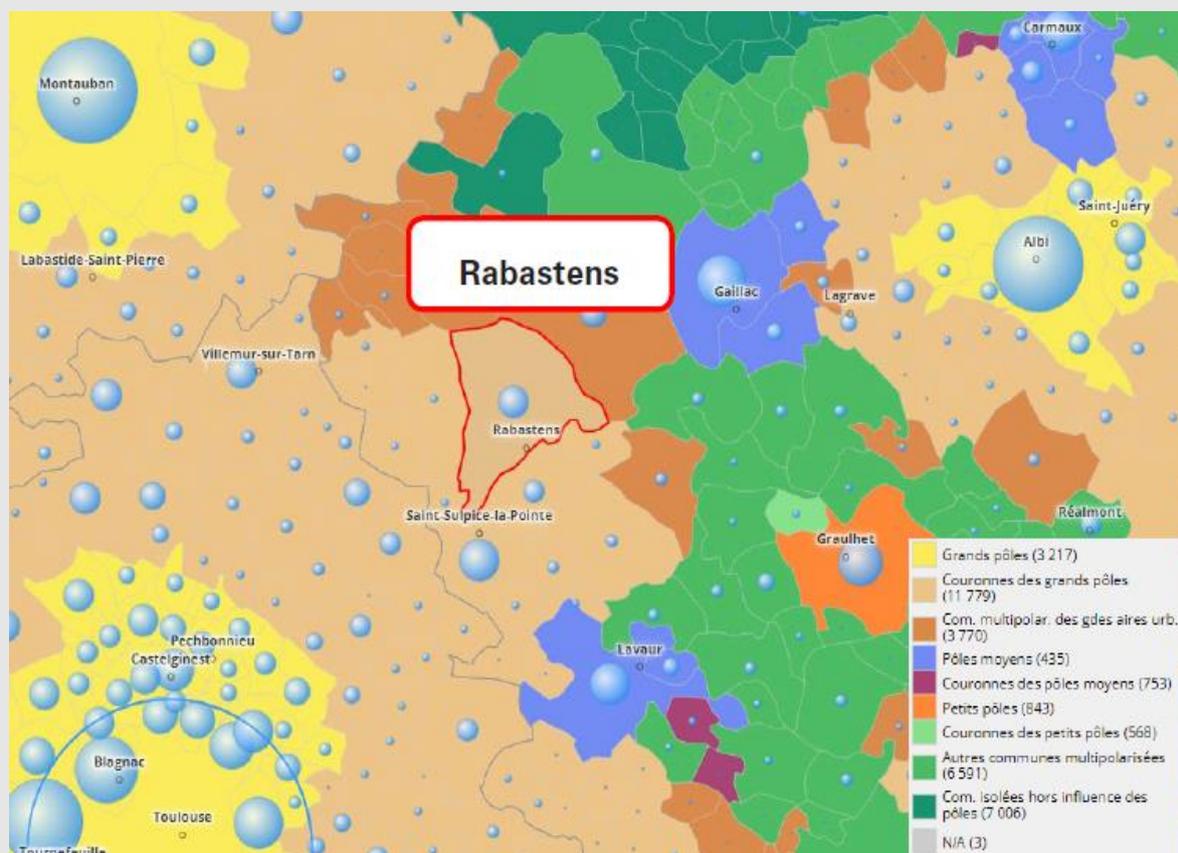


**Département du Tarn**  
**Commune de Rabastens**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Concernant**

**La modification n°3 du PLU de Rabastens**



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

**A- Rapport du commissaire enquêteur**

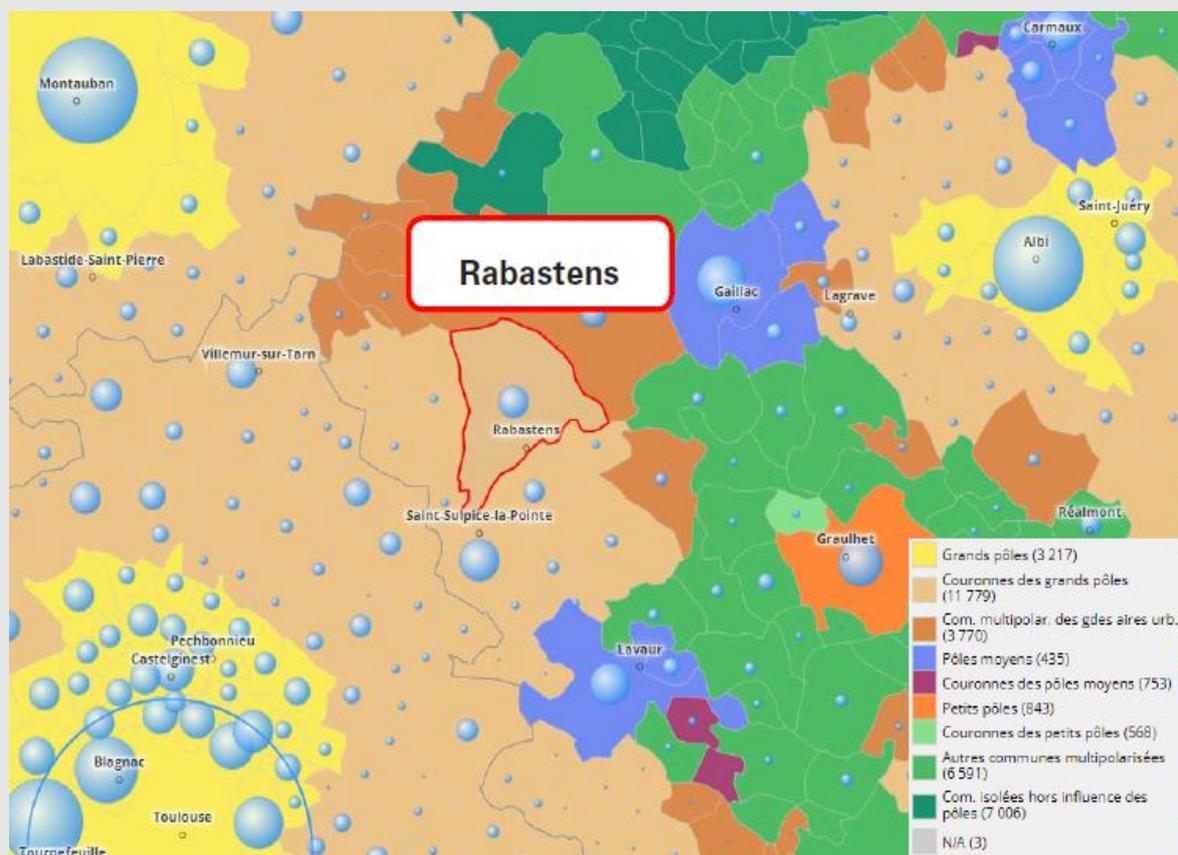
**B- Conclusions et Avis**

**Département du Tarn**  
**Commune de Rabastens**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Concernant**

**La modification n°3 du PLU de Rabastens**



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

## **A- Rapport du commissaire enquêteur**

(62 pages + 19 annexes)

Rapport établi par le commissaire enquêteur : Bernard LAUBARY

# Sommaire

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

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

## Annexes

<b>Pièces administratives + Préparation/Déroulement de l'enquête publique</b>	
<b>Annexe 1</b>	Décision de désignation du commissaire enquêteur par le TA de Toulouse du 18/10/2023.
<b>Annexe 2</b>	Arrêté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet du 08/04/2024, d'ouverture d'enquête.
<b>Annexe 2bis</b>	Avis d'enquête publique
<b>Annexe 3</b>	Publications dans la presse : la Dépêche du Midi
<b>Annexe 3 bis</b>	Publications dans la presse : Le journal d'Ici
<b>Annexe 4</b>	Certificat d'affichage CA Gaillac-Graulhet + mairie de Rabastens
<b>Annexe 5</b>	PV de synthèse de l'enquête publique
<b>Annexe 6</b>	Mémoire en réponse de la collectivité, du 25 juin 2024
<b>Annexe 6bis</b>	Réponse de la mairie de Rabastens aux questions du commissaire enquêteur
<b>Annexe 7</b>	Avis de la MRAe du 08/04/2024
<b>Pièces jointes aux contributions du public</b>	
<b>Annexe 8</b>	4 lettres de M. Pierre RUFFIO annexées au registre numérique (@1)
<b>Annexe 9</b>	Chronologie - requête de Pierre RUFFIO, agrafée au registre papier (R4)
<b>Annexe 10</b>	Extrait règlement graphique (parcelles 25 et 27) « Indivision BETEILLE » +PALMA (P1/R1)
<b>Annexe 11</b>	Extrait plan cadastral (parcelles 25 et 27) « Indivision BETEILLE » +PALMA (P1/R1)
<b>Annexe 12</b>	2 Courriers avec plan, du 27 mai 2024, de Roger et Louis MOUISSET adressés à M. le maire de Rabastens. (Annexés au registre papier (R9/P9) et remis au commissaire enquêteur.
<b>Annexe 13</b>	1 lettre du 6/6/24 de la SEPRA81 adressée au commissaire enquêteur (@4) + 1 dépliant + 1 lettre ouverte aux futurs maires du Rabastinois + 1 dossier de 8 pages (échanges avec la mairie) + 1 lettre du 10/12/21 adressée au maire. (R14)
<b>Annexe 13bis</b>	1 manuscrit dactylographié + 6 pièces jointes par Mme Christiane MULLIEZ du réseau Initiatives Citoyennes dans sa déposition sur le registre numérique (@5) + Registre papier R15
<b>Annexe 14</b>	Courrier de Mme Emmanuelle SUBSOL- Le BORDAYS du 04/06/2024 (4 pages) + Plans d'illustration (9 pages), remis au commissaire enquêteur (registre R16).
<b>Annexe 15</b>	1 courrier du 13/2/23 +1 courrier du 25/9/23 + Déclaration préalable du 28/4/21 de M. et Mme PERRIES (registre R13/P13)

# 1- Généralités

## 1.1- Préambule

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

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

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

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

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

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

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



## 1.2- Objet de l'enquête publique

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

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

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

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

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

### **1.3- Cadre juridique de l'enquête publique**

#### **- Avis de la MRAe**

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

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

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

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

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

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

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

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

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

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

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

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

C'est dans le cadre de ces réglementations que :

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

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

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

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

## **1.4- Principales caractéristiques de la commune de Rabastens**

### **1.4.1- Le contexte géographique et administratif**

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

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

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

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

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

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



### **1.4.2 - Orientations générales du PADD du PLU en vigueur**

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

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

### **Socio-Démographie**

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

### **Socio-Economie**

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

### **Contexte urbain**

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

### **Sensibilité environnementale et affirmation de la vocation touristique**

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

### **Sensibilité paysagère**

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

### **Nuisances et risques**

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

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

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

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

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

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

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

### **1.5.1- La rectification d'erreurs matérielles**

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

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

Logements des parcelles AW25 et AW26, surlignés en jaune



### **Commentaires du commissaire enquêteur sur les rectifications proposées**

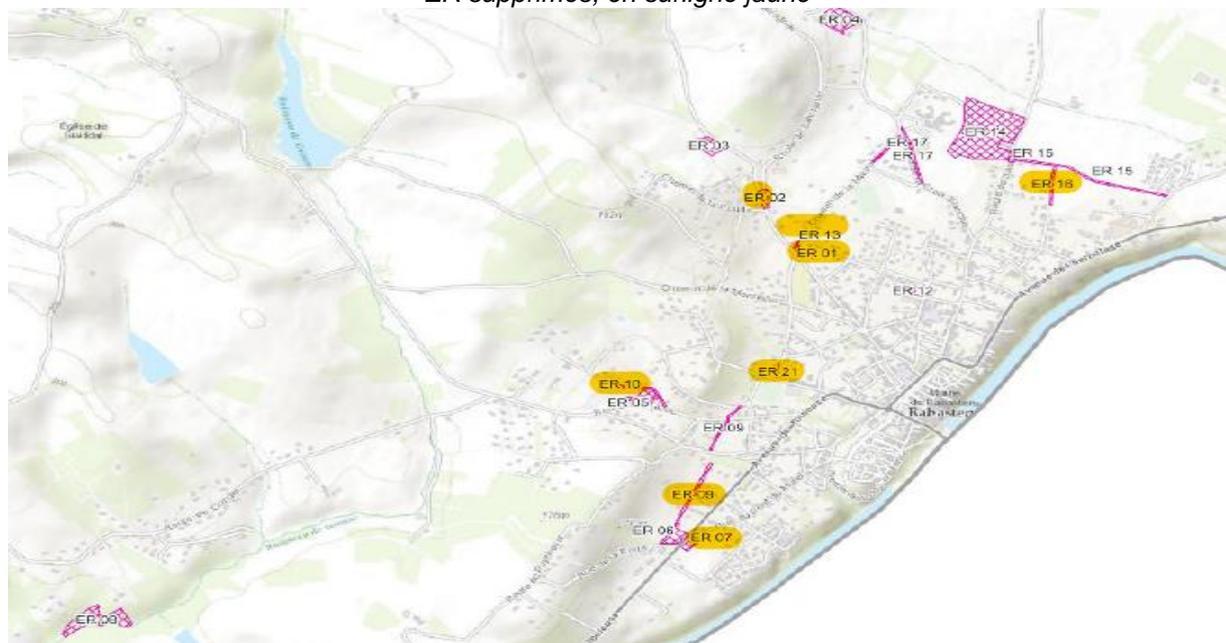
La zone U2d est une zone urbaine de densité faible, en périphérie de Rabastens et notamment sur les coteaux. L'objectif de cette zone est de gérer l'existant, en évitant une densification sur les zones de coteaux fortement exposés, en favorisant les dents creuses.

