

**DEPARTEMENT DU TARN**

Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet

**MODIFICATION n°1 du PLU  
de la commune de Labastide-de-Lévis**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**réalisée du samedi 1er juillet 2023 à 9 heures  
au vendredi 28 juillet 2023 à 18 heures**

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

**Les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet  
d'un document séparé joint à ce rapport.**

# SOMMAIRE

<b>1 - GENERALITES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Le cadre général du projet.....	3
1.2 Les objets de l'enquête.....	5
1.2.1 La correction d'erreurs matérielles.....	5
1.2.1 a Le transfert d'une partie de la zone Ne en zone A.....	5
1.2.1 b Le transfert partiel d'une zone UL en zone U2.....	6
1.2.2 La modification du règlement écrit.....	7
1.2.2 a Possibilité d'extension des constructions.....	7
1.2.2 b Modification de l'aspect extérieur.....	7
1.2.2 c Modification de l'implantation des annexes.....	8
1.2.2 d Modification du règlement de la zone U2.....	10
1.2.3 Modification du pastillage de certains bâtiments.....	11
1.2.4 Modification de l'OAP : « Hauts du Village ».....	13
1.3 Le cadre juridique de l'enquête publique.....	14
1.4 Présentation succincte du projet .....	15
1.5 Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier.....	16
1.6 Personnes Publiques Associées (PPA) .....	17
<b>2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>18</b>
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	18
2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête.....	18
2.3 Concertations avec le porteur du projet et visite des lieux.....	18
2.4 Déroulement de l'enquête.....	19
2.5 Indication des mesures de publicité.....	20
<b>3 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>21</b>
3.1 Permanences réalisées.....	21
3.2 Comptabilisation des observations .....	23
3.3 Clôture de l'enquête.....	23
<b>4 - SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES .....</b>	<b>23</b>
<b>5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>26</b>

# 1 - GENERALITES

## Avertissement préalable :

*Les informations présentées dans cette première partie du rapport sont issues, sauf indications contraires, du dossier soumis à enquête publique.*

*Elles ne préjugent en rien de l'avis du commissaire enquêteur qui sera présenté dans sa conclusion.*

## 1.1 Le cadre général du projet

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-de-Lévis est en vigueur depuis le 25 novembre 2005 et a été révisé le 17 septembre 2018.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, à la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la communauté de communes Tarn et Dadou, dont Labastide-de-Lévis fait partie, fusionne avec celle du Pays Rabastinois et la communauté de communes du Pays Salvagnacois, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La nouvelle intercommunalité est devenue compétente en matière de document d'urbanisme au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

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

### **La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet**

La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion des communautés de communes du Pays Rabastinois, Tarn et Dadou, et Vère Grésigne/Pays Salvagnacois. Elle est située dans le Tarn, en région Occitanie et s'étend sur 1180 km<sup>2</sup>. Elle est composée de 61 communes et compte 74 000 habitants en 2019.

Le territoire se caractérise par un paysage de plaines le long du Tarn et des cours d'eau du territoire, associé à un paysage de collines et de coteaux.

La communauté d'agglomération est située au centre du triangle Toulouse-Albi-Castres. Les liaisons avec les métropoles, toulousaine et albigeoise, sont facilitées par l'aménagement de l'A68. Cependant, les liaisons avec Castres restent plus difficiles.

Dans le cadre de la recomposition territoriale de 2017, les compétences de l'EPCI ont été redéfinies.

## **Des compétences ont été transférées à l'EPCI :**

### **▫ des compétences obligatoires :**

- . en matière économique :
  - actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L4251-17,
  - création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, tertiaire, commerciale, artisanale, touristique,
  - politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,
  - protection du tourisme, création d'offices du tourisme.
- . en matière d'aménagement de l'espace communautaire :
  - Plan Local d'Urbanisme,
  - création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire,
  - organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'article L3421-2 du même code.
- . en matière d'équilibre social de l'habitat :
  - programme local de l'habitat,
  - politique du logement d'intérêt communautaire,
  - actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
  - réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
  - action, par des opérations d'intérêts communautaires, en faveur du logement des personnes défavorisées,
  - amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.
- . en matière de politique de la ville :
  - élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville,
  - animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale,
  - programmes d'actions définies dans le contrat de ville.
- . en matière d'accueil des gens du voyage :
  - aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil.
- . collecte et traitement des déchets des ménages et des déchets assimilés.
- . eau et assainissement.
- . gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations :
  - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique,
  - entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac, plan d'eau y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal ou à ce plan d'eau,

- défense contre les inondations,
  - protection et restauration des sites des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines.
- **des compétences optionnelles :**
- . en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :
    - lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.
  - . création ou aménagement ou entretien de la voirie d'intérêt communautaire :
    - réalisation ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
    - constructions, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
    - création et gestion de services publics.
- **des compétences facultatives :**
- . en matière de rivières :
    - étude d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée et durable des rivières Tarn, Agout, Cérou-Vère, Tescou et Tescounet et leurs bassins versants.
  - . réseau de chaleur : création et gestion de réseaux de chaleur.
  - . assainissement non collectif : contrôle des installations d'assainissement non collectif et réhabilitation au sens de l'article L2224-8, II du CGCT.
  - . écoles et services périscolaires :
    - gestion, fonctionnement et investissement des équipements et services scolaires élémentaires et préélémentaires du territoire et de services aux écoles,
    - gestion, fonctionnement et investissement des services d'accueil périscolaires et de restauration scolaire des écoles publiques élémentaires et préélémentaires du territoire.
  - . actions culturelles.
  - . aménagement numérique du territoire communautaire.
  - . SDIS : contribution au SDIS et gestion du contingent incendie.

## 1.2 Les objets de l'enquête

La modification du Plan Local d'Urbanisme de Labastide-de-Lévis a pour objets :

### 1.2.1 La correction d'erreurs matérielles :

#### 1.2.1 a - Le transfert d'une partie de la zone Ne en zone A

Une construction en bordure du Tarn a été intégrée, par erreur, en zone naturelle lors de la révision du PLU. Dans le cadre de cette modification, les élus ont souhaité corriger cette erreur en transférant la parcelle concernée en zone A afin de bénéficier des mêmes possibilités d'évolution pour les logements existants.

Zonage avant modification



Zonage après modification



#### 1.2.1 b - Le transfert partiel d'une zone UL en zone U2

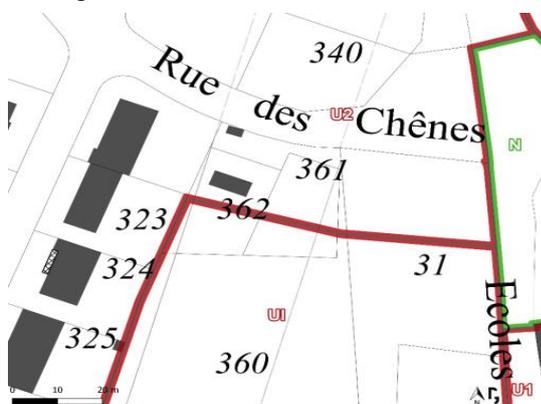
La collectivité souhaite modifier le périmètre de la zone U2 s'agissant d'une erreur matérielle. En effet, la parcelle n°362 a été classée, par erreur, partiellement en zone UL lors de la révision du PLU.

Dans le cadre de cette modification, les élus ont souhaité corriger cette erreur en transférant le fond de cette parcelle en zone U2, afin de bénéficier des mêmes possibilités de construction que la zone U2, la zone UL étant destinée aux équipements de loisirs et de plein air.

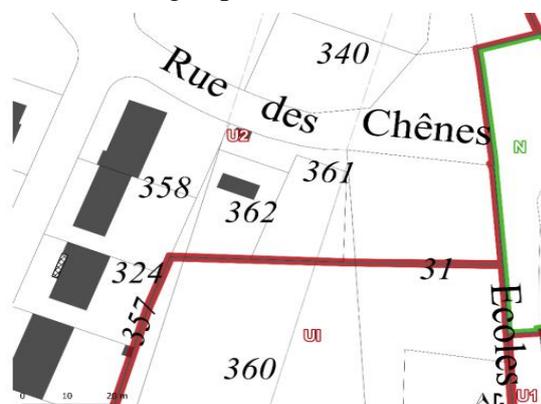
Le bâtiment actuel accueillant un cabinet médical, l'erreur de zonage laisse peu de place à l'évolution de ce cabinet.

Le règlement graphique est ainsi modifié pour corriger cette erreur :

Zonage avant modification



Zonage après modification



### **1.2.2 La modification du règlement écrit relatif notamment aux extensions de constructions visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique. Précisions concernant le recours à certains matériaux ou dispositifs (vérandas, bardage bois, panneaux solaires, ...)**

Ne sont repris ci-dessous que les articles rectifiés par la présente modification du PLU de Labastide-de-Lévis.

#### Légende

Avant modification du règlement : 250 m<sup>2</sup> (supprimé)

Après modification du règlement : 300 m<sup>2</sup> (créé)

#### **1.2.2 a - Possibilité d'extension des constructions**

Suite au retour d'expérience du service instructeur, les dispositions figurant dans le PLU applicables pour l'évolution des logements en zone agricole sont jugées trop contraignantes au regard du bâti existant dont le gabarit est souvent plus important que la limite de 250 m<sup>2</sup>, fixée dans le règlement en vigueur. Il s'agit alors d'augmenter cette limite de façon à correspondre au mieux à la réalité.

Il convient de préciser que l'évolution de ces logements existants ne pénalise pas la zone agricole en terme de consommation d'espace.

Le règlement de la zone A est modifié comme suit :

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Règle générale :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Constructions de moins de 250 m<sup>2</sup> - 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU :

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent recevoir des extensions et annexes.

