

**Département du Tarn**

**Canton des Deux Rives**

**Communauté d'Agglomération GAILLAC-GRAULHET**

## **ENQUETE PUBLIQUE**

*relative à la modification N°2*

*du Plan Local d'Urbanisme (PLU)*

*de la commune de TECOU (81600)*

**Du 18 septembre 2023      au      16 octobre 2023**

**Commissaire Enquêteur : Jacques Séguier**

# Sommaire

<b>PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE</b>	p 4
<b>PREAMBULE</b>	
<b>I-PRESENTATION DE L'ENQUETE</b>	p 4
1-Rappel des procédures	
2-Objet de l'enquête	p 6
<b>II-ORGANISATION DE L'ENQUETE</b>	p 7
<b>1-Mesures intervenues</b>	
1-1 Désignation du commissaire enquêteur	
1-2 Arrêté d'ouverture d'enquête	
<b>2- Mesures publicitaires</b>	p 8
2-1 Affichage	
2-2 Insertions dans la presse	
2-3 Mesures publicitaires complémentaires	
<b>3- Modalités de consultation du dossier</b>	p 9
<b>4- La réception du public</b>	p 9
4-1 Conditions d'accueil du public	
4-2 Les permanences du commissaire enquêteur	
<b>5- Les documents d'enquête</b>	p 10
5-1 Le dossier d'enquête	
5-2 Le registre d'enquête	
<b>III- DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	p 11
1- Visite des lieux	
2- Climat de l'enquête et relation avec le responsable du projet	
3- Formalités de fin d'enquête	p 12
4- <b>PROCES VERBAL de fin d'enquête - « MEMOIRE en REPONSE »</b> de la CA Gaillac-Graulhet aux requêtes, avis et questions et complémentaires	p 13

## **PARTIE II : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS**

p 29

### **I-RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE**

p 29

### **II- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

p 29

1- Sur la procédure d'enquête

p 29

2- Sur les mesures d'information du public

p 32

3- Sur la composition du dossier

p 33

4- Sur le projet, les observations formulées

p 33

4-1.1 : Analyse synthétique des observations nominatives

p.33

4-1.2 : Analyse synthétique des observations anonymes

p.35

4-1.3 : Analyse des avis des PPA

p 35

5- Questions complémentaires

p 36

5-1 : Développement de l'habitat

5-2 : PLU du 12 novembre 2018 - P.A.D.D.

p 37

5-3 : SCoT - D.O.O. (Document d'Orientation et d'Objectifs)

p 38

5-4 : Modification du règlement écrit du PLU

p 38

5-5 : Moyens de Protection contre l'incendie des bâtiments

p 39

5-6 : Modification du règlement écrit du PLU

p 39

5-7 : Modifications et complétude des documents graphiques

p 40

### **III- CONCLUSIONS ET AVIS FINAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

p 41

## **ANNEXES**

p 47

Délibération du Conseil Municipal de Técou n° 2022\_042 (6 décembre 2022)

Arrêté CAGG n°60\_2022A modification n°2 PLU (13décembre2022)

Arrêté CAGG n°20\_2023A modification n°2 PLU (10mars2023)

Courriers envoyés aux PPA (24mai2023)

Décision du Président du T. A. de la désignation du C.E. (01juin2023)

Bilan de concertation. Délibération du conseil de communauté de CAGG (13juin2023)

Certificat d'affichage de la mairie et plan d'implantation des panneaux (29 août2023)

Arrêté ouverture enquête publique CAGG N°56\_2023A (28 août 2023)

Avis d'Enquête Publique - Panneau d'affichage

## PARTIE I

# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

## PREAMBULE

TECOU commune de plus de 1034 habitants, qui sur le plan historique et culturel fait partie du gaillacois, doit sa notoriété à la qualité de ses vins, est située dans l'ouest du département du Tarn en région Occitanie, 7 kilomètres au Sud de Gaillac, située dans l'aire d'attraction d'Albi, limitrophe de quatre autres communes.

TECOU est une commune rurale dans la vallée du Tarn dont l'occupation des sols est marquée par l'importance des territoires agricoles représentant 90% en 2018 les zones urbanisées représentant 1.8%. Dans la répartition détaillée les terres arables sont de 39%, les zones agricoles hétérogènes de 33% et aucun espace naturel présentant un intérêt patrimonial n'est recensé sur la commune dans l'inventaire national du patrimoine naturel.

D'un point de vue économique le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune a baissé de 73 % en 32 ans. L'activité hors agriculture comporte 75 établissements avec une prépondérance pour le secteur du commerce, des transports et de l'hébergement

**La commune de TECOU** est rattachée au groupement de la **Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (CAGG)**, 56 communes qui travaillent conjointement au développement de leur territoire.

## I - PRESENTATION DE L'ENQUETE

### 1 - Rappel des procédures

La municipalité de TECOU a souhaité revoir son PLU, approuvé par délibération municipale le 12 novembre 2020 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 le 21 juin 2021.

Par délibération n° 2022/042, en date du 6 décembre 2022, le Conseil Municipal de TECOU a voté à l'unanimité le lancement, la poursuite et l'achèvement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

La **Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (CAGG)** ayant étendu ses compétences au PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale (Arrêté Préfectoral du 26 décembre 2016 et règlement communautaire du 3 juillet 2017), le Conseil Municipal de TECOU s'est prononcé à l'unanimité sur la mise en œuvre de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme par la CAGG.

Le règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme a été approuvé par le conseil de la CAGG le 03 juillet 2017 et le 17 janvier 2023 dans sa version consolidée.

Par arrêté N°60\_2022A, du 13 décembre 2022, le Président de la CAGG, étant maître d'ouvrage et autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, a engagé la procédure de modification n°2 du PLU sur la zone AU1 du Nay Sud et AU1 de Gineste.

Par arrêté N°20\_2023A, du 10 mars 2023, le Président de la CAGG a porté modification de l'arrêté N°60\_2022A, du 13 décembre 2022 considérant qu'il convient de procéder à l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur deux zones AU1, du Nay Sud et de Gineste.

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU de TECOU il a été ouvert une concertation, prévue dans l'arrêté du 13 décembre 2022, annoncée par voie de presse le 11 avril 2023. Le conseil de communauté de la CAGG convoqué le 16 mai 2023 s'est réuni le 22 mai 2023, sous la présidence de Monsieur Paul Salvador Président, pour délibérer sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de TECOU

La concertation auprès de la population, des associations locales et des autres personnes concernées a été mise en œuvre par le biais d'un registre disponible en mairie de TECOU pendant la durée des études du 13 décembre 2022 au 02 mai 2023

Il n'a été fait mention d'aucune requête ni observation et ce bilan a été affiché pendant 1 mois au siège de la Communauté d'agglomération et à la mairie de TECOU.

Le conseil de communauté de la CAGG convoqué le 16 mai 2023 s'est réuni le 22 mai 2023, sous la présidence de Monsieur Paul Salvador Président, pour délibérer sur le bilan de concertation du projet de modification n°2 du PLU de la commune de TECOU jugé positif.

Par courriers en date du 24 mai 2023, avant l'ouverture de l'enquête, la CAGG a notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) le projet de modification n°2 du PLU de TECOU portant sur l'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 du « Nay sud » et de la zone AU1 de « Gineste », afin d'accueillir plus de logements sur ces 2 zones. Ce projet n'a pas donné lieu à une réunion publique de concertation.

Les courriers reçus par la Préfecture du Tarn, le Conseil Régional Occitanie, le Conseil départemental, le Département du Tarn - Direction des Routes- Pôle Aménagement Ouest, la Chambre de l'Agriculture du Tarn, la Chambre du Commerce et de l'Industrie-Site d'Albi, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Tarn, la DDT - Service Connaissance des Territoires et Urbanisme n'ont pas donné lieu à avis ou réponses.

La CAGG a adressé un courrier à la DREAL - Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) – reçu le 10 mai 2023 pour connaître si ses projets, plans et programmes sont soumis à étude environnementale.

Après examen au cas par cas la MRAe a considéré que dans le cadre du dossier déposé n°2023-011823 sur la 2ème modification du PLU à TECOU le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine et ne nécessite pas d'évaluation environnementale. (Avis n°2023ACO108 du 5 juillet 2023).

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Par lettre, enregistrée le 10 mai 2023 au Tribunal Administratif de Toulouse, Mr le Président de la CAGG demande la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « *la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Técou* ».

Par décision n° E23000077/31 de Mr le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, en date du 01 juin 2023 et par délégation, Mr Jacques SEGUIER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

Le 28 août 2023 Monsieur le Président de la CAGG, par Arrêté N°56\_2023A, prescrit « *le lancement de l'enquête publique pour la modification n°2 du PLU de la commune de TECOU* ».

Les pièces du dossier présentées à l'appui de ladite demande sont :

- Pièce n°1 : Pièces administratives ;
- Pièce n°2 : Rapport de présentation ;
- Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation

## 2 - Objet de l'enquête

**La présente enquête publique est relative à « *la modification N°2 du PLU de la commune de TECOU (81600)* ».**

*Le Conseil communautaire de l'agglomération Gaillac-Graulhet, compétent en matière d'urbanisme a engagé le projet de modification N°2 du PLU, élaboré sous l'autorité de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet avec l'appui technique du bureau d'études URBA 2 D (URBAniasme Aménagement et Développement Durable) lequel a réalisé le dossier de la mise à l'enquête publique.*

*La procédure de modification s'inscrit dans le respect de l'Article L153-41, le projet est soumis à l'enquête publique par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale*

*La modification N°2 du PLU, approuvé le 12 novembre 2018, mis à jour le 21 octobre 2021 par l'arrêté N°104\_2021A, a comme principaux objets :*

- *Procéder à une évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 du « Nay sud » afin de modifier le nombre de logements sur la zone, sans changer la surface, et permettre d'accueillir plus de 9 logements à usage locatif ;*
- *Procéder à une évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 de « Gineste », afin de modifier le nombre de logements sur la zone et permettre d'accueillir plus de 11 logements.*

## II – ORGANISATION DE L'ENQUETE

### 1 - Mesures intervenues

#### 1-1 : Désignation du commissaire enquêteur

Par délibération n° 2022/042, en date du 6 décembre 2022, le Conseil Municipal de TECOU s'est prononcé et a voté à l'unanimité le lancement, la poursuite et l'achèvement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et rappelle que la CAGG, étant maître d'ouvrage et autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, engagera la procédure de modification n°2 du PLU sur la zone AU1 du « Nay Sud » et « Gineste ».

Par lettre, enregistrée le 10 mai 2023 au Tribunal Administratif de Toulouse, Mr le Président de la CAGG dans le cadre de sa compétence en matière de plan local d'urbanisme, demande la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « *la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Técou* ».

Par décision n° E23000077/31 de Mr le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, en date du 01 juin 2023 et par délégation, Mr Jacques SEGUIER a été désignée en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

#### 1-2 : Arrêté d'ouverture d'enquête

Par délibération n° 2022/042, en date du 6 décembre 2022, le Conseil Municipal de TECOU a voté à l'unanimité le lancement, la poursuite et l'achèvement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Par arrêté N°60\_2022A, du 13 décembre 2022 et arrêté N°20\_2023A, du 10 mars 2023, le Président de la CAGG, étant maître d'ouvrage et autorité compétente en matière de PLU, a engagé la procédure de demande de modification n°2 du PLU sur les zones AU1 du « Nay Sud » et de « Gineste ».

Le 28 août 2023 Monsieur le Président de la CAGG, par Arrêté N°56\_2023A, prescrit « *le lancement de l'enquête publique pour la modification n°2 du PLU de la commune de TECOU* ».

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet Le Nay, 81600 TECOU, personne morale de droit public, est responsable de toute décision relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Técou, notamment pour conduire la présente enquête publique.

## 2 - Mesure publicitaires

### 2-1 : Affichage

L'avis d'ouverture de l'enquête a fait l'objet d'un affichage sur la vitrine de la mairie de TECOU et sur les deux sites du « Nay Sud » et de « Gineste » concernés par la présente modification n°2 du PLU, à proximité immédiate de ceux-ci, visible depuis la voie publique.