### **1.5.2- La suppression et la modification d'emplacements réservés**

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

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

ER supprimés, en surligné jaune



### **Commentaires du commissaire enquêteur sur la suppression d'ER**

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

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

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

Localisation de l'OAP « La Dressière »



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

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

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

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

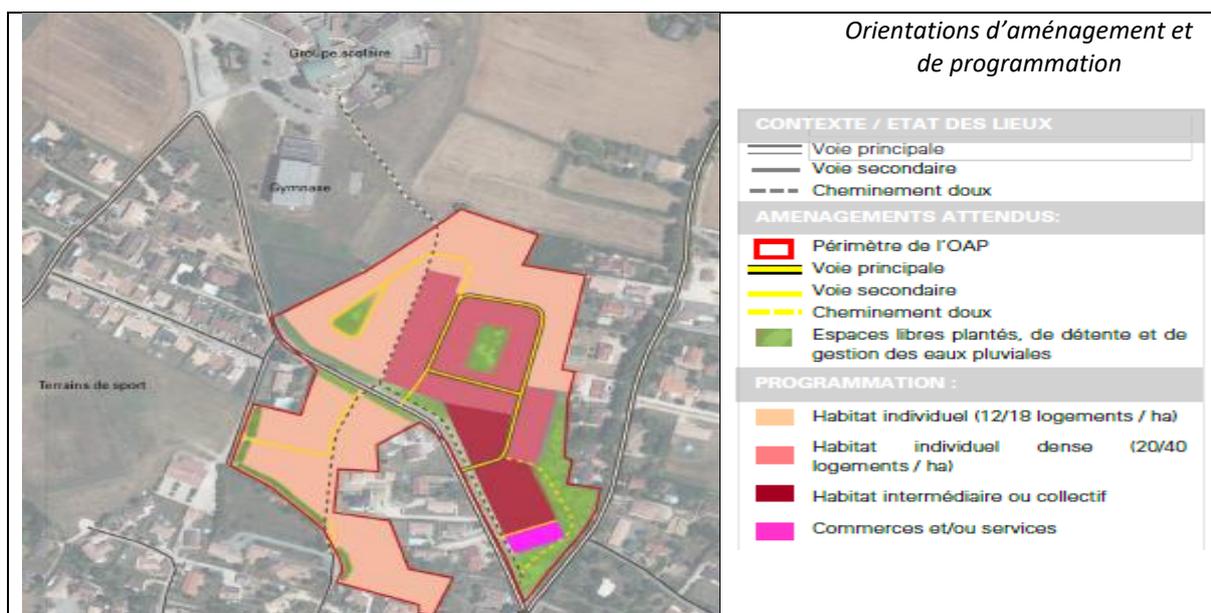
Figure 17 : Evolution du périmètre de l'OAP « La Dressière »



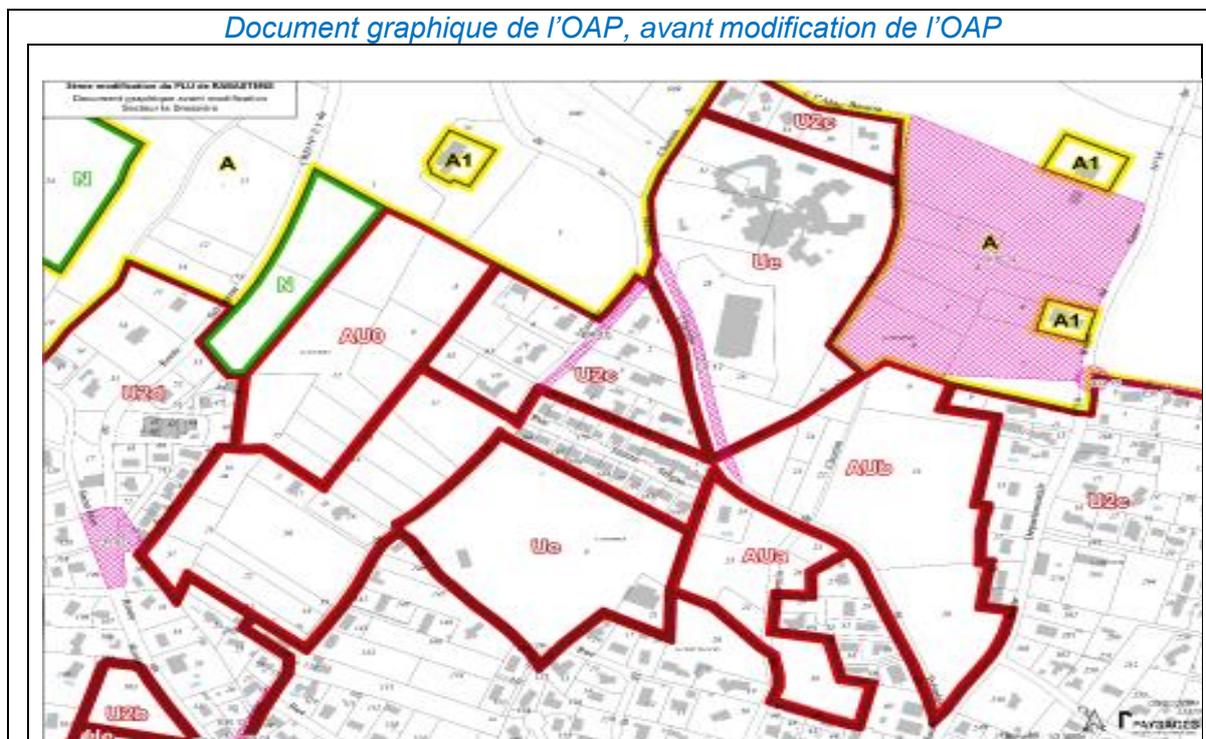
### 1.5.3.2- Objectifs de l'OAP modifiée « La Dressière »

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

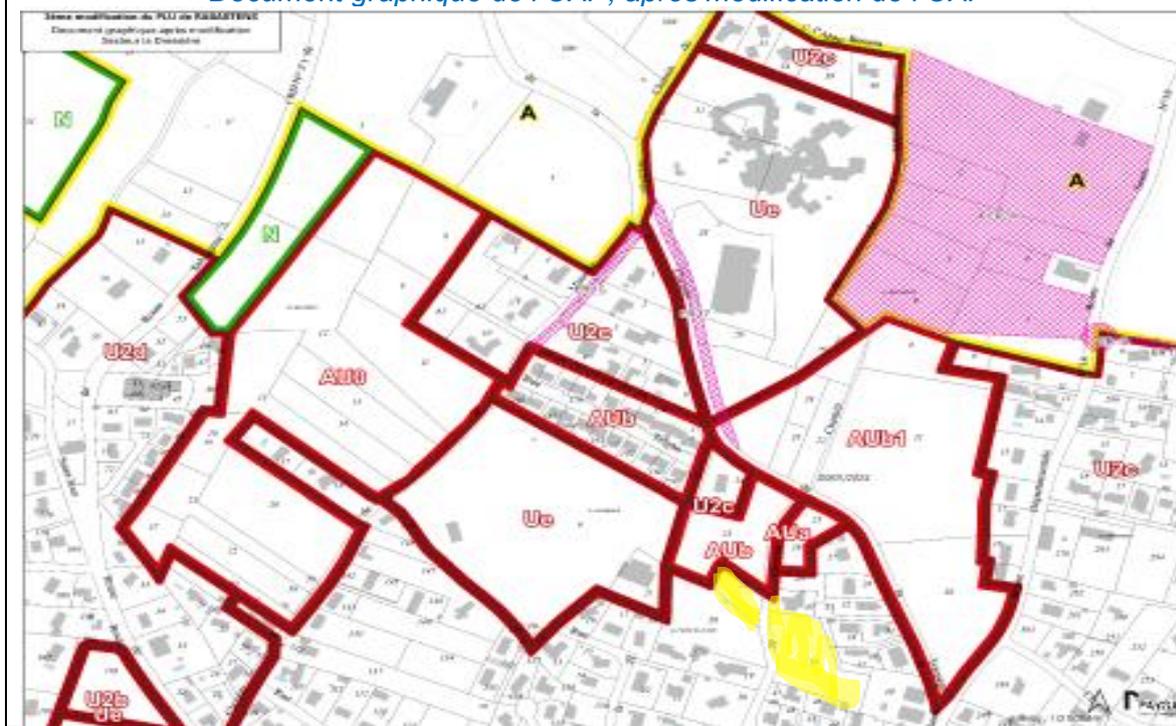
- La mise en œuvre du plan de déplacement : Confortement de la liaison inter quartier multimodale et du réseau de modes actifs entre le centre-ville et le pôle d'équipements au nord ;
- L'intégration plus marquée du traitement végétal des espaces publics et de lisières des ensembles urbains ;
- Le développement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



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



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



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

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

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

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

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

#### **- En outre, je relève une incohérence :**

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

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

### 1.5.4- **Modification du règlement écrit**

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

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

#### 1.5.4.1- **Modifications zones AU**

##### **1- La création d'un secteur AUb1 :**

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

**Le règlement est modifié comme suit :**

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

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

##### **2- La mixité sociale :**

**Le règlement est modifié comme suit :**

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

**~~Pour l'ensemble des zones AU, tous secteurs confondus~~ Dans les secteurs AUb, AUb1 et AUc :**  
Toute opération de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300m<sup>2</sup> devra consacrer **20% 25 %** minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

##### **3- L'implantation des constructions :**

**Le règlement est modifié comme suit :**

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

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

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

Secteur AU-a                    [..]

Secteur AUb :

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

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

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

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

##### **ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Secteur AU-a :

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

Secteur AU-b :

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

##### **ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL**

Secteur AU-a et AU-b

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise. Les terrasses bâties imperméables seront intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m<sup>2</sup>.

#### Secteur AU-b

~~L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35% de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise. Les terrasses bâties imperméables seront intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m<sup>2</sup>.~~

#### **4- L'aspect des constructions :**

**Le règlement est modifié comme suit :**

**« ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **L'expression architecturale**

###### 1. Volumétrie, façade, épannelage

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

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

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

###### 2. Toitures

Volumes/ formes :

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

Matériaux :

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

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

Éléments de toiture :

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

###### 3. Façades

Proportions des ouvertures :

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

Matériaux et couleurs :

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

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

###### 4. Clôtures

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

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

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

Les clôtures seront composées de haies d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.

Les murs sont interdits, sont uniquement autorisés les éléments bâtis liés aux dispositifs techniques de la clôture (poteaux de portail, coffrets techniques, ... »

#### **5 - Le stationnement :**

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

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

**Le règlement est modifié comme suit :**

**« ARTICLE AU-12 - STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

## 6- Les plantations :

**Le règlement est modifié comme suit :**

« ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble des secteurs AU

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

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle. Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre ~~de haute tige~~ par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre. [...] »

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

#### 1- La suppression du « pastillage »

**Le règlement est modifié comme suit pour la zone A :**

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

~~Dans les secteurs A :~~

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

.....  
La rénovation des constructions existantes.

- ~~L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition : - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;~~
- ~~que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.~~
- ~~La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement à condition qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de la construction principale et que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer hors piscine n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.~~

~~Dans les secteurs A1 :~~

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

- ~~Le changement de destination (en habitation) d'un garage construit en rez-de-chaussée ou en sous-sol semi-enterré sous une partie habitable, ainsi que les annexes déjà accolées aux bâtiments d'habitation.~~
- ~~le changement de destination des constructions existantes dans la limite d'un logement par unité foncière.~~
- ~~la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement.~~
- ~~l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition : — que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;~~
- ~~que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. »~~

**« ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans les secteurs A :

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

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

Dans les secteurs A1 :

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

**« ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs A :

Non réglementé.

Dans les secteurs A1 :

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

**« ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs A :

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

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

Dans les secteurs A1 :

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

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

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

**« ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Dans les secteurs A : Pour les constructions à destination agricole

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

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

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

**« ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Dans les secteurs A :

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

Dans les secteurs A1 :

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

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

**« ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les secteurs A :

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

Dans /es secteurs A1 :

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

**Le règlement est modifié comme suit pour la zone N :**

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

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

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

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

~~- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition :~~

- ~~- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;~~
- ~~- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.~~
- ~~- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement à condition qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de la construction principale et que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer hors piscine n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.~~

Dans le secteur N1 :

- ~~- le changement de destination des constructions existantes dans la limite d'un logement par unité foncière~~
- ~~- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages...) sans création de logement.~~
- ~~- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition :~~
  - ~~✓ - Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte~~
  - ~~✓ - Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.»~~

**« ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Dans les secteurs N :

Sans objet.

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

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

Dans les secteurs N :

Sans objet.

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

**« ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs N : Non réglementé.

Dans les secteurs N1, N2 et Ne :

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

#### « ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs N :

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

Dans les secteurs N1 et N2, Nc et Ne :

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

#### « ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

##### **L'expression architecturale**

1) Volumétrie, façade, épannelage

Dans les secteurs N1, N2, Nc et Ne :

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

Dans les secteurs N :

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

2) Toitures

Dans les secteurs N1, N2 et Ne :

Volumes/ formes :

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

#### **1.5.4.3- Adaptation de quelques dispositions règlementaires**

##### **La correction de fautes de frappe**

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

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

##### **La précision de notions**

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

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

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

##### **L'accompagnement de projets de densification**

###### **Le règlement est modifié comme suit :**

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

Secteur U2-a

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

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

Secteur U2-b

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

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

Secteur U2-c

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

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

### **Le règlement est modifié comme suit :**

« **ARTICLE U3- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES** [...] Dans les autres cas, tout bâtiment nouveau, à l'exception des annexes d'habitation, doit être implanté dans une bande comprise entre 0 et 15m maximum par rapport à l'alignement des voies. Les annexes peuvent être implantées avec un retrait minimal de 3 m de l'emprise des voies communales. Néanmoins les constructions en second rang sont autorisées au-delà de cette bande de 15 m. »

### **Commentaires du commissaire enquêteur sur le règlement écrit**

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

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

#### **1- La précision de notions**

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

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

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

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

#### **3 - « Article AU- 11 - Aspect Extérieur**

Clôtures : Pourquoi la suppression des murs ?

