

Département du Tarn

**Enquête publique
Portant sur la modification numéro 1 du
Plan local d'urbanisme de la commune de
Lisle sur Tarn (81310)**

Partie B – Conclusions motivées

Commissaire enquêtrice désignée par le Tribunal administratif de Toulouse le 31-03-2023

Enquête publique du 20 mars 2023 à 9 heures au 3 avril 2023 à 17 heures

Les présents rapport et conclusions d'enquête publique comprennent 2 parties reliées dans 2 volumes séparés :

La partie A : Rapport d'enquête et ses annexes (présentées dans un volume séparé)

La partie B : Conclusions motivées (le présent volume)

Sommaire de la partie B

Conclusions et avis de la commissaire enquêteur

Table des matières

1 GENERALITES :	4
1.1 Objet de l'enquête publique :	4
1.2 Le cadre juridique :	4
2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	5
2.1 Le dossier d'enquête :	5
2.2 Décision de l'AE et avis des PPA :	6
La MRAE a été saisie par la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet d'une demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas le 16 janvier 2023 .	6
2.3 L'organisation et le déroulement de l'enquête !	6
2.3.1 Désignation et organisation de l'enquête :	6
2.3.2 Préparation de l'enquête :	6
2.3.3 Calendrier des permanences :	7
2.3.4 Modalités de consultation et de participation :	7
2.3.5 Publicité de l'enquête :	7
2.4 Le bilan comptable des observations recueillies :	8
2.4.1 Participation présentielle du public :	8
2.4.2 Observations orales :	8
2.4.3 Observations écrites (format papier) :	8
2.5 Commentaires sur le déroulement de l'enquête :	8
2.5.1 Commentaires sur le dossier d'enquête :	9
2.5.2 Commentaires sur l'organisation et le déroulement de l'enquête :	9
3 ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DES AVIS DES PPA :	10
3.1 Les contributions :	10
3.2 AVIS DES PPA :	11
4 CONCLUSIONS :	11
4.1 les OAPS :	11
4.1.1 La modification de l'OAP du Rivalou	11
Modification numéro 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Lisle sur Tarn (81310)	2
Dossier n° E 223000017/31	

4.1.2 La création d'une OAP sur le hameau de Lapeyrière	11
4.2 Les rectifications mineures et le règlement écrit.....	13
4.3 Questions relatives à la rénovation de bâtiments agricoles en zone A pour en faire des habitations :	14
4.4 Questions relatives aux projets sur la zone A et la zone NL située à proximité	15
4.5 Questions diverses portant sur des modifications de zonage, sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUO et sur des changements de destination de bâtiments existants.	15
5 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	16
5.1 Motivations de l'avis :.....	16

Partie B : CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

1 GENERALITES :

La commune de Lisle sur Tarn (81) se situe dans le département du Tarn : elle abrite 4693 habitants en 2020 en augmentation de 3.97 % par rapport à 2014 . La commune est très étendue : 8656 hectares. Située dans le bassin de la Garonne, elle est traversée par le Tarn au Sud le long duquel la ville historique s'est constituée et le Tescou au Nord qui traverse la forêt de Sivens .

La ville est à 50 kms de Toulouse et est desservie par l'autoroute A 86. Un TER assure également la desserte entre Toulouse Matabiau et Rodez.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Gaillac – Graulhet issue en 2017 de la fusion de 3 communautés de communes : la nouvelle intercommunalité est devenue compétente en matière de documents d'urbanisme dès 2017 et prépare un PLUI ;

1.1 Objet de l'enquête publique :

- La commune de Lisle sur Tarn est dotée d'un PLU en vigueur depuis juin 2012 qui a fait l'objet de 2 mises en compatibilité en 2012 et 2015. La demande de modification N° 1 porte sur les points suivants :
 - Ajuster les articles du règlement avec les mises à jour des servitudes d'utilité publique et modification de diverses règles dans le règlement (nuancier, extensions, alignements)
 - Suppression du pastillage A1 (art 151-12 du code de l'urbanisme, suite à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 sept 2015)
 - Adaptation du zonage de l'OAP du Rivalou pour supprimer l'emplacement réservé aux jardins familiaux qui ont été créés hors de la zone dans l'intervalle
 - Création d'une OAP sur la zone UH du hameau de Lapeyrière.