(Certificat d'affichage avec plan d'emplacement des panneaux municipaux en date du 29 août 2023, constaté par le commissaire enquêteur le 18 septembre 2023).

### 2-2 : Insertions dans la presse

La CAGG, autorité organisatrice, a fait paraître l'avis d'enquête dans 2 journaux d'annonces légales, quinze jours avant le début de l'enquête puis, dans les quatre jours qui ont suivi l'ouverture de l'enquête dans les pages des annonces légales des journaux régionaux diffusés dans le département (la Dépêche et le Tarn Libre).

- La Dépêche du Midi : 01 septembre 2023  
22 septembre 2023
- Le Tarn Libre: 01 septembre 2023  
22 septembre 2023

### 2-3 : Mesures publicitaires complémentaires

L'avis d'enquête publique auquel est joint l'arrêté N°56\_2023A, prescrivant « *le lancement de l'enquête publique pour la modification n°2 du PLU de la commune de TECOU* », ont été publiés sous format dématérialisé sur le site internet de la CAGG :

<https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/>

Sur le site internet de la ville [www.tecou.fr](http://www.tecou.fr) des informations sont disponibles dans la rubrique « urbanisme » indiquant que la commune de Técou est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en conseil communautaire le 12 novembre 2018 qui fait l'objet d'une enquête publique sur le lancement, la poursuite et l'achèvement de la procédure de modification n°2 du PLU.

Ces informations sont également disponibles sur le site internet de la de la CAGG :

<https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/>, dans la rubrique « urbanisme »



### 3 - Modalités de consultation du dossier

Le siège de l'enquête publique se situe à la mairie de TECOU. Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu consulter le dossier d'enquête :

- En version papier à la mairie de Técou aux jours et heures d'ouverture au public (Les lundi, mardi et vendredi de 9h-12h30 / 13h30-17h, le mercredi de 9h-12h) et de la même façon au siège administratif de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (du lundi au vendredi de 9h00-12h15 / 13h45-17h30) ;
- En version numérique sur un poste informatique à la mairie de Técou aux jours et heures d'ouverture au public ;
- En version numérique sur le site internet de la mairie de Técou [www.tecou.fr](http://www.tecou.fr) et de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet [www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-referents-plan-local-durbanisme-plu/](http://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-referents-plan-local-durbanisme-plu/)

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers de l'enquête publique auprès de Monsieur le Maire, 22 le Bourg, 81600 Técou.

### 4 - La réception du public

#### 4-1 : Conditions d'accueil du public

La réception du public s'est faite dans de bonnes conditions dans les locaux des services de l'urbanisme de la mairie de TECOU, dans un bureau séparé respectant la confidentialité.

#### 4-2 : Les permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences au siège de l'enquête :

- 1<sup>ère</sup> permanence le lundi 18 septembre 2023 de 14h00 à 17h00,
- 2<sup>ème</sup> permanence le lundi 09 octobre 2023 de 14h00 à 17h00,
- 3<sup>ème</sup> permanence le lundi 16 octobre 2023 de 14h00 à 17h00.

Comme il est d'usage la population pouvait solliciter une audience particulière auprès du commissaire enquêteur qui se déroulait en toute discrétion dans un bureau séparé jouxtant les services de l'urbanisme de la mairie de TECOU.

Les observations du public pouvaient être :

- consignées sur des « registres à feuillets non mobiles », cotés et paraphés par Monsieur le commissaire enquêteur mis à la disposition du public, durant toute la durée de l'enquête à la Mairie de Técou, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac - Graulhet (CAGG) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- adressées par courrier électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante [mairietecou@gmail.com](mailto:mairietecou@gmail.com)
- adressées par voie postale, à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante Mairie de Técou, Le Bourg, 81600 Técou.

## 5 - Les documents d'enquête

### 5-1 : Le dossier d'enquête

A été déposés en mairie de TECOU afin que chacun puisse prendre connaissance des pièces du dossier d'enquête, ainsi que le registre d'enquête. Le dossier, constitué de trois volumes, peut être téléchargé sur le site internet de la mairie de TECOU: [www.tecou.fr](http://www.tecou.fr) ou les observations du public déposées par courriels, sur registre papier et par courriers peuvent être consultées.

Le dossier d'enquête sur la « *modification n°2 du PLU de la commune de TECOU (81600)* » a été élaboré :

- sous l'autorité de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et la commune de TECOU ;
- avec l'appui technique du bureau d'études URBA 2 D, 1 rue de Bezelles, ZA de Roumagnac, 81600 GAILLAC (URBaniasme Aménagement et Développement Durable – Sébastien Charruyer) lequel a mis en forme le dossier de la mise à l'enquête publique.

#### VOLUME 1 – Pièces administratives

- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de TECOU, séance du 6 décembre 2022 ;
- Arrêté de la CAGG N°60\_2022A portant engagement de la modification n°2 du PLU de la commune de TECOU ;
- Arrêté de la CAGG N°20\_2023A portant modification de l'arrêté N°60\_2022A du 13 décembre 2022 relatif à l'engagement de la modification N°2 du PLU de TECOU ;

#### VOLUME 2 – Rapport de présentation (20 pages)

- 1 – Préambule
- 2 – Procédure
- 3 – Les modifications projetées et leurs justifications
- 4 – Tableau de surface des zones
- 5 – Compatibilité du projet
- 4 – conclusion

#### VOLUME 3 – Orientation d'Aménagement

- 3-1 – Orientation d'Aménagement avant modification (24 pages)
- 3-2 – Orientation d'Aménagement après modification (24 pages)

### 5-2 Le registre d'enquête

Un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête soit pendant 29 jours consécutifs au siège de l'enquête, Mairie de TECOU, ainsi qu'un registre d'enquête au siège de la CAGG, Le Nay, 81600 Técou

Le registre d'enquête numérique est consultable par le public pendant toute la durée de l'enquête sur le site : [mairietecou@gmail.com](mailto:mairietecou@gmail.com)

### **III- DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **1- Visite des lieux**

Pendant le déroulement de l'enquête le commissaire enquêteur s'est rendu avec Monsieur Jean-François Baulès, Maire de TECOU, sur les projets d'évolution de l'Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP) que sont les deux secteurs de programmation et de développement futurs :

- du « Nay sud » dans le but de modifier le nombre de logements sur la zone, sans changer la surface, et permettre d'accueillir plus de 9 logements à usage locatif ;
- de « Gineste », dans le but de modifier le nombre de logements sur la zone et permettre d'accueillir plus de 11 logements.

#### **2- Climat de l'enquête et relations avec le pétitionnaire**

Par courrier en date du 24 juillet 2023 la CAGG a adressé le dossier d'enquête publique « format papier » au commissaire enquêteur.

Après avoir pris connaissance du dossier de demande de 2ème modification du PLU le commissaire enquêteur, lors d'un entretien téléphonique le 16 août 2023 avec Monsieur BAULES Maire, a convenu des modalités de l'enquête, notamment sa durée et des conditions de tenue des permanences. Il lui a adressé un projet d'avis d'enquête.

Le lundi 18 septembre 2023 le commissaire enquêteur a rencontré à la mairie de TECOU Monsieur Jean-François BAULES Maire et Mme Sophie MADAULE Secrétaire général en charge de l'urbanisme.

Ils lui ont présenté le projet de modification n° 2 du PLU de la commune, développé son intérêt général qui inscrit dans une démarche le développement de la commune, classée « Bourg en émergence », accompagnant l'urbanisation future à la densité mesurée d'un espace hétérogène mêlant les principaux équipements publics et scolaires, habitat pavillonnaire, habitat groupé et espaces non bâtis et cultivés, qu'il convient d'organiser et de conforter par la qualité des aménagements et des modes de circulation.

Ce même 18 septembre 2023 après l'entretien avec le Maire, Monsieur Jean-François BAULES, le commissaire enquêteur a visité avec celui-ci dans le cadre des 2 OAP les secteurs de programmation et de développement de l'habitat à court et moyen terme sur les lieux-dits de « Nay Sud » et « Gineste ».

Pendant toute la durée de l'enquête, Mme Sophie MADAULE en charge de l'urbanisme a répondu aux questions du Commissaire Enquêteur sur le projet de modification n°2 du PLU, lui a donné les renseignements et précisions qu'il a pu solliciter et communiqué toutes les pièces demandées.

L'enquête s'est déroulée dans un climat apaisé sans incident.

### 3- Formalités de fin d'enquête

A la fin de l'enquête le lundi 16 octobre 2023 à 17h00, le délai d'enquête étant expiré, le commissaire enquêteur a :

- Clôturé le registre d'enquête en mairie de TECOU;
- Clôturé le registre d'enquête à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (CAGG) ;
- Vérifié et clôturé le registre numérique sur le site : [mairietecou@gmail.com](mailto:mairietecou@gmail.com)

Le lundi 16 octobre 2023, suite à la clôture de l'enquête, une réunion a eu lieu en mairie avec Monsieur Jean-François BAULES Maire, Mme Sophie MADAULE en charge de l'urbanisme, et le commissaire enquêteur dont le but était de présenter une analyse synthétique des observations auxquelles la commune de TECOU et la CAGG devront apporter réponses.

Suite à la clôture de cette enquête publique le lundi 16 octobre 2023 le commissaire enquêteur a adressé le jeudi 19 octobre 2023, au Président de la CAGG et au Maire de la commune de TECOU, par voie électronique, le PROCES-VERBAL de FIN d'ENQUETE, référencé JJJS – 292/2023.

Le 27 octobre 2023 le commissaire enquêteur a reçu par courrier électronique la lettre référencée 2023\_158, de Monsieur Jean-François BAULES Vice-Président chargé de la politique culturelle, de l'urbanisme règlementaire et du patrimoine de la CA Gaillac-Graulhet, accompagnant le « MEMOIRE en REponse » au PROCES-VERBAL de FIN d'ENQUETE.

## ENQUETE PUBLIQUE

*relative à la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)*

*de la commune de TECOU (81600)*

## PROCES VERBAL DE FIN D'ENQUETE

### SOMMAIRE

Résumé comptable de la participation du public et des observations

Analyse synthétique des observations du public

#### I - Requêtes du public

I-1 : Requêtes du public nominatives

I-2 : Requêtes anonymes du public dans le registre dématérialisé

#### II - AVIS des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)

#### III - Questions complémentaires

#### Annexes

---

L'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de TECOU (81600) s'est déroulée sans difficulté particulière, du lundi 18 septembre 2023 à 14h00 au lundi 16 octobre 2023 à 17h00 soit pendant une durée de 29 jours consécutifs.

### **Résumé comptable de la participation du public et des observations**

Le public qui s'est manifesté pendant l'enquête, a pu s'entretenir avec le commissaire-enquêteur, formuler des requêtes pendant la durée de l'enquête, sur le registre d'enquête déposé en mairie ainsi qu'à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (CAGG) et déposer des observations dans le registre numérique sur le site : [mairietecou@gmail.com](mailto:mairietecou@gmail.com)

Chacun pouvait prendre connaissance de l'entier dossier d'enquête pendant toute la durée de l'enquête :

- Tenu à disposition en format papier au siège de l'enquête, mairie de TECOU ;
- Consultable sur le poste informatique mis à disposition à la mairie de TECOU ;
- Consultable et téléchargeable sur le site de la commune : [www.tecou.fr](http://www.tecou.fr), et de la CAGG : [www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-referents-plan-local-durbanisme-plu/](http://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-referents-plan-local-durbanisme-plu/)

Les observations et requêtes du public formulées par courriers, courriels et sur le registre papier étaient consultables sur ce même site.