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

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

## **1.6- Composition détaillée du dossier d'enquête publique**

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

### **A- Pièces administratives (5 pages)**

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

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

### **B- Notice explicative (33 pages)**

#### **I. Préambule**

Le document de planification en vigueur

Cadre de législatif

La 3ème modification du PLU

#### **II. Le contexte communal**

La commune de Rabastens

Le PLU en vigueur

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

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

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

I – OAP : Cadre législatif et modalités d'application

II- 2 plans de localisation du secteur de la Dressière

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

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

I- Zones Urbaines

Chapitre 1 – Zone U1

Chapitre II – Zone U2

Chapitre III – Zone U3

Chapitre IV – Zone Ux

Chapitre V – Zone UE

II- Zones à urbaniser

Chapitre VI – Zone AU

Chapitre VII – Zone AUx

Chapitre VIII – Zone A0

Chapitre IX – Zone AUXo

III- Zones agricoles

Chapitre X – Zone A

IV- Zones naturelles

Chapitre XI – Zone N

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

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

I- Avis des personnes publiques associées

✓ Avis de la DDT81

✓ Avis de la CDPENAF

✓ Avis de la CCI du Tarn

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

## **2 – Organisation et préparation de l'enquête publique**

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

#### **2.1.1- Désignation du commissaire enquêteur**

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

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

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

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

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

### **2.2- Préparation de l'enquête publique**

#### **2.2.1- Dispositions préparatoires à l'enquête publique**

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

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

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

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

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

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

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

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

En présence de :

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

Les points suivants ont pu être abordés :

##### **OAP « La Dressière » :**

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

##### **Préparation de l'enquête publique :**

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

##### **Questions du commissaire enquêteur :**

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

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

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

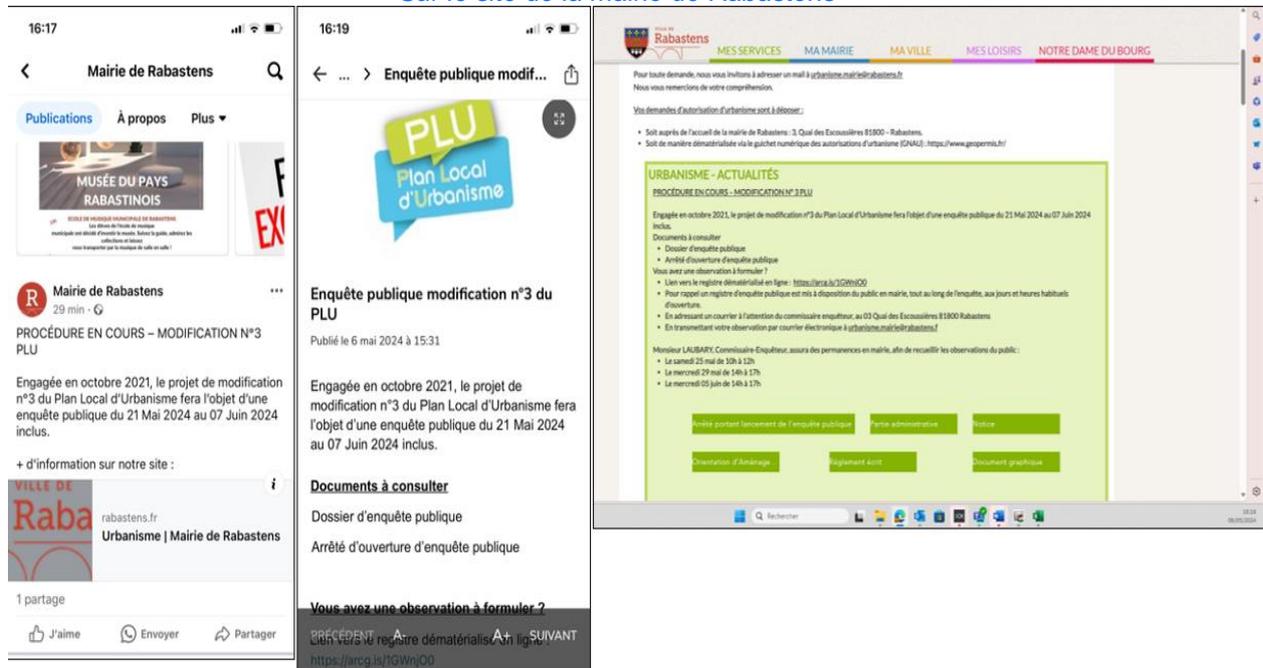
### 2.2.2- Mesures de publicité de l’enquête publique (information du public)

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

#### De la publication de l’Avis d’Enquête :

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

Sur le site de la mairie de Rabastens



#### De l’affichage de l’avis d’enquête publique :

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



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



Ecole élémentaire Las Peyras



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



Avenue de la croix blanche  
sens descendant de l'école



Chemin La Dressière

**Le Commissaire enquêteur constate que :**

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

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

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

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

### **3- Déroulement de l'enquête publique**

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

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

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

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

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

#### **3.2 - Consultation du dossier soumis à l'enquête publique**

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

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

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

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

#### **3.3 - Modalités pour présenter les observations et propositions**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4 - Conditions de déroulement de l'enquête publique**

#### **3.4.1- Déroulement de l'enquête publique**

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

#### **3.4.2 - Bilan des contributions du public**

##### **3.4.2.1- Classement comptable**

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

##### **3.4.2.2- Bilan quantitatif des Contributions du public**

Sur le plan comptable, on peut constater :

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

##### **3.4.2.3- Bilan qualitatif des observations du public**

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

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

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

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

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

- ✓ Plusieurs observations de l'association SEPRA 81 portent, sur une insuffisance des mesures pour les déplacements doux (piétons et cyclistes), sur l'insuffisance des mesures pour le végétal et sur une demande, faute de contournement (abandonné), de classer l'ensemble du secteur de la Dressière en zone AUo (équipements insuffisants, réseaux routiers engorgés et nécessité d'un 2ème pont sur le Tarn).
- Quelques observations concernent les évolutions du règlement écrit en zones A/N et U :
- ✓ Demande d'installation de panneaux photovoltaïques sur parcelle 945 (passage de zoneA1 à A).
  - ✓ Pour pouvoir aménager en limite de terrain :  
Demande de revoir la disposition (*article 7 du règlement écrit sur limite séparative*) qui impose un retrait minimum de 10m pour les parcelles 1747, 65 et une partie de la parcelle 1748 situées en zone Nc du STECAL « Les Auzerals camping du lac ».
  - ✓ Demande de construction en zone U2c (parcelle AM6), suite à l'évolution du règlement écrit qui modifie la règle des 20m en cas d'arbres d'alignement, en ne spécifiant cette règle que « hors zones urbanisées ».
- Quelques observations concernent les Emplacements réservés :
- ✓ Deux demandes concernent l'Emplacement Réservé n°15 :
    - Une sur le devenir de l'ER15 et notamment en son extrémité à l'intersection de la route de Foncoussière (parcelle n°43).
    - Une sur la suppression de l'ER n°15 au niveau de la parcelle n°6, suite à une procédure de délaissement.
  - ✓ L'association SEPRA 81 considère excessif la suppression et la modification d'emplacements réservés et demande le maintien des ER : 01 ; 02 ; 07 ; 21 et des précisions sur l'ER 09.

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

Les requêtes de l'association SEPRA 81 portent sur :

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

Une requête de l'association Initiatives Citoyennes porte sur :

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

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

- Elles portent sur :

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

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

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

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

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

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

### 3.5 – Les contributions du public

#### 3.5.1- Contributions lors des permanences

##### Permanence du 25 mai 2024 – 10h00-12h00

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**P3-** Françoise HERNANDEZ et Francis HERNANDEZ de Rabastens

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

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

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

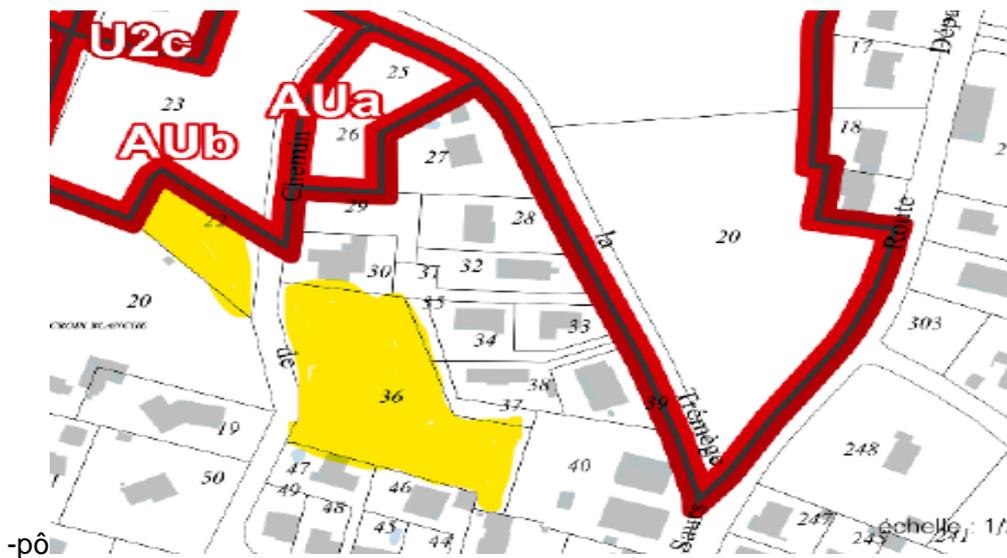
Etant par ailleurs propriétaire de la parcelle adjacente n°20, M. Hernandez se pose la question sur la manière dont seront alimentées les parcelles 36 et 22/23.

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

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



*Extrait du règlement graphique après modification du PLU*



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

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

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

**Permanence du 29 mai 2024 – 14h00-17h00**

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

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

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

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

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

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

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

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

**P7- Bernard PERRIES, 3410 route de Salvagnac 81800 Rabastens**

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

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

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

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

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

Propriétaire de la parcelle AW 91 de 3800m<sup>2</sup>, elle souhaite la diviser en 3 parts pour bâtir, sachant que sa précédente demande (en 6 parts) avait été refusée (distance de raccordement eau – courrier mairie du 12 mai 2023). Elle évoque également les parcelles AW199 et AW208 appartenant à ses frères Louis et Roger Mouisset qui souhaiteraient vendre leur terrain en constructible.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Permanence du 05 juin 2024 – 14h00-17h00**

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

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

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

**P12- Loïc ESCARNOT – PEREZ - 81800 Rabastens**

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

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

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

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

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

Par ailleurs, ils envisagent de vendre pour construction sur une partie (385m<sup>2</sup>) de leur parcelle AM-6. Un permis de construire leur a été refusé pour cause d'alignement, car exigé à 20m en cas d'arbres d'alignement, sur zonage U2. Ils s'interrogent pour savoir si le règlement écrit modifié a fait évoluer cette règle opposable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



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



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



### **3.5.2 - Contributions sur le registre papier**

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

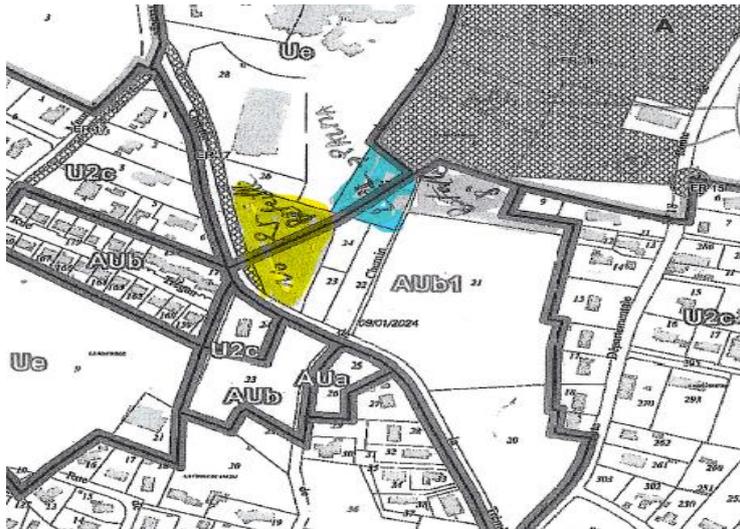
Le 25/05/2024.

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

Sont joints à leur contribution et agrafés au registre :

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

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



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

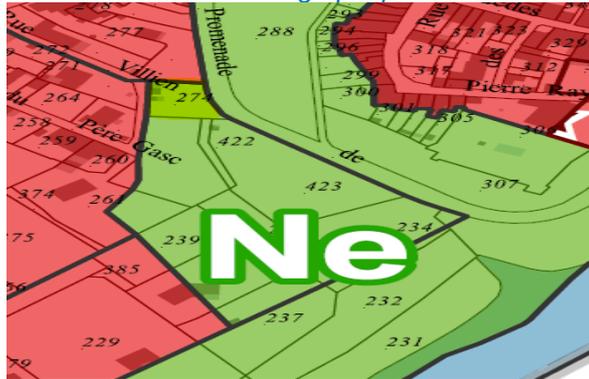
1- M. et Mme MEISSONNIER demandent à la mairie de Rabastens si l'impasse Albert de Falguières est toujours du domaine public. Ni la mairie, ni le propriétaire du bout de l'impasse (732- 733), n'ont pu fournir un document (acte de propriété) prouvant que ce dernier puisse s'approprier cette impasse (portail construit gelant 25m<sup>2</sup>) que M. et Mme MEISSONNIER considèrent toujours du domaine public, les empêchant ainsi d'accéder directement à leur propre parcelle. Ils se considèrent tiers dans cette affaire, le litige opposant la mairie et le propriétaire s'étant « accaparé » une part de l'impasse et ayant bloqué l'issue.