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes et extensions, ne pourra excéder 300 m<sup>2</sup>.

#### **1.2.2 b - Modification de l'aspect extérieur**

En zone urbaine, le règlement en vigueur ne faisait pas explicitement référence aux vérandas. Ces dernières étaient donc considérées au même titre que les constructions ou « un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager » est notamment demandé. Par retour d'expérience et pour faciliter l'évolution des constructions, le règlement en zone U devra explicitement autoriser les vérandas sans appliquer les dispositions relatives aux façades dans ces zones.

Également, en zone U1, les toitures terrasses ainsi que les panneaux solaires étaient interdits. Ces mentions sont supprimées, d'une part pour permettre ce type de toiture, si elle s'intègre au projet global et, d'autre part, pour permettre de tendre vers l'autonomie énergétique des ménages.

Le règlement est modifié comme suit :

#### **ARTICLE U1-11- ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs concernés par leur servitude du Périmètre de Protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire. La tuile canal traditionnelle doit être privilégiée pour la restauration des immeubles anciens existants.

**Les installations de panneaux solaires en toiture ne sont pas autorisées.**

**Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.**

**Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent dans un projet global.**

En façades des immeubles anciens, les éléments de modénature traditionnels en brique, en pierre ou en bois (corniches, génoises, encadrement de baies, bandeaux, pans de bois,...) devront être conservés et restaurés si besoin.

L'emploi de matériaux traditionnels sera prescrit pour les immeubles anciens : enduits et joints à la chaux naturelle, brique, pierre, bois, ...

Les isolations thermiques, rapportées par l'extérieur, ne sont pas autorisées sur les immeubles anciens existants.

**Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.**

#### **ARTICLE U2-11- ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs impactés par la servitude du Périmètre de Protection autour des Monuments Historiques, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

**Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.**

#### **ARTICLE U3-11- ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

**Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.**

### **1.2.2 c - Modification de l'implantation des annexes**

Suite au retour d'expérience du service instructeur, les élus souhaitent donner plus de souplesse aux habitants concernant l'évolution de leur logement. Cette modification s'applique seulement à la zone U1, correspondant à la zone urbaine du village ancien, à savoir la zone la plus dense de la commune où les possibilités d'implantations des constructions restent limitées du fait de la configuration des parcelles. Ainsi, en zone U1, les piscines et annexes sont exclues de l'application des articles 6 et 7.

## ARTICLE U1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

D'autres installations sont autorisées :

- pour les parcelles d'angles : implantation à l'alignement sur une seule des limites de la voie publique et recul possible pour l'autre limite,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité de l'îlot ou un ensemble de parcelles représentant la totalité d'un alignement sur rue,
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,
- lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant ainsi qu'en bordure de la RD102,
- pour les parcelles en second rang (lorsqu'une parcelle est déjà bâtie en bordure de la voie ou emprise publique),
- pour les piscines et annexes : **implantation à l'arrière de la construction existante sans référence à l'alignement. L'implantation est libre.**
- pour le cas des parcelles situées à l'angle de deux voies : la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique par rapport à la voie sur laquelle donne la façade principale.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE U1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions, extensions et annexes, doivent s'implanter sur une des limites séparatives à l'intérieur d'une bande de 8 mètres à partir de l'alignement des voies publiques. D'autres implantations sont autorisées sur la bande de 8 mètres. Lorsque la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives et avec un retrait minimum de 3 mètres de l'autre limite.

Piscines : interdiction d'implantation en limite séparative, recul de 2 mètres minimum.

**Annexes hors piscines : l'implantation est libre.**

- Par rapport aux limites de fond de parcelles :

Les constructions non contiguës au bâtiment principal doivent s'implanter à une distance au moins égale de la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété :

- . les bâtiments dont la hauteur de faîtage n'excède pas 4,5 mètres,
- . les bâtiments qui s'adossent à un bâtiment existant de hauteur équivalente.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Annexes : l'implantation est libre.

### **1.2.2 d - Modification du règlement de la zone U2**

La collectivité souhaite intégrer des dispositions figurant dans le règlement de lotissement : « Les Jardins de Labastide » dont l'opposabilité aux autorisations d'urbanisme vient de cesser. Ainsi, pour intégrer une part des mentions du règlement de lotissement, le règlement de la zone U2 est harmonisé et modifié comme suit :

#### **ARTICLE U2 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementée

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder : 30% de la superficie de la parcelle, hors piscines et annexes.

#### **ARTICLE U2 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 mètres au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 mètres).

Pour les abris de jardins et autres annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 3 m sous sablière, 4.5 m à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, hors toiture terrasse, maximum 3,5 mètres à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE U2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs impactés par la servitude du Périmètre de Protection autour des Monuments Historiques, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.

Clôtures :

- La hauteur maximale est fixée à 1.80 mètre.

- Les clôtures seront constituées d'un muret de 0.60 mètre de hauteur avec enduit similaire à l'habitation, surmonté d'un système à claire-voie.

Portail :

- Les portails seront autorisés à une hauteur de 1.80 mètre maximum.

#### **ARTICLE U2 - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles.

- à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

1 place/logement si le foncier le permet avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues, pour les opérations de plus de 10 logements.

- à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- pour les établissements d'enseignement : 2 places par classe avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.

#### **ARTICLE U2 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ESPACES BOISES**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires,

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent,

- Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

35% minimum d'espace de pleine terre seront maintenus sur chaque unité foncière.

#### **1.2.3 - Modification du pastillage de certains bâtiments**

Le PLU de Labastide-de-Lévis autorise le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A. Dans le cadre de la modification, la commune a souhaité actualiser l'inventaire des bâtiments concernés par ce changement, par ajout de nouvelles bâtisses.

L'analyse des constructions, recensées dans le PLU applicable, a été réalisée par la commune afin d'interroger sur l'opportunité du classement et vérifier la faisabilité du changement de destination.

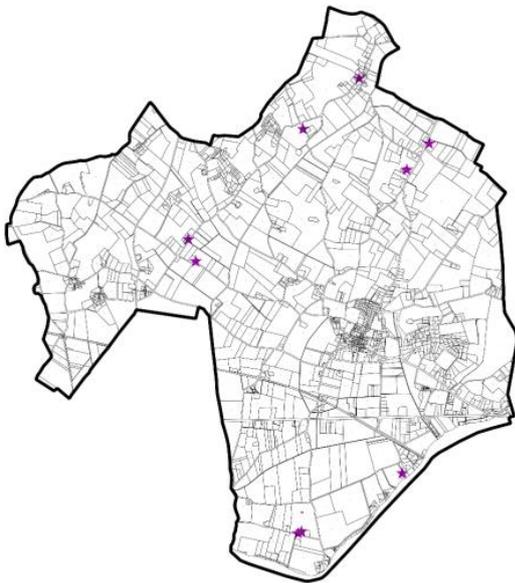
L'analyse des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du CU s'est appuyée sur une grille d'analyse multicritères qui a servi de base de réflexion pour l'inventaire et les arbitrages des élus :

- La desserte du bâtiment par les réseaux,
- L'absence d'impact sur l'activité agricole du changement de destination,
- La desserte routière,
- L'absence de risque.

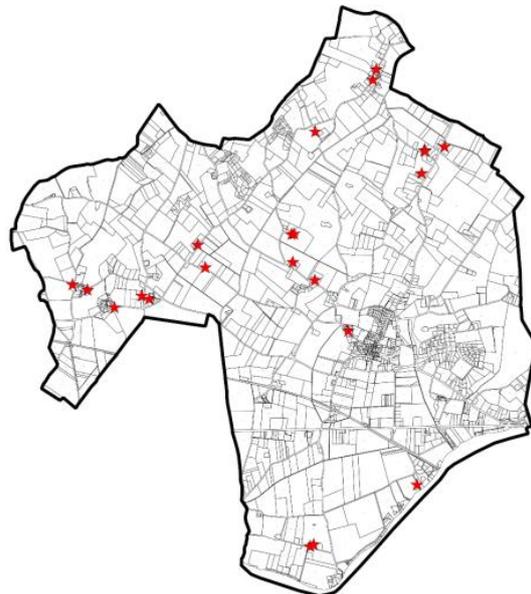
Cette démarche a eu pour objectif de vérifier l'opportunité du classement et d'évaluer ses incidences.

Ainsi, 13 éléments nouveaux du patrimoine bâti à protéger pouvant changer de destination ont été identifiés. Le PLU en vigueur en comptabilisait 9.

Le document graphique est modifié comme suit pour identifier le bâti par une étoile rouge.



Localisation du bâti susceptible de changer de destination avant modification



Localisation du bâti susceptible de changer de destination après modification

**Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination**

Adresse	Désignation cadastrale	Propriétaire
A- 997 Route de Castelnau	ZC 95-96-199	Madame BARDOU Jacqueline
B- Les Bardets	ZA 162-174	Monsieur SABY Claude

C- La Soucarié	ZA 207	Madame REY Sabine
D- La Micalié	ZL 99	Monsieur GUIBAL Nicolas
E- La Micalié	ZI 215-216	Monsieur GUIBAL Nicolas
F- Garriguepoule	ZL 235	Monsieur VALLIERES Alex
G- La Cahuzugarié	ZL 130-131	Madame BONNET Magali
H- 850 Chemin de Nebrale	ZL 231	Madame METGE Marlène
I-J 89 Impasse de Gabaude	ZB 222	SCI PORTAL - GAYRARD
K- 130 Route de Fayssac	ZB 139	Madame TEYSSEYRE Jacqueline
L- 890 Route de Fayssac	ZB 138	Monsieur RAMOND René
M- La Ville	B 213	Monsieur FREZOULS Jacques

#### **1.2.4 Modification de l'OAP : « Hauts du Village »**

Le secteur « Hauts du Village » se situe au nord et au contact du centre bourg (bastide), à proximité d'équipements majeurs (école, salle municipale, mairie, stade). Le terrain concerné s'inscrit sur le versant nord de l'éperon rocheux, présentant une pente importante. A l'ouest, il est bordé par une rue desservant le lotissement communal, rejoignant au sud le cœur de la bastide et au nord-est la rue des écoles (D102). Il bénéficie d'une position en surplomb, de vues ouvertes sur la plaine au nord.