*En bleu italique souligné, les réponses et précisions apportées par la CAGG (Communauté d'Agglomération GAILLAC-GRAULHET) autorité compétente en matière de PLU*

## **Analyse synthétique des observations du public**

Le commissaire enquêteur a noté que les requêtes se rapportent à des observations, remarques et demandes concernant l'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 du « Nay sud », route de Lagrave, qui prévoit la construction d'environ 24 logements, sans changer la surface et permettre d'accueillir plus de 9 logements à usage locatif, projet pour lequel les riverains disent ne pas avoir été informés :

- L'implantation d'un lotissement de cette ampleur ne se justifie pas dans une zone éloignée du cœur de village, pouvant entraîner des nuisances avec les parcelles mitoyennes bâties situées au Nord du projet ;
- Le projet se justifie d'autant moins qu'il provoquerait l'artificialisation d'une zone végétalisée, en partie boisée et qu'il entraînerait des problèmes de sécurité routière sur un réseau mal adapté qui ne répond déjà pas aux besoins actuels de circulation ;
- Le stationnement des futurs résidents et l'augmentation des flux de véhicules des nouveaux résidents sont un risque sera accidentogène.

### **I - Requêtes du public**

#### **I-1 : Requêtes du public nominatives**

##### **Mr LHOPITAULT André, 7 chemin du Nay, 81600 Técou**

Le requérant, propriétaire à cette adresse, lors de sa venue en mairie pour la 2<sup>ème</sup> permanence le 9 octobre 2023, à remis en main propre au commissaire enquêteur un courrier non daté (voir annexe C-CE\_n°1) sans vouloir échanger.

***Nota du Commissaire enquêteur :*** *Comme le commissaire enquêteur l'a précisé au requérant son courrier qui évoque des « paradoxes » et des « petits arrangements » de la part des décideurs locaux sera portée à la connaissance de la CAGG et de la commune.*

*S'il remet en cause de façon générale les OAP il ne fait pas l'objet d'une demande précise. Ne rentrant pas dans le périmètre de la présente modification n°2 du PLU il ne peut donc être traité.*

**Mr TOPIAC Francis et Mme TOPIAC Françoise, 8 ch de Fongrande, 81600 Técou**

**Mr SERRE Ludovic, 4 chemin de Fongrande, 81600 Técou**

**Mme LHOPITAULT Michèle, 7 chemin du Nay, 81600 Técou**

**Mme MARTIN Marie, 8 chemin du Nay, 81600 Técou**

**Mr LAVERTY Yannick, 8 chemin du Nay, 81600 Técou**

**Mr FERNANDEZ Louis, 10 chemin du Nay, 81600 Técou**

Lors de leur venue en groupe en mairie, pour la 2<sup>ème</sup> permanence le 9 octobre 2023, les requérants, demandent à la Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet (CAGG) et à la commune de TECOU d'apporter des réponses aux questions suivantes sur le projet de lotissement, route de Lagrave, au lieu-dit « Nay Sud » :

- Organisation prévue pour la circulation interne au lotissement, type de voirie, nombre de sorties sur les voies communales et RD et aménagement des sécurités sur les croisements d'accès à la zone urbanisée, sachant qu'il faut prévoir 2 véhicules /foyer ;
- Types de constructions, nombre de logements et nombre de places de stationnement par habitation ;
- Type d'assainissement prévu par l'opérateur ;
- Pourquoi la population n'a pas été informée en amont du projet d'OAP « Nay Sud ».

*Qu'elles sont les réponses apportées par la CAGG et la commune de TECOU à ces demandes ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

L'OAP prévoit une voie à double sens avec un accès depuis la voie communale à l'Ouest et au Nord.

Il n'y a pas d'accès sur la RD.

Le stationnement des véhicules en dehors des voies est prévu avec un minimum de 1 espace de stationnement pour 2 lots. Le règlement impose déjà une **place de stationnement par logement**.

La zone est en assainissement individuel, mais l'assainissement regroupé est privilégié.

Le projet n'est pas encore définitif, et s'agissant d'un projet privé, la commune ne maîtrise pas le planning. Néanmoins, la commune s'engage à mener une réflexion sur un assainissement collectif.

Un registre de concertation a été ouvert en mairie et au siège de la communauté d'agglomération par voie numérique pendant toute la durée des études. Les arrêtés de prescription de la modification du PLU indiquant les objets de la modification du PLU étaient publics bien avant l'enquête publique.

Le développement de cette zone avait été présenté lors de l'élaboration du PLU en 2018. Seule la densité a été modifiée pour tenir compte des impératifs de sobriété foncière.

**Mr MALBERT Alain 59, chemin de Fongrande, 81600 Técou**

Le requérant propriétaire à cette adresse dans sa demande formulée au commissaire enquêteur lors de sa venue en mairie, pour la 2<sup>ème</sup> permanence le 9 octobre 2023, et par remise d'un courrier non daté (voir annexe C-CE\_n°2) :

« S'oppose au projet de construction du « Nay » car le site est inapproprié, détruisant une zone agricole naturelle en cours de boisement, éloigné de l'école et des services du village de TECOU ainsi qu'à la zone constructible de Gineste »

« Est favorable à l'exploitation des terrains vacants autour du village de TECOU en cohérence avec le nouvel accès prévu par un aménagement de la RD 964 »

*Qu'elles sont les réponses apportées par la CAGG et la commune de TECOU à ces demandes ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

Le développement de ces zones a été prévu lors de l'élaboration du PLU en 2018. Le hameau du Nay est proche du village et il comporte déjà des enfants qui vont à l'école du village. Ce hameau comporte le principal employeur de l'agglomération (centre de ressources) qui peut permettre de loger les actifs à proximité sans prendre leur véhicule.

Le village de Técou situé sur un promontoire présente un intérêt paysager et patrimonial qui limite son développement.

Le hameau de Gineste est le hameau le plus proche du village avec un développement limité et maîtrisé en cohérence avec les objectifs de développement de la commune.

**Mr FRACASSIN Clément 7, Chemin de Fongrande, 81600 Técou**

Le requérant propriétaire à cette adresse dans sa demande formulée au commissaire enquêteur lors de sa venue en mairie, pour la 2<sup>ème</sup> permanence le 9 octobre 2023, souhaite avoir des explications sur le projet de lotissement « Nay Sud » route de Lagrave :

- Quelles justifications apporte la commune pour implanter un lotissement d'environ 24 maisons dans une zone éloignée du cœur de village ?
- Le projet entraîne l'artificialisation d'une zone végétalisée en partie boisée Des compensations sont-elles envisagées ?
- Quels sont les aménagements prévus pour éviter les nuisances avec les parcelles bâties situées au Nord du projet ?
- Quels types d'aménagements routiers sont prévus pour désengorger les voies d'accès et assurer la sécurité routière ?
- Vu la densité de bâtiments construits le promoteur du lotissement doit prévoir des aménagements et équipements de protection contre l'incendie des bâtiments

*Qu'elles sont les réponses apportées par la CAGG et la commune de TECOU à ces interrogations et demandes ?*



**Réponse de l'autorité compétente :**

La zone du Nay Sud est située à moins de 2 km du village et dispose du plus gros employeur de l'agglomération (centre de ressources). Une liaison piétonne le long de la RD est prévue par une OAP pour assurer le lien avec le village.

La partie boisée est externe au projet, les terrains sont en friche depuis plusieurs années. La zone sera comptabilisée dans la consommation d'espace prévue par la Loi Climat et Résilience.

Une zone d'habitat ne génère pas de nuisances, exceptée pendant les travaux, mais les habitations existantes ont également dû générer des nuisances aux habitations voisines elles aussi... La réglementation prévoit des horaires de travail.

Un projet de 24 logements ne va pas engorger le trafic qui sera réparti sur deux sorties. Notons que le centre de ressources centralise plus de 100 véhicules et n'engorge pas le trafic routier.

La défense incendie sera mise en place dans le cadre du permis d'aménager.

**Mme OLIVER Jenifer, 1 impasse de Gamot, 81600 Técou**

Lors de la 3<sup>ème</sup> permanence le 16 octobre 2023 la requérante propriétaire à cette adresse des parcelles cadastrées section A n°156, 161 986 situées en zone agricole demande que la parcelle A 986 soit classée en terrain constructible, comme cela était le cas dans le précédent document d'urbanisme.

*Bien que sa demande ne rentrant pas dans le périmètre de la présente modification n°2 du PLU, et ne pouvant donc être traitée, la CAGG et la commune de TECOU peuvent-ils néanmoins apporter réponse au requérant ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

La parcelle comporte un accès direct sur la RD 964. Il n'est pas conseillé d'augmenter la densité d'habitation pour ne pas augmenter le risque routier. L'habitation en place peut bénéficier d'extension limitée et d'annexes.

**Mr TOPPAN Julien, 26 chemin de Fongrande, 81600 Técou**

Lors de la 3<sup>ème</sup> permanence le 16 octobre 2023 Mr Toppan propriétaire au quartier du Nay, à l'adresse ci-dessus, conteste les critères de développement des zones AU1 du « Nay Sud » et de « Gineste » concernant l'alinéa 1 du projet de règlement (Qualité de l'insertion architecturale) : « L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti »

Mr Toppan écrit dans sa requête (voir annexes RP observation N°1 et C-CE observation N°3) « Cette phrase qui peut paraître anodine aura en réalité un impact très préjudiciable sur les consommations d'énergies du bâtiment et sur le confort de ses occupants ..... les objectifs environnementaux visent la neutralité carbone en 2050 »

*Qu'elles sont les réponses apportées par la CAGG et la commune de TECOU à ces remarques et réflexions sur l'intégration des règles environnementales dans la construction neuve ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

L'orientation du bâti n'est pas la seule solution à l'obtention d'une neutralité carbone. Le Nay est une ancienne bastide et le développement s'appuie sur l'armature de cette bastide.

Cette structuration du bâti garantira une bonne intégration paysagère du projet et les objectifs de performance énergétique peuvent être atteints par des techniques constructives et de conception architecturale.

**I-2 : Requêtes anonymes du public dans le registre dématérialisé**

Le commissaire enquêteur n'a pas reçu d'observations anonymes par courrier ni dans le registre numérique ou dans les deux registres mis à disposition du public l'un à la CAGG et l'autre à la mairie.

**II - AVIS des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)**

Par courriers en date du 24 mai 2023, avant l'ouverture de l'enquête, la CAGG a notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) le projet de modification n°2 du PLU de TECOU portant sur l'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 du « Nay sud » et de la zone AU1 de « Gineste », afin d'accueillir plus de logements sur ces 2 zones. Ce projet n'a pas donné lieu à une réunion publique de concertation.

Les courriers reçus par la Préfecture du Tarn, le Conseil Régional Occitanie, le Conseil départemental, le Département du Tarn - Direction des Routes- Pôle Aménagement Ouest, la Chambre de l'Agriculture du Tarn, la Chambre du Commerce et de l'Industrie-Site d'Albi, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Tarn, la DDT - Service Connaissance des Territoires et Urbanisme n'ont pas donné lieu à avis ou réponses.

La CAGG a adressé un courrier à la DREAL - Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) – reçu le 10 mai 2023 pour connaître si ses projets, plans et programmes sont soumis à étude environnementale.

Après examen au cas par cas la MRAe a considéré que dans le cadre du dossier déposé n°2023-011823 sur la 2ème modification du PLU à TECOU le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine et ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

**II – 9 : AVIS de la DREAL Occitanie - MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)**

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la 2ème modification n°2 du PLU à TECOU (81600), dossier n°2023-011823, reçu le 10 mai 2023 :

- la DREAL - Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), a accusé réception de la demande d'examen au cas par cas relatif à la modification n°2 du PLU à TECOU et décidé que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine et ne nécessite pas d'évaluation environnementale.
- L'Avis de dispense d'évaluation environnementale, n°2023ACO108 du 5 juillet 2023, a été publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

### **III - Questions complémentaires**

#### **III – 1 : DEVELOPPEMENT de L'HABITAT - Programmation et mise en compatibilité avec le SCoT et le PLH 2020-2025**

**Remarque :** Le SCoT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou approuvé le 13 février 2013 été rendu caduc sur décision du Préfet le 13 avril 2021. Le commissaire enquêteur abordera néanmoins la modification n°2 du PLU de TECOU dans le respect de l'esprit du SCoT, ses orientations générales et les grands équilibres du territoire.