1.2 Le cadre juridique :

La procédure engagée (modification du PLU) entre dans le champ de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

En outre , s'agissant d'une modification ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, l'art L 123-9 du code de l'environnement prévoit : « la durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale »

Il convient à ce stade de noter qu'il s'agit de la première modification d'un PLU datant de 2012 et que le prochain PLU s'inscrira dans le cadre d'un PLUI pour lequel les premières concertations ont été engagées .

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

2.1 Le dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes et représente un volume de 97 pages.

Place de la pièce dans le dossier	Intitulé	Contenant
1	<p>Pièces administratives (contenant les documents suivants non numérotés):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Délibération n°24-2021 en date du 29-09-2021 du conseil municipal de la commune de Lisle sur Tarn engageant la procédure de modification de son PLU • Délibération n° 11-2022 en date du 9-03-2022 complétant la délibération précédente • Arrêté n° 107-2021A du 22-10-2021 du Président de la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet engageant la modification du PLU • Arrêté n° 58-2022A du Président de la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet modifiant l'arrêté précédent • Arrêté en date du 17 février 2023 du Président de la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification N°1 du plan local d'urbanisme • Avis en date du 27 février 2023 de la MRAE : avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu en application de l'article R 104-35 DU Code de l'Urbanisme • Courrier en date du 13 Février 2023 transmettant l'avis de la CCI du Tarn • Courriel en date du 26 janvier 2023 transmettant l'avis de la direction départementale des territoires • Avis du 14 mars 2024 de la CDPENAF <p>Certificats d'affichage et de publication</p>	<p>02 pages</p> <p>02 pages</p> <p>02 pages</p> <p>02 pages</p> <p>04 pages</p> <p>02 pages</p> <p>01 page</p> <p>02 pages</p>
	Rapport de présentation	25 pages

	Orientations d'aménagement et de programmation	07 pages
	Règlement graphique	02 pages
	Règlement écrit	44 pages
	TOTAL	97 pages

Le dossier d'enquête contient toutes les pièces nécessaires à la bonne information du public.

2.2 Décision de l'AE et avis des PPA :

La MRAE a été saisie par la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet d'une demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas le 16 janvier 2023.

Elle a rendu un avis conforme le 27 février 2023 de dispense d'évaluation environnementale.

Trois avis de PPA ont été rendus :

- Avis favorable de la DDT avec observations relatives aux OAP
- Avis favorable de la CCI
- Avis favorable de la CDPENAT avec observations relatives aux règles d'extension en zones A et N

2.3 L'organisation et le déroulement de l'enquête

2.3.1 Désignation et organisation de l'enquête :

Le 31 -01-2023 le tribunal administratif de TOULOUSE m'a désignée comme commissaire enquêtrice¹. Suite à un entretien téléphonique avec Mme Sandrine Cloup chargée de l'urbanisme à la mairie j'ai pu télécharger les éléments du dossier le 02/02/2023.

Le 17 février 2023, la communauté d'agglomération de Gaillac Graulhet a pris l'arrêté ordonnant l'ouverture d'enquête publique

L'enquête publique s'est tenue du 20 mars 2023 à 09h00 au 3 avril 2023 à 17h00, soit une durée de 15 jours consécutifs conformément à l'article L 123-9 du code de l'environnement .

2.3.2 Préparation de l'enquête :

Un exemplaire du dossier papier m'a été fourni par la commune lors de la réunion préparatoire du 09/02/2023. A cette date il ne comprenait pas les réponses des PPA non encore disponibles

¹ Décision n°E23000017/31 du tribunal administratif de TOULOUSE en annexe 7 du rapport
Modification numéro 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Lisle sur Tarn (81310)
Dossier n° E 223000017/31

Participaient à cette réunion Mme la maire, Mme Cloup, une représentante de la communauté d'agglomération de Gaillac Graulhet et le bureau d'étude.

Une visite de terrain a eu lieu le 28 février 2023 avec l'adjoint au maire M. Villettes et Mme Cloup qui a permis de visiter les lieux des OAP et de déterminer les lieux d'implantation de l'affichage.