Situé en zone urbaine dans le PLU en vigueur, le secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Un permis d'aménager a été accordé sur la partie espaces verts de l'OAP en vigueur. Au nord, des logements doivent également voir le jour.

Un concours de maîtrise d'œuvre sera lancé pour l'aménagement du site, suite à la modification du PLU.

Cette OAP ne correspondant plus aux attentes de la municipalité, en termes de périmètre et de programmation, des modifications sont apportées dont la traduction est figurée dans le document ci-dessous :

AMENAGEMENTS ATTENDUS	
	Périmètre de l'OAP
	Voie et accès principaux
	Cheminement doux
	Espace paysager
	Espace public
	Espace de stationnement
	Lots libres
	Logements collectifs

OBJECTIFS DE PRODUCTION	
	Surface totale aménagée : 6570 m <sup>2</sup>
	Partie Ouest :
	1 à 2 logements individuels
	Partie Est :
	4 à 5 logements individuels
	11 à 13 logements collectifs
	Densité brute : 24 à 30 logements/ha



### 1.3 Le cadre juridique de l'enquête publique

Le PLU de la commune de Labastide-de-Lévis est en vigueur depuis le 25 novembre 2005 et il a été révisé le 17 septembre 2018.

Le président de la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 novembre 2016 approuvant les statuts de la communauté d'agglomération et notamment l'article 6.1.2, compétences en matière de Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-de-Lévis approuvé par délibération du conseil municipal du 25 novembre 2005 et révisé par délibération du conseil communautaire du 17 septembre 2018,

Vu le courrier de la commune de Labastide-de-Lévis sollicitant l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU de Labastide-de-Lévis par la communauté d'agglomération Gaillac- Graulhet,

Vu la délibération du 1<sup>er</sup> Juin 2021 du conseil municipal de Labastide-de-Lévis demandant le lancement de la modification n°1 du PLU par le président de la communauté d'agglomération,

Vu le règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme délibéré en conseil d'agglomération le 3 juillet 2017,

Vu le projet de modification n°1 du PLU de Labastide-de-Lévis présenté en commission d'aménagement en date du 25 mai 2021,

a pris un arrêté, en date du 19 juillet 2021, afin que soit engagée la procédure de modification du PLU de cette commune et ce en application des articles L153-36 à 153-45 du code de l'urbanisme.

## 1.4 Présentation succincte du projet

Rappelons que les objectifs de la présente modification du PLU de la commune de Labastide-de-Lévis sont les suivants :

- La correction d'erreurs matérielles,
- La modification du règlement relatif notamment aux extensions de constructions visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique,
- La modification du pastillage de certains bâtiments,
- La modification de l'OAP : « Hauts du Village ».

Nota : La modification du règlement de la zone UI, afin de permettre la création de locaux de services et économiques, ce point n'est finalement plus intégré à cette procédure et fera l'objet d'une procédure distincte.

La population concernée par ce document est de 937 habitants (en 2019).

Les caractéristiques spatiales sont les suivantes :

Superficie totale (en hectares)	1 429 ha (commune de Labastide-de-Lévis)			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	60,95	4,27%	60,95	4,27%
zones 1 AU	0	0	0	0
zones 2 AU	6,49	0,45%	6,49	0,45%
zones A	1190,79	83,33%	1190,96	83,34%
zones N	170,77	11,95%	170,59	11,93 %
Total	1429	100%	1429	100%

La modification de l'OAP : « Hauts du Village », située sur un foncier d'environ 6570 m<sup>2</sup>, vise à augmenter la densité pour permettre l'accueil de 16 à 20 logements contre 13 initialement.

Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure :

- L'église Saint Blaise du village est un monument historique inscrit,
- Le pigeonnier du Pradinas est un monument historique classé,
- L'ensemble formé par le village est identifié comme site inscrit, en application des articles L341-1 et L341-2 du code de l'urbanisme.

Il est à noter que l'OAP « Hauts du Village » est située à la limite de ce périmètre et que la commune est concernée par un classement en zone sensible sur 100% de sa surface.

Si aucun élément de paysage n'est recensé par le secteur de l'OAP « Hauts du Village » plusieurs arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L153-23 du code de l'urbanisme, sont situés à proximité.

La procédure n'a pas pour effet de consommer des espaces naturels agricoles ou forestiers.

Il est à noter que :

- Le projet de la commune n'est pas de nature à avoir une incidence significative sur la problématique de l'adduction en eau potable,
- L'infiltration des eaux de pluie de l'OAP fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier. Elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs. Tous les dispositifs feront l'objet d'un traitement paysager intégré au quartier,
- La commune dispose d'une station d'épuration récente (2009) dont les capacités résiduelles sont suffisantes pour traiter les effluents des futurs habitants (charge nominale de 700 EH extensible à 1400 pour 280 habitants raccordés à ce jour, soit 28% de la population,
- Aucun élément de la modification du PLU de Labastide-de-Lévis ne va dans le sens d'une dégradation de la qualité du paysage ou du patrimoine bâti.

## **1.5 Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier**

Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale

Arrêté n°33-2023 A portant modification de l'arrêté 32-2023 A sur le lancement de l'enquête publique pour la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Labastide-de-Lévis

Avis d'enquête publique

Pièce n°0 : partie administrative, Arrêté n°78-2021 A

Pièce n°1 : notice explicative

Pièce n°1-2 : note de présentation

Modification n°1 du PLU de Labastide-de-Lévis

Dossier n° : E 23000064/31

Pièce n°2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (extrait)

Pièce n°3 : règlement écrit

Annonce légale : La Dépêche du Midi

Annonce légale : Le Tarn Libre

### Appréciation du dossier

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans un contexte de planification - document de rang supérieur : SRADDET d'OCCITANIE (30-06-2022) -.

Ce Plan Local d'Urbanisme n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de sa création.

Sur le fond, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme dont les objectifs ont été énumérés ci-avant en 1.4 (présentation succincte du projet)

et dans la mesure où les évolutions envisagées :

- ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- ne réduisent pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvrent pas à l'urbanisation qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été accessible à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

il en résulte que les documents constituant le dossier soumis à enquête publique permettent d'appréhender les modifications du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-de-Lévis, à l'exception des 19 nouveaux pastillages pour lesquels une fiche descriptive individuelle, propre à chaque bâtiment, aurait été souhaitable, ainsi que la justification de chaque projet.

## **1.6 Personnes Publiques Associées (PPA)**

Suite à un courrier, transmis le 29 juin 2023 par la communauté d'agglomération au commissaire enquêteur, les PPA suivantes ont été consultées :

- Préfecture du Tarn
- Conseil Régional d'Occitanie
- Conseil Départemental
- Département du Tarn (Graulhet)
- Chambre d'Agriculture du Tarn
- Chambre de Commerce et d'Industrie

- Chambre des Métiers et d'Artisanat du Tarn
- Direction Départementale des Territoires
- la CDPENAF
- la MRAe

## **2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Elle a été effectuée, le 12 mai 2023, par Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse.

### **2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête**

L'arrêté d'ouverture d'enquête a été pris par Monsieur le président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet le 12 juin 2023. Une copie de ce document a été adressée :

- au préfet du département du Tarn,
- au directeur de la Direction Départementale des Territoires du Tarn,
- à la présidente du tribunal administratif de Toulouse,
- au maire de Labastide-de-Lévis,
- au commissaire enquêteur.

### **2.3 Concertations avec le porteur du projet et visite des lieux**

#### Concertations avec le porteur du projet

Suite à la décision par laquelle Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse a désigné le commissaire enquêteur, ce dernier a eu un premier contact téléphonique avec Madame Camille HABER, chargée de projets à la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet. Cette dernière lui a demandé de se mettre en relation avec Madame Ingrid MOSNA, adjointe de Monsieur le maire de Labastide-de-Lévis, afin de prendre connaissance de l'objet de l'enquête publique projetée.

Par la suite, divers courriers électroniques ont été échangés :

- le vendredi 9 juin 2023
  - . transmission du lien pour pouvoir télécharger le dossier soumis à enquête publique
  - . confirmation des dates retenues pour les permanences du commissaire enquêteur
- le mardi 13 juin 2023
  - . transmission de l'arrêté d'ouverture d'enquête

- le lundi 19 juin 2023
- . transmission des attestations de parution des premières annonces légales
- le mardi 20 juin 2023
- . prise en compte de la réunion programmée en mairie de Labastide-de-Lévis le 29 juin 2023 à 9 heures
- le jeudi 29 juin 2023
- . transmission de la liste des PPA consultées, afin qu'elles donnent leur avis sur le dossier de modification n°1 du PLU de Labastide-de-Lévis
- le vendredi 7 juillet 2023
- . transmission de l'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) , avis conforme de dispense d'autorisation environnementale rendu en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme sur la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Labastide-de-Lévis
- le mercredi 12 juillet 2023
- . transmission du justificatif de la 2<sup>ème</sup> parution dans les journaux
- le mercredi 2 août 2023
- . transmission de l'avis de la CDPENAF
- le vendredi 4 août 2023
- . transmission de l'avis de la DDT
- le mercredi 16 août 2023
- . transmission du mémoire réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public

#### Concertations avec la mairie de Labastide-de-Lévis

Plusieurs contacts téléphoniques ont été établis entre Madame Ingrid MOSNA (première adjointe) et le commissaire enquêteur.