##### 1/ Evolution démographique - Les conditions d'une croissance

Le territoire a été le siège ces dernières années d'une croissance démographique très importante. Ce phénomène s'explique notamment par la proximité des agglomérations toulousaine et albigeoise. L'offre foncière et immobilière sur les territoires n'est plus suffisante pour satisfaire les besoins de la population qui se reporte alors sur les marchés voisins.

De plus, le cadre de vie et l'accessibilité à ces agglomérations ont favorisé l'arrivée de nouvelles populations. Le pays est donc entré dans une phase de croissance qu'il faut aujourd'hui stabiliser pour ne pas générer de graves dysfonctionnements mais également une perte d'identité du territoire.

Les élus ont donc fixé comme objectif à ne pas dépasser une croissance égale à celle que le Pays a connu ces 8 dernières années.

Ainsi la population du Pays en 2025 pourrait être d'environ 80.000 habitants soit environ 18.000 habitants de plus qu'en 2005.

La commune de Técou compte 980 habitants en 2017. L'objectif est d'atteindre une croissance démographique de 2,05 % par an, en cohérence avec la croissance des 10 dernières années. La population communale devrait atteindre environ 1200 habitants à l'horizon 2027.

Compte tenu du nombre limité de logements vacants et du faible potentiel de densification du bâti existant, la commune doit permettre la création de 9,5 logements neufs par an et 5 par le changement de destination dans le bâti ancien.

Cette croissance démographique maîtrisée et organisée permettra d'une part de préserver les espaces agricoles, donc l'agriculture, mais également les espaces naturels qui participent à l'identité du territoire.

*La croissance raisonnée et équilibrée de l'évolution démographique de la commune de TECOU sera-t-elle obtenue par la réalisation des OAP de « Nay Sud » et « Gineste », dans la décennie à venir ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

La commune de Técou compte 1034 habitants avec un objectif de 1200 habitants à l'horizon 2027. Les zones de développement du Nay et de Gineste vont permettre une augmentation de 21 logements supplémentaires qui compensera le rythme de constructions qui est deux fois inférieur à celui prévu en 2018 tout en économisant du foncier par une densité plus forte.

**2/ Renforcer la mixité sociale dans l'habitat**

Il appartient aux PLH 2020-2025 (Programme Local de l'Habitat) de mettre en œuvre des programmes locaux de l'habitat communautaires, d'effectuer la répartition de ces logements définie au sein de chaque EPCI.

L'objectif fixé sur le Pays à l'horizon 2025 est d'atteindre 10% de logements locatifs sociaux, ce qui équivaut globalement à près de 25% de la production totale des logements prévus sur le Pays. Les critères à prendre en compte pour permettre la réalisation de logements sociaux avancés sont :

- Des formes d'habitat intermédiaire ou d'habitat individuel groupé est de 200 à 300m<sup>2</sup> par logement.
- Des logements préférentiellement réalisés à proximité des équipements et des services de la commune, dans les zones urbaines et/ou dans les nouvelles zones aménagées ou à aménager, sans être concentrés en un seul secteur.
- La diversité des logements (appartement, maison individuelle, petits logements, grands logements) au sein des opérations, afin de satisfaire le plus large panel des besoins.

*Les projets d'OAP de « Nay Sud » et « Gineste » de la commune de TECOU répondent-ils aux critères de mixité fonctionnelle et sociale des logements et à l'objectifs de 10% de logements locatifs sociaux ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

Le PLH n'impose pas de créer du logement social sur Técou. Il prévoit la création de 28 logements sociaux répartis sur les bourgs en émergence. La zone AUI du Nay pourrait accueillir du logement à caractère social.

**3/ Cohérence entre urbanisation et logements sociaux**

Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée et équilibrée à l'échelle du territoire et de ses secteurs. Cet objectif dans la commune de TECOU classée « Bourg en émergence », de 16%/ 6 ans de LLS et de 5%/ 6 ans de logements neufs, passe par :

- La production d'une offre diverse de logements collectifs mais également de logements en individuel groupé ;
- La maîtrise de la consommation foncière, les conditions d'urbanisation des extensions urbaines et la réduction de la consommation foncière moyenne par logement d'environ 50% par rapport aux pratiques antérieures ;

- La limitation de l'étalement urbain, la préservation des espaces agricoles, donc l'agriculture, principal vecteur de l'économie locale, mais également les espaces naturels et le paysage qui participent au cadre de vie et à l'identité du territoire ;

*Les projets d'OAP des hameaux du « Nay Sud » et de « Gineste » permettront-ils :*

- *Un développement et étalement urbain maîtrisé en lien avec le village et d'améliorer la qualité de vie des habitants par la diversification de l'offre en terrain à bâtir ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

**La densité plus forte permet de limiter la consommation par logement avec des lots plus petits et donc plus accessibles.**

- *De répondre aux objectifs du PLH sur le territoire de TECOU, classé « Bourg en émergence » et aux besoins de la population. (Evolution sur 10 ans : 220 habitants soit 2,05 % /an ; + 95 logements neufs ; +5 logements (changement de destination) ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

**La modification permet la création de 21 logements supplémentaires qui permettra de compenser le développement récent inférieur aux projections du PADD.**

### **III – 2 : PLU du 12 novembre 2018 - P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :**

Le PADD du PLU de TECOU, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12/11/2018, a identifié des enjeux et politiques à engager

#### **1/ Les principaux enjeux de la commune**

Situées à 5 minutes au sud de Gaillac, la commune de TECOU comprend un contexte agricole et viticole dominant comportant de nombreux intérêts paysagers. Ce contexte rural doit être préservé en assurant le développement et la diversification de l'agriculture.

TECOU compte peu de logements vacants, ce qui implique une faible possibilité d'accueil de population dans le bâti existant. Ainsi **le rythme de construction devra être plus soutenu afin de conserver une croissance démographique en adéquation avec la capacité des équipements de la commune.**

La création de logements sociaux en périphérie du village permettrait de répondre aux exigences du PLH (Programme Local de l'Habitat) et aux besoins de la population

#### **2/ Politique d'aménagement**

Le village constitue le principal pôle d'équipement de la commune. Son développement doit être privilégié et organisé de manière à optimiser les équipements publics et scolaires notamment. Néanmoins l'offre en terrain à bâtir sur les hameaux n'étant pas suffisante pour conserver l'attractivité de la commune :

- La densification du bâti sera privilégiée dans les zones raccordables à l'assainissement collectif dans le respect de l'urbanisation ancienne du village ;

- Le développement de l'urbanisation du village doit se faire par des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'organiser les déplacements, d'améliorer la forme urbaine et de maîtriser la consommation d'espace agricole ;
- Le développement maîtrisé des deux principaux hameaux proches ou en lien avec le village, les hameaux du « Nay » et de « Gineste » connaîtront un développement permettant d'améliorer la forme urbaine et la qualité de vie des habitants par le renforcement du caractère urbain. Ceci permettra de diversifier l'offre en terrain à bâtir.

*Les projets d'évolution des OAP des zones AUI du « Nay sud » et de « Gineste » répondent-ils au PLH, au développement du cœur de village et à la politique d'aménagement d'ensemble, de développement durable, de la commune ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

Le projet de modification ne concerne pas le cœur du village qui fait l'objet d'un développement par des opérations d'aménagement d'ensemble et dont les projets à venir répondent aux objectifs de développement durable de la commune.

### 3/ Politique d'urbanisme

- Assurer une croissance démographique soutenue

La commune de TECOU qui comptait 980 habitants en 2017 a un objectif de croissance démographique de 2,05 % par an, en cohérence avec la croissance des 10 dernières années. La population communale devrait atteindre environ 1200 habitants à l'horizon 2027 et compte tenu du nombre limité de logements vacants et du faible potentiel de densification du bâti existant, la commune doit permettre la création de 9,5 logements neufs par an et 5 par le changement de destination dans le bâti ancien.

*Les 2 projets d'évolution et de densification des OAP des zones AUI du « Nay sud », de plus de 15 maisons, et de « Gineste », de plus de 6 logements à usage locatif, répondent-ils aux exigences du PLH et aux objectifs de croissance démographique de la commune ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

Le PLH a été établi postérieurement au PLU sans prendre en compte les projets communaux.

- Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain :

Une réduction importante des surfaces consommées par logement est prévue, ainsi l'urbanisation consommera moins de 10 ha sur les 10 prochaines années. Le développement dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif permettra d'assurer une densité urbaine compatible aux objectifs du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), du PLH (Programme Local de l'Habitat) et du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial).

*Les aménagements des 2 zones AUI du « Nay sud » sur 13429 m<sup>2</sup>, et de « Gineste » sur 19052 m<sup>2</sup>, passant par la réalisation d'opérations d'aménagements d'ensembles englobant la totalité des zones, permettront-ils à la commune de réduire de façon significative les surfaces consommées par l'urbanisation ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

En augmentant la densité, la consommation par logement va diminuer.

- Développer la mixité de logement :

La création de logement locatif à caractère social sur le village sera recherchée et favorisée.

*Par qu'elles actions la commune va elle privilégier le locatif sur le village pour assurer un renouvellement de population et pouvant aider à l'accession à la propriété ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

Dans l'OAP du village, le lieu privilégié du logement social est mentionné.

4/ Politique en matière de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

*Qu'elles sont les actions que la CAGG et la commune de TECOU comptent engager pour mieux protéger les paysages et espaces naturels ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

Les OAP intègrent des plantations de haies autour des zones AUI.

### III – 3 : SCoT - D.O.O. (Document d'Orientation et d'Objectifs)

**Remarque :** Le SCoT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou approuvé le 13 février 2013 été rendu caduc sur décision du Préfet le 13 avril 2021. Le commissaire enquêteur abordera néanmoins la modification n°2 du PLU de TECOU dans le respect de l'esprit du SCoT, ses orientations générales et les grands équilibres du territoire.

#### **Les documents qui devront être compatibles avec le SCoT**

Les plans locaux d'urbanisme (PLU), cartes communales, PPR et plans de sauvegarde et de mise en valeur doivent être compatibles avec les orientations du SCoT.

Le SCoT n'est pas une addition des documents d'urbanisme communaux. Il n'a pas la même vocation que les PLU et ne s'applique pas à la même échelle, en particulier ne pouvant pas déterminer l'utilisation du sol parcelle par parcelle et ne comportant pas de carte de destination générale des sols.

Les outils de planification (PLU, cartes communales) devront être compatibles avec le SCoT qui donne des orientations générales, les grands équilibres du territoire entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers étant assurés par celui-ci.

Le D.O.O. du SCoT dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D. détermine :

- Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les **espaces urbains, à urbaniser**, et les **espaces ruraux à conforter**, ainsi que les **espaces naturels à valoriser** dans leur biodiversité, les **espaces agricoles à protéger**, les **espaces forestiers** et ce en maintenant les **continuités écologiques** pour assurer ainsi une perméabilité entre les fronts d'urbanisation ;
- Les conditions d'un **développement urbain maîtrisé** par des principes de restructuration et de renforcement des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la **préservation des sites naturels, agricoles et forestiers**, révélant le maillage vert et bleu ;

- L'accueil de **pôles et quartiers d'activités économiques** en veillant à une plus grande optimisation du foncier dédié pour permettre une plus grande mixité des activités et de rééquilibrer l'offre d'emplois ;
- Pour l'usager un urbanisme de proximité accessible à l'**offre actuelle ou future en transports collectifs** et qui favorisera les modes de déplacements doux permettant de relier les territoires par les transports en commun.

