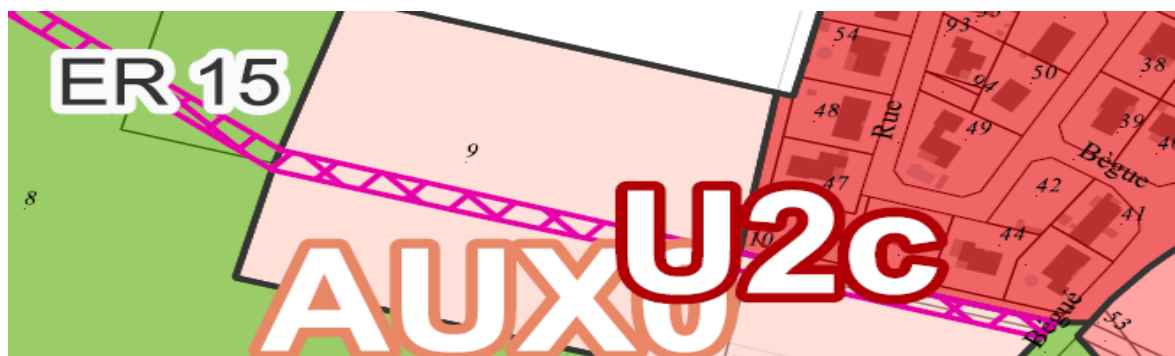
Cette demande n'est pas en lien direct avec les objets de la modification n°3 du PLU.



R11/P11- Éric LECLERCQ, 32 rue René Bégué- 81800 Rabastens

M. LECLERC mentionne que l'ER 15 passe en bordure de sa parcelle n°43 à l'intersection de la route de Foncoussière et qu'il se poursuit le long des parcelles de ses voisins, jusqu'à l'ER n°14. Il pose 3 questions :

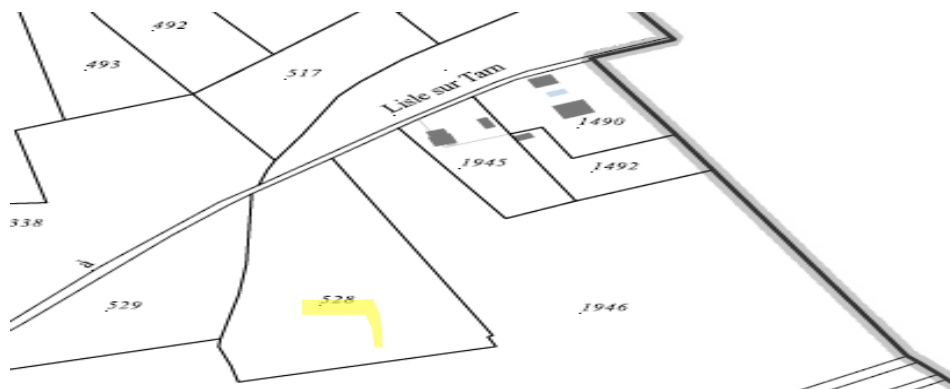
- 1- Quel est l'utilisation précise de cet ER n°15 maintenu (Modes doux, Véhicules motorisés...) ?
- 2- Quelle échéance probable pour la réalisation de la voie prévue par cet ER n°15 ?
- 3- Quelle information/concertation préalable sera faite auprès des riverains concernés par la voie ER15, en bordure de leur terrain (parcelles 43.....) ?



R12/P12- Loïc ESCARNOT – PEREZ Sylvie - 81800 Rabastens

Propriétaires de la parcelle n°528 (environ 1ha), ils demandent, poussés par le contexte familial :

-Est-il possible d'envisager de construire sur la moitié de la parcelle n° 528, aujourd'hui en zone A, sachant que cela se construit sur les parcelles limitrophes de l'Isle sur Tarn ?



R13/P13- Jean-Claude et Eliane PERRIES, 652 route de Sours - 81800 Rabastens

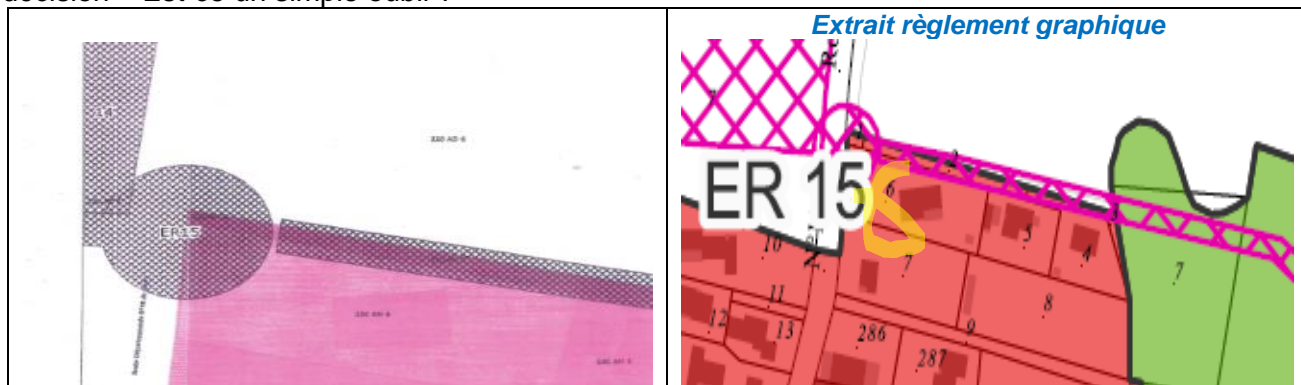
Sur le registre, ils ont déposé deux questions (pièces annexées en **annexe 15**) :

1- Sur déclaration préalable N°DP8122021T0045 du 06/04/2021 signée par M. le maire, le 28/04/2021, il est spécifié :

« L'emplacement réservé n°15 pour la création d'une voie sera levé lors de la prochaine évolution du PLU, suite à une procédure de délaissement ».

Or, lors de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens, il n'est pas prévu de supprimer l'ER n°15, ce qui paraît être en contradiction avec la déclaration préalable précitée et la lettre du 25/09/2020 de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet qui précise que « l'emplacement réservé n°15 n'est plus opposable en ce qui concerne les emprises grevant votre propriété » et que « les emprises de l'ER n°15 qui impacte votre parcelle n°6 seront supprimées, comme convenu avec la commune »

Qu'en est-il exactement au regard de la modification n°3 qui ne prend pas en compte cette décision – Est-ce un simple oubli ?



2- M. et Mme PERRIES ont l'intention de vendre une partie (385m²) de leur parcelle n°6 en zone U2c – Un premier permis de construire a été déposé et refusé pour alignement, car exigé à 20m par le règlement écrit (U2-6) en cas d'arbres d'alignement.

Il semble que le règlement modifié (art U2-6), définit d'une part les zones urbanisées et d'autre part n'applique la règle d'alignement que pour les zones « hors urbanisées »

Nous sommes dans une zone dite urbanisée (moins de 200m), la règle d'alignement ne nous est donc plus opposable. Quelle est la position de la mairie ?

Extrait du règlement écrit – Article U2-6

Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions

Dans l'ensemble des secteurs U2

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,
- **Hors zones urbanisées** 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).



R14/P14- Michel MULLIEZ représentant la SEPR 81, le 05 juin 2024.

M. MULLIEZ a mentionné qu'il annexait des pièces dans le registre papier en complément d'une déposition écrite à venir sur le registre dématérialisé (lettre + pièces en **annexe 13**) (Voir chapitre suivant 3.5.3 - @4).

R15/P14- Christiane MULLIEZ du réseau Initiatives Citoyennes, les 5 et 6 juin 2024

Mme MULLIEZ a écrit le 5 juin sur le registre papier, qu'elle transmettrait sur le registre numérique une lettre dactylographiée, accompagnée de documents (voir chapitre suivant 3.5.3- @5 et **annexe 13 bis**) :

Le 6 juin, elle a complété sa déposition précédente, en détaillant les pièces jointes au registre (**Annexe 13 bis**) :

- ✓ **Un manuscrit dactylographié** qui insiste sur l'accessibilité voirie piétonne non mise en œuvre à Rabastens et Couffouleux, commune riveraine, alors que la loi du 11/02/2005 et la loi NOTRE précisent les pénalités pour ces manquements discriminatoires. Elle illustre par un exemple : sur le trottoir devant le n°44, promenade des Lices (grande place), il y a 3 grandes marches construites sur le trottoir empêchant le passage des personnes à mobilité réduite.
- Dans cette note Mme MULLIEZ demande d'inclure dans la modification n°3 du PLU), la thématique de déplacements piétons avec accessibilité, afin de desservir bâtiments publics et privés, recevant du public pour les personnes en situation de handicap, ou dites à mobilité réduite, en conformité à la loi du 11-02-2005 et la loi NOTRe, et plus précisément :
- Accès/accessibilité à la Culture, accès voirie et poste de lecture pour déficients visuels à la médiathèque.
 - Accès /accessibilité à la Nature : accès voirie, belvédère sur le Tarn, jouxtant le lavoir ancien, porte Soubirane à Rabastens.
 - Accès/accessibilité établissements publics-gare SNCF Rabastens-Couffouleux, via la passerelle sur le Tarn.