2.3.3 Calendrier des permanences :

Le calendrier des permanences suivant a été proposé par la commissaire et validé par l'autorité organisatrice.

DATE	LIEU	HORAIRE	OBSERVATION
Lundi 20 mars 2023	Lisle sur Tarn	9 à 12 heures	Ouverture de l'enquête
Lundi 3 avril 2023	Lisle sur Tarn	14 à 17 heures	Clôture de l'enquête

2.3.4 Modalités de consultation et de participation :

Un registre d'enquête destiné à recevoir les observations et propositions du public, paraphé préalablement par la commissaire enquêtrice, était déposé à la mairie de Lisle sur Tarn et au siège de la Communauté d'agglomération

Il était disponible selon les mêmes dispositions que le dossier d'enquête.

Le public pouvait également faire état de ses observations et propositions lors des permanences organisées au lieu de l'enquête.

L'arrêté stipulait également dans son article 3 que toute correspondance pouvait être transmise par voie postale à l'attention de la commissaire enquêtrice à la mairie de Lisle sur Tarn siège de l'enquête, soit à l'adresse électronique suivante : mairie@ville-lisle-sur-tarn.fr

2.3.5 Publicité de l'enquête :

Les obligations de publicité légale ont été respectées ; L'autorité organisatrice a fait paraître les annonces selon le calendrier suivant² :

Nom du support	Date de parution	Observation
La Dépêche du Midi	3/03/2023	Au moins 15 jours avant le début de l'enquête

² Les copies des parutions ont été transmises au commissaire enquêteur : annexe 8 du rapport

Le Tarn libre	3/03/2023	Au moins 15 jours avant le début de l'enquête
---------------	-----------	---

2.4 Le bilan comptable des observations recueillies :

Le commissaire a reçu 25 personnes en présentiel.

2.4.1 Participation présentielle du public :

Le détail de cette participation figure dans le tableau suivant :

LIEU de PERMANENCE	DATE	NOMBRE DE VISITEURS
Lisle sur Tarn	20/03/2023	9
Lisle sur Tarn	03-04-2023	16

2.4.2 Observations orales :

La plupart des visiteurs reçus par la commissaire enquêtrice ont autorisé la retranscription des entretiens mentionnés dans le paragraphe précédent.

2.4.3 Observations écrites (format papier) :

Hors permanence, 18 contributions écrites ont été inscrites sur le registre qui ont porté exclusivement sur l'OAP du Hameau de La Peyrière dont 17 favorables et une en défaveur de cette OAP

9 courriers ou documents dactylographiés à l'appui des contributions ont été remis soit lors des permanences et annexés dans le registre et hors permanence

Une observation par mail a été déposée.

2.5 Commentaires sur le déroulement de l'enquête :

2.5.1 Commentaires sur le dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête comportait 97 pages réparties dans des dossiers clairement identifiables. L'ensemble des avis nécessaires à l'information du public était présent dans le dossier

La commissaire enquêtrice estime que le dossier a permis au public de comprendre la nature des modifications devant être apportées au PLU.

2.5.2 Commentaires sur l'organisation et le déroulement de l'enquête :

L'affichage de l'avis d'enquête a été apposé sur les panneaux d'information de la mairie ainsi que sur les sites concernés par les OAP

L'enquête a également fait l'objet d'une information sur la page d'accueil du site de la mairie. Il convient de noter qu'une concertation préalable avait été ouvert avant l'enquête publique³. Par ailleurs dans le cadre de l'élaboration d'un PLUI un registre avait été déposé à la mairie. La concomitance de ces processus a pu créer une certaine confusion dans l'esprit du public.

Le mardi 11 avril 2023 (le lundi de la veille était férié) à 16.30 heures la commissaire enquêtrice a remis son procès-verbal de synthèse dans les locaux de la commune de Lisle sur Tarn à Madame la maire .

Lors cette réunion la commissaire enquêtrice a rappelé à l'autorité organisatrice qu'elle disposait d'un délai de 15 jours pour répondre aux questions qui lui étaient posées.

La commissaire enquêtrice a reçu la réponse à son procès-verbal par courrier du 20 avril 2023

³ Délibération clôturant la concertation en annexe 4

3 ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DES AVIS DES PPA :

La commissaire a traité l'ensemble des observations reçues au cours de cette enquête.