Le D.O.O. assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

*La commune de TECOU dans sa modification n°2 du PLU répond-elle aux orientations majeures du D.O.O. pour un « Bourg rural en émergence » à savoir :*

- *La réorientation de la production de nouveaux logements, en intégrant une part de logements (individuel groupé, semi-collectif et petit collectif) selon la typologie de la commune ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

*Bien que le SCOT ne soit plus applicable sur le territoire, le programme d'aménagement au Nay pourra intégrer, de par sa densité, différentes typologies de logements.*

- *Un objectif tendant vers 10% de production de logements locatifs sociaux, selon les disponibilités foncières et immobilières ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

*Bien que le SCOT ne soit plus applicable, il est précisé que la zone AUI du Nay pourrait accueillir du logement à caractère social.*

### **III – 4 : Modification du règlement écrit du PLU en matière de gestion des eaux (Assainissement des eaux usées et eaux pluviales)**

#### **1/ Amélioration des systèmes d'assainissement des eaux usées**

La qualité et préservation de la ressource en eau passe par une amélioration des systèmes d'assainissement collectifs et individuels.

##### **Prescriptions en matière d'assainissement collectif :**

- En zone urbaine dense il s'agit d'améliorer ou renouveler les ouvrages de traitement et les réseaux de collecte des eaux usées qui sont en limite de capacité et/ou qui présentent des dysfonctionnements et des rejets de qualité insatisfaisante ;
- Lors de projets d'extension de l'urbanisation, les communes anticiperont et mettront en adéquation les capacités des réseaux et ouvrages d'épuration, avec les besoins de collecte et de traitement futurs estimés ;
- Les extensions urbaines seront prises en compte dans les zonages d'assainissement que chaque commune doit établir ou réviser.

##### **Prescriptions en matière d'assainissement non collectif :**

Utilisé dans les secteurs en habitat dispersé, non raccordé au service public, les collectivités locales du territoire du SCoT doivent assurer le contrôle des installations à travers un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif), ou bien être adhérentes à un SPANC.

- L'étude préalable de la connaissance des sols et de leur aptitude aux traitements et évacuation des eaux est indispensable pour en définir la compatibilité (perméabilité, épaisseur de sol, pente, et hydromorphie).



Concernant l'Orientation Aménagement et Programmation de la zone AU1 du « Nay sud » la modification n°2 du PLU porte sur l'évolution de cet OAP afin d'augmenter la production du nombre de maisons R+1 sur la zone passant de 9 à 24 logements, sans changer la surface de la zone, et permettre ainsi d'accueillir 15 logements supplémentaires à usage locatif.

*Devant les prévisions de densification de constructions dans cette zone quels sont les engagements pris par la CAGG et la commune de TECOU pour créer des réseaux de collecte des eaux usées et des ouvrages de traitement permettant des rejets de qualité satisfaisante ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

En cas d'assainissement individuel ou regroupé, les niveaux de rejets et de contrôles sont fixés par la réglementation et contrôlés par le SPANC.

La commune s'engage à mener une réflexion sur un assainissement collectif.

*Si pour cette OAP la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif est retenue la CAGG et la commune seront contraints de conditionner la mise en œuvre de leur projet d'urbanisation à la réalisation préalable du réseau d'assainissement. Le planning n'est pas défini et il apparait que la production de logements s'en trouvera retardée ?*

**Réponse de l'autorité compétente/**

L'assainissement collectif n'est pas prévu, la solution privilégiée est un assainissement individuel regroupé.

Pour autant, la commune à ce jour s'engage à mener une réflexion sur un assainissement collectif

Concernant l'Orientation Aménagement et Programmation de la zone AU1 de « Gineste » la modification n°2 du PLU porte sur l'évolution de cet OAP afin de produire un nombre de logements supplémentaires pour atteindre 17 logements.

*Pour ce projet d'OAP quel est le choix de la CAGG et de la commune entre un assainissement collectif et un assainissement non-collectif. ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

C'est l'assainissement non collectif puisque l'assainissement individuel regroupé n'est pas une solution d'assainissement collectif d'un point de vue réglementaire.

*Si compte tenu de la topographie des lieux elles retiennent l'assainissement non collectif la CAGG et la commune de TECOU :*

- *Etabliront la carte d'aptitude des sols, qui bien que n'ayant pas de caractère opposable, devra être annexée au PLU dans un objectif de gestion du territoire. ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

Une étude à la parcelle devra être réalisée par l'opérateur à fournir au moment du dépôt du Permis d'aménager et des permis de construire.

- *La CAGG et la commune seront tenus, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome et, si elles le décident, leur entretien. Envisagent-elles de se doter ou d'adhérer à un Service Public d'Assainissement Non Collectif ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

Le SPANC est assuré par la CAGG.

## **2/ Gestion des eaux pluviales**

Les volumes d'eaux pluviales, afin de ne pas modifier de façon significatives les débits évacués dans les fossés, seront résorbés sur le terrain d'assiette des projets en privilégiant une rétention des eaux pluviales par des noues paysagères.

Ces aménagements seront à la charge exclusive du propriétaire/promoteur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et qui devront être complétés si nécessaire par la réalisation de bassins écrêteurs/décanteurs d'orages dimensionnés suivant l'impluvium des surfaces artificialisées et ce afin de maîtriser les débits dans le milieu extérieur.

*La CAGG et la commune de TECOU modifieront t ils le règlement du PLU comme indiqué en supra dans un souci de bonne maîtrise des eaux pluviales vers le milieu extérieur tant pour les débits que les charges en particules ou MES (matières en suspension) ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

*Pour les lotissements de plus d'un ha ce qui est le cas des 2 projets, une étude Loi sur l'eau permettra de définir les dispositifs de rétention à mettre en place.*

## **III – 5 : Moyens de Protection contre l'incendie des bâtiments**

Du fait de la densité d'implantation des bâtiments sur les 2 OAP « Nay Sud » et « Gineste » et dès le début des projets la CAGG et la commune demanderont au SDIS :

- de fixer le dimensionnement des voiries et accès de secours conformément aux caractéristiques réglementaires ;
- d'édicter prévoir et respecter les réglementations sur les besoins en eau d'extinction d'incendie et fixer les moyens à mettre en œuvre pour assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments.

*Qu'elles seront les démarches que la CAGG et la commune de TECOU engageront auprès du SDIS ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

*Une borne incendie est présente au niveau du centre de ressources et permet la couverture incendie du Nay. Le secteur de Gineste dispose d'une borne incendie à moins de 200 m de la zone AU1.*

## **III – 6 : Modification du règlement écrit du PLU**

Compléter les dispositions du règlement écrit ;

### **La zone AU1 « Nay Sud »**

- Concernant le type d'assainissement retenu préciser les règles de gestion qui mettront en adéquation les capacités des réseaux et ouvrages d'épuration projetés avec les besoins de collecte et de traitement des eaux usées ;

- Un ou des bassins écrêteurs/décanteurs d'orages, dimensionnés suivant l'impluvium des surfaces artificialisées, seront réalisés, en complément des noues, pour maîtriser les débits des eaux pluviales et les réguler vers le milieu extérieur, ainsi que leur turbidité.
- Une place de stationnement par logement sera créée et les voies seront pourvues d'espaces de stationnement pour les visiteurs à raison au minimum d'une place par lot

### **La zone AU1 « Gineste »**

- Le secteur est en assainissement non collectif ;
- Réaliser la carte d'aptitude des sols et de leur compatibilité à l'assainissement non collectif suivant les critères de perméabilité, épaisseur de sol, pente, et hydromorphie.
- Une place de stationnement par logement sera créée et les voies seront pourvues d'espaces de stationnement pour les visiteurs à raison au minimum d'une place par lot

*Quelles sont les réponses apportées par la CAGG et la commune de Técou ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

Pour le secteur du Nay en cas d'assainissement individuel regroupé, les règles de gestion sont celles d'une copropriété. Les parties communes (voies, espaces verts, bassin ou noue) doivent être géré par le syndic.

### **III – 7 : Modifications et complétude des documents graphiques**

Concernant le document 3.2. « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT MODIFIEES »  
Des compléments seront apportés comme suit :

Page 6 – OAP AU1 de « Nay Sud »

- Préciser l'intitulé de la carte et son orientation ;
- Identifier les voies départementales et communales ;
- Positionner les aménagements de carrefours prévus ;
- Mentionner l'échelle et les références cadastrales sur la zone concernée ;

**Réponse de l'autorité compétente :**

Les 3 premiers points seront précisés. L'OAP s'applique en terme de compatibilité et non de conformité, ainsi l'échelle n'est pas nécessaire. Les références cadastrales seront ajoutées.

- Matérialiser les limites de l'OAP « Nay Sud » à aménager avec une couleur et un cartouche bien différencié

**Réponse de l'autorité compétente :**

Un texte mentionnera les zones de Nay Ouest et Sud

Page 10 – OAP AU1 de « Gineste »

- Préciser l'intitulé de la carte et son orientation ;
- Identifier les voies départementales et communales ;
- Positionner les aménagements de carrefours prévus ;
- Mentionner l'échelle et les références cadastrales sur la zone concernée ;

*Quelles sont les réponses apportées par la CAGG et la commune de Técou ?*

**Réponse de l'autorité compétente :**

*Les 3 premiers points seront précisés. L'OAP s'applique en terme de compatibilité et non de conformité, ainsi l'échelle n'est pas nécessaire. Les références cadastrales seront ajoutées.*

## **PIECES ANNEXEES au PROCES-VERBAL de FIN d'ENQUETE**

**Observations sur « registre dématérialisé »**

Pas d'observation

**Observations sur « registre papier » à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet**

Pas d'observation

**Observations sur « registre papier » en mairie de Técou**

RP Observation N°1 le 16 octobre 2023 par Mr TOPPAN Julien

**Observations écrites - Courriers au Commissaire Enquêteur :**

C-CE\_n°1 : Remis le 9 octobre 2023 par Mr LHOPITAUULT André

C-CE\_n°2 : Remis le 9 octobre 2023 par Mr MALBERT Alain

C-CE\_n°3 : Remis le 16 octobre 2023 par Mr TOPPAN Julien

## **PARTIE II**

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS**

#### **I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE**

La présente enquête publique est relative à « *la modification N°2 du PLU de la commune de TECOU (81600)* ».

*Le Conseil communautaire de l'agglomération Gaillac-Graulhet, compétent en matière d'urbanisme a engagé le projet de modification N°2 du PLU, élaboré sous l'autorité de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet avec l'appui technique du bureau d'études URBA 2 D (URBAniasme Aménagement et Développement Durable) lequel a réalisé le dossier de la mise à l'enquête publique.*

*La procédure de modification s'inscrit dans le respect de l'Article L153-41, le projet est soumis à l'enquête publique par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale*

*La modification N°2 du PLU, approuvé le 12 novembre 2018, mis à jour le 21 octobre 2021 par l'arrêté N°104\_2021A, a comme principaux objets :*

- *Procéder à une évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 du « Nay sud » afin de modifier le nombre de logements sur la zone, sans changer la surface, et permettre d'accueillir plus de 9 logements à usage locatif ;*
- *Procéder à une évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 de « Gineste », afin de modifier le nombre de logements sur la zone et permettre d'accueillir plus de 11 logements.*

#### **II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

##### **1 - Sur la procédure d'enquête**

**La municipalité de TECOU** a souhaité revoir son PLU, approuvé par délibération municipale le 12 novembre 2020 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 le 21 juin 2021.

Par délibération n° 2022/042, en date du 6 décembre 2022, le Conseil Municipal de TECOU a voté à l'unanimité le lancement, la poursuite et l'achèvement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

La **Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (CAGG)** ayant étendu ses compétences au PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale (Arrêté Préfectoral du 26 décembre 2016 et règlement communautaire du 3 juillet 2017), le Conseil Municipal de TECOU s'est prononcé à l'unanimité sur la mise en œuvre de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme par la CAGG

Le règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme a été approuvé par le conseil de la CAGG le 03 juillet 2017 et le 17 janvier 2023 dans sa version consolidée.

Par arrêté N°60\_2022A, du 13 décembre 2022, le Président de la CAGG, étant maître d'ouvrage et autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, a engagé la procédure de modification n°2 du PLU sur la zone AU1 du Nay Sud

Par arrêté N°20\_2023A, du 10 mars 2023, le Président de la CAGG a porté modification de l'arrêté N°60\_2022A, du 13 décembre 2022 considérant qu'il convient de procéder à l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur deux zones AU1, du Nay Sud et de Gineste.