Il a notamment été convenu de retenir la date du 29 juin 2023, à 9 heures, à la mairie de Labastide-de-Lévis, afin d'aborder dans le détail les différents objets de l'enquête.

Suite à cette réunion et ce en présence de Monsieur le maire, Madame Sabine BERTRAND, (adjointe à la mairie) et du commissaire enquêteur, une visite des différents sites concernés par la modification n°1 du PLU de Labastide-de-Lévis a été effectuée et notamment les différents pastillages envisagés ont été reconnus.

## **2.4 Déroulement de l'enquête**

- du samedi 1er juillet 2023 à 9 heures
- au vendredi 28 juillet 2023 à 18 heures

Permanences du commissaire enquêteur :

- samedi 1er juillet 2023 de 9 heures à 12 heures
- mercredi 12 juillet 2023 de 14 heures à 17 heures
- vendredi 28 juillet 2023 de 15 heures à 18 heures

## 2.5 Indication des mesures de publicité

L'affiche annonçant l'enquête publique a été apposée :

- à la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet
- à l'entrée de la mairie de Labastide-de-Lévis
- au hameau de La Soucarié
- sur le site de la modification de l'OAP : « Hauts du Village »

Les pièces du dossier de modification du PLU sont disponibles sur le site internet de la communauté d'agglomération : [www.gaillac-graulhet.fr](http://www.gaillac-graulhet.fr) et peuvent aussi être consultées sur le poste informatique de la mairie pendant les jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat.

Le bulletin LABASTIDE INFOS n°79 (annexe n°9) a été distribué dans l'ensemble des boîtes aux lettres des particuliers de la commune.

Le public a été également informé par voie de presse, par l'intermédiaire de deux journaux locaux et l'insertion d'un avis conforme à la réglementation, à la rubrique : « annonces légales ».

- La Dépêche du Midi

1<sup>ère</sup> parution : le vendredi 16 juin 2023

2<sup>ème</sup> parution : le vendredi 7 juillet 2023

- Le Tarn Libre

1<sup>ère</sup> parution : le vendredi 16 juin 2023

2<sup>ème</sup> parution : le vendredi 7 juillet 2023

### Visa du dossier et des registres d'enquête

Le registre d'enquête de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a été paraphé par le commissaire enquêteur le 29 juin 2023.

Le registre d'enquête de la mairie de Labastide-de-Lévis et le dossier de modification n°1 du PLU ont été paraphés par le commissaire enquêteur, avant le début de la première permanence, le 1<sup>er</sup> Juillet 2023.

### **3 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Un bureau, à la mairie de Labastide-de-Lévis, a été mis à la disposition du commissaire enquêteur pour la réception du public.

Le dossier soumis à enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête ont été accessibles par toute personne intéressée et ce aux heures d'ouverture du secrétariat de mairie.

Par ailleurs, au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet étaient à la disposition du public le dossier soumis à enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête.

#### **3.1 Permanences réalisées**

**Permanence du samedi 1er juillet 2023  
de 9 heures à 12 heures  
à la mairie de Labastide-de-Lévis**

Au cours de cette permanence, les personnes suivantes se sont présentées :

- Monsieur et Madame LAPEYRERE Fabrice et Hélène.

Ils ont notamment remis au commissaire enquêteur un plan projet d'aménagement concernant le pastillage situé sur les parcelles ZC 95-96 et 199 et ils ont noté une observation, confirmant leur projet, sur le registre d'enquête.

- Monsieur DA COSTA Jérémie

Il a fait part oralement au commissaire enquêteur de son souhait de construction d'une dépendance à l'arrière de sa maison d'habitation.

- au cours de cette permanence, Monsieur le maire et le commissaire enquêteur ont échangé sur la modification du PLU.

**Permanence du mercredi 12 juillet 2023  
de 14 heures à 17 heures  
à la mairie de Labastide-de-Lévis**

Au cours de cette permanence, 5 personnes se sont présentées :

- Madame Eline PORTAL, représentant la SCI PORTAL-GAYRARD

Elle a noté une observation sur le registre d'enquête et transmis des photos des bâtiments qu'elle souhaite rénover pour développer des gîtes équestres.

- Madame TARBUK Marija, compagne de Monsieur DUCREAU Romain

Elle a noté une observation sur le registre d'enquête et remis au commissaire enquêteur des documents concernant un projet de transformation d'un hangar agricole, non utilisé, en habitation.

- Madame BORREGO-VAZ Christine

Elle a interrogé le commissaire enquêteur sur la possibilité de constructibilité de la parcelle ZL n°216.

- Monsieur LAVAGNE Patrick

Il souhaiterait que son fils (présent lors de cette permanence) puisse, sur une parcelle située à « La Maurelié », y implanter des hébergements insolites.

- Monsieur FREZOULS Jacques

Il a noté une observation sur le registre d'enquête et a finalement précisé au commissaire enquêteur qu'il envisageait d'aménager en abri de jardin l'ancien pigeonnier, existant sur la parcelle B n°213.

- au cours de cette permanence, Monsieur le maire a remis au commissaire enquêteur, concernant l'OAP « Hauts du Village », un courrier mentionnant une variante possible quant à l'aménagement envisagé.

**Permanence du vendredi 28 juillet 2023  
de 15 heures à 18 heures  
à la mairie de Labastide-de-Lévis**

Au cours de cette permanence 4 personnes se sont présentées :

- Monsieur PAGES Serge

Il a noté une observation sur le registre d'enquête précisant que, dans le cadre du pastillage, il souhaite qu'une partie de bâtiment de sa propriété, non nécessaire pour l'exploitation agricole, puisse être aménagée en habitation.

- Madame METGE Marlène, accompagnée de Madame VERNEJOUX Pierrette

Elle a remis au commissaire enquêteur un document écrit précisant qu'elle souhaite, dans le cadre du pastillage, aménager en habitation une ancienne grange située sur la parcelle ZL n°231.

- Madame DELHERM Solange, représentant sa fille Madame DELHERM Line

Elle souhaite que la parcelle ZD n°446 ne soit pas constructible.

- Monsieur MALLE Thierry

Il a interrogé le commissaire enquêteur pour savoir si sa propriété, située en zone N, était concernée par la modification du PLU.

- Par ailleurs, Monsieur la maire ayant eu un empêchement pour être présent à cette dernière permanence a fait remettre un courrier au commissaire enquêteur.

Ce courrier concerne :

. un contact qu'il avait eu le jeudi 27 juillet 2023 avec la CDPENAF,

. le pastillage concernant la famille de Monsieur RAMOND Alain, situé sur la parcelle ZB n°138.

### **3.2 Comptabilisation des observations**

#### **Résumé comptable de la participation du public :**

- 11 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur (+ 5 accompagnants)

- 6 courriers ont été transmis ou déposés en mairie

- 6 observations ont été notées sur le registre d'enquête, déposé à la mairie de Labastide-de-Lévis

- aucune observation n'a été notée sur le registre d'enquête, déposé à la communauté d'agglomération

- aucune observation n'a été transmise par courrier électronique

- par ailleurs, 3 courriers de PPA ont été reçus et remis au commissaire enquêteur

### **3.3 Clôture de l'enquête**

L'enquête publique s'est terminée le vendredi 28 juillet 2023 à 18 heures.

Le registre d'enquête, déposé à la mairie de Labastide-de-Lévis, a été clos et récupéré par le commissaire enquêteur en même temps que le dossier soumis à enquête publique.

Le registre d'enquête publique, déposé à la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, a été transmis, par courrier, au commissaire enquêteur le 31 juillet 2023.

## **4 - SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Sur les 10 services consultés, seuls 3 avis ont été transmis par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet au commissaire enquêteur.

## **Avis de la MRAe**

### Synthèse

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Rend l'avis conforme qui suit :

### Article 1<sup>er</sup>

Le projet de 1<sup>ère</sup> modification du PLU à Labastide-de-Lévis (81) objet de la demande n° 2023-011822, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

## **Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

### Synthèse

#### Avis portant sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le PLU de Labastide-de-Lévis

Considérant que l'évolution mineure de zonage, pour régulariser une situation existante, n'est pas de nature à modifier, ni à aggraver la gêne à l'activité agricole aux abords des constructions existantes, la CDPENAF émet un avis favorable concernant l'évolution du zonage du PLU de la commune de Labastide-de-Lévis.

#### Avis portant sur les prescriptions de la constructibilité en zones A et N du PLU de Labastide-de-Lévis

Considérant que le règlement existant intègre déjà les dispositions liées à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et notamment les valeurs recommandées par la CDPENAF pour encadrer les emprises au sol des constructions en zone agricole, y compris les annexes et les extensions, afin de permettre l'évolution de ces habitations en cohérence avec les problématiques de réciprocité et de maintien du caractère rural des communes,

Considérant que le projet de modification contrevient à ces recommandations notamment en matière d'emprise au sol maximale des constructions, y compris l'extension et les annexes à l'habitation principale,

La commission émet un avis défavorable au projet de modification du PLU de la commune de Labastide-de-Lévis 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 m<sup>2</sup>,

- . une emprise au sol maximale d'une extension relativement à la surface de la construction principale , sans créer d'effet de seuil,
- . une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m<sup>2</sup> et de 60 m<sup>2</sup> pour les piscines (margelles comprises),
- une distance maximale d'une annexe avec l'habitation comprise entre 20 et 25 mètres et une distance d'au moins 20 mètres entre la piscine, lorsqu'elle jouxte une parcelle agricole cultivée, et les limites de propriété pour prendre en compte les distances de non traitement.

### Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N du PLU de Labastide-de-Lévis

Considérant que le règlement intérieur de la commission préconise une consultation des bâtiments susceptibles de changer de destination au stade de l'examen du PLU, recommandée pour limiter le risque d'avis conforme potentiellement défavorable,

Considérant que le projet identifie 13 nouveaux bâtiments dont les critères de sélection respectent les attendus définis par la charte départementale d'urbanisme,

Considérant toutefois que la présentation et la justification de ces nouveaux changements de destination ne figurent pas dans le dossier de présentation et n'ont pas été présentés en commission,

Considérant que certains bâtiments semblent localisés sur ou en réciprocity de sièges d'exploitation en activité, les projets devant alors être justifiés dans le cadre du prolongement d'une activité agricole (gîte ou agritourisme),

Considérant que certains bâtiments présentent un caractère agricole et semblent encore fonctionnels pour une activité agricole, potentiellement valorisable par de jeunes vignerons ou des maraîchers en recherche d'équipements,

La commission recommande que les projets soient justifiés aux abords d'exploitations agricoles soit par un projet agricole (complément d'activités), soit par des mesures de protection vis-à-vis des parcelles agricoles lorsque les activités d'accueil ne sont pas portées par des agriculteurs et de justifier les choix lorsque ces projets sont susceptibles d'impacter directement ou à terme l'exercice d'une activité agricole.

**Il est rappelé que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.**

### **Avis de la Direction Départementale des Territoires**

Synthèse

#### Choix de la procédure

Changement de zonage d'une parcelle classée Ne en zone A.

En application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, seule la procédure de révision allégée permet le changement de la zone Ne vers une zone A agricole.

Par conséquent, il convient de supprimer cet objet de la procédure de modification.

### Correction d'erreurs matérielles

Le dossier indique que des erreurs matérielles sur le zonage graphique ont été commises lors de la révision du PLU en 2018. A ce titre, vous souhaitez reclasser une partie de zone UL en zone U2.

La procédure de modification permet de faire évoluer la réglementation des destinations et des sous destinations des zones urbaines ou à urbaniser.

### Modification du règlement écrit

En page 13 de la notice explicative (du dossier soumis à enquête publique), les modifications du règlement écrit sont explicitement décrites en couleurs rouge et verte. Or, si on s'en réfère à l'article A9 du règlement écrit modifié, certains éléments devraient eux aussi apparaître en couleur dans la notice explicative. L'article A9 est modifié ainsi :

Constructions de moins de 250 - 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes et extensions, ne pourra excéder 250 - 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Constructions de 250 - 300 m<sup>2</sup> ou plus d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

Seule est autorisée la construction d'une annexe dans la limite de 35 - 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Modification du pastillage de certains bâtiments

Dans le PLU actuel, 9 bâtiments sont pastillés et peuvent prétendre à un changement de destination. Le projet de modification prévoit 13 bâtiments supplémentaires, ce qui amènerait à un total de 22 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Le dossier devra être complété pour apporter toutes les justifications nécessaires à cette augmentation significative de bâtiments.

Par ailleurs, il conviendra de réaliser des fiches descriptives individuelles propres à chaque bâtiment et répondant aux critères de changement de destination (Cf charte de l'urbanisme-mars 2020).

## **5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Les observations, orales et écrites, recensées au cours de l'enquête publique ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse rédigé par le commissaire enquêteur et transmis le 31 juillet 2023.

Le porteur du projet a retourné au commissaire enquêteur son mémoire réponse le 16 août 2023.

### **Observations orales recueillies :**

de Monsieur DA COSTA Jérémie

Cette personne souhaite construire une dépendance à l'arrière de sa maison (zonage non précisé).

Réponse du porteur du projet

Sa propriété est située en zone A, une extension mesurée est possible sans attendre l'approbation de la modification du PLU.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

**Pas de commentaire**

de Madame BORREGO-VAZ Christine

Cette personne souhaite que son fils puisse construire sur une partie de la parcelle ZL n°216.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

**Cette observation ne concerne pas la modification n°1 du PLU actuellement envisagée.**

Réponse du porteur du projet

*Nous confirmons les propos du commissaire enquêteur.*

de Monsieur LAVAGNE Patrick

Son fils souhaiterait, sur une parcelle située au lieudit « La Maurelié », implanter « des hébergements insolites ».

**Commentaire du commissaire enquêteur**

**Cette observation ne concerne pas la modification n°1 du PLU actuellement envisagée.**

Réponse du porteur du projet

*Nous confirmons les propos du commissaire enquêteur.*

de Madame DELHERM Solange représentant sa fille Madame DELHERM Line

Cette personne souhaite que la parcelle ZD n°446 ne soit pas constructible.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

**Cette observation ne concerne pas la modification n°1 du PLU actuellement envisagée.**

Réponse du porteur du projet

*Nous confirmons les propos du commissaire enquêteur (la propriétaire effective est Line, la fille de Madame DELHERM qui bénéficie d'une mesure de personne protégée).*

de Monsieur MALLE Thierry

Cette personne souhaite savoir si sa propriété, située en zone N, est concernée par la modification du PLU.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

**Apparemment, sa propriété n'est pas concernée par la modification n°1 du PLU actuellement envisagée.**

Réponse du porteur du projet

*Nous confirmons les propos du commissaire enquêteur.*

## **Observations concernant les pastillages :**

Les 6 personnes suivantes ont été reçues par le commissaire enquêteur et leurs observations sont rappelées ci-dessous :

Monsieur et Madame LAPEYRERE Fabrice et Hélène (projet A) - plan ci-après -

Ces personnes ont déposé divers documents et notamment un plan projet concernant les aménagements envisagés sur les parcelles ZC 95, 96 et 199.

SCI PORTAL-GAYRARD (projet I et J) - plan ci-après -

Madame Eline PORTAL a transmis un document précisant les aménagements envisagés sur la parcelle ZB n°222 - Bâtiments A-B et C (gîtes équestres) -Bâtiment D (agrandissement d'habitation).

Madame TARBUK Marija, compagne de Monsieur DUCREAU Romain (projet B) - plan ci-après -

Elle a déposé des documents concernant un projet de transformation d'un hangar agricole en maison d'habitation sur une propriété de Monsieur SAVY Claude (grand-père de Monsieur DUCREAU Romain).

Monsieur FREZOULS Jacques (projet M)

Il envisage d'aménager le bâtiment existant (ancien pigeonnier) sur la parcelle B n°213 en abri de jardin.

Monsieur PAGES Serge (projet K)

Il souhaite qu'une partie de bâtiment, non indispensable pour l'exploitation agricole, puisse être aménagée en habitation.

Madame METGE Marlène, accompagnée de Madame VERNEJOUX Pierrette (projet H)

Elle a remis au commissaire enquêteur un courrier en précisant qu'elle souhaite aménager en habitation une ancienne grange sur la parcelle ZL n°231.

### Réponse du porteur du projet

#### *Observations concernant les pastillages*

*La présentation en CDPENAF a mis l'accent sur cet enjeu d'une manière curieuse, certains membres de la commission insistant sur l'intérêt de conserver notamment les bâtiments présentés par Monsieur Romain DUCREAU. Cette ancienne stabulation et les annexes ne présentent sans doute plus d'intérêt pour un élevage aux normes actuelles, à fortiori dans un contexte de réduction des cheptels.*

*Le dossier de Madame METGE est encore plus compliqué car imposant une analyse fine de la nature du bâtiment ancien mais cela ne relève pas de la modification du PLU.*

*Chaque opération devant être présentée au stade de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme devant la CDPENAF pour avis conforme, il sera donc possible à cette dernière de procéder à une étude approfondie de chaque demande.*

*Aucune remarque particulière n'est faite sur les demandes de pastillage qui ne présentent pas de risque pour le potentiel agricole du foncier alentour.*

## Commentaire du commissaire enquêteur

Dans la notice explicative jointe au dossier soumis à enquête publique, s'agissant de la modification du pastillage de certains bâtiments agricoles pouvant changer de destination, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, il est fait référence à une grille multicritères qui a servi de base de réflexion pour l'inventaire et les arbitrages des élus ;

à savoir :

- la desserte du bâtiment par les réseaux,
- l'absence d'impact sur l'activité agricole du changement de destination,
- la desserte routière,
- l'absence de risque.

Ainsi, 13 éléments du patrimoine bâti à protéger pouvant changer de destination ont été identifiés et situés sur la carte de la commune.

