Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférents au Bureau	En exercice
30	30

PROCÈS-VERBAL DU BUREAU

BUREAU du LUNDI 6 JUILLET 2026

L'an deux mille vingt-six, le lundi six juillet à dix-sept heures trente, les membres du Bureau de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqués le 30 juin 2026, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, dans les locaux de la Communauté d'agglomération, 10 Route de Técou - 81600 Técou, sous la présidence de Monsieur Christophe GOURMANEL, Président.

Présents : Mesdames et Messieurs Richard ANGOSTO, Eric BEILLEVAIRE, Bertrand BOUYSSIÉ, Sébastien BRAYLE, Evelyne BRETAGNE, Sébastien CHARRUYER, Fabien FENESTRE, Patrice GAUSSERAND, Christophe GOURMANEL, Christophe HERIN, François JONGBLOET, Louisa KAOUANE, Maryline LHERM, Marie MONTELS, Stéphanie NADAÏ-PUECH, Ludivine PAYA, Pascale PUIBASSET, Daniel RIBES, Pascal ROBERT-COLS, Jean-Brice TERZIEFF, Lara TREGAN, Benjamin VERDEIL, François VERGNES, Béatrice VICENTE, Francis YECHE

Excusés ayant donné pouvoir : Mesdames et Messieurs, Nicolas GÉRAUD à Christophe GOURMANEL, Régine MOULIADE à Eric BEILLEVAIRE

Absents-Absents excusés : Mesdames et Messieurs, Christian LONQUEU, Antony MOUSSU, Gilles TURLAN

Secrétaire de séance : Pascale PUIBASSET

Ordre du jour

Approbation procès-verbal

1°) DECISIONS DU BUREAU

01- Avis rendu au titre de l'article R.142-1 du Code de l'urbanisme sur un projet de lotissement – commune de Lisle sur Tarn

2°) QUESTIONS DIVERSES

Le quorum est atteint.
Monsieur Christophe GOURMANEL, Président, ouvre la séance.

Désignation du secrétaire de séance : Madame Pascale PUIBASSET

Approbation du procès-verbal du Bureau du lundi 15 juin 2026.

1) DÉCISIONS DU BUREAU

1-1) POINT 01- Avis rendu au titre de l'article R.142-1 du Code de l'urbanisme sur un projet de lotissement - commune de Lisle-sur-Tarn

RAPPORT pour le Bureau

Exposé des motifs

Une demande de Permis d'aménager n° PA 81 145 2600003 a été déposée le 23 avril 2026 sur la commune de Lisle-sur-Tarn pour un projet de lotissement de 11 lots et 3 macro-lots d'une surface de plancher maximale de 6915 m².
Le porteur de projet est Nexity IRP Esprit Village sud.
La parcelle concernée par le projet, cadastrée I 1770 d'une contenance cadastrale de 33 920 m2 est située en zone Ub et Np du PLU en vigueur.
Les articles L 142-1 et R 142-1 du code de l'urbanisme disposent que *« les opérations foncières et les opérations d'aménagement tels que les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés doivent être compatibles avec le document d'orientations et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale. »*
Le projet de permis d'aménager prévoyant une surface de plancher maximale supérieure à 5 000 m2, il doit être compatible avec le document d'orientations et d'objectifs du SCOT. A ce titre, il y a lieu de rendre un avis sur cette compatibilité.