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU de TECOU il a été ouvert une concertation, prévue dans l'arrêté du 13 décembre 2022, annoncée par voie de presse le 11 avril 2023. Le conseil de communauté de la CAGG convoqué le 16 mai 2023 s'est réuni le 22 mai 2023, sous la présidence de Monsieur Paul Salvador Président, pour délibérer sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de TECOU

La concertation auprès de la population, des associations locales et des autres personnes concernées a été mise en œuvre par le biais d'un registre disponible en mairie de TECOU pendant la durée des études du 13 décembre 2022 au 02 mai 2023

Il n'a été fait mention d'aucune requête ni observation et ce bilan a été affiché pendant 1 mois au siège de la Communauté d'agglomération et à la mairie de TECOU.

Le conseil de communauté de la CAGG convoqué le 16 mai 2023 s'est réuni le 22 mai 2023, sous la présidence de Monsieur Paul Salvador Président, pour délibérer sur le bilan de concertation du projet de modification n°2 du PLU de la commune de TECOU jugé positif.

Par courriers en date du 24 mai 2023, avant l'ouverture de l'enquête, la CAGG a notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) le projet de modification n°2 du PLU de TECOU portant sur l'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 du « Nay sud » et de la zone AU1 de « Gineste », afin d'accueillir plus de logements sur ces 2 zones. Ce projet n'a pas donné lieu à une réunion publique de concertation.

Les courriers reçus par la Préfecture du Tarn, le Conseil Régional Occitanie, le Conseil départemental, le Département du Tarn - Direction des Routes- Pôle Aménagement Ouest, la Chambre de l'Agriculture du Tarn, la Chambre du Commerce et de l'Industrie-Site d'Albi, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Tarn, la DDT - Service Connaissance des Territoires et Urbanisme n'ont pas donné lieu à avis ou réponses.

La CAGG a adressé un courrier à la DREAL - Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) – reçu le 10 mai 2023 pour connaître si ses projets, plans et programmes sont soumis à étude environnementale.

Après examen au cas par cas la MRAe a considéré que dans le cadre du dossier déposé n°2023-011823 sur la 2ème modification du PLU à TECOU le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine et ne nécessite pas d'évaluation environnementale. (Avis n°2023ACO108 du 5 juillet 2023)

Le présent avis a été publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Par lettre, enregistrée le 10 mai 2023 au Tribunal Administratif de Toulouse, Mr le Président de la CAGG demande la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « *la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Técou* ».

Par décision n° E23000077/31 de Mr le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, en date du 01 juin 2023 et par délégation, Mr Jacques SEGUIER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

Le 28 août 2023 Monsieur le Président de la CAGG, par Arrêté N°56\_2023A, prescrit « *le lancement de l'enquête publique pour la modification n°2 du PLU de la commune de TECOU* ».

Le commissaire enquêteur a constaté le respect des obligations réglementaires à savoir :

- La production du dossier d'enquête conformément à la réglementation mis à disposition du public et du registre d'enquête au siège de l'enquête, mairie de TECOU ainsi qu'au siège de la CAGG pendant toute la durée de l'enquête soit 29 jours consécutifs, du lundi 18 septembre 2023 à 14h00 au lundi 16 octobre 2023 à 17h00 inclus, et ce aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Le dossier d'enquête était consultable sur support papier et sur un poste informatique à la mairie et les pièces du dossier pouvaient être téléchargées
  - sur le site internet de la ville : [www.tecou.fr](http://www.tecou.fr)
  - sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet : [www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-referents-plan-local-durbanisme-plu/](http://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-referents-plan-local-durbanisme-plu/)
- Les observations du public pouvaient être déposées par courrier électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : [mairietecou@gmail.com](mailto:mairietecou@gmail.com)
- Adressées par voie postale, à l'attention du commissaire enquêteur, à l'adresse suivante Mairie de Técou, Le Bourg, 81600 Técou.

- La population pouvait solliciter une audience particulière auprès du commissaire enquêteur lors des 3 permanences. Les observations pouvaient être déposées sur le « registre papier » mis à la disposition du public.
- La publicité, faite dans deux journaux d'annonces légales ainsi qu'un affichage au format réglementaire, d'avis d'ouverture de l'enquête, au siège de l'enquête à la mairie de TECOU et au siège de l'autorité compétente, la CAGG, lieu-dit « Le Nay » 81600 Téco.
- L'avis d'ouverture de l'enquête a fait l'objet d'un affichage sur la vitrine de la mairie de TECOU ainsi que sur les deux sites du « Nay Sud » et de « Gineste » concernés par la présente modification n°2 du PLU, à proximité immédiate de ceux-ci, visible depuis la voie publique, constaté par le commissaire enquêteur le 18 septembre 2023.

➤ **Avis du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur estime que la procédure d'enquête et ses obligations réglementaires ont bien été respectées et que les mesures de publicité et d'affichage ont été suffisantes pour permettre une bonne information du public sur cette modification n°2 du PLU de la commune de TECOU.*

*Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE.*

## **2 - Sur l'information du public**

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU de TECOU il a été ouvert une concertation, prévue dans l'arrêté du 13 décembre 2022, annoncée par voie de presse le 11 avril 2023. Le conseil de communauté de la CAGG convoqué le 16 mai 2023 s'est réuni le 22 mai 2023, sous la présidence de Monsieur Paul Salvador Président, pour délibérer sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de TECOU

La concertation auprès de la population, des associations locales et des autres personnes concernées a été mise en œuvre par le biais d'un registre disponible en mairie de TECOU pendant la durée des études du 13 décembre 2022 au 02 mai 2023

Il n'a été fait mention d'aucune requête ni observation et ce bilan a été affiché pendant 1 mois au siège de la Communauté d'agglomération et à la mairie de TECOU.

Le conseil de communauté de la CAGG convoqué le 16 mai 2023 s'est réuni le 22 mai 2023, sous la présidence de Monsieur Paul Salvador Président, pour délibérer sur le bilan de concertation du projet de modification n°2 du PLU de la commune de TECOU jugé positif.

➤ **Avis du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur, bien que le projet n'ait pas donné lieu à une réunion publique préalable, mais compte-tenu des quelques modifications mineures soumises à l'enquête publique et de l'absence de requêtes et observations lors de la concertation considère que la phase d'information du public a bien été effective.*

*Il donne un AVIS FAVORABLE.*



### 3 - Sur la composition du dossier

Le dossier de mise à l'enquête sur la « *modification n°2 du PLU de la commune de TECOU (81600)* » a été élaboré et mis en forme sous l'autorité de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, compétente en matière d'urbanisme, et la commune de TECOU, avec l'appui technique du bureau d'études URBA 2 D, 1 rue de Bezelles, ZA de Roumagnac, 81600 GAILLAC (URBaniasme Aménagement et Développement Durable – Sébastien Charruyer)

Le dossier comporte une série de documents réunis en 3 volumes tels que décrits dans le présent document en page 10.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

*Le commissaire enquêteur constate que si le dossier contenait les éléments nécessaires à une bonne compréhension du projet et des enjeux qui s'y rapportent, il est cependant nécessaire d'amender les documents et de procéder à des rectifications matérielles ou à des ajustements pour mettre en cohérence le règlement écrit avec les documents graphiques.*

*Cela fera l'objet d'une RECOMMANDATION dans l'avis final.*

### 4.-Sur le projet et sur les observations formulées

Le commissaire enquêteur a tenu trois (3) permanences en mairie au cours desquelles il a reçu onze personnes (11) venues se renseigner dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de TECOU (81600)

**Aucune requête (0)** n'a été formulée dans le registre mis à disposition du public à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (CAGG) pendant toute la durée de l'enquête.

**Une requête (1)** a été directement formulée dans le registre mis à disposition du public en mairie de TECOU pendant toute la durée de l'enquête.

**Aucune requête (0)** n'a été formulée dans le registre numérique :

**Trois courriers (3)** ont été remis au commissaire enquêteur.

#### 4 - 1.1 : Analyse synthétique des observations du public nominatives

##### 4 – 1.1.1 : Demande de classement de parcelles en zone constructible

Une requête (1) de particulier a été formulée auprès du commissaire enquêteur lors de la 3<sup>ème</sup> permanence le 16 octobre 2023

**Mme OLIVER Jenifer, 1 impasse de Gamot, 81600 Técou** propriétaire à cette adresse des parcelles cadastrées section A n°156, 161 986 situées en zone agricole demande que la parcelle A 986 soit classée en terrain constructible, comme cela était le cas dans le précédent document d'urbanisme.

- **Avis du commissaire enquêteur**  
*L'autorité compétente répond défavorablement à la requérante car la parcelle A 986 comporte un accès direct sur la RD 964 qui augmenterait le risque routier.  
De plus sa demande étant hors périmètre de la présente enquête publique de modification n°2 du PLU ne peut être traitée dans le cadre de cette enquête.  
Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE à la réponse de la CAGG.*

**4 – 1.1.2 : Demande des habitants du hameau du « NAY »**

**Mr TOPIAC Francis et Mme TOPIAC Françoise, 8 ch de Fongrande, 81600 Técou**

**Mr SERRE Ludovic, 4 chemin de Fongrande, 81600 Técou**

**Mme LHOPITAULT Michèle, 7 chemin du Nay, 81600 Técou**

**Mme MARTIN Marie, 8 chemin du Nay, 81600 Técou**

**Mr LAVERTY Yannick, 8 chemin du Nay, 81600 Técou**

**Mr FERNANDEZ Louis, 10 chemin du Nay, 81600 Técou**

Lors de leur venue en groupe en mairie, pour la 2<sup>ème</sup> permanence le 9 octobre 2023, les requérants ont demandé d'apporter des réponses sur le projet de lotissement, route de Lagrave, au lieu-dit « Nay Sud » concernant l'organisation prévue de la circulation interne au lotissement, le nombre de sorties aménagées et sécurisées sur les voies communales, les types de constructions et nombre de logements ainsi que le type d'assainissement prévu par l'opérateur, sachant qu'ils jugent ne pas avoir été informés en amont du projet d'OAP « Nay Sud ».

- **Avis du commissaire enquêteur**  
*L'autorité compétente a répondu précisément sur les aménagements de l'OAP avec voie à double sens et accès depuis la voie communale à l'Ouest et au Nord (pas d'accès sur la RD), un règlement de stationnement par logement et en dehors des voies, la commune s'engage à mener une réflexion sur un assainissement collectif.  
Les arrêtés de prescription de la modification du PLU indiquant les objets de la modification du PLU étaient publics bien avant l'enquête publique (densité modifiée pour tenir compte des impératifs de sobriété foncière) et un registre de concertation a été ouvert en mairie et au siège de la communauté d'agglomération par voie numérique pendant toute la durée des études.  
Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE aux réponses de l'autorité compétente.*

**Mr MALBERT Alain 59, chemin de Fongrande, 81600 Técou**

Requête formulée au commissaire enquêteur lors de sa venue en mairie, pour la 2<sup>ème</sup> permanence le 9 octobre 2023, et par remise d'un courrier (voir annexe C-CE\_n°2)

**Mr FRACASSIN Clément 7, Chemin de Fongrande, 81600 Técou**

Requête formulée au commissaire enquêteur lors de sa venue en mairie, pour la 2<sup>ème</sup> permanence le 9 octobre 2023.