*Extrait document graphique du PLU*



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

Extrait document graphique du PLU



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

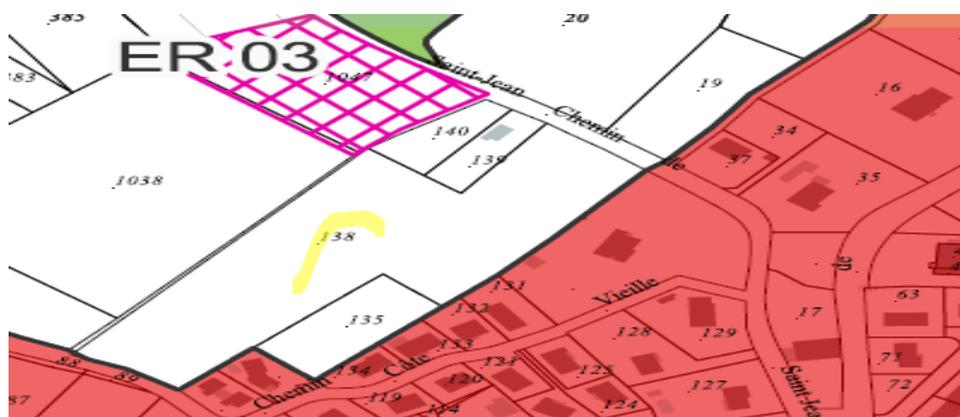


**R6/P6- Claudie VERNET, 18 route d'Auzielle 31650 Lauzerville**

Propriétaire en indivision de la parcelle n° 138 d'une surface de 13228m<sup>2</sup> inscrite depuis 2013 en zone N, sans en avoir été informée, Mme VERNET se pose plusieurs questions :

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

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



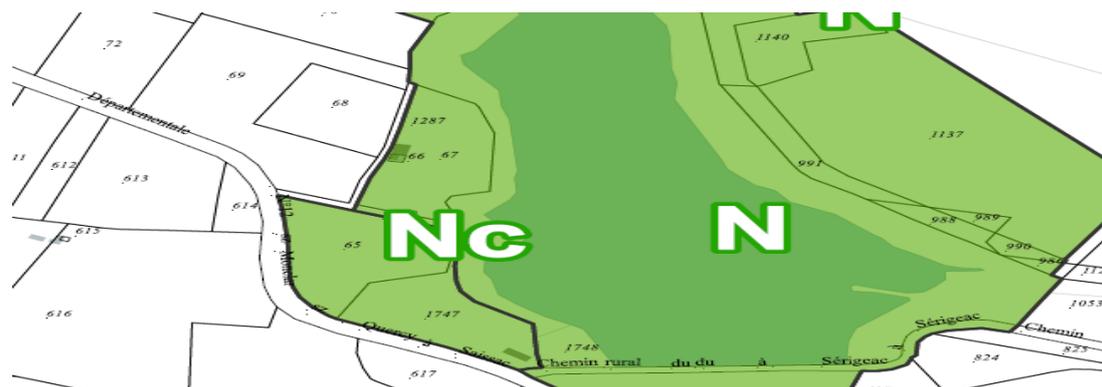
**R7/P7- Bernard PERRIES, 3410 route de Salvagnac 81800 Rabastens**

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



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

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



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

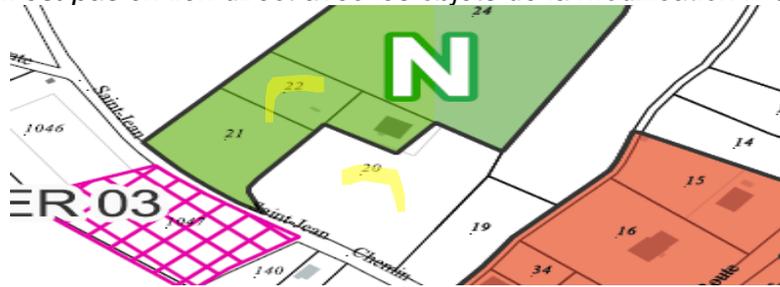
Propriétaire de la parcelle AW91, elle souhaite savoir si elle peut avoir un certificat d'urbanisme, pour une division en 3 lots, sur cette parcelle de 3800m<sup>2</sup>. Elle pose également une question concernant ses 2 frères Louis et Roger MOUISSET : Est-il possible de vendre en terrain constructible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



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

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

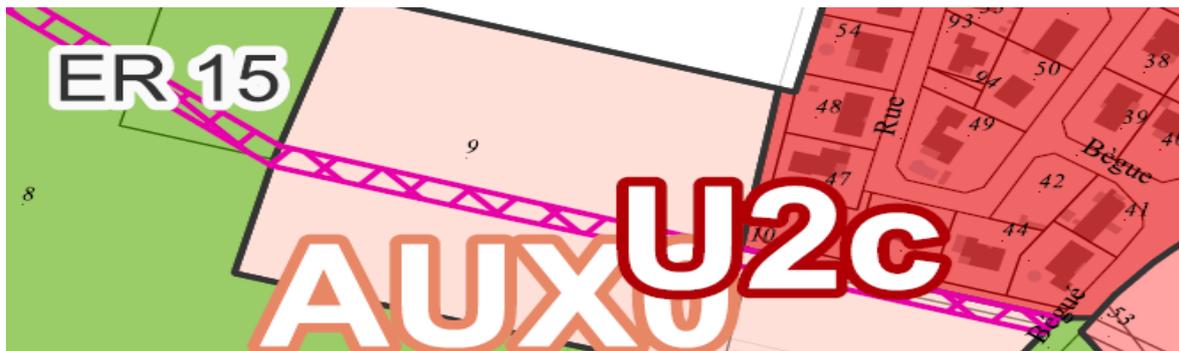
Cette demande n'est pas en lien direct avec les objets de la modification n°3 du PLU.



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

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

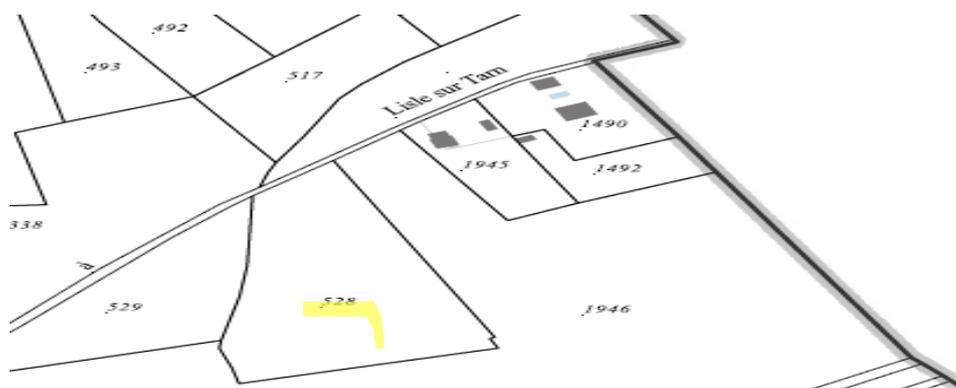
- 1- Quel est l'utilisation précise de cet ER n°15 maintenu (Modes doux, Véhicules motorisés...) ?
- 2- Quelle échéance probable pour la réalisation de la voie prévue par cet ER n°15 ?
- 3- Quelle information/concertation préalable sera faite auprès des riverains concernés par la voie ER15, en bordure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



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

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

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



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

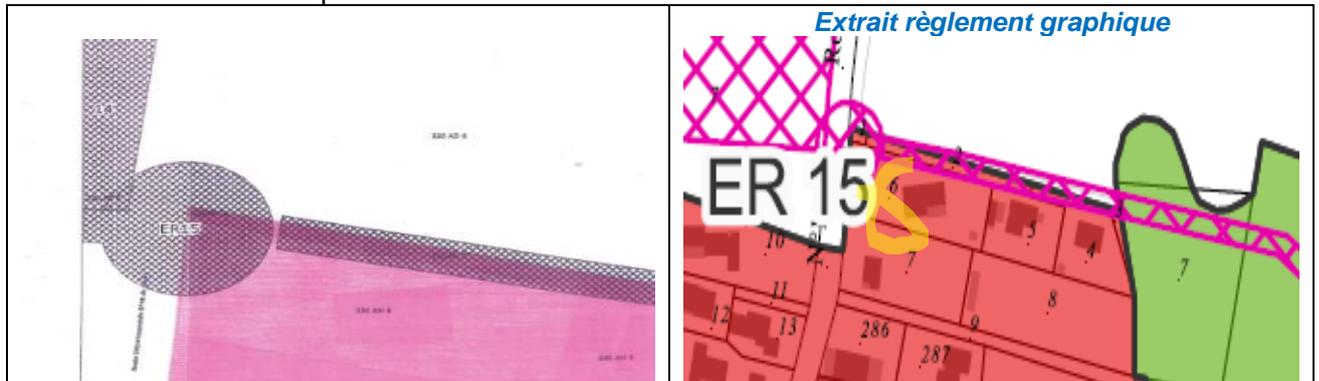
Sur le registre, ils ont déposé deux questions (pièces annexées en **annexe 15**) :

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

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

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

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



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

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

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

#### **Extrait du règlement écrit – Article U2-6**

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

Dans l'ensemble des secteurs U2

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce dossier illustre deux demandes de Mme Le BORDAYS :

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

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



### **3.5.3 - Contributions sur le registre dématérialisé**

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

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

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

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

Dans ce courrier sont évoqués plusieurs points :

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

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

maisons sur ce terrain de 4167m<sup>2</sup>. Il évoque que sans le CU, il n'aurait pas investi le moindre euro sur cette parcelle.

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

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

**@2** : Test de fonctionnement du 21 mai 2024.

**@3** : Annie VIGNERAC, le 21 mai 2024.

Demande de RV pour rencontrer le commissaire enquêteur.

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

**@4/P14/R14** : Michel MULLIEZ représentant la SEPRA 81

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

#### **1- Non-respect de la concertation préalable**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6- Insuffisance des mesures pour le végétal**

Demande que pour la nouvelle OAP « La Dressière » :

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

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

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

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

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

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

### **3.5.4 - Contributions sur l'adresse électronique**

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

### **3.5.5 - Contributions par courrier**

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

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

### **3.6.1- Clôture de l'enquête et PV de synthèse**

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

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

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

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

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

En présence de :

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

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

### **3.6.2- Mémoire en réponse de la mairie de Rabastens**

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

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

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

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

### 4.1 – Avis de la MRAe (Rappel)

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

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

### 4.2- Avis des Personnes Publiques Consultées

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

## 5- Questions du commissaire enquêteur et réponses de la collectivité

### I- OAP « La Dressière »

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

#### **R1 : Réponse de la commune de Rabastens**

##### 1. Réseaux

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

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



#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

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

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

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

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

#### **R2 : Réponse de la commune de Rabastens**

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

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

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

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



#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

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

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

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

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

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

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

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

### **R3 : Réponse de la commune de Rabastens**

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

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

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

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

### **R4 : Réponse de la commune de Rabastens**

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

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

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

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

## **II- Le règlement écrit**

### **La précision de notions :**

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

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

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

### **R5 : Réponse de la commune de Rabastens**

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

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

*Je prends acte de cette réponse argumentée.*

#### **Rappel :**

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

***Dans les secteurs N :***

***Sans objet.***

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

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

*Les constructions doivent s'implanter à :*

*- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,*

*- Hors zones urbanisées 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).*

### **Logements sociaux zones AUb -AUb1 et AUc :**

*Toute opération de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300m<sup>2</sup> devra consacrer ~~20%~~ 25 % minimum du programme à la création de logements sociaux....*

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

#### **R6 : Réponse de la commune de Rabastens**

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

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

*Je prends acte de cette réponse parfaitement démonstrative.*

#### **« Article AU- 11 - Aspect Extérieur »**

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

**Q7-** pourquoi la suppression totale des murs ?

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

#### **R7 : Réponse de la commune de Rabastens**

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

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

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

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

*L'emprise des annexes et notamment des piscines (habituellement admis qu'une piscine est limitée à 60m<sup>2</sup> hors margelle).*

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

#### **R8 : Réponse de la commune de Rabastens**

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

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

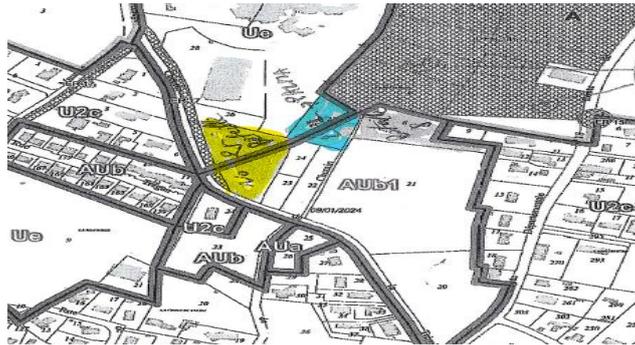
*Je prends acte de la réponse de la commune de Rabastens. Je peux comprendre que l'on différencie l'emprise au sol des annexes et des piscines. Je pense néanmoins, par souci de clarté et de cohérence et comme le suggère d'ailleurs la collectivité, que la règle soit précisée pour les piscines dans l'article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

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

### « OAP La Dressière »

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

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



### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

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

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

### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

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

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



**Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet**

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

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

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

**Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet**

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

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

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

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

Et

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

**Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet**

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

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

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

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

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



### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

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

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

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

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

### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

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

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

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

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

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

### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

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

**Q11 -** Insuffisance des mesures pour le végétal

Demande pour la nouvelle OAP « La Dressière » :

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

Quelles réponses de la collectivité ?

### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

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

## Règlement écrit

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



### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

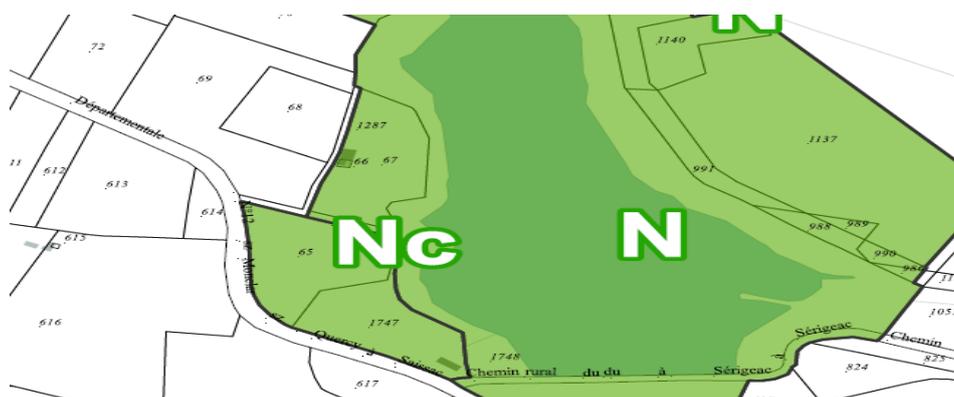
« Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par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

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

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

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

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



## Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

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

**Q3-** M. et Mme PERRIES ont l'intention de vendre une partie (385m<sup>2</sup>) de leur **parcelle n°6** en zone U2c – Un premier permis de construire a été déposé et refusé pour alignement, car exigé à 20m par le règlement écrit (U2-6) en cas d'arbres d'alignement. (Lettre de la mairie de Rabastens du 13 février 2023).

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

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

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

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

Dans l'ensemble des secteurs U2

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

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

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



## Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

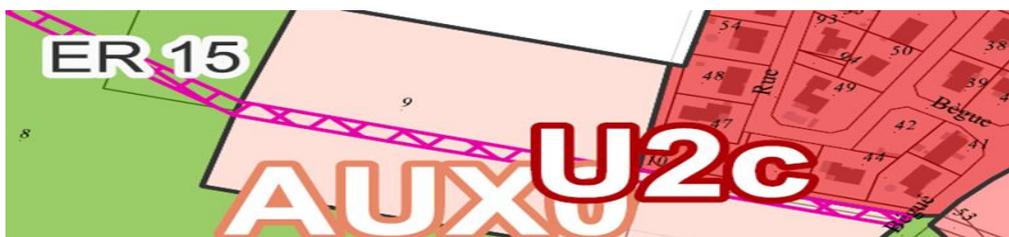
**Le commissaire enquêteur considère la réponse claire, en référence au nouveau règlement, après approbation de la modification n°3 du PLU. Elle est de nature à satisfaire le requérant.**

## Suppression d'Emplacements Réservés (ER)

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

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

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



### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

**R2** : L'échéance est inconnue à ce jour.

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

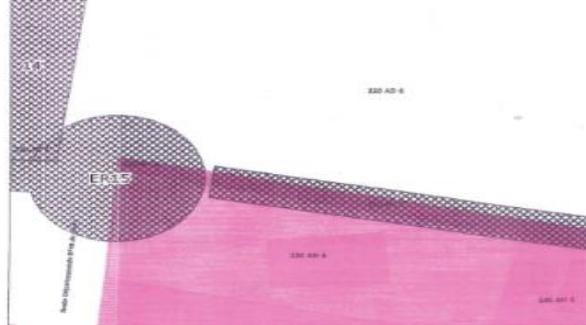
**Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse à la fois factuelle et très générale, qui ne répond sûrement pas aux attentes plus précises de ce riverain du 32 rue René Bégué.**

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

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

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

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



### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

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

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

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

Quelles réponses de la collectivité ?

### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

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

## Thématique d'ordre général

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

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

### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Les procédures suivantes :

(...)

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

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

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

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

Quelle réponse de la collectivité ?

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

### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

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

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

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

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

### **Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet**

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

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

## **Thématique « autres »**

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

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

*Sachant que ni la mairie, ni le propriétaire du bout de l'impasse (732- 733), n'ont été en mesure de fournir un document (acte de propriété) prouvant que ce dernier ait pu légalement s'approprier cette impasse (portail construit gelant 25m<sup>2</sup>) que M. et Mme Meissonnier considèrent toujours du domaine public, les empêchant ainsi d'accéder par ce passage à leur propre parcelle.*

### **Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet**

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

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



### **Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet**

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

*Le commissaire enquêteur prend acte des réponses R1 et R2*

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

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



### **Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet**

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

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

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

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

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

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



### **Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet**

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

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

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

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

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

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



### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

**R7 :** Sous le POS du 25/01/1982 la parcelle était classée en zone NBa. La zone NB désignait une zone naturelle englobant des terrains sans valeur agricole particulière, sur lesquels peut être admis un habitat diffus dispersé. « Le secteur NBa, situé en périphérie de la ville, destiné à être transformé à moyen ou long terme en zone urbaine, dans ce secteur la construction individuelle est possible sur une superficie minimale de 1 200m<sup>2</sup>. ». Sous le PLU de 2006, elle est classée en zone agricole.

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

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

**Q9-** Demande s'il est possible d'avoir un certificat d'urbanisme, pour une division en 3 lots à bâtir, sur la parcelle AW91 de 3800m<sup>2</sup>, située en zone U2d ?

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



### Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

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

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

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

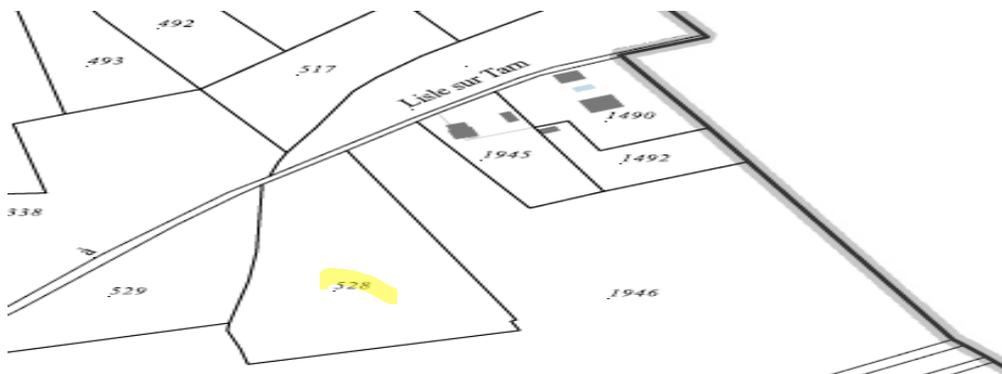
**Q11-** Habite une maison, sise sur la parcelle n°22 en zone N et pour des raisons de mobilité (72 et 84 ans) souhaite construire une maison de plain-pied parcelle n°20 attenante lui appartenant et située en zone A. Demande si cela est envisageable et sous quelles conditions ?



**Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet**

**R11 :** Tout projet doit respecter les dispositions du PLU.

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



**Réponse Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet**

**R12 :** Tout projet doit respecter les dispositions du PLU.

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

**Réponse générale de Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet**

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

**Le commissaire enquêteur partage cette suggestion.**

**Le 26/06/2024**

**Le commissaire enquêteur**

Bernard LAUBARY

# Annexes au Rapport (Dossier relié)

## Pieces Administratives + Préparation/Déroulement de L'EP

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

## Pièces jointes aux contributions du public

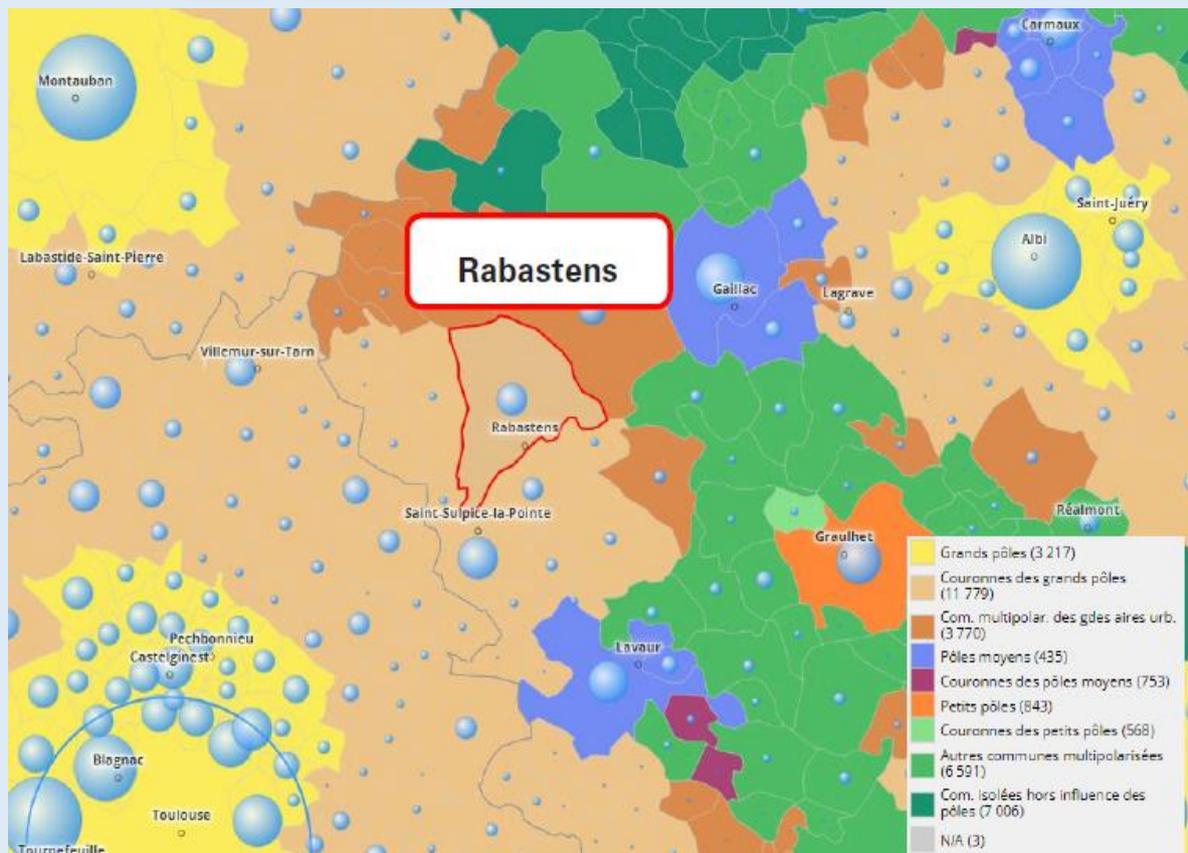
- Annexe 8 :** Lettres de M. Pierre RUFFIO annexées au registre numérique (@1)
- Annexe 9 :** Chronologie - requête de Pierre RUFFIO, agrafée au registre papier (R4)
- Annexe 10 :** Extrait règlement graphique (parcelles 25 et 27) « Indivision BETEILLE » +PALMA (P1/R1)
- Annexe 11 :** Extrait plan cadastral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

Département du Tarn  
Commune de Rabastens

ENQUÊTE PUBLIQUE

Concernant

La modification n°3 du PLU de Rabastens



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

B-Conclusions et avis du commissaire enquêteur

(31 pages)

Conclusions et avis établis par le commissaire enquêteur : Bernard LAUBARY

# Sommaire

<b>1- Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>2- Principales caractéristiques du projet de Technocentre.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1- Contexte général.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2- Les enjeux de la modification n°3 du PLU de Rabastens .....</b>	<b>4</b>
<b>3 - Conclusions partielles du commissaire enquêteur .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1- Sur la régularité de la procédure .....</b>	<b>5</b>
3.1.1- Sur le bilan de la procédure et de la consultation menée par la collectivité.....	5
3.1.2- Sur la préparation et le déroulement de l'enquête publique .....	6
<b>3.2- Sur l'analyse du dossier d'enquête publique.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3- Sur le projet de modification n°3 du PLU de Rabastens .....</b>	<b>7</b>
3.3.1- La rectification d'erreurs matérielles .....	7
3.3.2- La suppression et la modification d'emplacements réservés (ER) .....	8
3.3.3- Révision de l'aménagement et de l'organisation de l'OAP « La Dressière » .....	9
3.3.4- Adaptation de quelques dispositions réglementaires .....	13
3.3.5- L'adaptation du règlement écrit zones A et N .....	16
<b>4- Conclusions générales sur le projet de modification n° 3 du PLU de Rabastens .....</b>	<b>21</b>
<b>4.1- Bilan synthétique des observations et objectifs du projet .....</b>	<b>21</b>
4.1.1- Synthèse des observations du public .....	21
4.1.2- Rappel des objectifs principaux poursuivis par le projet.....	22
<b>4.2- Les avantages du projet de modification n°3 du PLU de Rabastens .....</b>	<b>22</b>
<b>4.3- Les inconvénients du projet de modification du PLU .....</b>	<b>24</b>
<b>4.4- Conclusions générales sur le bilan avantages- inconvénients .....</b>	<b>26</b>
<b>5- Avis du commissaire enquêteur .....</b>	<b>30</b>

## 1- Préambule

La motivation des conclusions du commissaire enquêteur est affaire d'appréciation personnelle à partir de l'analyse faite du dossier, des avis des personnes publiques, des observations et contributions du public pendant la durée de l'enquête et des réponses éventuelles apportées par la collectivité.

Ces éléments sont produits dans le rapport d'enquête publique (**document A**), ce qui rend les présentes conclusions indissociables du rapport précité.

**La présente enquête publique constitue un préalable obligatoire, aux délibérations de la mairie de Rabastens et du conseil de la communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet nécessaires à l'approbation du projet de modification n°3 du PLU de Rabastens, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur.**

A ce titre, outre l'analyse des modifications apportées au PLU, d'autres critères doivent être examinés, comme :

- La régularité de la procédure.
- La qualité et la complétude du dossier d'enquête publique.

## 2- Principales caractéristiques du projet de Technocentre

### 2.1- Contexte général

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

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

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

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

- la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, à laquelle appartient Rabastens, compétente en matière de Plan local d'urbanisme, a décidé d'engager la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de RABASTENS,

**Avec pour objectifs :**

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

- Rabastens fait partie depuis 2017 de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. Rabastens est catégorisée, selon l'INSEE, comme appartenant à la couronne d'un grand pôle, c'est-à-dire les communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.