Il est proposé au Bureau :

Ouï cet exposé,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L142-1 du Code de l'urbanisme et R142-1 du Code de l'urbanisme ;
Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération n°115_2026 du 4 mai 2026 portant sur les délégations du Conseil au Bureau et au Président, notamment le 11ème alinéa des délégations au Bureau,
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet approuvé le 09 février 2026 ;
Vu le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT ;
Vu la demande de permis d'aménager déposée le 23 avril 2026 par Nexity IRP Esprit Village sud ;
Vu les pièces du dossier transmises le 07 mai 2026 par la commune de Gaillac pour avis de la communauté d'agglomération ;
Considérant que le projet porte sur un aménagement de 11 lots et 3 macro-lots d'habitation soumis à autorisation d'urbanisme présentant une surface de plancher maximale de 6 915 m², supérieure au seuil de 5 000 m² mentionné à l'article R.142-1 du Code de l'urbanisme ;
Considérant qu'à ce titre, le projet doit être compatible avec les orientations et objectifs du SCoT, conformément à l'article L.142-1 du Code de l'urbanisme ;
Considérant l'emprise du projet pour une superficie de 27 557 m² située en zone U3 du PLU, zone comprise dans la centralité de la commune de Lisle-sur-Tarn, commune identifiée par le SCoT comme polarité principale de territoire vécu ayant un positionnement et un rôle affirmé pour peser davantage à l'échelle départementale et locale ;
Considérant que le projet, bien que contenu dans l'enveloppe urbaine pavillonnaire de la commune, entraine une consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers de 2.75 hectares, mais conforte les objectifs posés par l'armature territoriale définie par le SCoT ;
Considérant que le projet comprend 11 lots à bâtir en accession libre d'une superficie allant de 575m² à 993m² et 3 macro-lots destinés à accueillir un programme d'environ 49 logements sociaux répartis en 23 villas duplex (un PC est déposé et en cours d'instruction); qu'il s'inscrit dans une logique de densification et de développement du parc locatif social : à ce titre, le projet global fait apparaitre une densité attendue à 22 logements à l'hectare et est compatible avec la densité moyenne fixée par le SCOT pour cette catégorie (polarité principale) ;

Considérant que le projet est concerné par l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) « Maillage sud du territoire », à laquelle le projet répond par la création d'une voirie structurante et la réservation d'une continuité future avec les abords immédiats, qu'il prévoit 7 places de stationnement supplémentaires à celles prévues sur les parcelles privées et des liaisons douces internes au projet,
Considérant que le projet, adossé à une continuité écologique classée en zone Naturelle protégée, s'intègre dans le paysage urbain et architectural et prévoit la végétalisation du site avec des plantations d'arbustes, de haies, d'arbres tiges de vivaces en adéquation avec les essences déjà présentes aux abords du site, de manière à accentuer et valoriser la lisière végétale et l'intégration du projet dans son environnement ;

- **DE RENDRE un avis favorable/ défavorable** sur le projet de permis d'aménager n° PA 81 145 2600003 au regard des éléments du dossier ;
- **DE PRECISER** que cet avis sera joint à la décision rendue sur le permis d'aménager n° PA 81 145 2600003.

Rapporteur : Fabien FENESTRE
Fabien FENESTRE présente l'objet de la délibération proposée sur l'avis rendu au titre de l'article R.142-1 du Code de l'urbanisme sur un projet de lotissement - commune de Lisle sur Tarn.

Pas de remarque, la décision suivante est adoptée.

DECISION N°40-2026DB- 01-avis rendu au titre de l'article R.142-1 du Code de l'urbanisme sur un projet de lotissement – commune de Lisle sur Tarn
(Vote pour : 27 / Contre : 0 / Abstention : 0 / Non-participation au vote : 0)

Exposé des motifs

Une demande de Permis d'aménager n° PA 81 145 2600003 a été déposée le 23 avril 2026 sur la commune de Lisle-sur-Tarn pour un projet de lotissement de 11 lots et 3 macro-lots d'une surface de plancher maximale de 6915 m².
Le porteur de projet est Nexity IRP Esprit Village sud.
La parcelle concernée par le projet, cadastrée I 1770 d'une contenance cadastrale de 33 920 m2 est située en zone Ub et Np du PLU en vigueur.
Les articles L 142-1 et R 142-1 du code de l'urbanisme disposent que *« les opérations foncières et les opérations d'aménagement tels que les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés doivent être compatibles avec le document d'orientations et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale. »*
Le projet de permis d'aménager prévoyant une surface de plancher maximale supérieure à 5 000 m2, il doit être compatible avec le document d'orientations et d'objectifs du SCOT. A ce titre, il y a lieu de rendre un avis sur cette compatibilité.