Les contributions puis les questions posées par la commissaire enquêtrice à l'autorité organisatrice ainsi que les réponses obtenues et l'analyse qui sont faites par le commissaire enquêteur figurent ci-dessous.

La commissaire enquêtrice a fait le choix de traiter les questions posées par une approche thématique.

3.1 Les contributions :

- Ouverture à l'urbanisation de parcelles actuellement classées en zone A ou en zone AUO : 9 observations. Ces demandes n'entrent pas dans le champ de la modification du PLU soumise à enquête publique et si elles devaient être prises en considération devraient l'être dans le cadre d'un processus ultérieur éventuel de révision.
- Possibilités d'extension en zone A suite à la suppression du pastillage A1 et à l'adaptation des règles d'extension : 2 observations
- Erreurs matérielles de marquage (étoile bleue) en zone A dont la rectification devrait permettre des projets de rénovation de bâtiments de ferme et demande de changement de destination : 2 observations (M. Cabot et Mme Nowak pour les parcelles L 36-39 et M. Gérard Littré pour la parcelle NK 381)
- Demandes de changements de destination : entrepôt en habitation (M. Brun parcelle 994 impasse des potagers et hangar artisanal en habitation (Mme Bar parcelle 547 régularisation)
- Règles d'alignement : 2 observations

En zone N 2 12 route de Ladin M. Campagnac indique que la distance de 10 m entre la construction et l'axe de la route empêche l'implantation d'une pergola bioclimatique et la limite de l'emprise au sol à 20 % (art N-9) fait obstacle à toute extension.

En zone U (K 1266-1267-1268) la contrainte de construction dans la limite de profondeur de 20 m par rapport à la route empêche M. Moro de déposer un permis d'aménager qui lui aurait permis suite à la vente de lots de restaurer sa maison. Sa situation personnelle attire une attention particulière sur sa réclamation.

- Demandes d'information : Les propriétaires des parcelles 416-606-607 section I souhaitent avoir des informations complémentaires sur les projets éventuels sur la zone NL à proximité et sur le projet d'Institut de la Vigne et du Vin qui serait susceptible de s'implanter sur la zone A
- OAP de La Peyrière : a fait l'objet de 21 avis favorables à la mise en place de l'OAP qui permettra la construction de 10 maisons sur un hectare en zone UH qui appartient à la commune, un avis défavorable et le dépôt d'une pétition faisant état de 39 signatures défavorables au projet

3.2 AVIS DES PPA :

Ont répondu favorablement la CCI du Tarn, la Direction départementale des territoires et la CDPENAF.

Néanmoins, la DDT a indiqué notamment qu'il conviendrait d'enrichir les OAP du Rivalou et de Lapeyrière par les principes énoncés au R 151-8 DU Code de l'urbanisme afin d'assurer la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD du PLU.

La CDPENAF a assorti son avis favorable des recommandations suivantes concernant les emprises au sol des constructions et des annexes :

- Une emprise au sol des constructions, constituées de l'habitation principale, y compris annexes et extension plafonnée à 250 m²
- Une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m² et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises
- Pour prendre en compte les distances de non-traitement, il est recommandé de positionner la piscine à plus de 20 m des limites de propriété lorsque celle-ci jouxte une parcelle agricole cultivée

4 CONCLUSIONS :

4.1 les OAPS :

4.1.1 La modification de l'OAP du Rivalou

Il s'agit d'une modification consistant à mettre en zone constructible un terrain (situé sur les parcelles 557 -558 de la zone AU1C) réservé initialement pour des jardins familiaux : ceux-ci ayant été réalisés à l'extérieur du périmètre de la ZAC la parcelle devient constructible dans le cadre d'un aménagement global de grande ampleur . Ce point n'a pas fait l'objet d'observations.

AVIS FAVORABLE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
--

4.1.2 La création d'une OAP sur le hameau de Lapeyrière

La commune a fait l'acquisition il y a quelques années d'une parcelle d'environ un ha sur le hameau de Lapeyrière. Destinée initialement à un équipement collectif, celui-ci n'a jamais été réalisé. Le hameau est situé sur la RD 14 à mi-chemin entre le cœur du village de Lisle sur Tarn et la limite communale Nord à environ 7 km du cœur. La zone en question est depuis 2012 classée UH.