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

## 2.2- Les enjeux de la modification n°3 du PLU de Rabastens

- Concernant plus spécifiquement l'organisation et la maîtrise de l'urbanisation, le scénario de croissance envisagé pour Rabastens, est d'accueillir entre 38 et 50 logements par an pour une population de l'ordre de 70 à 90 habitants. Le PLU envisage une part de réhabilitation pour répondre aux besoins. Cette croissance maîtrisée et organisée doit permettre d'une part de préserver les espaces agricoles, **donc l'agriculture, principal vecteur de l'économie locale**, mais également les espaces naturels qui participent au cadre de vie et à l'identité du territoire.

- Dans le cadre de la loi SRU, la commune de Rabastens devrait avoir 25% de logements sociaux alors qu'elle est toujours en déficit de plusieurs centaines de logements sociaux (taux de 5%- un des plus faibles des communes du Tarn). Ce déficit devrait la conduire, à partir de 2026, à payer une amende, au minimum de 70 000 euros par an.

- Le PLU de Rabastens consacre encore des zones spécifiques en zones A et N (pastillage A1 et N1). Ces dispositions réglementaires ne sont plus en cohérence avec l'évolution législative intervenue à cet effet et ce, notamment depuis 2014 :

- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).
- Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.
- Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

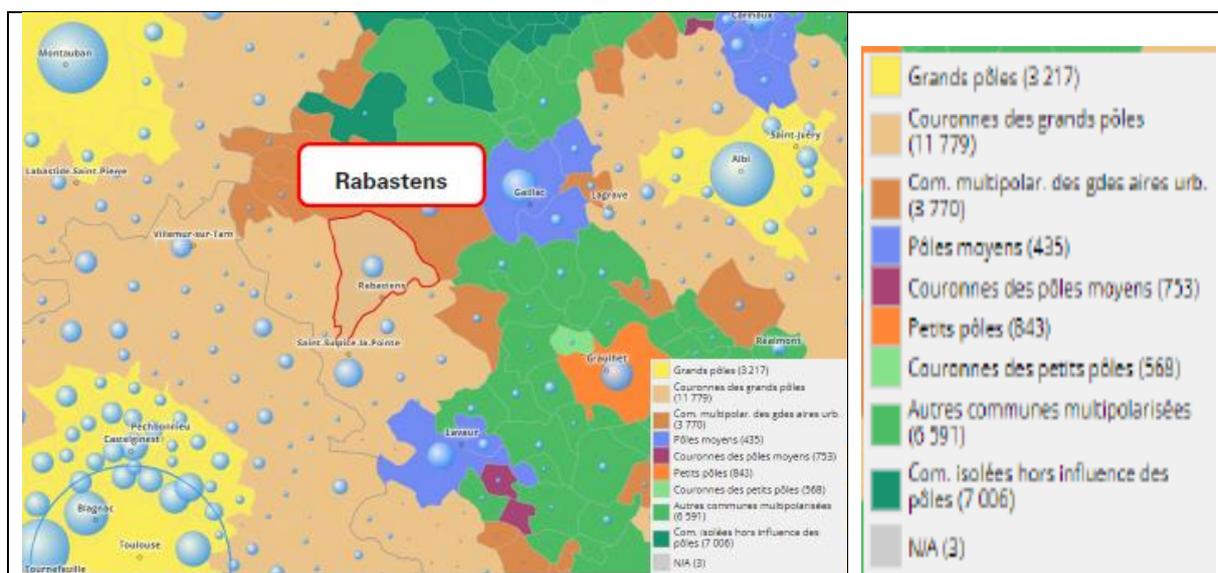
La collectivité vise un règlement adapté du PLU, autorisant le reclassement du bâti isolé disséminé en zones A et N, ainsi que les extensions mesurées et les annexes à l'habitation.

- Le plan de déplacements retenu par la collectivité en 2022 n'intègre plus le projet de contournement et réorganise les circulations autour du cœur de bourg, singulièrement en privilégiant un réseau inter-quartiers multimodal et un réseau de modes actifs sécurisé.

A ce titre :

- L'abandon du projet de contournement routier de Rabastens rend inutile les Emplacements Réservés (ER) mis en place au niveau du PLU, pour réaliser les voies et les connexions au réseau existant.
- Plusieurs voies prévues dans l'OAP du secteur de la Dressière ne correspondent plus à la réalité du projet communal. En effet, l'OAP du PLU actuel s'appuie sur le projet de contournement routier du bourg en créant un réseau de circulations traversant les secteurs d'aménagements. Les règlements écrits et graphiques sont à modifier en conséquence.

*Typologie communale des aires urbaines*



### **3 - Conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a fondé son analyse du projet de 3ème modification du PLU de RABASTENS et ses conclusions, sur l'examen du dossier, sur la régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête publique, sur l'examen des différentes observations et questions formulées pendant l'enquête et des réponses de la collectivité et in fine sur le bilan des avantages et inconvénients de ce projet de modification n°3 de PLU.

#### **3.1- Sur la régularité de la procédure**

##### **3.1.1- Sur le bilan de la procédure et de la consultation menée par la collectivité** **Le commissaire enquêteur a constaté les points suivants :**

- Les modalités de modification n°3 et d'approbation du PLU de RABASTENS sont fixées par les articles L153-36 à L153-45 et R153-8 du code de l'urbanisme et par les articles L123-1 à L123-19 et R.123-1 à R.123-46 du code de l'environnement, en particulier R123-9 pour l'ouverture et l'organisation de cette enquête publique.

- Par la délibération du 28 juin 2021, le conseil municipal de Rabastens a proposé la modification n°3 de son PLU. Par cette délibération la commune accepte le lancement, la poursuite et l'achèvement, par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Rabastens.

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

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

- Le responsable du projet a notifié le projet de modification n° 3 du PLU de RABASTENS aux personnes publiques associées. Les avis des PPA et autres organismes consultés figurent dans le dossier d'enquête publique. Les organismes suivants ont émis un avis, versé au dossier :

- La Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe)
- La Direction Départementale des Territoires (DDT 81)
- La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- La CCI du Tarn

- Une concertation préalable auprès de la population, des associations locales et autres personnes concernées a été menée du 22 octobre 2021 au 10 octobre 2023, au regard de l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme.

Le bilan de cette concertation a fait l'objet d'une délibération du conseil de communauté de Gaillac-Graulhet, en date du 23 octobre 2023.

Deux remarques ont été émises sur la modification n°3 du PLU de Rabastens :

- ✓ La première visant à classer un terrain en zone constructible (hors objet de la présente modification).
- ✓ La seconde sollicite la possibilité de construire des annexes en zone A.

### **3.1.2- Sur la préparation et le déroulement de l'enquête publique**

#### **Le commissaire enquêteur a analysé les points suivants :**

- > La production du dossier d'enquête, établi et transmis dans les délais par la collectivité.
- > Une réunion en mairie de Rabastens (26/04/2024). Elle a permis la préparation de l'enquête publique et une meilleure appropriation du dossier par le commissaire enquêteur.
- > La réalité des mesures de publicité, en conformité avec les dispositions de l'article 8 de l'arrêté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet n° 09 \_2024A du 08/04/2024 : la publication dans la presse locale de l'avis d'ouverture de l'enquête ainsi que l'affichage en mairie de Rabastens, au siège de la communauté d'agglomération et sur site de cet avis et sa mise en ligne sur le site internet de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet : <https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/>.
- > La mise à disposition du public du dossier d'enquête à la mairie de Rabastens et du registre en format papier coté et paraphé par le commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le samedi de 10h00 à 12h00). Les pièces du dossier étaient consultables gratuitement sur un poste informatique mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête publique, au RDC des locaux de la mairie de Rabastens, aux heures habituelles d'ouverture. Les pièces du dossier de modification n°3 du PLU de Rabastens ont pu aussi être normalement consultées pendant la durée de l'enquête sur le site Internet des services de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse suivante : <https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/>.
- > L'accueil du public lors des permanences du commissaire enquêteur. Ces permanences, au nombre de 3, ont été tenues normalement, sans incident, aux jours et heures précisés dans l'article 5 de l'arrêté de prescription de l'enquête. 22 personnes se sont présentées lors des permanences.
- > Les observations et propositions du public ont pu aussi être normalement adressées au commissaire enquêteur, conformément aux dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté de lancement de l'enquête publique.
- > La clôture du registre papier par le commissaire enquêteur, le 10/06/2024.
- > Le PV de synthèse remis le 12 juin 2024 avec échanges et le mémoire en réponse de la collectivité **reçu le XX juin 2024 et validé par le conseil municipal le XX/06/2024.**

#### **Conclusion du commissaire enquêteur sur la procédure**

**En conclusion, j'ai constaté le respect des obligations réglementaires** applicables au projet de modification n°3 du PLU de RABASTENS, en particulier pour :

- La concertation préalable (non obligatoire pour une modification du PLU sans évaluation environnementale), ainsi que pour la prescription du projet de 3ème modification du PLU de RABASTENS,
- La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) et autres personnes publiques consultées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.
- La préparation et le déroulement sans incident de l'enquête publique et ce, conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté N°09\_2024A du 08/04/2024 de lancement de l'enquête publique, avec notamment la possibilité pour le public de s'informer correctement.

### **3.2- Sur l'analyse du dossier d'enquête publique**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend plusieurs parties avec les pièces prévues par les dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement :

#### **A- Pièces administratives**

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

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

#### **B- Notice explicative**

#### **C- Orientation d'Aménagement et de Programmation (extrait)**

#### **D- PLU de Rabastens : Règlement écrit**

I- Zones Urbaines

II- Zones à urbaniser

III- Zones agricoles

IV- Zones naturelles

#### **E- PLU de Rabastens : Document graphique**

#### **F- Avis des personnes publiques associées et consultées**

I- Avis des personnes publiques associées

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

#### **G- Avis publiés dans la presse**

#### **Conclusion du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique**

Je constate que le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet de modification de PLU.

Les avis des personnes publiques associées et consultées sont explicites et globalement favorables au projet. Les objets, les objectifs poursuivis et leurs raisons et les incidences sur les règlements écrit et graphique sont bien précisés dans la notice explicative.

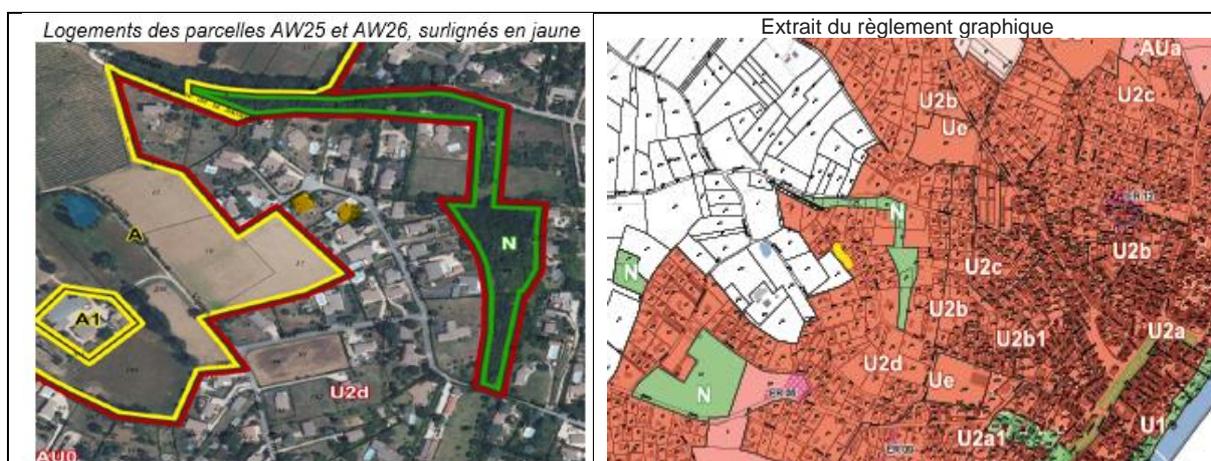
Le projet de plan de zonage au 1/7500 est lisible. Il aurait mérité une identification spécifique de la zone de la Dressière (repérage), objet principal de la modification, pour une meilleure compréhension d'ensemble du public.

**Je considère néanmoins le dossier complet et conforme aux dispositions réglementaires. Il contient les informations nécessaires pour le public et permet après analyse d'apprécier la cohérence et l'équilibre global du projet de modification du PLU.**

### **3.3- Sur le projet de modification n°3 du PLU de Rabastens**

#### **3.3.1- La rectification d'erreurs matérielles**

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



### **Conclusions du commissaire enquêteur sur la rectification d'erreurs matérielles**

**Je considère** cette rectification matérielle (reclassement des deux parcelles AW26 et AW25 en zone U2d) :

- **Logique** pour ces deux « dents creuses » bâties, répertoriées à l'évidence par erreur en zone agricole, bien qu'intégrées dans un environnement pavillonnaire et bien desservi par la rue de la Tuilerie.
- **Cohérente**, eu égard au zonage existant classé en zone urbaine (zone U2d-Faubourgs - petits pavillons diffus, de densité faible).

### **3.3.2- La suppression et la modification d'emplacements réservés (ER)**

<i>Emplacement des ER avant modification</i>		<i>ER supprimés</i>		
N°	Libellé			Supprimé
ER 01	Aménagement d'un carrefour			X
ER 02	Aménagement d'un carrefour			X
ER 07	Aménagement d'un carrefour			X
ER 09	Création d'une voie	En partie		En partie
ER 10	Elargissement du chemin			X
ER 13	Elargissement d'une voie			X
ER 16	Création d'une voie			X
ER 21	Elargissement d'une voie			X

Une étude de déplacements, élaborée à l'échelle de la commune, a remis en cause un principe de contournement routier du territoire. Ce projet de contournement se traduisait par la mise en place d'emplacements réservés pour réaliser les voies et les connexions au réseau existant.