**Mr TOPPAN Julien, 26 chemin de Fongrande, 81600 Técou**

Requête formulée au commissaire enquêteur lors de la 3<sup>ème</sup> permanence le 16 octobre 2023 (voir annexes RP observation N°1 et C-CE observation N°3)

➤ **Avis du commissaire enquêteur**

*L'autorité compétente a apporté réponses et éclaircissements aux 3 requérants :*

- *Le développement de ces OAP a été prévu lors de l'élaboration du PLU en 2018 ;*
- *Le Nay est une ancienne bastide et son développement s'appuie sur l'armature de cette bastide avec une structuration du bâti garantissant une bonne intégration paysagère avec des objectifs de performance énergétique ;*
- *Ce hameau du Nay Sud situé à moins de 2 km du village comporte le principal et plus gros employeur de l'agglomération (centre de ressources) peut permettre de loger les actifs à proximité sans prendre leur véhicule ;*
- *Le hameau du Nay comporte déjà des enfants qui vont à l'école du village et une liaison piétonne le long de la RD est prévue par une OAP pour assurer le lien avec le village ;*
- *Ce projet de 24 logements, sur des terrains en friche depuis plusieurs années, sera comptabilisé dans la consommation d'espace prévue par la Loi Climat et Résilience. Il ne va pas engorger le trafic qui sera réparti sur deux sorties, le centre de ressources centralisant plus de 100 véhicules ;*
- *Ce projet de 24 logements répond aux objectifs de développement de la commune car le village de Técou est situé sur un promontoire présentant un intérêt paysager et patrimonial qui limite son développement alors que le hameau de Gineste plus proche du village a un développement limité ;*

*Au vu des réponses apportées par l'autorité compétente le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE.*

#### **4 - 1.2 : Analyse synthétique des observations anonymes**

#### **4 - 1.3 : Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

##### **4 - 1.3.1 : Avis favorables des PPA**

Avant l'ouverture de l'enquête, la CAGG a notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA), par courriers en date du 24 mai 2023, le projet de modification n°2 du PLU de TECOU portant sur l'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 du « Nay sud » et de la zone AU1 de « Gineste ».

Ces courriers n'ont pas donné lieu à avis ou réponses.

Seule la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale), après examen au cas par cas, a considéré que dans le cadre du dossier déposé n°2023-011823 sur la 2ème modification du PLU à TECOU le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine et ne nécessite pas d'évaluation environnementale. (Avis n°2023ACO108 du 5 juillet 2023).

## **5 - Questions complémentaires**

### **5 – 1 : DEVELOPPEMENT de L’HABITAT - Programmation et mise en compatibilité avec le SCoT et le PLH 2020-2025**

**Remarque :** Le SCoT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou approuvé le 13 février 2013 été rendu caduc sur décision du Préfet le 13 avril 2021. Le commissaire enquêteur abordera néanmoins la modification n°2 du PLU de TECOU dans le respect de l’esprit du SCoT, ses orientations générales et les grands équilibres du territoire.

### **Synthèse des observations, des thèmes traités et des réponses apportées :**

#### 1/ Evolution démographique - Les conditions d'une croissance

Le territoire a été le siège ces dernières années d’une croissance démographique très importante. Le cadre de vie et l’accessibilité à ces agglomérations ont favorisé l’arrivée de nouvelles populations qu’il faut aujourd’hui stabiliser pour préserver les espaces agricoles, donc l’agriculture, mais également les espaces naturels qui participent à l’identité du territoire.

L’autorité compétente répond que la commune de Técou compte 1034 habitants avec un objectif de 1200 habitants à l’horizon 2027. Les zones de développement du Nay et de Gineste vont permettre une augmentation de 21 logements supplémentaires qui compensera le rythme de constructions qui est deux fois inférieur à celui prévu en 2018 tout en économisant du foncier par une densité plus forte.

- **. Avis du commissaire enquêteur**  
***Suite aux réponses apportées par l’autorité compétente sur la croissance raisonnée et équilibrée de l’évolution démographique de la commune de TECOU obtenue par la réalisation des OAP de « Nay Sud » et « Gineste » le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE.***

#### 2/ Renforcer la mixité sociale dans l'habitat

Le PLH 2020-2025 (Programme Local de l’Habitat) met en œuvre des programmes locaux de l’habitat communautaires et effectue la répartition de ces logements définie au sein de chaque EPCI. L’objectif fixé sur le Pays à l’horizon 2025 est d’atteindre 10% de logements locatifs sociaux, ce qui équivaut globalement à près de 25% de la production totale des logements prévus sur le Pays

L’autorité compétente dans sa réponse indique que le PLH n’impose pas de créer du logement social sur Técou. Il prévoit la création de 28 logements sociaux répartis sur les bourgs en émergence. La zone AU1 du Nay pourrait accueillir du logement à caractère social.

- **. Avis du commissaire enquêteur**  
***Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE suite aux réponses apportées par l’autorité compétente car la zone AU1 du Nay pourrait accueillir 28 logements à caractère social à Técou, répondant ainsi aux critères de mixité fonctionnelle et sociale des logements et à l’objectifs de 10% de logements locatifs sociaux comme prévu pour les bourgs en émergence***

### 3/ Cohérence entre urbanisation et logements sociaux

Sur la commune de TECOU classée « Bourg en émergence » la mise en place des conditions d'une croissance raisonnée et équilibrée à l'échelle du territoire passe par la production d'une offre diverse de logements, la maîtrise de la consommation foncière et la limitation de l'étalement urbain afin de préserver les espaces agricoles et naturels.

#### ➤ . Avis du commissaire enquêteur

*Dans ses réponses l'autorité compétente pour maîtriser l'étalement urbain a retenu une densité plus forte des OAP permettant de limiter la consommation par logement avec des lots plus petits et donc plus accessibles. La modification du PLU pour un « Bourg en émergence » autorise la création de 21 logements supplémentaires qui permettra de compenser le développement récent inférieur aux projections du PADD.  
Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE*

### **5 – 2 : PLU du 12 novembre 2018 - P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :**

Le PADD du PLU de TECOU, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12/11/2018, a identifié des enjeux et politiques à engager

#### 1/ Les principaux enjeux de la commune

TECOU compte peu de logements vacants, donc une faible possibilité d'accueil de population dans le bâti existant. La création de logements sociaux en périphérie du village permettrait de répondre aux exigences du PLH (Programme Local de l'Habitat) et aux besoins de la population

#### 2/ Politique d'aménagement

Le village constitue le principal pôle d'équipement de la commune. Son développement doit être privilégié et organisé de manière à optimiser les équipements publics et scolaires notamment. Néanmoins l'offre en terrain à bâtir sur les hameaux n'est pas suffisante pour conserver l'attractivité de la commune. Le développement maîtrisé des deux principaux hameaux du « Nay » et de « Gineste », proches ou en lien avec le village, connaîtront un développement permettant d'améliorer la forme urbaine et la qualité de vie des habitants par le renforcement du caractère urbain tout en diversifiant l'offre en terrain à bâtir.

#### ➤ Avis du commissaire enquêteur

*Dans ses réponses l'autorité compétente précise que le projet de modification du PLU ne concerne pas le cœur du village, qui fait l'objet d'un développement par des opérations d'aménagement d'ensemble, mais que les projets des OAP des zones AUI du « Nay sud » et de « Gineste » à venir répondent aux objectifs de développement durable de la commune.  
Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE*

### 3/ Politique d'urbanisme

Les enjeux de la commune de TECOU sont nombreux. Ils passent notamment par l'assurance d'une croissance démographique soutenue, la limitation de la consommation d'espace et l'étalement urbain, le développement de la mixité de logement

➤ **Avis du commissaire enquêteur**

*Dans ses réponses l'autorité compétente indique que les 2 projets d'OAP AUI du « Nay sud » et de « Gineste » n'ont pas été pris en compte dans le PLH établi postérieurement. Ils permettront de réduire de façon significative les surfaces consommées par l'urbanisation en augmentant la densité, qui de facto diminuera la consommation par logement, alors que l'OAP du village sera le lieu privilégié du logement social et de la mixité sociale.*

*Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE*

### 4/ Politique en matière de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

➤ **Avis du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE sur la pris en compte par l'autorité compétente de ses engagements pour protéger les paysages et espaces naturels en intégrant des plantations de haies autour des 2 OAP zones AUI du « Nay sud » et de « Gineste »*

## **5 – 3 : SCoT - D.O.O. (Document d'Orientation et d'Objectifs)**

Bien que le SCoT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou approuvé le 13 février 2013 ne soit plus applicable (rendu caduc sur décision du Préfet le 13 avril 2021) le commissaire enquêteur souhaite connaître si la modification n°2 du PLU de TECOU s'inscrit dans le respect de D.O.O. du SCoT, ses orientations générales et les grands équilibres du territoire.

➤ **Avis du commissaire enquêteur**

*Dans ses réponses l'autorité compétente mentionne que le programme d'aménagement de la zone AUI du « Nay Sud » pourra intégrer, de par sa densité, différentes typologies de logements et précise qu'elle pourrait accueillir du logement à caractère*

*Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE*

## **5 – 4 : Modification du règlement écrit du PLU en matière de gestion des eaux (Assainissement des eaux usées et eaux pluviales)**

### **1/ Amélioration des systèmes d'assainissement des eaux usées**

La qualité et préservation de la ressource en eau passe par une amélioration des systèmes d'assainissement collectifs et individuels. Les extensions urbaines seront prises en compte dans les études des zonages d'assainissement que chaque commune doit établir ou réviser.

➤ **Avis du commissaire enquêteur**

*Dans ses réponses l'autorité compétente indique que pour la zone AUI du « Nay Sud » la commune s'engage à mener une réflexion sur un assainissement collectif et en cas d'assainissement individuel ou regroupé les niveaux de rejets et de contrôles seront fixés par la réglementation et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).*

*Pour l'OAP AUI de « Gineste » l'assainissement non collectif est retenu et une étude à la parcelle de la carte d'aptitude des sols sera réalisée par l'opérateur, à fournir au moment du dépôt du Permis d'aménager et des permis de construire. Le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome par le SPANC sera assuré par la CAGG.*

*Suite à ces engagements le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE assorti de RECOMMANDATIONS dans l'avis final.*

**2/ Gestion des eaux pluviales**

Les volumes d'eaux pluviales, afin de ne pas modifier de façon significatives les débits et les charges évacués dans les fossés, seront résorbés sur le terrain d'assiette des projets en privilégiant une rétention des eaux pluviales par des noues paysagères. Les études et aménagements seront à la charge exclusive du propriétaire/promoteur

➤ **Avis du commissaire enquêteur**

*L'autorité compétente répond que pour les lotissements de plus d'un ha, ce qui est le cas des 2 projets, une étude Loi sur l'eau permettra de définir les dispositifs de rétention à mettre en place.*

*AVIS FAVORABLE du commissaire enquêteur assorti de RECOMMANDATIONS*

**5 – 5 : Moyens de Protection contre l'incendie des bâtiments**

➤ **Avis du commissaire enquêteur**

*L'autorité compétente répond qu'une borne incendie est présente au niveau du centre de ressources et permet la couverture incendie de la zone AUI du Nay et que le secteur de Gineste dispose d'une borne incendie à moins de 200 m de la zone AUI.*

*AVIS FAVORABLE du commissaire enquêteur assorti de RECOMMANDATIONS*

**5 – 6 : Modification du règlement écrit du PLU**

➤ **Avis du commissaire enquêteur**

*L'autorité compétente répond que pour le secteur du Nay en cas d'assainissement individuel regroupé, les règles de gestion sont celles d'une copropriété. Les parties communes (voies, espaces verts, bassin ou noue) doivent être géré par le syndic.*

*Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE avec RECOMMANDATION*

## 5 – 7 : Modifications et complétude des documents graphiques

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

*L'autorité compétente répond :*

*Dans le document 3.2. « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT MODIFIEES »*

- *Pour l'0AP AU1 de « Nay Sud » l'intitulé de la carte et son orientation seront précisés, la matérialisation de la zone concernée avec cartouche de désignation, les voies départementales et communales identifiées, les aménagements de carrefours prévus positionnés. Les références cadastrales seront ajoutées.*
- *Pour l'0AP AU1 de « Gineste » la démarche de complétude est identique.*

*Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE assorti d'OBSERVATIONS*



### III - CONCLUSIONS ET AVIS FINAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- ⤴ Après s'être entretenu avec Monsieur Jean-François BAULES Maire de la commune ;
- ⤴ Après avoir examiné les différentes pièces du dossier ;
- ⤴ Après avoir analysé les objectifs définis par les responsables du projet et leur traduction dans le projet proposé ;
- ⤴ Après s'être entretenu en réunion avec Monsieur Jean-François BAULES Maire de la commune et Madame Sophie MADAULE, Secrétaire général, en charge du Service de l'Urbanisme et responsable du projet communal ;
- ⤴ Après avoir pris connaissance du projet de modification du PLU il a été convenu de l'ensemble des modalités de l'enquête, notamment sa durée et des conditions de tenue des permanences ;
- ⤴ Après avoir examiné la conformité de l'organisation de l'enquête et des mesures publicitaires ;
- ⤴ Pendant l'enquête le commissaire enquêteur s'est entretenu à plusieurs reprises sur le projet avec Monsieur Jean-François BAULES Maire de la commune et Madame Sophie MADAULE, Secrétaire général, en charge du Service de l'Urbanisme ;
- ⤴ Après s'être rendu sur des 2 OAP avec Mr le Maire pour apprécier dans certains secteurs la cohérence des projets sur les aménagements, l'habitat, les déplacements et l'organisation paysagère ;
- ⤴ Après avoir pris connaissance des avis des PPA ;
- ⤴ Après avoir obtenu pendant le déroulement de l'enquête tous renseignements et précisions auprès de Mme Sophie MADAULE du service urbanisme environnement ;
- ⤴ Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences (3) au cours desquelles il a reçu onze personnes (11). Aucune requête (0) n'a été formulée dans le registre numérique, une requête (1) dans le registre mis à disposition du public en mairie et 3 courriers (3) a été remis au commissaire enquêteur ;
- ⤴ Après avoir adressé aux responsables du projet le Procès - Verbal de fin d'enquête contenant les questions et après avoir examiné leurs réponses.