La commune souhaite aujourd'hui créer un lotissement sur ce terrain avec une 10ne de maisons et donc mettre en place une OAP.

Ce projet qui vise donc à permettre la construction de 10 logements sur une surface d'un ha dans une zone demeurée très rurale avec un habitat dispersé dans un hameau qui comprend quelques maisons et une ancienne école aujourd'hui bâtiment communal peu utilisé, a fait l'objet d'un nombre important (21) d'avis favorables dont la majeure partie a été inscrite au registre d'enquête hors permanence : ceux-ci se fondent notamment sur la nécessité de créer une offre de logement qui permette aux enfants d'agriculteurs locaux de s'installer

Il a également fait l'objet du dépôt d'une pétition comptant 39 signatures dont une majeure partie sont des proches du hameau. La pétition déposée s'appuie sur les arguments suivants :

- des accès mal adaptés ne tenant pas compte de l'arrêt du bus scolaire notamment
- une densité disproportionnée par rapport à l'environnement existant
- la non-conformité avec le PADD

Il convient de noter également l'avis de la DDT qui, sans remettre en cause le principe de l'OAP indique la nécessité d'enrichir les OAP des principes édictés par l'art R 151-8 du code de l'urbanisme.

La première réponse apportée par la commune par mail du 14 mars 2023 est la suivante : *la zone concernée est actuellement classée en UH. Générer cette OAP permet à la commune d'orienter le parti pris d'aménagement plutôt que de laisser cette zone ouverte à une urbanisation limitée aux simples règles de zonage. De plus, l'emprise foncière concernée est propriété communale. Le souhait des élus est la réalisation d'un lotissement communal, ce qui permettra de rédiger le règlement du lotissement pour une intégration du projet dans son environnement. »*

Interrogée par la Commissaire enquêtrice dans le cadre du PV de synthèse l'autorité organisatrice a apporté les éléments suivants dans sa réponse en date du 20 avril 2023 :

La commune s'adossera les compétences de professionnels pour assurer un aménagement qualitatif du site.

Accès : les sujets des accès seront précisés, l'OAP affiche une intention qui sera affinée et opérationnalisée au stade du permis d'aménager. L'arrêt de bus sera maintenu et l'accès sur la RD 14 sera aménagé en cohérence avec les prescriptions techniques permettant la sécurité de tous.

Densité et intégration paysagère : la densité de 10 logements par hectare permet de rationaliser le foncier en cohérence avec la loi Climat et Résilience, une densité de 2 logements par hectare n'est plus envisageable dans le cadre d'une gestion économe de l'espace.

La compatibilité au PADD : le hameau de Lapeyrière est catégorisé comme secteur d'habitat dans le PADD .Le PADD mentionne des principes à respecter dans le cadre de l'urbanisation des hameaux, les caractères à préserver :

- *Une urbanisation compacte de taille limitée : intégrée au hameau, ou organisée en « grappes » en continuité du hameau = l'urbanisation prévue en continuité du hameau est prévue par le PADD*
- *Le respect de la trame viaire et végétale rurale : une orientation paysagère qui coordonne le bâti, le parcellaire, la trame végétale = l'OAP vise à encadrer l'organisation du site, elle indique les attentes paysagères pour traiter l'intégration du projet dans le hameau, le permis d'aménager précisera la trame parcellaire*
- *Le respect des caractères urbains et architecturaux : gabarits, implantations groupées, alignements, matériaux = le règlement de la zone UH précise les attentes en matière d'aspect des constructions en déclinaison de la trame des hameaux traditionnels, la modification a intégré des éléments supplémentaires pour préserver le caractère des sites, notamment en précisant l'article 11 des dispositions générales*
- *La cohabitation avec les activités agricoles voisines = le traitement de l'interface avec les activités agricoles est prévu par l'aménagement d'une lisière agro-naturelle.*

S'agissant d'un aménagement prévu sur une zone classée UH depuis 2012 et répondant à des besoins exprimés, les arguments de la mairie quant à la cohérence avec le PADD notamment sont valides. Cependant la qualité du site sur lequel est prévue l'implantation de l'OAP aurait mérité que des garanties quant à l'insertion paysagère soient apportées dans le cadre de la procédure de modification.