Elle ajoute que depuis 2005, toutes les démarches (par oral ou par écrit) n'ont pas abouti.

Mme MULLIEZ fait aussi référence dans sa note dactylographiée à la rencontre avec le commissaire enquêteur lors de la permanence du 05 juin 2024, ainsi qu'à la lettre du 14/02/2023, adressée à Mme Geneviève Darrieussecq – ministre déléguée chargée des handicapé(e)s.

Ce manuscrit dactylographié s'accompagne de **5 pièces justificatives**. (Citées ci-après)

- ✓ **1- Réponse du 16 mars 2023 du ministère des personnes handicapées** qui dit transmettre la demande de Mme MULLIEZ à M. Le Président du conseil départemental du Tarn.
- ✓ **2- La lettre du 14/02/2023, de Mme MULLIEZ à Mme Geneviève DARRIEUSSESCQ**, ministre déléguée chargée des handicapé(e)s. Cette dernière lettre faisant suite au constat (Mme MULLIEZ) que les démarches rédigées et réitérées à chaque modification de PLU de Rabastens et Couffouleux ont été quasi-oubliées. Elle complète, en demandant d'apporter réponse à cette question de droit, sachant que les financements ont été débloqués par le gouvernement de Mme Borne, 1ère ministre, au cours de la mandature précédente.
- ✓ **3- Réponse de la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet** du 5 janvier 2022 à deux courriers de Mme Mulliez, rappelés ci-après.
- Cette réponse mentionne que la collectivité allait examiner la possibilité d'aménager un poste de lecture à destination du public déficient visuel.
- ✓ **4- Lettre du 10/09/2021 adressée à M. Jean-François BOULES**, maire de Téco, en charge de la culture à la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet (copie à M. le maire de Rabastens). Dans cette lettre Mme Mulliez fait état des souhaits et projets départementaux et/ou régionaux envisagés. L'Accessibilité au patrimoine historique et architectural de Rabastens en constitue le fil conducteur :
- Un aménagement de la placette sise place Soubirane, entre le lavoir et la vue sur le Tarn jouxtant le jardin Vivo. L'aménagement intègre :
 - L'accès voirie depuis la maison de retraite « Les terrasses du Tarn ».
 - Un belvédère sur le Tarn.
 - Une mini zone autour de celui-ci, de protection de la faune et de la flore locales. Cet espace est appréhendé dans le parcours musical du festival de musique « Moments musicaux du Tarn » et par des peintres amateurs d'art.
- ✓ **5- Lettre du 10/09/2021 adressée à M. Jean-François BOULES**, maire de Téco, en charge de la culture à la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.
- Cette lettre explicite la demande d'aménagement de poste de lecture avec accès assisté aux outils numériques à la médiathèque de Rabastens, du type de service « L'œil et la lettre » à la médiathèque Cabanis à Toulouse. La demande se décline par la mise en place de l'accessibilité par :
- L'équipement matériel (liste dans courrier)
 - Assistance, conseils par formation élémentaires essentielles par les intervenants professionnels à la médiathèque de Rabastens.

Mme Mulliez conclut en signalant que sa demande d'aménagement d'un poste de lecture pour déficients visuels à la médiathèque de Rabastens n'a obtenu aucune réponse.

A noter que les problématiques et demandes énoncées, d'égalité d'accès à l'espace urbain/culturel/naturel pour les personnes handicapées et à mobilité réduite, notamment dans le document dactylographié et les 5 lettres jointes, ont une portée d'application plus large que les points d'objet de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens :

- ✓ *SPR de Rabastens : panneau « partageons l'espace », ralentisseurs convexes au sol. Ceci a été enlevé et les voitures monopolisent l'espace au détriment de la sécurité des piétons.*
- ✓ *Projet de passerelle sur le Tarn à 6-8 millions €.*
- ✓ *Aménagement de la placette sise place Soubirane :*
 - *L'accès voirie depuis la maison de retraite « Les terrasses du Tarn ».*
 - *Un belvédère sur le Tarn et mini-zone autour de celui-ci.*
- ✓ *Accès/accessibilité établissements publics-gare SNCF Rabastens-Couffouleux*
- ✓ *Aménagement de poste de lecture avec accès assisté aux outils numériques à la médiathèque de Rabastens.*

R16/P15- Emmanuelle SUBSOL-Le BORDAYS, 18 chemin de l'Hermitage - Rabastens

Mme Emmanuelle Le BORDAYS a déposé dans le registre papier, lors de la permanence du 05/06/2024 des documents qui argumentent les propositions qu'elle a exposées au commissaire enquêteur : Une lettre de 3 pages + 1 plan de situation adressée à M. le Maire et au commissaire enquêteur, ainsi que 9 photos d'illustration de la route de Saur (état des lieux et photos d'exemples d'aménagement).

Ils sont joints en **annexe 14** du présent rapport.

Ce dossier illustre deux demandes de Mme Le BORDAYS :

- 1-** Réaliser une connexion piétonne entre le secteur de l'OAP « La Dressière » et le chemin de l'Hermitage avec : Création d'un passage protégé (sur la parcelle communale et/ou en comblement du fossé) et multiplication des indicateurs visuels du milieu urbain (panneaux, marquages de chaussée...) pour inciter au ralentissement des véhicules.
- 2-** Réaliser une piste cyclable en site propre par prolongement du trottoir existant par un cheminement en arrière des platanes avec réseau pluvial souterrain et comblement du fossé (linéaire de 60 mètres environ).



3.5.3 - Contributions sur le registre dématérialisé

@1/P4/R4 : Pierre RUFFIO – le 21 mai 2024

Demande de RV pour rencontrer le commissaire enquêteur pour exposé sa problématique : Le partage en deux, entre zone U2d et N de sa parcelle AV17 acquise en 2003 et ce, depuis la révision du PLU en 2011. M. Ruffio s'estime spolié par la commune et expose la genèse de sa situation au travers de plusieurs courriers joints à sa demande de RV.

Quatre pièces sont jointes à sa demande de RV (@1) – + :

- ✓ Lettre du 20/5/24 demandant un RV au commissaire enquêteur pour lui exposer sa requête.
- ✓ Lettre du 24 novembre 2022 adressée à M. le maire de Rabastens, Nicolas GERAUD, le remerciant du temps qu'il lui a accordé lors d'un entretien et lui demandant d'examiner à nouveau sa requête lors d'une prochaine révision du PLU de Rabastens.
- ✓ Lettre du 05 février 2011, adressée au commissaire enquêteur en charge de l'élaboration du PLU, lui apportant divers éléments susceptibles de valoriser sa requête.

Dans ce courrier sont évoqués plusieurs points :

- Volet financier : M. Ruffio expose les dépenses réalisées pour l'achat et les travaux entrepris sur son terrain (49037,22€).
- Volet administratif : M. Ruffio expose son projet immobilier avec l'obtention de son permis de construire (n° PC8122002F1058 obtenu le 24 février 2003) et certificat d'urbanisme valide.

Il fait une demande d'annulation de ce permis le 1^{er} septembre 2004 (Acquisition d'une maison à la Monteille), mais garde l'objectif de construction à moyen terme de 2

maisons sur ce terrain de 4167m². Il évoque que sans le CU, il n'aurait pas investi le moindre euro sur cette parcelle.

- Volet révision du PLU : Il évoque la phase concertation, où M. Ruffio apprend début 2010 que son terrain serait touché par de nouvelles mesures et qu'un propriétaire ayant eu un permis de construire (lui) serait affecté par la définition d'une zone N sur Montauty.
- Volet demande de certificat d'urbanisme : Il a été déposé le 30 juin 2010, avec une réponse le 27 août 2010 : projet non réalisable, considérant que le terrain n'est pas desservi par le réseau d'eau potable et nécessite une extension de 100m. Il apprend le 19 octobre 2010 que M. le maire a validé l'extension du réseau d'eau potable.
- ✓ Lettre du 06 avril 2010 où M. Ruffio expose à M. le maire de Rabastens sa désagréable surprise d'avoir appris lors de la réunion publique du 25 mars 2010, que son terrain passerait de zone constructible à zone naturelle (N).

Le RV a été pris pour la permanence du 25 avril 2024, à laquelle M. Ruffio s'est présenté (cf. P4 et sa déposition sur le registre papier : R4).