### **Conclusions du commissaire enquêteur sur la suppression d'ER**

Les servitudes imposées par ces ER doivent s'appuyer sur de réelles motivations, ce qui était le cas avec le projet de contournement du territoire désormais abandonné.

La commune n'a pas pour mission de gérer des emplacements réservés sans lien avec des besoins identifiés. Ces ER ne peuvent, en tout état de cause, constituer une opportunité pour un éventuel développement futur.

En conséquence :

**Je considère** que l'abandon du projet de contournement rend inutile le maintien au PLU des emplacements réservés qui y sont liés et justifie leur suppression : ER01, 02, 07, 09 (en partie), 10, 13, 16 et 21.

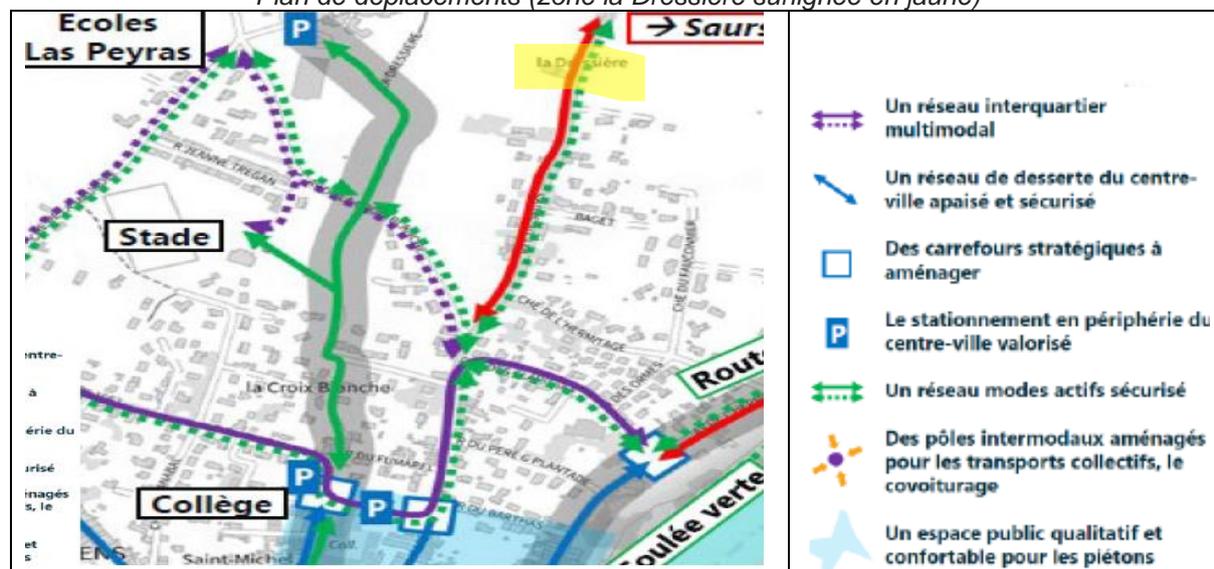
### 3.3.3- Révision de l'aménagement et de l'organisation de l'OAP « La Dressière »

#### 1- Eléments de contexte

##### - Plan de déplacements retenu par la collectivité en 2022 :

Il n'intègre plus le projet de contournement du bourg de Rabastens et réorganise les circulations autour du cœur de bourg. A ce titre plusieurs voies prévues dans l'OAP de La Dressière ne correspondent plus à la réalité du projet communal.

Plan de déplacements (zone la Dressière surlignée en jaune)

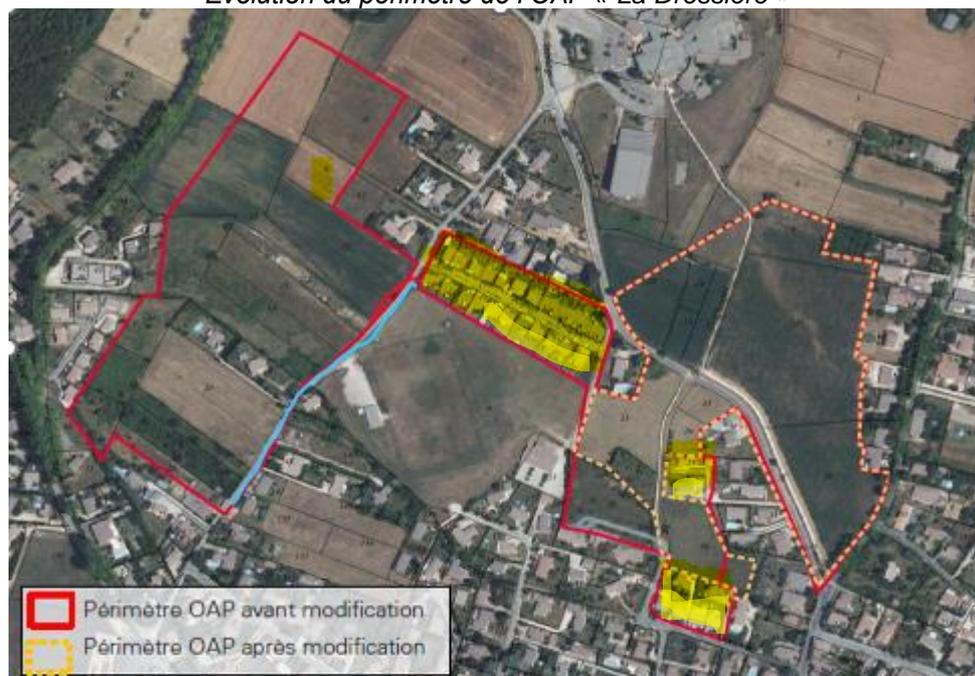


##### - Espaces fragmentés et parfois déjà aménagés :

L'OAP initiale prend en compte des espaces fragmentés, sur lesquels il n'y a plus d'enjeu de maillage routier, mais uniquement du développement de modes doux dans le cadre de la mise en œuvre du plan de déplacement évoqué ci-avant.

En outre, certains espaces (en jaune ci-dessous) ont été aménagés depuis l'approbation du PLU.

Evolution du périmètre de l'OAP « La Dressière »



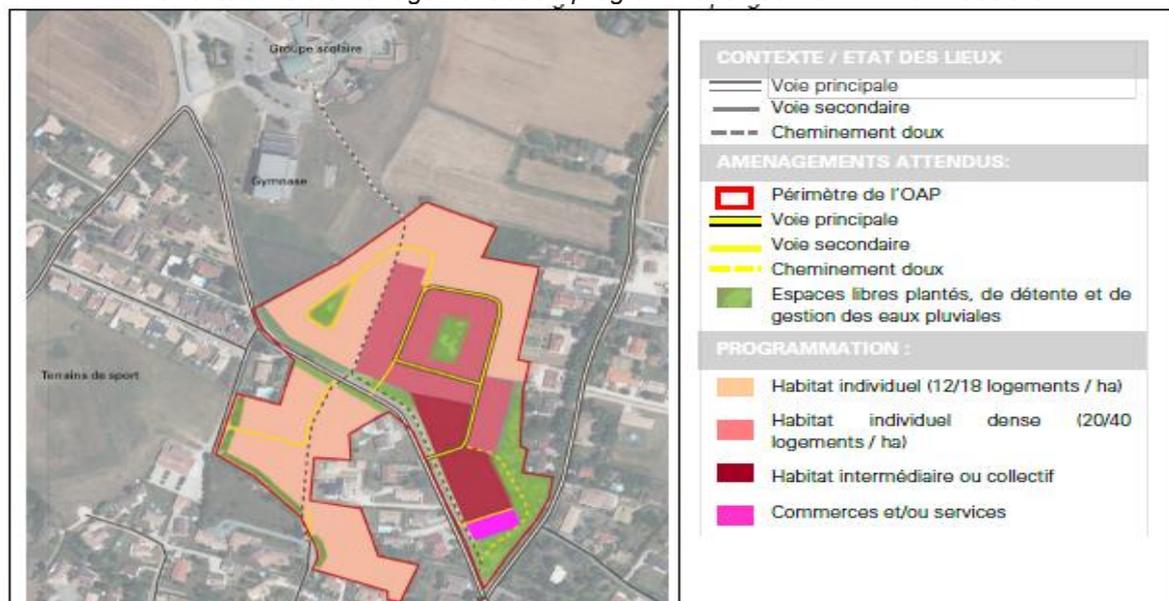
- **Capacité des réseaux** : Le secteur situé au nord du chemin de la Maurole (marqué **en bleu**, ci-dessus) est insuffisamment desservi pour accueillir le développement attendu dans le projet de l'OAP initiale.

## 2- La nouvelle OAP « La Dressière »

L'évolution de l'OAP de la Dressière traduit plusieurs objectifs :

- ✓ La mise en œuvre du plan de déplacement : Confortement de la liaison inter quartier multimodale et du réseau de modes actifs sécurisé entre bourg et les écoles Las Peyras,
- ✓ L'intégration plus forte du traitement végétal des espaces publics et des lisières urbaines.
- ✓ Le développement de la mixité fonctionnelle et sociale dans le quartier en augmentant la part minimale de logements sociaux et en intégrant commerces et services dans la programmation.
- ✓ Le renouvellement des formes urbaines avec plus de diversité dans les densités et dans la typologie de logements attendus.

### Orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP « La Dressière »



### Le document graphique

Le document graphique est modifié en conséquence, pour prendre en compte les évolutions du périmètre de l'OAP et le report de l'urbanisation des secteurs insuffisamment desservis.



## Le règlement écrit en lien notamment avec l'OAP « La Dressière »

Pour répondre notamment au nouveau projet « La Dressière » dans l'OAP, le règlement écrit du PLU est modifié sur les points suivants en zones AU : (en vert les rajouts)

### ➤ **Création d'un nouveau secteur AUb1 :**

*Pour répondre au nouveau projet traduit dans l'OAP, un sous-secteur du secteur AUb est créé, le secteur AUb1, au sein duquel l'urbanisation peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.*

### ➤ **Logements sociaux :**

*Pour l'ensemble des zones AU, tous secteurs confondus Dans les secteurs AUb, AUb1 et AUc : Toute opération de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300m<sup>2</sup> devra consacrer 20% 25 % minimum du programme à la création de logements sociaux.*

### ➤ **Implantation des constructions :**

#### **- Implantations par rapport aux voies et emprises publiques (zones AU)**

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

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,

- Hors zones urbanisées : 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).

Secteur AUb :

*Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.*

*Les piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.*

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

#### **- Implantation par rapport aux limites séparatives**

Secteur AU-a :

*- Si la façade du terrain est > à 15 m, une construction nouvelle peut être édifée sur une seule limite séparative au moins, ....*

Secteur AU-b :

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

#### **- Emprise au sol**

Secteur AU-a et AU-b

*L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise. Les terrasses bâties imperméables sont intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m<sup>2</sup>.*

Secteur AU-b

*~~L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35% de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise. Les terrasses bâties imperméables seront intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m<sup>2</sup>.~~»*

### ➤ **L'aspect des constructions**

#### **- L'expression architecturale**

##### 1. Volumétrie, façade, épannelage :

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

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

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

## 2. Toitures :

### Matériaux :

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

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

### Éléments de toiture :

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

## 3. Façades :

### Proportions des ouvertures :

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

### Matériaux et couleurs :

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

## 4. Clôtures

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

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

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

## ➤ **Le stationnement :**

### Dans l'ensemble des secteurs AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par logement + 1 par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par logement + 1 par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces, bureaux	1 place pour 29 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

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

## ➤ **Les plantations :**

### Dans l'ensemble des secteurs AU

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

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre. [...] .

### **3.3.4- Adaptation de quelques dispositions règlementaires**

#### **Correction de fautes de frappe**

Quelques fautes de frappe ont été relevées, la procédure vise à les corriger.  
C'est notamment le cas du terme « véhiculent » remplacé par le terme « véhicules »

#### **Précision de notions**

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

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

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

#### **Accompagnement de projets de densification**

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

###### Secteur U2-a

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

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

###### Secteur U2-b

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

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

###### Secteur U2-c

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

Lorsqu'une première construction est édifée *pour tout ou partie dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus*, D'autres constructions peuvent être édifées au-delà de la première bande de constructibilité de 10m comptée depuis la limite des voies et emprises publiques. »

#### **Le règlement est modifié comme suit :**

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

Dans les autres cas, tout bâtiment nouveau, à l'exception des annexes d'habitation, doit être implanté dans une bande comprise entre 0 et 15m maximum par rapport à l'alignement des voies. *Les annexes peuvent être implantées avec un retrait minimal de 3 m de l'emprise des voies communales.*

Néanmoins les constructions en second rang sont autorisées au-delà de cette bande de 15 m.

#### **Conclusions du commissaire enquêteur sur la modification de l'OAP « La Dressière » et sur les modifications du règlement écrit en zones AU**

- Les 3 raisons majeures suivantes sont suffisantes pour justifier le recalibrage de l'OAP « La Dressière » avec un changement de périmètre :

- Le plan de déplacements retenu par la collectivité en 2022, n'intégrant plus le projet de contournement et réorganisant les circulations autour du cœur de bourg ;
- L'insuffisance de la capacité des réseaux dans le secteur situé au nord du chemin de la Maurole, ne permettant pas d'accueillir le développement attendu dans l'OAP.
- Les espaces aménagés depuis l'approbation du PLU ;

Ces mêmes 2 premières raisons justifient le classement immédiat en zone AU0 de l'ensemble de la zone au nord du chemin de la Maurole, insuffisamment équipée en réseaux et desservie. *La zone AU0 est définie au niveau du PLU en vigueur comme une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée.*

**- Toutefois,**

Le nouveau périmètre de l'OAP « La Dressière », est perfectible au niveau de certaines parcelles et à mettre en cohérence avec le document graphique.