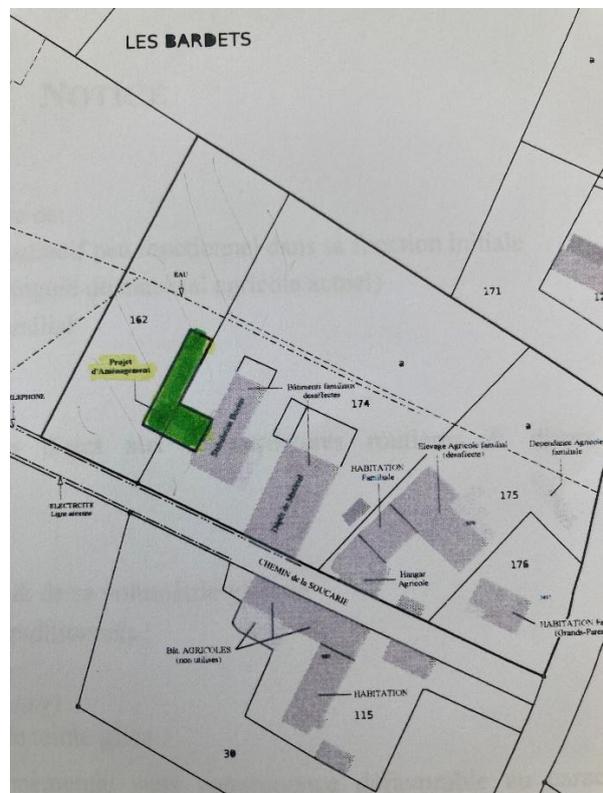
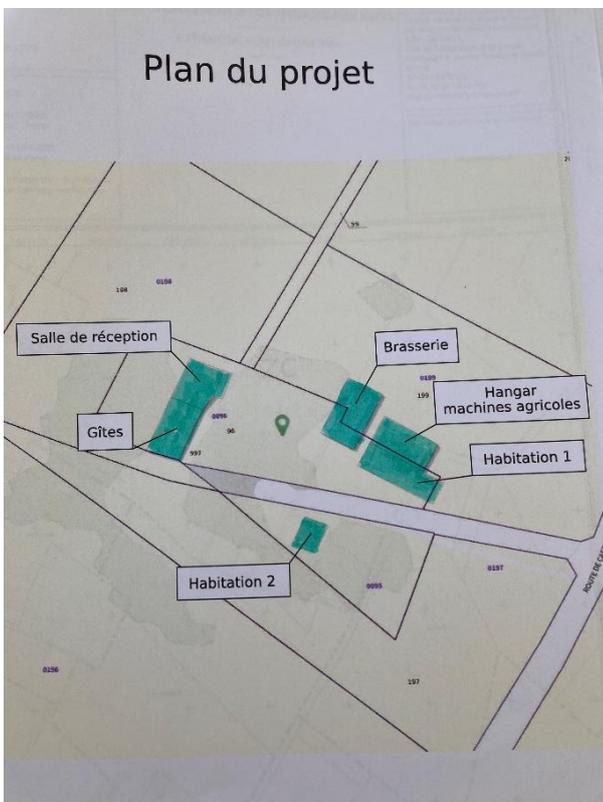
Cependant, pour le commissaire enquêteur, cette présentation paraît insuffisante.

Des fiches descriptives individuelles, propres à chaque bâtiment et répondant aux critères de changement de destination, n'auraient pas été inutiles.

Aussi, pour situer les différents pastillages, les documents ci-dessous aideront sûrement à une meilleure appréhension de chaque projet.

Projet A Section ZC n°95-96-199

Projet B Section ZA 162-174



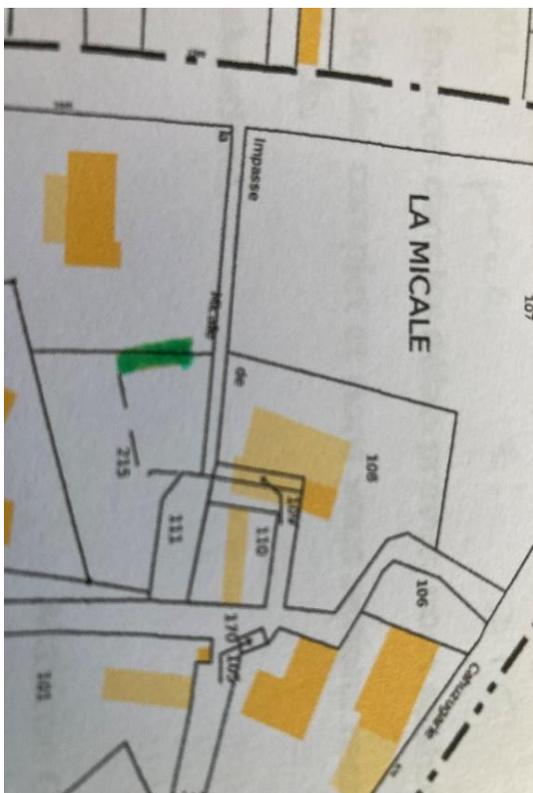
Projet C Section ZA 207



Projet D Section ZL 99



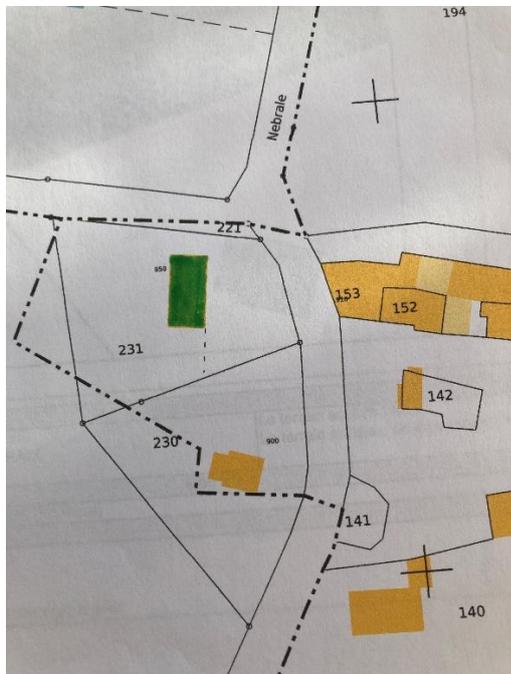
Projet E Section ZI 215-216



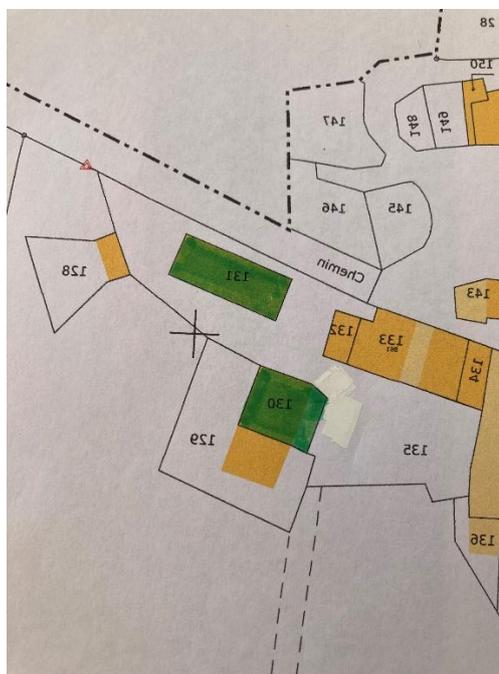
Projet F Section ZL 235



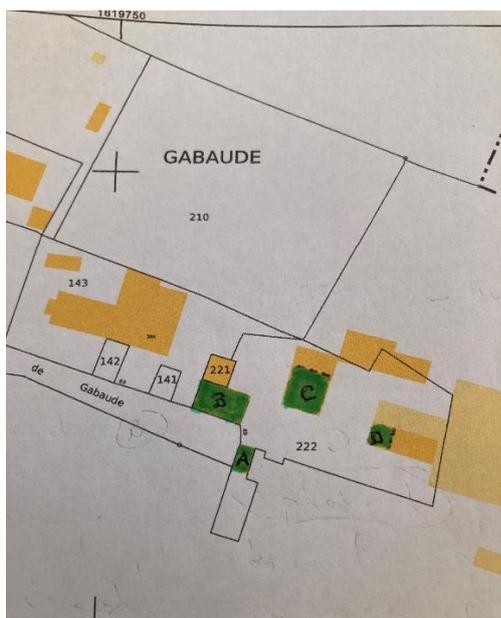
Projet H Section ZL 231



Projet G Section ZL 130-131

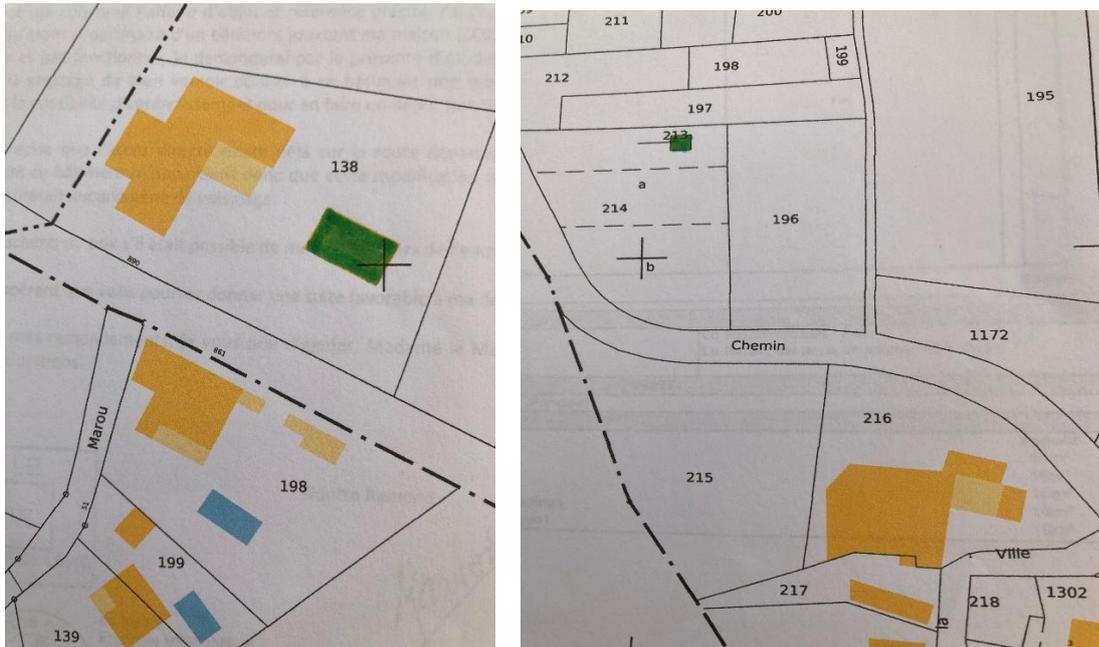


Projet I et J Section ZB 222



Projet K Section ZB 139





**Pour faire suite à l'avis de la CDPENAF, concernant l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination et au commentaire ci-après rédigé par le porteur du projet :**