4.2 Les rectifications mineures et le règlement écrit

- Mises à jour des servitudes d'utilité publique : pas d'observation s'agissant d'une modification de forme
- Modification des règles d'alignement, et d'implantation en limite séparative en zone U et d'extension dans les zones U : suite à la demande de M. Moro quant à la contrainte de construction dans la limite de profondeur de 20 m par rapport à la route qui – alors que l'ensemble de ses parcelles (K 1266-1267-1268) est situé en zone U- l'empêche de déposer un permis d'aménager , la communauté d'agglomération a indiqué que les dispositions générales du règlement écrit seront complétées comme suit : « *les cas particuliers des parcelles situées à l'angle de 2 voies (voies publiques ou voies internes de lotissement) : la règle d'implantation citée précédemment s'applique au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet .*

Avis favorable de la commissaire enquêtrice

- Règles d'alignement sur la zone N : En zone N 2 12 route de Ladin M. Campagnac indique que la distance de 10 m entre la construction et l'axe de la route empêche l'implantation d'une pergola bioclimatique et la limite de l'emprise au sol à 20 % (art N-9) fait obstacle à toute extension. La communauté d'agglomération indique les éléments suivants : *L'emprise au sol fixée dans la zone N encadre l'évolution d'espaces non adaptés à la densification, notamment pour des raisons techniques (voirie et réseaux). Le PLU de 2012 précise sur l'emprise au sol : « Cette disposition vise à conserver le caractère naturel de la zone en limitant les possibilités d'urbanisation et participe aussi à limiter l'imperméabilisation des sols. ». Il n'est pas envisageable de la faire évoluer, car les incidences ne sont pas mesurables à ce stade, tant sur la densification que sur l'imperméabilisation. Le recul des constructions dans la zone N est justifié comme suit dans le PLU de 2012 « Cet article du règlement permettra de minimiser l'impact des nouvelles constructions visibles depuis ces axes routiers et de limiter les nuisances sonores qui en émanent. ». Une évolution de la règle aurait des impacts paysagers et de nuisances sonores.*

La commissaire enquêtrice prend note des éléments apportés par la communauté d'agglomération quant aux conséquences éventuelles d'une modification des règles relatives à la zone N

- Suppression du pastillage A1 : sans observation
- Révision des règles d'extension en secteur N1 et A

- en secteur A et N, les règles proposées permettent une extension de 40 % de la surface construite. La CDPENAF dans son avis du 14 mars 2023 tout en émettant un avis favorable, a émis le souhait que ces extensions soient limitées ainsi :
 - « emprise au sol des constructions constituées de l'habitation principale y compris annexes et extension plafonnée à 250 m²
 - -emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m² et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises
 - pour prendre en compte les distances de non-traitement, il est recommandé de positionner les piscines à plus de 20 m des limites de propriété, lorsque celle-ci jouxte une parcelle agricole cultivée «
- La commune propose en conséquence d'adapter le règlement de la zone A comme suit :
 - *L'extension des habitations existantes dans la limite de 40% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction principale à usage d'habitation existante et extensions à usage d'habitation)*
 - *la création d'annexes aux habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² et de 60 m² pour les bassins de piscines sous réserve d'être implantées en totalité dans un rayon de 20 m maximum autour de la construction principale.*

La demande de la CDPENAF portait tant sur le secteur N que sur le secteur A : or la commune ne répond que sur le secteur A et au vu de sa réponse maintient donc pour le secteur N les règles proposées initialement (extension du bâtiment principal (40 % de la surface de plancher existante) , l'autorisation de créer des annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction principale) : la commissaire enquêtrice donne donc un avis favorable à la modification du règlement de la zone A sous réserve de l'étendre à la zone N

4.3 Questions relatives à la rénovation de bâtiments agricoles en zone A pour en faire des habitations :

La commissaire enquêtrice a pris note de 2 observations

- Lieu-dit Les Corbières parcelles L 39 et 36 : au-delà d'une apparente erreur matérielle (apposition d'une étoile bleue sur le bâtiment hangar agricole parcelle 36 au lieu de l'ancienne ferme parcelle 39) les propriétaires souhaitent pouvoir bénéficier d'un changement d'affectation en bâtiment d'habitation qui leur permettrait de rénover l'ancien bâtiment de ferme aujourd'hui à l'abandon.