@2 : Test de fonctionnement du 21 mai 2024.

@3 : Annie VIGNERAC, le 21 mai 2024.

Demande de RV pour rencontrer le commissaire enquêteur.

RV pris pour la permanence du mercredi 29 mai 2024 à 15h00.

@4/P14/R14 : Michel MULLIEZ représentant la SEPR 81

Dans une lettre du 06/06/2024 (**annexe 13**) adressée via le registre au commissaire enquêteur, l'association SEPR 81 au nom de son CA, considère que le projet soumis à enquête publique ne devrait pas bénéficier d'un avis favorable. Les raisons avancées sont les suivantes :

1- Non-respect de la concertation préalable

- ✓ Considère que la concertation obligatoire (art.103-2 du code de l'urbanisme) a été vidée de son sens, la population ne possédant pas le détail des modifications proposées, mais seulement l'énoncé des 4 points d'objet de la modification.
- ✓ L'avis d'ouverture de la concertation affiché à la mairie n'a pas respecté le délai de 15j et aucune affiche autre que celle de la mairie, en particulier sur le champ de la Dressière.
- ✓ Modification approuvée par le conseil municipal de façon non explicite.

2- Non-respect du PADD et considère qu'il aurait fallu une révision du PLU et non une simple modification et ce, opportunément dans le cadre du PLUi en gestation.

- ✓ Considère que dans la Notice explicative, il n'y a aucun renvoi sur l'étude de déplacements élaborée à l'échelle du territoire validée par la collectivité, remettant en cause un principe de contournement routier du territoire et dont il est fait référence pour l'aménagement de l'OAP « La Dressière » ainsi que pour l'abandon d'emplacements réservés.
- ✓ Constat (page 7 de la Notice) que le PADD indique : « Améliorer les déplacements et faciliter la traversée du trafic de transit », schéma à l'appui, montrant pour le secteur de la Dressière un contournement entre la route d'Albi et celle de Salvagnac.

3- Excès dans la suppression et la modification d'emplacements réservés

Demande le maintien des ER : 01 ; 02 ; 07 ; 21 et des précisions sur ER 09

- ✓ L'aménagement d'un carrefour » (ER n°01,02,07) pour la voirie actuelle, est à conserver, ne serait-ce que pour la sécurité, en particulier pour « les déplacements doux », de même pour l'ER n°21 : Elargissement d'une voie.
- ✓ La mention « En partie » pour l'ER n°09 pose question, du fait de son imprécision, d'autant qu'il s'agit de 2 portions distinctes.

4- L'insuffisance de la Desserte de la zone de la Dressière

Demande, faute du contournement abandonné, de classer l'ensemble du secteur de la Dressière en zone AUo, suivant le règlement :

« L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les *aménagements nécessaires au développement urbain* »

- ✓ Nécessité d'un deuxième pont.
- ✓ Les ~200 voitures des personnes allant travailler en grande majorité à Toulouse, passeront si ce n'est par le centre -ville, par la rue Gustave de Clausade à l'aller et a *priori* rue des Clarisses et Gabriel O'Byrne au retour : Blocage par les bouchons, avec comme conséquence une très forte dégradation de la qualité de la vie (pollutions atmosphérique et sonore), ce qui est aussi en contradiction avec le PADD.

5- Insuffisance des mesures pour les déplacements doux (piétons et cyclistes)

Considère le schéma présenté pour la Dressière insuffisant car non complété par les indications nécessaires pour être opératoire et demande d'aménager pour le secteur AUB1 :

- ✓ Le début de la route de Sauris : bandes cyclables de ~0,8m de part et d'autre, et trottoirs (indispensables pour les personnes en situation de handicap) de ~1,2m.
- ✓ La rue Gustave de Clausade : Suppression, éventuellement décalage, d'un bon nombre de places de stationnement de voitures, de façon à réserver une bande cyclable de ~2 m de large (double sens) et des trottoirs.
- ✓ Passage piéton en diagonale à travers la D988 à hauteur du monument aux morts.
- ✓ Bandes cyclables de ~0,8 m de part et d'autre de la portion de la D988 entre le monument aux morts et la maison de retraite, avec suppression ou décalage du stationnement des voitures sur le côté Nord.
- ✓ Portion de la rue des frères Gouzy entre la maison de retraite et la place St Charles : en contresens cyclable (si LA PASSERELLE est installée à hauteur de la MJC, et non porte Soubirane passant au-dessus du toit du lavoir près des MMA).
- ✓ Créer des ER pour rendre opératoire le plan EGIS, par exemple route de Sauris, de l'autre côté des alignements de platanes. (Demande de la SEPR 81 de participer à son amélioration).

6- Insuffisance des mesures pour le végétal

Demande que pour la nouvelle OAP « La Dressière » :

- ✓ La plantation d'arbres soit prévue pour les espaces publics » à créer : Places et voies « principale » et « secondaire ».
- ✓ Arborer, si ce n'est déjà pas le cas, les pistes cyclables et de toute façon avec un revêtement perméable.

@5/P14/R15 : Christiane MULLIEZ du réseau Initiatives Citoyennes – Situation de handicap – Mobilité réduite.

Mme MULLIEZ a joint à sa contribution, sur le registre numérique :

- ✓ 1- Une note dactylographiée datée du 06 juin 2024.
- ✓ 2- Un courrier adressé à Mme Cabrol de la Direction des services techniques de la mairie de Couffoulex (intervention d'élagages d'arbres en alignement mitoyen domaine public (chemin de la Bastide à Couffoulex) – *Non en lien avec la présente enquête publique*.
- ✓ 3- Copie d'une lettre du 14/02/2023, adressée à Mme Geneviève Darrieussecq – ministre déléguée chargée des handicapé(e)s.
- ✓ 4- Copie de la réponse du ministère des personnes handicapées, en date du 16 mars 2023.

L'ensemble de ces pièces sont jointes en **annexe 13 bis** du présent rapport d'enquête publique. Elles font doublon (hors n°2) avec les pièces jointes au registre papier.

Pour analyse de ces pièces, voir **R15** au chapitre 3.5.2.

3.5.4 - Contributions sur l'adresse électronique

Il n'y a pas eu de contributions par adresse électronique.

3.5.5 - Contributions par courrier

Il n'y a pas eu de contributions par courrier postal.

3.6 - Clôture de l'enquête - PV de synthèse et mémoire en réponse

3.6.1- Clôture de l'enquête et PV de synthèse

1- L'enquête publique s'est conclue le 07 juin 2024 à 17h00.

A l'expiration du délai de l'enquête et après s'être enquis de l'existence ou non de dernières contributions éventuellement parvenues, j'ai procédé à la clôture du registre papier d'enquête publique le 10/06/2024.

2- Le procès-verbal de synthèse et de fin d'enquête publique - (Annexe 6).

Les observations émises par le public, ainsi que les interrogations du commissaire enquêteur ont été soumises à la mairie de Rabastens et sont consignées dans leur intégralité dans le procès-verbal de synthèse.

Il a été remis le **12 juin 2024** à la mairie de Rabastens lors d'une réunion qui a duré 1 heure.

En présence de :

- *Mme. Marie-Hélène MALRIC, adjointe, déléguée urbanisme à la mairie de Rabastens.*
- *M. Bernard LAUBARY Commissaire enquêteur.*

Le PV de synthèse a été parcouru dans son intégralité, avec notamment une lecture de chacune des observations déposées par le public et avec échange pour une bonne compréhension, en vue des réponses qui seront apportées par la Mairie dans son mémoire en réponse.

3.6.2- Mémoire en réponse de la mairie de Rabastens

- Une note validée par M. le Maire de Rabastens, répondant aux questions posées par le commissaire enquêteur, m'a été adressée par mail du 13 mai 2024 (**Annexe 6bis**).

- Le mémoire en réponse signé par le Vice- Président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet m'a été adressé par mail du 25/06/2024 (**Annexe 6**).

Les questions/demandes du public avec les réponses de la collectivité sont analysées au chapitre 6 suivant.

4- Synthèse des avis de la MRAe, et des Personnes Publiques Consultées

4.1 – Avis de la MRAe (Rappel)

La MRAe a rendu, en date du 02/04/2024, **un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale**. Cet avis a été rendu en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme.

Le commissaire enquêteur a pris acte de cet avis, qui a permis de réduire réglementairement la durée de la présente enquête publique.