*Il est souligné la volonté constante de la commune de préserver son potentiel agricole, dès le POS de 1995, renforcé par le PLU de 2005. Le PLU 2018 a été précédé d'un diagnostic agricole ainsi que d'un inventaire du petit patrimoine rural et naturel (haies, arbres...). Au-delà des documents d'urbanisme exigeants, la pratique communale prouve une double préoccupation :*

- *favoriser l'installation des jeunes agriculteurs en permettant aux projets sérieux, en parfaite coopération avec la chambre d'agriculture, de se développer. L'implantation des bâtiments agricoles puis, quand l'activité a montré sa viabilité, celle du siège d'exploitation est toujours située dans une zone déjà construite, induisant un impact foncier nul ou minime,*
- *permettre l'adaptation du bâti ancien aux contraintes modernes et aux besoins des propriétaires sans pénaliser le potentiel agricole.*

**Il est important de rappeler que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.**

Fait à Castres le 25 août 2023  
 Le commissaire enquêteur  
 Luc DURAND









**DEPARTEMENT DU TARN**

Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet

**MODIFICATION n°1 du PLU  
de la commune de Labastide-de-Lévis**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**réalisée du samedi 1er juillet 2023 à 9 heures  
au vendredi 28 juillet 2023 à 18 heures**

**CONCLUSIONS MOTIVEES  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

# SOMMAIRE

<b>1 - LE PROJET</b> .....	3
1.1 Description et justifications des modifications.....	3
1.1.1 La correction d'erreurs matérielles	
1.1.2 La modification du règlement relatif notamment aux extensions et constructions visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique.....	5
1.1.3 La modification du pastillage de certains bâtiments.....	6
1.1.4 La modification de l'OAP « Hauts du Village ».....	6
<b>2 - RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....	7
<b>3 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS</b> .....	8
3.1 Bilan global.....	8
3.2 Observations orales et écrites.....	8
<b>4 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b> .....	10

## 1 - LE PROJET

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-de-Lévis est en vigueur depuis le 25 novembre 2005 et a été révisé le 17 septembre 2018.

Cette modification a été engagée pour faire suite à une demande de la commune de Labastide-de-Lévis.

### 1.1 Description et justifications des modifications

#### 1.1.1 La correction d'erreurs matérielles

##### 1.1.1 a Le transfert d'une partie de la zone Ne en zone A

Une construction en bordure du Tarn a été intégrée, par erreur, en zone naturelle.

Avis de la DDT, en date du 17 juillet 2023, transmis par la communauté d'agglomération au commissaire enquêteur le 10 août 2023.

Il ressort du rapport de présentation et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), approuvé en 2018, que la zone Ne est destinée à protéger les secteurs identifiés du PLU comme étant les plus sensibles et fragiles, tout en confortant les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1.

En application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, seule la procédure de révision allégée permet le changement de la zone Ne vers une zone A agricole.

Par conséquent, il convient de supprimer cet objet de la procédure de modification.

##### Justification du porteur du projet

*Il semble qu'il y ait une erreur de lecture ou de communication du dossier puisque la parcelle visée par le commentaire est celle concernée par la correction de l'erreur matérielle. Il s'agit d'une maison d'habitation préexistante au PLU et par ailleurs déjà incluse en zone A dans le PLU de 2005. Une observation incomplète de la photo aérienne par le bureau d'études, non corrigée par les élus ou les propriétaires lors de l'élaboration du PLU, a conduit à « oublier » cette habitation dans la zone Ne, empêchant toute extension, alors que les propriétés voisines, correctement zonées, peuvent en bénéficier. L'extension souhaitée est prévue au nord de la construction existante, sans impact pour la zone Ne ou pour la zone A.*

*Nous proposons le maintien de la correction matérielle indiscutable. Le maintien du statu quo ouvrirait sans aucun doute un contentieux pour rupture du principe d'égalité.*

**Pour le commissaire enquêteur, ce transfert est justifié car l'erreur matérielle, au vu de la photo aérienne, est évidente.**

**Cette adaptation, qui peut être considérée de mineure, ne devrait pas nécessiter une procédure de révision allégée.**

##### 1.1.1 b Le transfert partiel d'une zone UL en zone U2

La collectivité souhaite modifier le périmètre de la zone U2 suite à une erreur matérielle et ainsi respecter les limites d'occupation actuelle.

Avis de la DDT, transmis par la communauté d'agglomération au commissaire enquêteur le 10 août 2023.

Le dossier indique que des erreurs matérielles, sur le zonage graphique, ont été commises lors de la révision du PLU en 2018. A ce titre, vous souhaitez reclasser une partie de la zone UL en zone U2.

Après analyse du dossier, il ressort que le projet, arrêté le 27 novembre 2017, mentionnait déjà ce type de classement en zone UL, zonage repris in fine dans le dossier d'approbation. Dans le cadre des consultations, aucune remarque n'avait été formulée par la collectivité et les Personnes Publiques Associées. De plus, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ne font pas mention de demandes de reclassement des parcelles concernées.

Par conséquent, l'erreur matérielle n'a pas ici été démontrée et doit être écartée. En effet, une erreur matérielle est caractérisée par une malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du Plan Local d'Urbanisme.

#### Justification du porteur du projet

*Il s'agit d'un ensemble de parcelles communales situées dans le nouveau quartier des Carrairoles. La commune confirme l'erreur cartographique qui a délimité le zonage, sans respecter les limites cadastrales de la parcelle ZH 362 et demande le rétablissement de la cohérence : zonage PLU/ limites cadastrales. Il est précisé que cette correction ne représente que quelques m2.*

*La zone est en voie d'aménagement et la correction demandée n'affecte pas le programme qui a fait l'objet d'un permis d'aménager.*

**Pour le commissaire enquêteur, il est évident que pour respecter l'état des lieux actuel, confirmé par le document ci-dessous :**



**Le transfert d'une partie de la zone UL en zone U2 s'avère nécessaire et un nouveau tracé de zonage devra être défini.**

### **1.1.2 La modification du règlement relatif notamment aux extensions et constructions, visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique**

Avis de la CDPENAF portant sur les prescriptions de la constructibilité en zones A et N du PLU de Labastide-de-Lévis

Valeurs recommandées par la CDPENAF :

- concernant les emprises au sol des constructions et des annexes :

. une emprise au sol des constructions, constituée de l'habitation principale y compris annexes et extensions, plafonnée à 250 m<sup>2</sup>,

. une emprise au sol maximale d'une extension relativement à la surface de la construction principale, sans créer d'effet de seuil,

. une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m<sup>2</sup> et de 60 m<sup>2</sup> pour les piscines, margelles comprises.

- une distance maximale d'une annexe avec l'habitation principale comprise entre 20 et 25 m et une distance d'au moins 20 m entre la piscine, lorsqu'elle jouxte une parcelle agricole cultivée et les limites de propriété pour prendre en compte les distances de non traitement.

#### Justification du porteur du projet

*La CDPENAF interprète, de façon très personnelle, l'article L151-12 du code de l'urbanisme, qu'elle cite en référence.*

*C'est ainsi que la règle des 20 à 25 m, évoquée par la CDPENAF, peut s'avérer contre-productive en grevant l'espace agricole alors qu'une annexe, située à plus de 25 m mais sur la voie d'accès ou à proximité du hameau, n'a aucun impact. La logique d'implantation doit primer toute approche quantitative.*

*La limite de 250 m<sup>2</sup> est tout aussi arbitraire, ne tenant pas compte des anciens corps de ferme ou maisons de maître qui ont été heureusement restaurés et qui dépassent facilement le seuil sans pour autant offrir, du fait de leur configuration d'une autre époque, les commodités attendues en termes d'accessibilité ou de rénovation thermique. Une application mécanique encouragera sans doute les découpages parcellaires pour s'en affranchir.*

*Enfin, les premières préfigurations de l'objectif ZAN ne tiennent manifestement pas compte de la doctrine de la CDPENAF 81 en identifiant des parcelles déjà construites au-delà de 250 m<sup>2</sup> comme susceptibles d'être densifiées.*

*Il faut noter pour conclure qu'un soin particulier est accordé à Labastide-de-Lévis à l'implantation des piscines, tant pour éviter les troubles de voisinage « urbains » que les conflits d'usage avec le monde agricole.*

*La commune assume clairement son statut de commune agricole en faisant prévaloir l'activité agricole sur les doléances de néo-ruraux dès lors qu'ils ne sont pas installés dans les secteurs urbains de la commune.*

#### **Pour le commissaire enquêteur :**

**- s'agissant des emprises au sol des constructions et annexes, la possibilité d'extension des constructions de 250 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup>, il semble que c'est suite au retour d'expérience du service instructeur que cette modification est envisagée. Il est en outre précisé que l'évolution des logements existants ne pénalise pas la zone agricole en termes de consommation d'espace,**

**- quant à la deuxième recommandation ci-dessus de la CDPENAF, en zones A et N, elle ne fait partie des modifications actuellement envisagées qui sont prévues en zone U1. Aussi, le règlement écrit, déjà existant dans ces zones, restera applicable.**

### 1.1.3 La modification du pastillage de certains bâtiments

Dans le cadre de la modification, la commune a souhaité actualiser l'inventaire des bâtiments concernés et faire un ajout de certaines bâtisses.

La CDPENAF n'approuve pas l'ajout de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination et recommande de réévaluer le choix de certains pastillages.

Pour sa part, la DDT préconise de réaliser des fiches descriptives individuelles, propres à chaque bâtiment et répondant aux critères de changement de destination.