- Lieu-dit La Borie Vieille NK 381 : M. Littré propriétaire de cette maison à l'abandon située en zone A signale qu'une cabane en ruine à proximité de sa maison est marquée d'une étoile bleue, alors que la maison qu'il souhaite rénover n'en bénéficie pas : il s'interroge donc sur l'erreur matérielle potentielle.

Interrogée par mail du 31 mars 2023, par courrier du 20 avril 2023 la communauté d'agglomération a apporté les éléments suivants :

Ces évolutions n'entrent pas dans le cadre des motifs listés dans les délibérations de prescription de la procédure, il n'est donc pas envisageable de modifier le dossier sur ces sujets à ce stade. Ces requêtes peuvent être formulées dans le cadre de la concertation du PLUi.

Elle ne répond donc pas aux demandes d'examen d'éventuelles erreurs matérielles de marquage

La commissaire enquêtrice note que les règles régissant les changements de destination ne relèvent pas de la présente modification mais considérant que les demandes portent sur des bâtiments ruraux aujourd'hui à l'abandon, il lui paraît important qu'une vérification d'éventuelles erreurs matérielles soit effectuée sur ces 2 bâtiments

4.4 Questions relatives aux projets sur la zone A et la zone NL située à proximité

Les propriétaires des parcelles 416-606-607 section I souhaitent avoir des informations complémentaires sur les projets éventuels sur la zone NL à proximité et sur le projet d'Institut de la Vigne et du Vin qui serait susceptible de s'implanter sur la zone A

Interrogée dans le cadre du PV de synthèse, par courrier du 20 avril 2023 la communauté d'agglomération a apporté les éléments suivants :

Le projet est porté par l'Institut Français de la Vigne et du Vin (IVF), il ne sera réalisable que si les règles d'urbanisme le permettent, étant entendu que le caractère d'utilité publique de l'IFV est acté. La modification n'intervient pas sur ce sujet.

Ce point n'appelle pas d'observations de la part de la commissaire enquêtrice

4.5 Questions diverses portant sur des modifications de zonage, sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUO et sur des changements de destination de bâtiments existants.

Que ce soit dans le cadre de la concertation préalable ou dans le cadre de l'enquête publique plusieurs propriétaires de parcelles ont réclamé la possibilité d'inscrire en zone constructible des parcelles le plus souvent attenantes à des parcelles déjà construites : la mise en place du PLUI devra permettre d'examiner ces demandes.

Quelques propriétaires de parcelles aujourd'hui en zone AUO, desservies en eau, électricité etc.. et à proximité immédiate de zones constructibles notamment dans la zone du Rivalou réclament l'ouverture à l'urbanisation de leurs parcelles : la mise en place du PLUI pourra permettre d'examiner ces demandes .

Enfin plusieurs propriétaires ont demandé des changements de destination

- Transformation d'un hangar artisanal en habitation (parcelle 547 pour régularisation du permis de construire)
- Transformation d'un entrepôt en habitation (parcelle 994)

Ces points qui ne relèvent pas de la procédure de modification en cours n'appellent pas d'observations de la commissaire enquêtrice

5 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

5.1 Motivations de l'avis :

Au terme de cette enquête, des contributions recueillies et des échanges avec les responsables du projet, la commissaire *a établi une comparaison avantages/ inconvénients dont le résultat est le* suivant :

En préalable, elle tient à indiquer que la dispense d'évaluation environnementale validée par la Mrae, *indique aux yeux de la commissaire enquêtrice que ce projet n'a pas d'impact négatif notable sur l'environnement*

Concernant les OAP

Avantages

- Considérant le caractère mineur de la modification de l'OAP du Rivalou qui acte la création de jardins familiaux à l'extérieur du périmètre de l'OAP permettant ainsi la création de quelques logements supplémentaires dans le cadre de la ZAC et qui n'a recueilli aucune observation.
- Considérant que la création de l'OAP de Lapeyrière porte sur une zone classée UH depuis 2012 sur un terrain appartenant à la commune, que cette zone est portée en secteur d'habitat dans le PADD et est située en proximité immédiate du hameau.
- Considérant les besoins de logement exprimés lors de l'enquête publique
- Considérant que l'OAP précise l'organisation du site en continuité du hameau, précise la voie à créer pour éviter tout accès direct sur la RD 14 et prévoit l'aménagement d'une lisière agro naturelle pour traiter l'interface avec les terrains agricoles