4.2- Avis des Personnes Publiques Consultées

Entités	Avis
DDT 81 Réponse : Le 05/04/2024	Globalement pas de remarques particulières. <u>Une remarque ponctuelle :</u> <ul style="list-style-type: none">➤ Demande de clarifier dans le règlement écrit - article A2, l'emprise des annexes et notamment des piscines (habituellement admis qu'une piscine est limitée à 60m² hors margelle).
CDPENAF Réponse : Le 17/05/2024	Avis favorable portant sur les prescriptions, la constructibilité limitée en zones A et N du PLU (annexe et extension du bâti existant). En application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
CCI du Tarn Réponse : Le 18/03/2024	Avis favorable à l'exception de la suppression des emplacements réservés (abstention).
<u>Commentaires du commissaire enquêteur</u> <u>Concernant la DDT81</u> Dans le règlement, il est mentionné pour l'article A2 : <i>l'emprise au sol cumulée des annexes à créer hors piscine n'excède pas 60 m².</i> La Question sera posée à la collectivité pour les piscines en zones A et N. (articles A-2 et N-2) <u>Concernant la CDPENAF et CCI du Tarn</u> Je prends acte de l'avis de la CDPNAF -81 et De la CCI -81	

5- Questions du commissaire enquêteur et réponses de la collectivité

I- OAP « La Dressière »

Q1- Pour desservir le secteur au nord du chemin de la Maurole : Quelles sont les types de réseaux (eaux, électricité...) qui sont déclarés insuffisants et Quelles capacités ?

R1 : Réponse de la commune de Rabastens

1. Réseaux

- L'assainissement collectif est présent au droit de la parcelle cadastrée AB n°0017
- Concernant l'eau potable, le SAEP du Gaillacois, nous a transmis en date du 04 Avril 2022, un plan de réseau existant avec des indications sur les natures et diamètres des canalisations d'eau potable. Il indiquait la présence d'une conduite en PVC 160 mm le long du chemin de la Maurole.
- L'électricité et sécurité incendie, ne sont pas connues à ce jour.

Parcelle AB n°0017 (en bleu) - extrait cadastre par Commissaire enquêteur



Commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse qui ne permet pas de se faire une idée détaillée de la situation, mais qui laisse supposer une insuffisance de la desserte en réseaux publics sur la zone.

Je retiens l'avis tranché contenu dans la notice explicative :

« Le secteur situé au nord du chemin de la Maurole apparaît insuffisamment desservi pour accueillir le développement attendu dans le projet de l'OAP, son urbanisation est différée. En, effet, il est attendu une densité de 8 à 12 logements à l'hectare sur 7 ha, soit environ 80 logements attendus. La zone sera reclassée en zone AU0 au regard de la capacité des réseaux ».

Q2- Pourquoi maintenir en AU0 le secteur au nord du chemin de la Maurole, compte tenu des arguments avancés, a priori pérennes (réseaux insuffisants, projet de contournement abandonné) et de la perspective du zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 ?

R2 : Réponse de la commune de Rabastens

2. L'ouverture des zones AU0 n'est possible que dans les 9 années qui suivent la mise en œuvre du PLU (délai ramené à 6 années depuis la Loi Climat et Résilience). De fait la partie nord de la zone, n'était plus ouvrable lors du lancement de la procédure. De plus, pour la partie sud, l'investigation sur les réseaux ne permettait pas de desservir l'ensemble du projet attendu évalué à 80 logements, ce qui impose le transfert de zone fermée au regard du Code de l'urbanisme.

Cf Article R151-20 « Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Extrait google Earth zone Nord du chemin de la Maurole (par CE)



Commentaires du commissaire enquêteur

La réponse apportée argumente les raisons du classement en zone AU0 du secteur nord du chemin de la Maurole (cf. extrait google Earth ci-dessus). J'en prends acte.

La zone AU0 est une zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation différée, les conditions d'aménagement de cette zone devant être fixées ultérieurement par modification ou révision du P.L.U.

Toutefois, le maintien en AU0 de ce secteur au nord du chemin de la Maurole se pose à moyen terme eu égard à sa physionomie (carte google Earth ci-dessus), à des éléments factuels a priori pérennes et au contexte législatif :

- ✓ L'insuffisance des réseaux recensés dans ce secteur. Leur mise à niveau pour urbaniser conduirait à des investissements conséquents pour la collectivité.
- ✓ L'abandon du projet de contournement du bourg de Rabastens qui annihile les perspectives de desserte et de connexions de cette zone, nécessaires pour une urbanisation organisée.
- ✓ La perspective du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 avec l'objectif intermédiaire (2031) de réduire de 50% la consommation d'ENAF, incitant à ne pas urbaniser des zones naturelles, a fortiori par du mitage.

La question se pose donc, à moyen terme, de la juste classification de ce secteur.

L'élaboration du PLUi constitue une opportunité pour déterminer la pertinence d'un maintien dans sa globalité de cette zone au nord du chemin de la Maurole en AU0 et pour, en conséquence, en reclasser une partie significative en zone N.

Q3- Quel est le nombre total et le type de logements, dont logements sociaux, prévus pour le projet d'habitat (lotissements Amicitia Immobilier ...) sur le secteur de l'OAP « La Dressière » ?

R3 : Réponse de la commune de Rabastens

3. Le projet d'Amicitia prévoit un total de 91 logements répartis comme suivant :
- 79 logements locatifs sociaux (41 villas, 13 logements collectifs, 25 logements seniors)
 - 12 villas en accession à la propriété (PSLA)

Commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse claire et détaillée et note la part conséquente réservée aux logements sociaux.

Q4- Quel(le) est le pourcentage et/ou la surface d'espaces verts prévu sur l'OAP « La Dressière » et quelle est la superficie de la parcelle concernée par le projet Amicitia ?

R4 : Réponse de la commune de Rabastens

Le projet d'Amicitia appelle à des espaces de vie de qualité : plusieurs types d'espaces verts/d'espace à vivre. La Commune a d'ailleurs transmis à Amicitia, son Cahier des charges des espaces verts et voirie approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 23/11/2021. Les services techniques de la mairie, seront associés aux réflexions à mener sur l'aménagement et le choix des essences entre autres.

Commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la collectivité qui traduit sa volonté inscrite dans l'OAP « La Dressière » d'aller vers plus de végétalisation dans les aménagements immobiliers organisés.

Je note que la réponse sur la superficie n'a pas été apportée.

II- Le règlement écrit

La précision de notions :

Dans le règlement article 6, est précisée la notion de « zones urbanisées ».

Définition des « zones urbanisées » : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions.

Q5- Cette distance de coupure entre 2 constructions paraît excessive pour la définition d'une zone urbanisée et n'y-a-t-il pas d'autres critères pertinents pour définir les zones urbanisées, en particulier dans la perspective du ZAN ?

R5 : Réponse de la commune de Rabastens

5. L'article 6 précise la notion de zones urbanisées telle que suivant « la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions » -> il s'agit de la définition de l'INSEE reprise dans plusieurs références législatives et jurisprudence. Ici elle est mobilisée seulement pour préciser une notion de recul du PLU en vigueur, à l'article 6, pour différencier l'implantation par rapport à la RD988.

Commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse argumentée.

Rappel :

ARTICLE N 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs N :

Sans objet.

Dans les secteurs N1, N2, Nc, Nc et Ncb :

Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions

Les constructions doivent s'implanter à :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,
- *Hors zones urbanisées* 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).

Logements sociaux zones AUb -AUb1 et AUc :

Toute opération de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300m² devra consacrer ~~20%~~ 25 % minimum du programme à la création de logements sociaux....

Q6- Pourquoi le secteur AU-a est-il exclu de l'application de cette règle ?

R6 : Réponse de la commune de Rabastens

6. Le secteur AUa représente une surface de 2 400m², la densité demandée étant de 12 à 18 logements à l'hectare, le projet se traduira par 3 à 4 logements au total, soit 1 logement social, si l'on applique le taux de 25% : cette échelle de projet est trop faible pour qu'un bailleur social soit en capacité d'intervenir.

Commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse parfaitement démonstrative.

« Article AU- 11 - Aspect Extérieur »

Clôtures : *Les clôtures seront composées de haies d'essences locales mélangées doublées ou non d'un grillage. Les murs sont interdits, sont uniquement autorisés les éléments bâtis liés aux dispositifs techniques de la clôture (poteaux de portail, coffrets techniques).*

Q7- pourquoi la suppression totale des murs ?

Cette disposition radicale est propice aux aménagements disgracieux (haies mal taillées et/ou à l'abandon, clôtures de canisses plus ou moins de qualité et esthétiques, ...).

R7 : Réponse de la commune de Rabastens

7. Cette disposition retranscrit une volonté des élus municipaux qui s'inscrit dans les enjeux actuels d'adaptation au changement climatique et de projets en faveur de la biodiversité.

Commentaires du commissaire enquêteur

J'entends les raisons avancées. Je pense que l'un n'empêche pas l'autre et que cette position drastique va conduire à des solutions discutables tant sur le plan esthétique (haies hétérogènes et mal entretenues, grillages disparates et disgracieux) que sur le plan sécuritaire vis-à-vis des occupants des maisons.