Le Bureau,

Ouï cet exposé,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L142-1 du Code de l'urbanisme et R142-1 du Code de l'urbanisme ;
Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération n°115_2026 du 4 mai 2026 portant sur les délégations du Conseil au Bureau et au Président, notamment le 11ème alinéa des délégations au Bureau ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet approuvé le 09 février 2026 ;
Vu le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT ;
Vu la demande de permis d'aménager déposée le 23 avril 2026 par Nexity IRP Esprit Village sud ;

Vu les pièces du dossier transmises le 07 mai 2026 par la commune de Gaillac pour avis de la communauté d'agglomération ;
Considérant que le projet porte sur un aménagement de 11 lots et 3 macro-lots d'habitation soumis à autorisation d'urbanisme présentant une surface de plancher maximale de 6 915 m², supérieure au seuil de 5 000 m² mentionné à l'article R.142-1 du Code de l'urbanisme ;
Considérant qu'à ce titre, le projet doit être compatible avec les orientations et objectifs du SCoT, conformément à l'article L.142-1 du Code de l'urbanisme ;
Considérant l'emprise du projet pour une superficie de 27 557 m² située en zone U3 du PLU, zone comprise dans la centralité de la commune de Lisle-sur-Tarn, commune identifiée par le SCoT comme polarité principale de territoire vécu ayant un positionnement et un rôle affirmé pour peser davantage à l'échelle départementale et locale ;
Considérant que le projet, bien que contenu dans l'enveloppe urbaine pavillonnaire de la commune, entraine une consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers de 2.75 hectares, mais conforte les objectifs posés par l'armature territoriale définie par le SCoT ;
Considérant que le projet comprend 11 lots à bâtir en accession libre d'une superficie allant de 575m² à 993m² et 3 macro-lots destinés à accueillir un programme d'environ 49 logements sociaux répartis en 23 villas duplex (un PC est déposé et en cours d'instruction); qu'il s'inscrit dans une logique de densification et de développement du parc locatif social : à ce titre, le projet global fait apparaitre une densité attendue à 22 logements à l'hectare et est compatible avec la densité moyenne fixée par le SCOT pour cette catégorie (polarité principale) ;
Considérant que le projet est concerné par l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) « Maillage sud du territoire », à laquelle le projet répond par la création d'une voirie structurante et la réservation d'une continuité future avec les abords immédiats, qu'il prévoit 7 places de stationnement supplémentaires à celles prévues sur les parcelles privées et des liaisons douces internes au projet ;
Considérant que le projet, adossé à une continuité écologique classée en zone Naturelle protégée, s'intègre dans le paysage urbain et architectural et prévoit la végétalisation du site avec des plantations d'arbustes, de haies, d'arbres tiges de vivaces en adéquation avec les essences déjà présentes aux abords du site, de manière à accentuer et valoriser la lisière végétale et l'intégration du projet dans son environnement ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- **REND** un avis favorable sur le projet de permis d'aménager n° PA 81 145 2600003 au regard des éléments du dossier ;
- **PRECISE** que cet avis sera joint à la décision rendue sur le permis d'aménager n° PA 81 145 2600003.

2°) QUESTIONS DIVERSES

Néant

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

Décisions adoptées lors du BUREAU du lundi 06 juillet 2026
N°40-2026DB Avis rendu au titre de l'article R.142-1 du Code de l'urbanisme sur un projet de lotissement - commune de Lisle-sur-Tarn

Le Secrétaire de séance,
Pascale PUIBASSET

Le Président,
Christophe GOURMANEL