#### Justification du porteur du projet

*Les prescriptions de la DDT sont justifiées. Aussi, chaque opération devant être présentée au stade de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme sera également soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.*

#### **Pour le commissaire enquêteur**

**Bien que la notice explicative, jointe au dossier soumis à enquête publique, fasse référence à une grille multicritères qui a servi de base de réflexion pour l'inventaire et les arbitrages des élus, à savoir :**

- la desserte du bâtiment par les réseaux,
- l'absence d'impact sur l'activité agricole,
- la desserte routière,
- l'absence de risque.

**Cette présentation est bien insuffisante et les engagements ci-avant du porteur du projet devront être respectés.**

### 1.1.4 La modification de l'OAP « Hauts du Village »

Le terrain concerné s'inscrit sur le versant nord et au contact du centre du bourg. Il bénéficie d'une position en surplomb et de vues ouvertes sur la plaine au nord.

#### Justification du porteur du projet

*Situé en zone urbaine du PLU en vigueur, le secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).*

*Cette OAP ne correspondant plus aux attendus de la municipalité, en termes de périmètre et de programmation, des modifications sont apportées sur ces éléments.*

*La réflexion, portée dans le cadre de l'aménagement du quartier des « Hauts du Village » s'est construite autour de plusieurs enjeux et objectifs :*

- développer une offre résidentielle, avec des logements individuels et collectifs, en prenant en compte le contexte rural et la topographie,
- organiser une desserte et un maillage doux, permettant de rejoindre les espaces et équipements publics du centre,
- favoriser le lien social et intergénérationnel,
- intégrer les contraintes de topographie au service du projet,
- diversifier l'offre de logements et les formes urbaines en articulation avec le cœur de ville.

**En cours d'enquête, Monsieur le maire a remis un courrier au commissaire enquêteur. Ce courrier concerne des adaptations à apporter à l'OAP « Hauts du Village » et notamment la possibilité d'intervertir, si cela est nécessaire, les deux éléments suivants : bâtiments à vocation de logements collectifs sur la partie haute et parcelles individuelles sur la partie basse, dans la perspective d'une densification avec création de garages en rez-de-jardin pour tenir compte des équipements réalisés récemment (aire de stationnement et city stade).**

**Garder cette latitude d'intervertir les 2 éléments : bâtiments à vocation de logements collectifs d'une part et parcelles individuelles d'autre part permettra, selon l'évolution des projets, de choisir l'une ou l'autre des solutions, sans remettre en cause la finalité de l'OAP.**

## **2 - RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Le 12 juin 2023, un arrêté portant organisation d'une enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Labastide-de-Lévis a été pris par Monsieur le président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

### Préparation organisation

Préalablement au démarrage de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est rapproché :

- de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,
- de la commune de Labastide-de-Lévis,

afin que l'enquête se déroule dans les meilleures conditions.

### Désignation du commissaire enquêteur

Elle a été effectuée par Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse, le 12 mai 2023.

### Période de l'enquête - Dates des permanences

L'enquête s'est déroulée :

- du samedi 1er Juillet 2023 à 9 heures
- au vendredi 28 juillet 2023 à 18 heures

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie de Labastide-de-Lévis :

- le samedi 1er juillet 2023 de 9 heures à 12 heures
- le mercredi 12 juillet 2023 de 14 heures à 17 heures
- le vendredi 28 juillet 2023 de 15 heures à 18 heures

### Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique a été placardé :

- à la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,
- à l'entrée de la mairie de Labastide-de-Lévis,
- au hameau de la Soucarié,
- sur le site de la modification de l'OAP « Hauts du Village »,

Un certificat d'affichage, établi par Monsieur le maire et joint en pièce annexe au rapport d'enquête, justifie l'accomplissement de cette formalité.

Le public a été également informé par voie de presse par l'intermédiaire de 2 journaux locaux.

Le bulletin LABASTIDE INFOS n°79 a été distribué dans l'ensemble des boîtes aux lettres de la commune.

Les pièces du dossier étaient disponibles sur le site internet de la communauté d'agglomération et pouvaient être consultées sur le poste informatique de la commune, pendant les jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat.

Les observations, propositions et contre-propositions pouvaient également être déposées par courrier électronique, envoyées également à la mairie de Labastide-de-Lévis.

#### Registres d'enquête

Les registres d'enquête, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public, du samedi 1er Juillet 2023 à 9 heures au vendredi 28 juillet 2023 à 18 heures :

- à la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet
  - à la mairie de Labastide-de-Lévis
- et ce aux heures d'ouverture de ces deux sites.

#### Visite des lieux

Le 29 juin 2023, Monsieur le maire, Madame Sabine BERTRAND (adjointe à la mairie) et le commissaire enquêteur se sont rendus sur les différents sites concernés par la modification n°1 du PLU de Labastide-de-Lévis. Les emplacements des nouveaux pastillages envisagés ont notamment été reconnus.

### **3 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

#### **3.1 Bilan global**

Comme précisé ci-avant, les pièces du dossier de modification n°1 du PLU de Labastide-de-Lévis étaient disponibles sur le site internet de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

Même si ce site a pu être consulté, le commissaire enquêteur remarque qu'aucune observation, propositions ou contre-propositions n'ont été déposées par courrier électronique.

12 observations (orales, écrites sur le registre d'enquête de Labastide-de-Lévis ou remises au commissaire enquêteur) ont été enregistrées.

Il est à noter que certaines observations, formulées par le public, ne concernent pas directement les modifications envisagées.

#### **3.2 Observations orales et écrites**

- 6 courriers ont été transmis ou déposés en mairie
- 6 observations ont été notées sur le registre d'enquête, déposé à la mairie de Labastide-de-Lévis
- aucune observation n'a été notée sur le registre d'enquête, déposé à la communauté d'agglomération

Le commissaire enquêteur s'est attaché à décliner le projet en comparant les éléments positifs et négatifs, d'où le tableau ci-dessous :

Thèmes	Aspects positifs	Aspects négatifs	Analyse du commissaire enquêteur	Bilan
Qualité du dossier hors pastillage	Cette partie de dossier est complète, claire, facilement lisible	Pas de sommaire des pièces composant le dossier	Globalement cette partie de dossier est aisément compréhensible	Avis favorable
Qualité du dossier pastillage	Grille d'analyse multicritères	Fiches descriptives individuelles propres à chaque bâtiment inexistantes	Information insuffisante dans le dossier proposé	Recommandation à envisager
La correction d'une erreur matérielle : transfert partiel d'une zone Ne en zone A	Le changement partiel de zonage présenté sur la vue aérienne est très explicite	Parcelle située dans un secteur identifié comme étant sensible et fragile	Ce changement minime permettra de faire bénéficier la parcelle concernée d'un règlement identique à celui des 2 parcelles voisines	Avis favorable (L'extension souhaitée étant prévue au nord de la construction existante)
La correction d'une erreur matérielle : transfert d'une partie de zone UL en zone U2	Régularisation d'un état des lieux existant correspondant à un zonage U2	Cette correction affecte, mais de façon non significative, la zone UL	Transfert devenu à ce jour quasiment obligatoire, vu les constructions existantes (plan page 4 des conclusions)	Avis favorable

Modification du règlement écrit	Modification de dispositions jugées trop contraignantes suite « au retour » du service instructeur	Valeurs recommandées par la CDPENAF	Difficile de définir des règles idoines pour la possibilité d'extension des constructions et des implantations des annexes	Avis favorable
Modification de l'OAP « Hauts du Village »	OAP situé au contact du centre du bourg	Néant	Située à proximité des principaux équipements communaux, cette OAP a toute sa raison d'exister	Avis favorable
Information	La réglementation a été respectée	Néant	Le bulletin LABASTIDE INFOS n°79, distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune, garantit que la quasi-totalité des habitants de la commune a été informée de la modification du PLU	Avis favorable

#### 4 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur le déroulement de l'enquête, considérant que :

- l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté n° 33-2023 A du 12 juin 2023, pris par Monsieur le président de l'agglomération Gaillac-Graulhet,
- que les évolutions envisagées :
  - . ne changent pas les orientations définies par le PADD,
  - . ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,

- . ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- . n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation, ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- le dossier soumis à enquête publique était conforme à l'ensemble des documents exigés par la réglementation en vigueur, **à l'exception du paragraphe consacré à la modification de certains pastillages qui aurait dû être plus étoffé,**
- les publicités et les affichages, au siège de la communauté de communes, à la mairie de Labastide-de-Lévis, sur le site concerné par l'OAP, dans les journaux, sur le site Internet de la communauté d'agglomération, ont été correctement réalisés et cela dans des délais réglementaires,
- le public pouvait prendre connaissance du dossier, notamment au cours des permanences du commissaire enquêteur et s'exprimer en toute liberté,
- les permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions,
- le commissaire enquêteur a obtenu, auprès du porteur du projet, tous les renseignements complémentaires qu'il a jugé utiles pour la bonne compréhension du dossier,
- la présente modification du PLU ne remet pas en cause le maintien des grands équilibres dans la délimitation des catégories de zonage.

#### **En conclusion :**

Compte-tenu de ce qui précède,

- après étude du dossier, entretien avec les élus, l'examen des observations et les réponses apportées par le porteur du projet dans son mémoire réponse,
- après avoir considéré les avantages et les inconvénients, tant pour la collectivité que pour les particuliers,

Le commissaire enquêteur émet un : **AVIS FAVORABLE**  
à la modification n°1 du PLU de Labastide-de-Lévis.

Cet avis est assorti de la recommandation suivante concernant les pastillages dont la présentation, dans le dossier soumis à enquête publique, est bien insuffisante.

Pour chaque opération devant être présentée au stade de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il sera souhaitable qu'une fiche descriptive individuelle, répondant aux critères de changement de destination, soit intégrée au dossier.

Il est en outre rappelé que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Fait à CASTRES le 25 août 2023  
Le commissaire enquêteur  
Luc DURAND