Demande de la DDT de clarifier dans le règlement écrit - article A2 :

L'emprise des annexes et notamment des piscines (habituellement admis qu'une piscine est limitée à 60m² hors margelle).

Q8- Qu'en est-il et quelle position de la collectivité ?

R8 : Réponse de la commune de Rabastens

8. Nous ne souhaitons pas intégrer la surface des piscines au calcul de l'emprise au sol des annexes, la règle pourra cependant être clarifiée

Commentaires du commissaire enquêteur

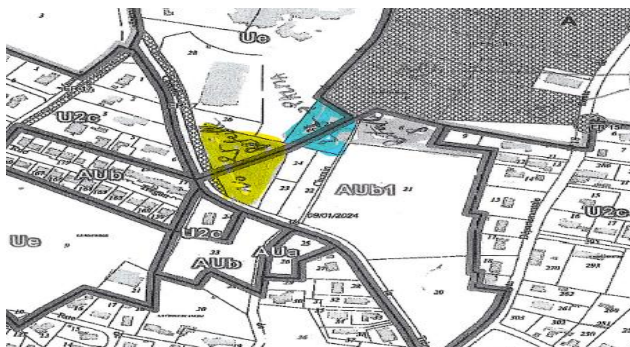
Je prends acte de la réponse de la commune de Rabastens. Je peux comprendre que l'on différencie l'emprise au sol des annexes et des piscines. Je pense néanmoins, par souci de clarté et de cohérence et comme le suggère d'ailleurs la collectivité, que la règle soit précisée pour les piscines dans l'article A-2. Et dans l'article N-2

6 – Analyse des questions du public et du mémoire en réponse de la collectivité

« OAP La Dressière »

Q1- Quelle réponse à la demande de « l'indivision BÉTEILLE » de modifier le périmètre de l'OAP « La Dressière » en intégrant la totalité des parcelles AC25 (indivision Béteille) et AC27 (propriété Joël Palma) en zone AUb1 (voie d'accès entre ces parcelles et connexion projet Amicitia), actuellement scindées en 2 entre zones Ue et AUb1 (voir extrait règlement graphique ci-dessous) ?

Extrait du règlement graphique : Parcelle AC25 en jaune et parcelle AC27 en bleu



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R1 : L'intégration de ces parcelles remettrait en cause l'OAP de manière trop importante. La Commune ne donne pas suite à cette requête.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse. Il considère néanmoins que l'intégration de l'ensemble des parcelles AC25 et AC27 et non de leur moitié est plus cohérente et ouvre des perspectives en termes de mobilité et d'urbanisation, dans un contexte qui sera marqué par la sobriété foncière dans le cadre de la loi Climat et résilience et la perspective du zéro artificialisation net. Je peux comprendre l'impact au niveau de cette OAP, mais la réflexion mérite, à mon sens, d'être poursuivie sur des évolutions ultérieures du PLU et singulièrement dans le cadre des réflexions sur le PLUi.

Q2- Demande de modification du libellé du document graphique de l'OAP « La Dressière » (figure 20 de la Notice explicative), où il faut écrire « après modification du PLU et non « avant modification du PLU » ?

Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R2 : Il s'agit d'une erreur de frappe. Ce libellé sera modifié en conséquence.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui lève toute ambiguïté.

Q3- Pourquoi le périmètre de la nouvelle OAP « La Dressière » figure 17 ci-dessous de la notice explicative, est-il différent du règlement graphique après modification du PLU (cf.ci-dessous) ?
Les parcelles 22 et 36 sont sorties du périmètre de l'OAP telle que proposée et versées en zone U2c sur le règlement graphique opposable.



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R3 : Il s'agit d'une erreur d'adaptation du règlement graphique.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui acte que les parcelles AN 22 et AN 36 ne font pas partie du périmètre de l'OAP « La Dressière » et sont, comme le document graphique le traduit, versées en zone U2c. il conviendra en conséquence d'ajuster le périmètre de l'OAP.

Q4- Quelles sont les raisons objectives ayant conduit à verser opportunément les parcelles 22 et 36 en zone U2c ?

Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R4 : La parcelle AN 36 se retrouvant isolée par les aménagements périphériques successifs, ne pourra pas être intégrée dans une opération d'ensemble, de plus le réseau est présent au droit de la parcelle.

Concernant la parcelle AN 22, celle-ci n'a pas été versée opportunément en zone U2C, mais la Commune considère qu'elle est prise entre des propriétaires ayant déjà des projets d'ensemble. Toute latitude est laissée ainsi à son propriétaire.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui apporte des éléments objectifs à la sortie de ces parcelles du périmètre de l'OAP.

Q5- Comment vont-être alimentés les terrains 36 et 22, qui suite à la modification du périmètre de l'OAP « La Dressière » sur le règlement graphique, passent de zone AUa en zone U2c ?

Et

Q6- Qui va payer les éventuels investissements (réseaux) ?

Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R5 : La parcelle AN 36 a le réseau au droit de la parcelle. La Commune réfléchira à mettre en place éventuellement un projet urbain partenarial, au besoin ou tout autre dispositif permettant un cofinancement d'extension de réseaux nécessaires.

R6 : La Commune étudiera le sujet, au moment venu.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de commentaires particuliers.

Q7- Réaliser une connexion piétonne entre le secteur de l'OAP « La Dressière » et le chemin de l'Hermitage (1) avec : Création d'un passage protégé (sur la parcelle communale et/ou en comblement du fossé) et multiplication des indicateurs visuels du milieu urbain (panneaux, marquages de chaussée...) pour inciter au ralentissement des véhicules route de Saur.

Q8- Réaliser une piste cyclable en site propre par prolongement du trottoir existant par un cheminement en arrière des platanes avec réseau pluvial souterrain et comblement du fossé (2- linéaire de 60 mètres environ).



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R7 : Ce point a été évoqué avec l'aménageur, la Commune, l'étudiera au moment des travaux, afin d'anticiper une future connexion piétonnière.

R8 : Ce point a été également déjà évoqué avec l'aménageur, il sera étudié au moment des travaux.

Le commissaire enquêteur considère pertinentes les deux demandes (Q7 et Q8) et note avec intérêt que la commune envisage de les examiner sérieusement au moment des travaux.

Q9 - Demande, faute de contournement (abandonné), de classer l'ensemble du secteur de la Dressière en zone AUo, suivant le règlement.

- ✓ L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les *aménagements nécessaires au développement urbain* - Nécessité d'un deuxième pont.
- ✓ Les ~200 voitures des personnes allant travailler en grande majorité à Toulouse, passeront, si ce n'est par le centre -ville, par la rue Gustave de Clausade à l'aller et *a priori* rue des Clarisses et Gabriel O'Byrne au retour : Blocage par les bouchons, avec comme conséquence une très forte dégradation de la qualité de la vie (pollutions atmosphérique et sonore), ce qui est aussi en contradiction avec le PADD.

Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R9 : Le classement en zone AU ne peut être mobilisé qu'en cas d'insuffisance de réseaux comme le précise l'article R151-20 du Code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse orientée sur le règlement des secteurs à classer en zone AU. La création de l'OAP « La Dressière » répond effectivement, en tout cas en partie, aux aménagements nécessaires et prévus pour la desserte de cette zone . Il est par ailleurs clair , comme le mentionne la question n°9 que l'arrivée d'une centaine de personnes dans la zone générera un trafic supplémentaire sur l'entrée de ville en traversée du pont sur le Tarn.

Q10- Insuffisance des mesures pour les déplacements doux (piétons et cyclistes) – Quelles réponses de la collectivité ?

Schéma pour la Dressière insuffisant et demande d'aménager pour le secteur AUB1 :

- ✓ Le début de la route de Surs : bandes cyclables de ~0,8m de part et d'autre, et trottoirs (indispensables pour les personnes en situation de handicap) de ~1,2m.
- ✓ La rue Gustave de Clausade : Suppression, éventuellement décalage, d'un bon nombre de places de stationnement de voitures, de façon à réserver une bande cyclable de ~2 m de large (double sens) et des trottoirs.
- ✓ Passage piéton en diagonale à travers D988, hauteur monument aux morts.
- ✓ Bandes cyclables de ~0,8 m de part et d'autre de la portion de la D988 entre le monument aux morts et la maison de retraite, avec suppression ou décalage du stationnement des voitures sur le côté Nord.
- ✓ Portion de la rue des frères Gouzy entre la maison de retraite et la place St Charles : en contresens cyclable (si LA PASSERELLE est installée à hauteur de la MJC, et non porte Soubirane passant au-dessus du toit du lavoir près des MMA).
- ✓ Créer des ER pour rendre opératoire le plan EGIS, par exemple route de Surs, de l'autre côté des alignements de platanes. (Demande de la SEPRA 81 de participer à son amélioration).

Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R10 : Dans le cadre de ses compétences la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, a adopté fin 2019 un plan de mobilité, que la Commune développera au fur et à mesure, au vu des de ses capacités financières.

Le commissaire enquêteur note une réponse globale qui n'apporte pas de précisions pas point par point , mais qui suppose une mise en œuvre progressive par la commune et selon son budget, du plan de mobilité adopté par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

Q11 - Insuffisance des mesures pour le végétal

Demande pour la nouvelle OAP « La Dressière » :

- ✓ La plantation d'arbres soit prévue pour les espaces publics » à créer : Places et voies « principale » et « secondaire ».
- ✓ Arborer, si ce n'est déjà pas le cas, les pistes cyclables et de toute façon avec un revêtement perméable.

Quelles réponses de la collectivité ?

Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R11 : La plantation d'arbres est prévue dans le cadre du projet. Il est notamment prévu un jardin de l'éveil destiné aux enfants avec des activités ludiques et naturelles, un sentier dynamique, et un boqueteau des murmures (= un espace arboré à l'entrée du quartier, identifié comme lieu de rencontre).

*Le commissaire enquêteur considère qu'une rponse a été apportée à la première partie de la question Q11.
La deuxième partie relève plus, me semble-t-il, de la phase travaux.*

Règlement écrit

Q1- Propriétaire de la parcelle 945, est-il possible de faire un nouveau hangar agricole adjacent à celui existant et de l'équiper de panneaux photovoltaïques, sachant que le zonage est passé de A1 (pastillage supprimé) à A ?



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R1 : Tout projet, doit respecter le règlement du PLU. Selon l'article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

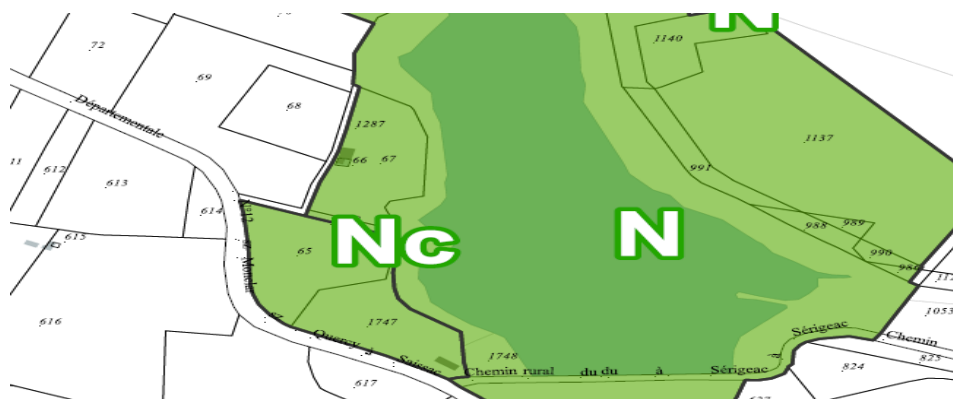
« Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à moins de 200m du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole ».

Par ailleurs, concernant l'installation de panneaux photovoltaïques, c'est envisageable, à condition que cet élément de toiture s'intègre au bâti.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse technique qui rappelle le règlement pour la mise en place de telles installations en zone A (Article A2).

Q2- Par rapport au règlement écrit (article 7), aucune disposition n'a été prise concernant les limites séparatives en zone Nc, donc s'applique aujourd'hui le retrait minimum de 10m pour les parcelles 1747, 65 et une partie de la parcelle 1748.

Demande de revoir la disposition (article 7 du règlement écrit) en zone Nc du STECAL « Les Auzerals camping du lac », de façon à pouvoir réaliser des constructions, notamment en zone Sud (limitrophe terrain mairie) et côté Est (parcelles 67 et 69 limitrophes) ?



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R2 : La Commune, s'accordera avec le bureau d'études en charge de la présente modification, pour adapter une disposition, rendant possible les constructions au niveau des limites séparatives et en conséquence rectifier l'article 7, comme il été prévu dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLU ; il s'agit d'un oubli à la relecture.

Le commissaire enquêteur considère qu'une réponse positive a été apportée au requérant et que l'oubli de la révision allégée pourra être corrigée.

Q3- M. et Mme PERRIES ont l'intention de vendre une partie (385m²) de leur **parcelle n°6** en zone U2c – Un premier permis de construire a été déposé et refusé pour alignement, car exigé à 20m par le règlement écrit (U2-6) en cas d'arbres d'alignement. (Lettre de la mairie de Rabastens du 13 février 2023).

Il semble que le règlement modifié (art U2-6 – page 15), définit d'une part les zones urbanisées et d'autre part n'applique la règle d'alignement que pour les zones « hors urbanisées »

Nous sommes dans une zone dite urbanisée (moins de 200m), la règle d'alignement ne nous est donc plus opposable. Quelle est la position de la mairie de Rabastens ?

ARTICLE U2 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions

Dans l'ensemble des secteurs U2

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,
- Hors zones urbanisées 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).

Hors zones urbanisées, les nouveaux accès sur la RD988 et la RD2 sont interdits.



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R3 : Les dispositions de l'article 6 de la zone U2c ayant été revues, au moment de l'approbation de la présente modification n°3 du PLU, la règle imposant que « les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 15m de l'axe des autres routes départementales (20m en cas d'arbres d'alignement) » ne s'appliquera donc plus.

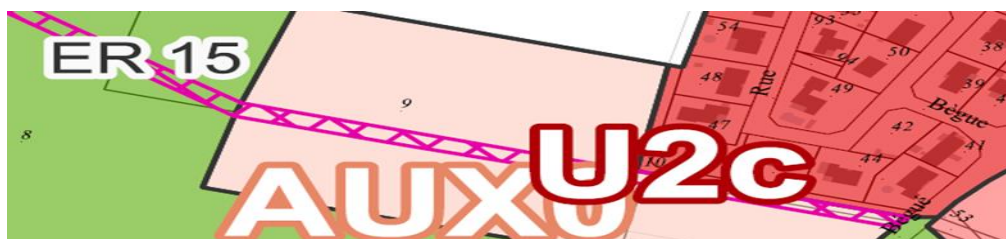
Le commissaire enquêteur considère la réponse claire, en référence au nouveau règlement, après approbation de la modification n°3 du PLU. Elle est de nature à satisfaire le requérant.

Suppression d'Emplacements Réservés (ER)

Q1- Propriétaire de la parcelle n°43 au 32 rue René Bégué, quel est l'utilisation précise de l'ER n°15 maintenu sur le PLU en bordure de mon terrain (Modes doux, Véhicules motorisés...) ?

Q2- Quelle échéance probable pour la réalisation de la voie prévue par cet ER n°15 ?

Q3- Quelle information/concertation préalable sera faite auprès des riverains concernés par la voie ER15, en bordure de leur terrain (parcelles 43.....) ?



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R1 : L'ER 15 est à destination de la création d'une voie.

R2 : L'échéance est inconnue à ce jour.

R3 : A ce jour, la Commune n'est pas en mesure de répondre de manière précise. La Commune note que les riverains souhaitent une information et donc fera en sorte de les associer à la mise en œuvre.

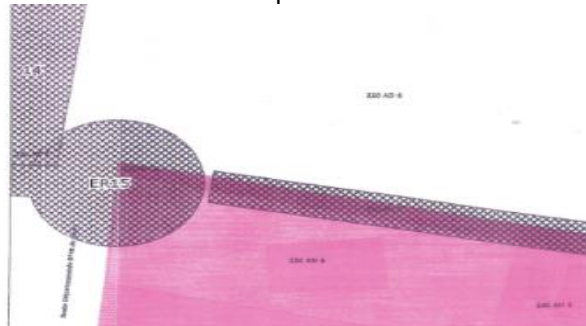
Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse à la fois factuelle et très générale, qui ne répond sûrement pas aux attentes plus précises de ce riverain du 32 rue René Bégué.

Q4- Sur déclaration préalable N°DP8122021T0045 du 06/04/2021 signée par M. le maire, le 28/04/2021, il est spécifié :

« L'emplacement réservé n°15 pour la création d'une voie sera levé lors de la prochaine évolution du PLU, suite à une procédure de délaissement ».

Lors de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens, il n'est pas prévu de supprimer l'ER n°15, ce qui paraît être en contradiction avec la déclaration préalable précitée et la lettre du 25/09/2020 de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet qui précise que « l'emplacement réservé n°15 n'est plus opposable en ce qui concerne les emprises grevant votre propriété » et que « les emprises de l'ER n°15 qui impacte votre **parcelle n°6** seront supprimées, comme convenu avec la commune »

Qu'en est-il exactement au regard de la modification n°3 qui ne prend pas en compte cette décision pour l'ER n°15 et notre parcelle n°6 – Est-ce un simple oubli ?