Inconvénients

- Considérant cependant les inquiétudes sur le manque de précisions concernant certains aspects du projet exprimées par une partie des riverains à travers une pétition qui a recueilli 39 signatures
- Considérant le risque d'atteinte à la qualité paysagère du hameau qui, sans être exceptionnelle, présente un caractère rural qu'il ne faudrait pas dénaturer.
- Considérant l'avis de la direction départementale des territoires qui – sans pour autant émettre d'avis défavorable- évoque la nécessité d'enrichir les OAP par des principes tels qu'énoncés à l'article R 151-8 du code de l'urbanisme : » qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, mixité fonctionnelle et sociale, qualité environnementale et prévention des risques, besoins en matière de stationnement, desserte par les transports en commun, desserte des terrains par les voies et réseaux » .
- Considérant que, dans sa réponse la commune s'engage à préciser le sujet de l'aménagement des accès et indique que la combinaison du règlement de la zone UH et de l'OAP devra permettre de répondre aux préoccupations exprimées quant à l'insertion paysagère au niveau du permis d'aménager.
- Considérant que les précisions apportées dans l'OAP ne permettent cependant pas de couvrir l'ensemble de ces sujets.

La commissaire enquêtrice considère donc que la création d'une OAP sur la zone de Lapeyrière est cohérente avec les principes énoncés dans le PADD et avec le classement de la zone en zone UH et qu'au vu des éléments indiqués ci-dessus elle émet un avis favorable : elle considère cependant que, malgré les réponses apportées par la commune, la question de l'insertion paysagère notamment devrait être traitée de manière plus approfondie au vu de la qualité paysagère du site et des préoccupations exprimées par la pétition.

Ce point fera l'objet d'une recommandation

Concernant les propositions de modifications du règlement écrit

Avantages

- Considérant l'utilité des précisions apportées par la modification quant à l'aspect des constructions (nuancier- toitures) et quant à l'application des servitudes d'utilité publique, qui apportent des clarifications complémentaires aux règles existantes.
- Considérant la simplification apportée par la suppression du pastillage A1
- Considérant que les propositions de modifications du règlement écrit quant aux règles d'extension en zone A et N permettront un assouplissement modéré des règles en vigueur et notamment la création d'annexes aux habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² et de 60 m² pour les bassins de piscines sous réserve d'être implantées en totalité dans un rayon de 20 m maximum autour de la construction principale.
- Considérant que ces règles prennent en compte l'avis de la CDPENAF visant à limiter l'extension en zone A à 250 M² et à préciser les règles concernant la création d'annexes et de piscines

Inconvénients

- Considérant cependant que la modification quant à la limite à 250 m² ne porte que sur la zone A et qu'il n'est pas fait état d'une justification quant à une différence de traitement entre la zone A et la zone N1 (pas de limitation de l'extension autre que 40 % de la surface de plancher existante)

La commissaire enquêtrice considère donc que, au vu des éléments de clarification du règlement écrit et sous réserve d'un élargissement des règles de limitation de l'extension à 250 M² à la zone N, les modifications proposées peuvent bénéficier d'un avis favorable

Ce point fera l'objet d'une réserve

Avis de la commissaire enquêtrice :

Eu égard aux motivations exposées aux paragraphes précédents, la commissaire enquêtrice donne au projet de modification n°21 du plan local d'urbanisme de la commune de Lisle sur Tarn un :

AVIS FAVORABLE

Assorti d'une réserve : harmonisation des conditions d'extension en zone A et N1 (limite de 250 m² de surface de plancher habitable et annexes)

Assorti d'une recommandation : visant à revoir les conditions de mise en place de l'OAP de Lapeyrière afin de mieux garantir l'insertion paysagère du projet.

Le 28 avril 2023

La commissaire enquêtrice

Cécile CHICOYE