**En conclusion de la présente enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune de TECOU (81600) le commissaire enquêteur précise les avantages et inconvénients du projet ainsi que les raisons et motifs sur lesquels il a fondé son avis.**

#### **Les avantages du projet :**

Le développement de ces zones avait été présenté lors de l'élaboration du PLU en 2018. Seule la densité a été modifiée pour tenir compte des impératifs de sobriété foncière et l'ensemble des adaptations et ajustements apportés par le projet de modification n°2 du PLU de la commune de TECOU, approuvé le 12 décembre 2020, sont **en cohérence et compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

Elles s'inscrivent dans le **respect des préconisations du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (PLH)** de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (CAGG) **qui classe TECOU « Bourg en émergence ».**

La modification n°2 du PLU dans ses 2 projets d'OAP est **compatible avec le SDAGE Adour Garonne.**

Le projet de modification n°2 du PLU prend en compte le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (**SRADDET**) adopté le 30 juin 2022. Les mobilités douces accompagnent le développement prévu, le nombre d'emploi sur Téco (centre de ressources de l'agglomération) permet un développement de l'habitat, la commune disposant d'équipements scolaires. Le développement du village et des hameaux prend en compte les interdépendances avec les territoires voisins.

**Le Plan Climat Air Energie (PCAET)**, approuvé par la CAGG le 24/10/2022, est pris en compte dans le projet par un développement maîtrisé, **une consommation foncière plus sobre qui ne crée pas d'étalement urbain et pas d'emprise sur les espaces agricoles.**

La modification n°2 du PLU préserve les unités agricoles fonctionnelles et par là même les continuités écologiques et la qualité des paysages naturels comme le confirme l'avis de la **MRAe de dispense d'évaluation environnementale**, n°2023ACO108 du 5 juillet 2023.

➤ **Le développement de la zone AU1 du « Nay Sud » :**

L'aménagement de cette zone AU1 passe par une évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation de cette zone lors d'une opération d'ensemble :

- permettra de densifier la construction sur la zone, à l'emprise de 13429 m<sup>2</sup> prévue au PLU en 2018, par la construction de 24 logements dans ce hameau qui comporte le principal employeur de l'agglomération (centre de ressources) pouvant permettre de loger les actifs à proximité sans prendre leur véhicule ;
- permettra d'accueillir plus de 9 logements à usage locatif ;
- pourra, de par sa densité, accueillir différentes typologies de logements et du logement à caractère social bien que le PLH ne l'impose ;
- compensera le rythme de constructions qui est deux fois inférieur à celui prévu en 2018 aux projections du PADD tout en économisant du foncier par une densité plus forte garante de sobriété foncière ;
- la création d'une liaison piétonne le long de la RD est prévue par une OAP pour assurer le lien du hameau du Nay vers le village proche ou déjà des enfants vont à l'école ;

➤ **Le développement de la zone AU1 de « Gineste » :**

Comme pour la zone « Nay Sud » l'aménagement de cette zone AU1 de « Gineste » passe par une évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation de cette OAP lors d'une opération d'ensemble :

- permettra de modifier le nombre de logements sur la zone, à l'emprise de 19052 m<sup>2</sup> prévue au PLU en 2018, afin d'augmenter la densité de constructions et favoriser d'accueillir 17 logements ;

- permettra d'accueillir plus de 11 logements et compensera le rythme de constructions qui est deux fois inférieur à celui prévu en 2018 tout en économisant du foncier par une densité plus forte limitant d'étalement urbain ;
- permettra un développement limité et maîtrisé, pour le hameau le plus proche du village, en cohérence avec les objectifs à la fois de sobriété foncière et de développement de la commune qui passent par la croissance raisonnée et équilibrée de l'évolution démographique.

### **Les inconvénients du projet :**

- Les aménagements routiers présentés sur les 2 OAP sont des plus schématiques.
  - La commune devra s'assurer que les voies de sorties du hameau « Nay Sud », une sur la voie communale à l'Ouest, la route de Técou, et une au Nord, le chemin de la grave, ont des aménagements sécurisés adaptés au trafic généré par les véhicules provenant des 24 logements ;
  - Pour le hameau de « Gineste », comportant 17 logements, les aménagements des croisements à la sortie de la zone sont une nécessité pour limiter le risque routier sur les chemins de Bruganel et de Gineste ;
  - Les voies communales devront être impérativement aménagées entre le centre bourg et les hameaux « Nay Sud » et « Gineste » pour absorber les nouveaux flux générés par le développement de ces 2 hameaux, en priorité la route de Técou D 16 qui transite par Pagésou et supporte un trafic soutenu ;
- Système d'assainissement des eaux usées  
La CAGG et la commune n'ont pas arrêté leur position sur les prescriptions à retenir en la matière. Ils s'engagent à mener une réflexion sur un assainissement collectif ou un assainissement regroupé pour « Nay Sud » et un assainissement individuel pour « Gineste »
- Moyens de protection contre l'incendie des bâtiments  
Le document 3.2 « Orientation d'aménagement modifié » ne mentionne pas la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments pour les 2 OAP alors qu'ils présentent une augmentation de densité d'implantation de constructions

En conséquence le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'incohérence dans la globalité de ce projet qui s'inscrit bien dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TECOU (81600) qui a comme principaux objets de procéder à une évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 du « Nay sud », afin de modifier le nombre de logements sur la zone, sans changer la surface, et permettre d'accueillir plus de 9 logements à usage locatif, ainsi que de la zone AU1 de « Gineste », afin de modifier le nombre de logements sur la zone et permettre d'accueillir plus de 11 logements.

Les évolutions et densifications des 2 OAP permettront la croissance raisonnée et équilibrée de l'évolution démographique de la commune de TECOU, classée « Bourg en émergence », tout en maîtrisant l'étalement urbain en lien avec le village dans la décennie à venir.

Si ce projet d'orientation d'aménagement et de programmation des hameaux de « Nay Sud » et « Gineste » engagé par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (CAGG), maître d'ouvrage et autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, répond aux orientations du P.A.D.D. et du PLH 2020-2025 établi postérieurement au PLU de TECOU, le commissaire enquêteur estime néanmoins que des réajustements et des rectifications étant nécessaires il donne un **AVIS FAVORABLE** avec les **RECOMMANDATIONS** suivantes :

### **RECOMMANDATIONS**

- ➔ **Pour l'OAP « Nay Sud » la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (CAGG) devra définir avec les services compétents le type de système d'assainissement des eaux usées domestiques pour cette opération d'urbanisation et exiger de l'aménageur - promoteur la prise en compte et réalisation préalable des prescriptions ;**
- ➔ **Pour l'OAP « Gineste » la CAGG a retenu un assainissement individuel. L'aménageur – promoteur devra :**
  - **Réaliser une étude à la parcelle afin d'établir la carte d'aptitude des sols qui, bien que n'ayant pas de caractère opposable, devra être annexée au PLU dans un objectif de bonne gestion du territoire ;**
  - **Fournir la carte de compatibilité des sols au moment du dépôt du permis d'aménager et des permis de construire.**
- ➔ **Pour la gestion des eaux pluviales les 2 lotissements, qui ont une surface de plus de 1 hectare, sont soumis à une étude loi sur l'eau qui définira les moyens de rétention à mettre en place ;**
- ➔ **Sécurité routière :**
  - **L'aménageur – promoteur se rapprochera du service des routes du Conseil Départemental qui étudiera les aménagements sécurisés adaptés aux flux des entrées/sorties des OAP « Nay Sud » et « Gineste » ;**
  - **La CAGG étudiera avec le service des routes du Conseil Départemental l'aménagement des voies communales, en priorité la route de Téco D 16, pour absorber les flux de véhicules générés par le développement de ces 2 hameaux et limiter le risque routier notamment vers le centre bourg ;**
- ➔ **Protection contre l'incendie des bâtiments :**

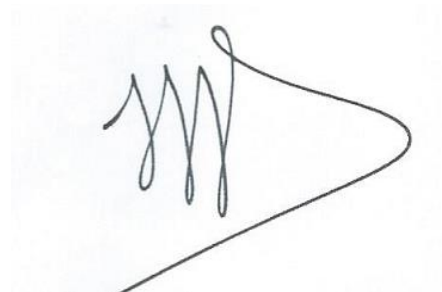
**De concert avec l'aménageur – promoteur la CAGG se rapprochera du SDIS afin, pour chaque une des OAP :**

  - **de prévoir le dimensionnement des voiries et accès de secours conformément aux caractéristiques réglementaires;**
  - **de prévoir et respecter les réglementations sur les besoins en eau d'extinction d'incendie et les moyens pour assurer la défense extérieure aussi bien qu'à l'intérieur du lotissement contre l'incendie des bâtiments.**

→ **Sur les documents graphiques et cartographiques :**

- **Pour la zone AU1 « Nay Sud » :**
  - **Le règlement écrit devrait prévoir une place de stationnement à créer par logement et les voies seront pourvues d'espaces de stationnement pour les visiteurs à raison au minimum d'une place par lot ;**
  - **Les documents graphiques doivent préciser l'intitulé de la carte, son orientation, la matérialisation des limites de l'OAP, identifier les voies départementales et communales, positionner les aménagements des carrefours prévus, porter les références cadastrales et mentionner l'échelle dans un but d'exploitation aisée des documents.**
- **Pour la zone AU1 « Gineste » :**
  - **Règlement écrit complété comme pour « Nay Sud » ;**
  - **Les documents graphiques seront modifiés comme pour « Nay Sud »**

A Toulouse le 11 novembre 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical, wavy lines followed by a large, sweeping curve that ends in a point on the right side.

Jacques Séguier  
Commissaire Enquêteur



# ANNEXES

Délibération du Conseil Municipal de Técou n° 2022\_042 (6 décembre 2022)

Arrêté de la CAGG n°60\_2022A modification n°2 PLU (13décembre2022)

Arrêté de la CAGG n°20\_2023A modification n°2 PLU (10mars2023)

Courriers envoyés aux PPA (24mai2023)

Décision du Président du T. A. de la désignation du C.E. (01juin2023)

Bilan de concertation. Délibération du conseil de communauté de CAGG (13juin2023)

Certificat d'affichage de la mairie et plan d'implantation des panneaux (29 août2023)

Arrêté ouverture enquête publique CAGG N°56\_2023A (28 août 2023)

Avis d'Enquête Publique - Panneau d'affichage