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R4 : L'emplacement réservé n°15 grevant la parcelle cadastrée AM 0006, sera levé dans le cadre de cette modification. La Commune reconnaît un oubli.

Le commissaire enquêteur considère cette réponse claire, concernant la suppression de l'emprise de l'ER15 grevant la propriété des occupants de la parcelle n°6.

Q5- Excès dans la suppression et la modification d'emplacements réservés : Demande le maintien des ER : 01 ; 02 ; 07 ; 21 et des précisions sur l'ER 09 :

- ✓ L'aménagement d'un carrefour » (ER n°01,02,07) pour la voirie actuelle, est à conserver, ne serait-ce que pour la sécurité, en particulier pour « les déplacements doux », de même pour l'ER n°21 : Elargissement d'une voie.
- ✓ La mention « En partie » pour l'ER n°09 pose question, du fait de son imprécision, d'autant qu'il s'agit de 2 portions distinctes.

Quelles réponses de la collectivité ?

Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R5 : Les emplacements réservés objet de la requête, positionnés depuis plus de 14 ans, avaient pour objet la création d'une voie de contournement. Celle-ci n'a jamais été mise en œuvre, et depuis des constructions ayant été réalisées, il n'est plus possible de maintenir ces emplacements réservés.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse, sachant que la commune n'a pas pour mission de gérer des emplacements réservés sans lien avec des besoins identifiés. Je note que les propositions avancées n'ont pas été retenues.

Thématique d'ordre général

Q1- Non-respect de la concertation préalable : Quelle réponse de la collectivité ?

- ✓ Considère que la concertation obligatoire (art.103-2 du code de l'urbanisme) a été vidée de son sens, la population ne possédant pas le détail des modifications proposées, mais seulement l'énoncé des 4 points d'objet de la modification.
- ✓ L'avis d'ouverture de la concertation préalable, affiché à la mairie, n'a pas respecté le délai de 15j et aucune affiche autre que celle de la mairie, en particulier sur le champ de la Dressière.
- ✓ Modification approuvée par le conseil municipal de façon non explicite.

Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R1 : Les modalités de la concertation ont été respectées : le bilan de la concertation a été tiré par délibération de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, du 23 octobre 2023.

- Il est question ici de l'avis d'ouverture de la concertation : il doit s'agir d'une erreur puisqu'il n'y a pas en principe d'ouverture de cette phase de concertation. Il doit s'agir de l'avis d'ouverture de l'enquête.

- La concertation préalable a eu lieu du 22 Octobre 2021 au 26 Avril 2023, via la mise à disposition d'un registre servant à recueillir les remarques et propositions du public en mairie de Rabastens aux heures habituelles d'ouverture, et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Pour ce faire, une annonce légale a été publiée dans ce sens dans le journal La Dépêche du Midi, le 10/12/2021 mentionnant l'engagement de la modification n°3 du PLU de la commune de Rabastens

- Cette requête est sans portée, s'agissant, que l'approbation de la modification n'ayant pas à être effectuée par le Conseil Municipal de Rabastens.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse circonstanciée de la collectivité.

- Je relève, que l'Article L.103-2 du CU stipule :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1. Les procédures suivantes :

(...)

b) La modification du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale. »

Cette modification de PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale (Avis de la MRAe), la concertation préalable n'était pas obligatoire.

Q2 : Non-respect du PADD et considère qu'il aurait fallu une révision du PLU et non une simple modification et ce, opportunément dans le cadre du PLUi en gestation.

Quelle réponse de la collectivité ?

- ✓ Considère que dans la Notice explicative, il n'y a aucun renvoi sur l'étude de déplacements élaborée à l'échelle du territoire validée par la collectivité, remettant en cause un principe de contournement routier du territoire et dont il est fait référence pour l'aménagement de l'OAP « La Dressière » ainsi que pour l'abandon d'emplacements réservés.
- ✓ Constat (page 7 de la Notice) que le PADD indique : « Améliorer les déplacements et faciliter la traversée du trafic de transit », schéma à l'appui, montrant pour le secteur de la Dressière un contournement entre la route d'Albi et celle de Salvagnac.

Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R2 : La présente procédure de modification du PLU, ne remet pas en cause l'économie du PADD. Dans la mesure où les modifications proposées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le PADD et que lesdites modifications ne portent pas, atteinte à ces orientations, la mise en œuvre d'une procédure de révision ne s'imposait pas.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Q3- Demande d'inclure, d'une manière générale, le principe d'égalité d'accès à l'espace urbain/culturel/naturel pour les personnes en situation de handicap et les personnes à mobilité réduite, dans la modification n°3 du PLU de Rabastens et plus précisément :

- ✓ La thématique de déplacements piétons avec accessibilité, afin de desservir bâtiments publics et privés, recevant du public pour les personnes en situation de handicap, ou dites à mobilité réduite, en conformité à la loi du 11-02-2005 et la loi NOTRe, et plus précisément :
 - Accès/accessibilité à la Culture, accès voirie et poste de lecture pour déficients visuels.
 - Accès /accessibilité à la Nature : accès voirie, belvédère sur le Tarn, jouxtant le lavoir ancien porte Soubirane à Rabastens.
 - Accès/accessibilité établissements publics-gare SNCF Rabastens-Couffouleux.

Quelle réponse de la collectivité, singulièrement en lien avec l'OAP « La Dressière » ?

Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R3 : Si le principe d'une accessibilité généralisée, intégrant tous les handicaps, est d'une importance majeure, ses traductions concrètes, en termes d'aménagement et de constructions trouvent principalement leur place dans le cadre opérationnel de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets d'équipements et de construction (bâtiment d'habitation, ERP...) par le respect d'un certain nombre d'obligations réglementaires (Code de la construction et de l'habitation, par exemple). La vocation des OAP – lesquelles ne sont pas exprimées sous forme de règles, mais d'orientations, est de décliner des principes d'aménagement d'ensemble d'un secteur.

Le commissaire enquêteur considère cette réponse satisfaisante sur le fond, même si elle n'apporte pas d'éléments concrets souhaités par l'Association Initiatives Citoyennes.

Thématique « autres »

Hors objets de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens

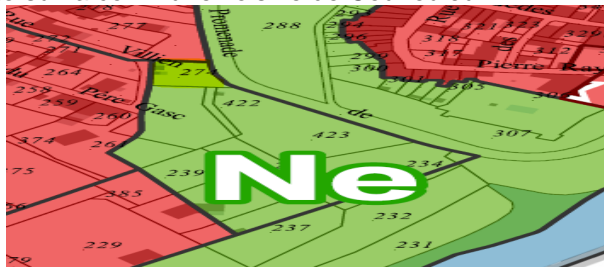
Q1- Souhait d'une réponse claire de la mairie de Rabastens, pour savoir si l'impasse Albert de Falguières est toujours du domaine public ?

Sachant que ni la mairie, ni le propriétaire du bout de l'impasse (732- 733), n'ont été en mesure de fournir un document (acte de propriété) prouvant que ce dernier ait pu légalement s'approprier cette impasse (portail construit gelant 25m²) que M. et Mme Meissonnier considèrent toujours du domaine public, les empêchant ainsi d'accéder par ce passage à leur propre parcelle.

Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R1 : Cette interrogation ne concerne pas l'objet de la présente enquête publique.

Q2- Pourquoi maintenir le zonage de la parcelle A0 274 en Ne, alors que la station d'épuration justifiant ce zonage a été construite sur la commune voisine de Couffouleux ?



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R2 : Cette requête ne fait pas l'objet de la présente procédure.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses R1 et R2

Q3- Est-il envisageable que la parcelle AV17 partagée en deux zones (U2c et N) lors de la révision du PLU en 2010, puisse revenir en zone constructible en totalité ?

Extrait du règlement graphique (parcelle 17 scindée en deux : N et U2c)



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R3 : Cette requête ne peut être mise en compte dans le cadre de la présente modification du PLU.

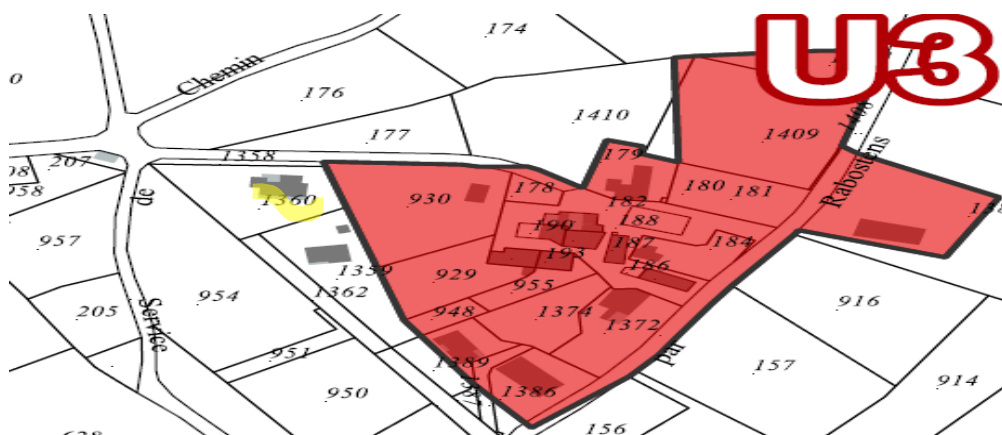
Toutefois, nous invitons les administrés à adresser un courrier de requête à l'attention du Maire ; afin que celle-ci puisse être examinée lors de l'élaboration du PLUi (horizon 2028).

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et invite le requérant à écrire à M. le Maire de Rabastens.

Q4- Demande de pouvoir faire une déclaration de travaux pour la construction d'un abri de voiture-jardin sur la parcelle n°1360 où il réside (habitation principale- PC de 2008) classée en zone A. Quelle position de la collectivité ?

Q5- Au vu de découpage actuel du document graphique opposable, est-ce envisageable que cette parcelle n°1360 soit classée en zone U3 ?

Et quand, cette parcelle constructible est-elle passée en zone A ?



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R4 : La parcelle cadastrée section A1360 se situe en zone agricole du PLU. Le règlement de cette zone autorise les annexes. Le pétitionnaire peut en effet réaliser un abri de voiture dans les conditions prévues dans le règlement.

R5 : La parcelle est passée en zone agricole, lors de l'approbation du PLU le 29 juin 2011. Il faudra adresser un courrier de requête dans ce sens, dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et invite le requérant à écrire à M. le Maire de Rabastens, notamment pour le classement de la parcelle n°1360.

Q6- Pourquoi le n° de la parcelle a changé : ex 1413, devenue 138 ?

Q7- Sur quels critères (textes) ce terrain constructible (138) a-t-il basculé en zone A, d'autant que tout autour, la zone est construite et continue de l'être (zone U2B) ?

Q8- Est-il envisageable de modifier le zonage de cette parcelle 138, de zone A en zone U2B ?



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R6 : Il s'agit d'un remaniement cadastral intervenu le 28/01/2014 renommant la parcelle C1413 à AX0138.

R7 : Sous le POS du 25/01/1982 la parcelle était classée en zone NBa. La zone NB désignait une zone naturelle englobant des terrains sans valeur agricole particulière, sur lesquels peut être admis un habitat diffus dispersé. « Le secteur NBa, situé en périphérie de la ville, destiné à être transformé à moyen ou long terme en zone urbaine, dans ce secteur la construction individuelle est possible sur une superficie minimale de 1 200m². ». Sous le PLU de 2006, elle est classée en zone agricole.

R8 : La demande de modification de zonage, ne faisant pas partie des objets de la présente procédure, Cette requête est sans objet.

Le commissaire enquêteur prend acte des explications apportées sur l'évolution du zonage de la parcelle AX0 138.

Q9- Demande s'il est possible d'avoir un certificat d'urbanisme, pour une division en 3 lots à bâtir, sur la parcelle AW91 de 3800m², située en zone U2d ?

Q10- Est-il possible de vendre en terrain constructible la parcelle AW 199 et en partie la parcelle AW 208 (partie attenante à la parcelle 209) appartenant à Louis et Roger MOUISSET, parcelles situées en zone A ?



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R9 : Pour toute demande de certificat d'urbanisme, un CERFA est à compléter et transmettre auprès de la mairie.

R10 : La présente requête est sans objet, ne concernant pas la présente modification du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces deux réponses et invite le requérant à faire le nécessaire concernant la demande de certificat d'urbanisme sur la parcelle AW 91.

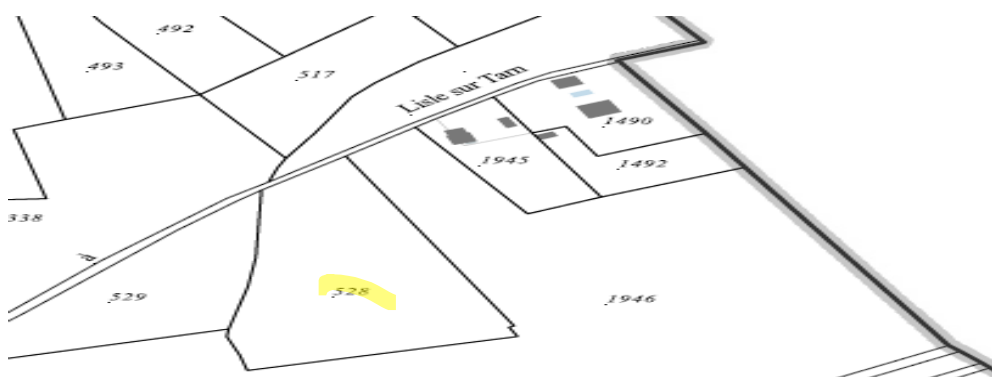
Q11- Habite une maison, sise sur la parcelle n°22 en zone N et pour des raisons de mobilité (72 et 84 ans) souhaite construire une maison de plain-pied parcelle n°20 attenante lui appartenant et située en zone A. Demande si cela est envisageable et sous quelles conditions ?



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R11 : Tout projet doit respecter les dispositions du PLU.

Q12- Propriétaires de la parcelle n°528 (environ 1ha), ils demandent, poussés par le contexte familial : Est-il possible d'envisager de construire sur la moitié de la parcelle n° 528 aujourd'hui en zone A, sachant que cela se construit sur les parcelles limitrophes de l'Isle sur Tarn ?



Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

R12 : Tout projet doit respecter les dispositions du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces deux réponses R11 et R12

Réponse générale de Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

Certaines requêtes ne faisant pas l'objet de la présente procédure, les administrés seront amenés à transmettre une demande dans le cadre du PLUi.

Le commissaire enquêteur partage cette suggestion.

Le 26/06/2024

Le commissaire enquêteur

Bernard LAUBARY

Annexes au Rapport (Dossier relié)

Pieces Administratives + Préparation/Déroulement de L'EP

- Annexe 1 :** Décision de désignation du commissaire enquêteur par le TA de Toulouse, du 18/10/2023.
- Annexe 2 :** Arrêté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet du 08/04/2024, d'ouverture d'enquête.
- Annexe 2bis :** Avis d'enquête publique
- Annexe 3 :** Publications dans la presse : la Dépêche du Midi
- Annexe 3 bis :** Publications dans la presse : Le journal d'Ici
- Annexe 4 :** Certificat d'affichage
- Annexe 5 :** PV de synthèse de l'enquête publique
- Annexe 6 :** Mémoire en réponse de la collectivité, du 25 juin 2024
- Annexe 6bis :** Réponse de la mairie de Rabastens aux questions du commissaire enquêteur
- Annexe 7 :** Avis de la MRAe du 08/04/2024

Pièces jointes aux contributions du public

- Annexe 8 :** Lettres de M. Pierre RUFFIO annexées au registre numérique (@1)
- Annexe 9 :** Chronologie - requête de Pierre RUFFIO, agrafée au registre papier (R4)
- Annexe 10 :** Extrait règlement graphique (parcelles 25 et 27) « Indivision BETEILLE » +PALMA (P1/R1)
- Annexe 11 :** Extrait plan cadastral (parcelles 25 et 27) « Indivision BETEILLE » +PALMA (P1/R1)
- Annexe 12 :** 2 Courriers avec plan, du 27 mai 2024, de Roger et Louis MOUISSET adressés à M. le maire de Rabastens. (Annexés au registre papier - R9/P9) et remis au commissaire enquêteur.
- Annexe 13 :** 1 lettre du 6/6/24 de la SEPRA81 adressée au commissaire enquêteur (@4) + 1 dépliant + 1 lettre ouverte aux futurs maires du Rabastinois + 1 dossier de 9 pages (échanges avec la mairie) + 1 lettre du 10/12/21 adressée au maire. (R14)
- Annexe 13 bis :** 1 document manuscrit + 6 pièces jointes par Mme Christiane MULLIEZ du réseau Initiatives Citoyennes dans sa déposition sur le registre numérique @5 + registre papier (R15)
- Annexe 14 :** Courrier de Mme Emmanuelle SUBSOL- Le BORDAYS, du 04/06/2024 (3 pages + 1 plan de situation) + Plans d'illustration (9 pages), remis au commissaire enquêteur. (Registre papier R16)
- Annexe 15 :** 2 Courriers et 1 Déclaration Préalable remis au commissaire enquêteur par M. et Mme PERRIES et annexés au registre (R13/P13).