- Il serait pertinent que les parcelles 25 et 27 scindées en deux, entre zones Ue et AUb1, rejoignent dans leur intégralité la zone AUb1 de l'OAP.
  - Pour des raisons de cohérence d'ensemble avec le projet Amicitia (parcelles 20 et 21) et ce dans une perspective de densification urbaine sur fond de sobriété foncière efficace. (La moitié des parcelles ne permettent pas la réalisation de projets homogènes et conséquents).
  - Pour assurer une liaison rationnelle sur ces parcelles, en lien avec le projet Amicitia.
- Il y a non cohérence entre le périmètre présenté de l'OAP « La Dressière » figure 17 de la notice explicative et le règlement graphique après modification du PLU.
  - Les parcelles 22 et 36 sont, au niveau du document graphique, sorties de l'OAP telle que proposée dans son nouveau périmètre, sans explications objectives et versées en zone U2c sur le règlement graphique opposable.

- Les évolutions des règlements écrit et graphique en zones AU et singulièrement ceux en lien avec l'OAP « La Dressière » répondent aux objectifs affichés par la collectivité et ce, notamment dans le PADD, en particulier sur la démographie :

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

- Sur ce dernier objectif du PADD, le projet sur le secteur La Dressière va forcément générer un trafic supplémentaire venant s'ajouter à une situation déjà difficile avec le pont unique sur le Tarn en entrée de ville et avec les désagréments qui en découlent (bruit, émission de CO<sup>2</sup>...). En tout état de cause, la décision d'un doublement du pont ne dépend pas uniquement de la commune de Rabastens et s'inscrit de toute façon dans un temps long, non compatible avec les besoins de développement immédiat, notamment de logements et singulièrement de logements sociaux. L'équilibre global du PADD n'est pas remis en cause.

**En conclusion, je considère que :**

**Les évolutions proposées en zones AU et singulièrement sur l'OAP « La Dressière » avec son nouveau périmètre, permettent :**

- Une urbanisation mieux organisée et maîtrisée, sur un périmètre recalibré, à raison, de l'OAP « La Dressière », dont la commune est en cours d'acquisition d'une partie des terrains et assurant une concordance avec les objectifs du PADD (40 à 50 logements/an)

- Une gestion progressive et phasée de l'urbanisation dans un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent (zonage et règlement de la nouvelle zone AUb1 créée opportunément à cet effet). (Sur 4.7 ha, il est attendu une centaine de logements).

- Une cohérence urbanisme/mobilité qui va dans le bon sens concernant les modes doux, mais néanmoins perfectible quant aux connexions inter quartiers.

- Un nouveau zonage de l'OAP tenant compte de la capacité des équipements publics (divers réseaux ...), et épargnant ainsi à la collectivité des investissements conséquents au nord du chemin de la Maurole.

- Un traitement paysager de chaque opération (espaces publics et lisières des ensembles urbains avec plus d'espaces végétalisés adaptés au profil du territoire), faisant émerger des modes de vie, alliant l'impératif du bien-être des habitants avec le souci de préservation de l'environnement et de l'identité du territoire.

- Des espaces de vie des opérations favorisant la mixité des fonctions (commerces), les rencontres intergénérationnelles (logements seniors), les liaisons entre le centre-ville et le pôle d'équipement au nord et incitant à une augmentation de la mobilité active (parkings vélos sécurisés) par des parcours en mode doux et de santé.

- Un accroissement nécessaire du parc de logements sociaux de la commune (zones AUB, AUB1 et AUC), mais sans rupture brusque (passage de 20 à 25%) pour en faire bénéficier les nombreuses personnes éligibles en attente de logements de qualité. (79 logts sociaux prévus sur l'OAP, avec l'opération « Amicitia immobilier » de 91 logements).

De 2008 à 2020, en 12 ans, il n'y a eu que 40 logts sociaux construits. La commune de Rabastens doit avoir 25% de logements sociaux (SRU), alors qu'elle est toujours en déficit de plusieurs centaines de logements. Ce déficit, sans effort de construction de logements sociaux, conduirait la commune, à partir de 2026, à payer une amende, de l'ordre de 70 000 euros par an.

- Une densité urbaine accrue et facilitée des nouveaux projets de logements (secteurs AU) et des tissus urbanisés de la zone U2 (Assouplissement article 6 pour l'implantation de nouveaux logements en intensification urbaine des espaces aménagés, notamment en second rideau lorsqu'une construction est implantée en proximité de la voie de desserte).

Ceci, dans un souci d'optimisation du foncier et d'intégration dans le tissu urbain existant et avec un accompagnement par le renouvellement des formes urbaines avec plus de diversité dans la typologie des logements (secteurs AU) (Assouplissement des conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives et par rapport aux emprises au sol).

- L'innovation architecturale, la modernisation du bâti et des matériaux (Assouplissement des règles : aspects des constructions...) avec un moindre impact environnemental des constructions.

- Une instruction des autorisations facilitée et une meilleure compréhension des demandeurs.

**Les évolutions proposées concourent finalement à inscrire les modifications du PLU dans une démarche visant à :**

- ✓ **Lutter contre les effets du changement climatique, en affichant des ambitions écologiques en cohérence avec la loi Climat et résilience du 22/08/2021 et son objectif intermédiaire de réduction de moitié d'ici 2031 de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à 2011-2021.**

### Toutefois

#### **Concernant l'OAP « La Dressière »**

**1-** le nouveau périmètre de l'OAP « La Dressière », est à mieux calibrer à terme au niveau des parcelles 25 et 27 et à mettre en cohérence avec le document graphique (parcelles 22 et 36).

Je demande que :

**1- Le Périmètre de l'OAP « La Dressière soit ajusté en sortant les parcelles 22 et 36, pour être en cohérence avec le document graphique opposable.**

**2- Une réflexion soit engagée dans le cadre du PLUi pour intégrer dans leur intégralité les parcelles 25 et 27 en zone AUB1.**

**2-** Le maintien en classification AU0 du secteur au nord du chemin de la Maurole soit posé à moyen terme, eu égard à la physionomie de la zone concernée, aux éléments factuels avancés et au contexte législatif :

- ✓ L'insuffisance des réseaux recensés dans ce secteur. Leur mise à niveau pour urbaniser conduirait à des investissements conséquents pour la collectivité, voire du mitage, en tout état de cause pas souhaitables dans le cadre de la loi climat et résilience et sa perspective du ZAN.

- ✓ L'abandon du projet de contournement du bourg de Rabastens qui annihilent les perspectives de desserte et de connexions de cette zone, nécessaires pour une urbanisation organisée.
- ✓ La perspective du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 et l'objectif intermédiaire de réduction de 50% de consommation d'ENAF d'ici 2031, incitant à ne pas urbaniser des zones naturelles, y compris par du mitage.

Je demande que :

Une réflexion soit engagée dans le cadre du futur PLUi de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet en cours de réflexion, pour :

- Déterminer la pertinence d'un maintien dans sa globalité de cette zone au nord du chemin de la Maurole en AU0.
- Reclassez, en conséquence, tout ou partie de ce secteur au nord du chemin de la Maurole en zones A/N.

**3-** La zone de La Dressière va accueillir une centaine de logements et environ le double de véhicules. Le plan de déplacements retenu par la collectivité en 2022 n'intègre plus le projet de contournement et réorganise les circulations autour du cœur de bourg. Même si des efforts sont faits pour inciter à utiliser les modes doux, ce nouveau flux de véhicules viendra, pour une part, et singulièrement aux heures de pointe, apporter leur quote-part à l'engorgement actuel de l'entrée de ville via le pont du Tarn et aux désagréments qui en découlent.

Je demande que :

La réflexion sur le schéma de mobilité soit poursuivie pour améliorer la trame viaire du futur quartier de la Dressière, en améliorant les liaisons inter quartier et en encourageant la réduction de la dépendance à la voiture individuelle et la promotion des mobilités douces et ce, afin de réduire au quotidien la part environnementale de la circulation automobile.

#### **Concernant le Règlement écrit**

**3-** J'entends les raisons écologiques avancées par la mairie de Rabastens qui affiche, par la suppression des murs en clôture en zones AU, sa volonté de s'adapter aux enjeux de l'évolution du changement climatique et de protection de la biodiversité.

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

Je pense que la suppression drastique des murs en zones AU conduit à :

- ✓ Une forme de distorsion avec les souplesses accordées en zones A/N (Annexes)
- ✓ Des solutions et situations possiblement discutables, tant sur le plan :
  - Esthétique (haies hétérogènes et mal entretenues, temps long pour disposer de haies de bonne hauteur et protectrices, grillages disparates et disgracieux) ;
  - Sécuritaire (intrusion) ;
  - Pécunier vis-à-vis des occupants des maisons. (Entretien des haies, problème des haies mitoyennes).

En outre, la mise en place de murs n'empêche pas d'implanter une haie, en bordure.

Je recommande que :

La possibilité de mettre des murs en clôture ne soit pas interdite et que les conditions de leur mise en œuvre soient précisées.

### **3.3.5- L'adaptation du règlement écrit zones A et N**

#### **1- Modification pour la zone A :**

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

*Dans les secteurs A :*

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

.....

*. La rénovation des constructions existantes.*

- *L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition : - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;*
- *que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.*
- *La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement à condition qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de la construction principale et que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer, hors piscine, n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.*

Dans les secteurs A1 :

- ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~
- ~~La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.~~
- ~~Les piscines et bâtiments annexes (sans logement) à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale.~~
- ~~Le changement de destination (en habitation) d'un garage construit en rez-de-chaussée ou en sous-sol semi-enterré sous une partie habitable, ainsi que les annexes déjà accolées aux bâtiments d'habitation.~~
- ~~Le changement de destination des constructions existantes dans la limite d'un logement par unité foncière.~~
- ~~la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement.~~
- ~~l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition : - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;~~
- ~~que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. »~~

#### « ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Dans les secteurs A :~~

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

~~Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.~~

~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.~~

~~Dans les secteurs A1 :~~

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. »~~

#### « ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

~~Dans les secteurs A :~~

~~Non réglementé.~~

~~Dans les secteurs A1 :~~

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

#### « ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~Dans les secteurs A :~~

~~.....~~

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

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

~~Dans les secteurs A1 :~~

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

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

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

**« ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

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

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

**« ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

~~Dans les secteurs A :~~

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

~~Dans les secteurs A1 :~~

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

.....

**« ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

~~Dans les secteurs A :~~

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

.....

~~Dans les secteurs A1 :~~

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

.....

## **2- Modification pour la zone N**

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

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

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

~~- Les piscines et bâtiments annexes (sans logement) à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale.~~

- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;

- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement à condition qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de la construction principale et que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer, hors piscine, n'exécède pas 60 m<sup>2</sup>.

~~Dans le secteur N1 :~~

~~- le changement de destination des constructions existantes dans la limite d'un logement par unité foncière~~

~~- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages...) sans création de logement.~~

~~- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition :~~

~~✓ Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte~~

~~✓ Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.»~~

**« ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

~~Dans les secteurs N :~~

Sans objet.

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

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

~~Dans les secteurs N : Sans objet.~~

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

**« ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

~~Dans les secteurs N :~~

~~Non réglementé.~~

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

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

**« ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

~~Dans les secteurs N :~~

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

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

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

**« ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**L'expression architecturale**

**1) Volumétrie, façade, épannelage**

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

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

~~Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).~~

~~Dans les secteurs N :~~

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

**2) Toitures**

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

~~Volumes/ formes : Les pentes des toitures neuves sont à rampants, n'excédant pas une pente de 35 %.~~

**Conclusions du commissaire enquêteur sur les modifications apportées en zones A et N**

Ces modifications en zones A et N conduisent à la suppression du « pastillage » avec de nouvelles règles, autorisant les extensions mesurées et les annexes à l'habitation et permettant ainsi à ne plus procéder à un sous-zonage spécifique A1 et N1.

**Je considère que :**

- Les modifications proposées (suppression du pastillage) répondent aux évolutions législatives qui ont successivement modifié les dispositions applicables aux annexes et extensions des habitations existantes en zone agricole :

- ✓ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- ✓ Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
- ✓ Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

- Les précisions apportées des règles d'implantation des annexes sont pertinentes pour accompagner utilement les demandes d'extension mesurée et faciliter l'implantation des annexes en zones A et N.

Les critères avec seuils retenus en matière d'urbanisme s'inscrivent dans le temps et peuvent éviter des difficultés d'interprétation. Ils renforcent la sécurité juridique pour les propriétaires ou acquéreurs potentiels de biens situés dans les zones A et N, ceux-ci pouvant déterminer les possibilités de construire qui leur sont offertes.

- Les mesures d'assouplissement et de clarification concernant les annexes et les extensions et surélévations des constructions existantes, apportent un plus aux habitants des zones A et N, leur permettant de pouvoir y résider sans contraintes excessives, tout en préservant le foncier en zone agricole et sans dénaturer l'identité architecturale globale.

En effet, l'extension et la surélévation des constructions existantes ainsi que les annexes (indépendantes de l'habitation et d'une emprise au sol cumulée de 60m<sup>2</sup> max- hors piscine) n'emportent pas de consommation foncière agricole supplémentaire.

Elles se situent sur des terrains déjà bâtis et équipés, dans la limite de 250m<sup>2</sup> (surface de plancher - neuf+ ancien) pour les extensions et pour les annexes à une distance maximum de 30m de la construction principale.

**Toutefois :**

La non prise en compte des piscines dans l'emprise au sol cumulée des annexes conduit à un manque de clarté concernant les piscines et à une différence de traitement entre les zones A/N et les secteurs AU-a et AU-b où les emprises sont réglementées (L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise).

Par souci de clarté et de cohérence vis-à-vis des secteurs AU et comme d'ailleurs le suggère la mairie de Rabastens :

Je demande que :

La règle, concernant notamment les emprises, soit précisée pour les piscines dans les articles A2 et N2.

## 4- Conclusions générales sur le projet de modification n° 3 du PLU de Rabastens

### 4.1- Bilan synthétique des observations et objectifs du projet

#### 4.1.1- Synthèse des observations du public

Les observations du public se répartissent entre :

##### 1- Les objets de la modification n°3 du PLU de Rabastens :

- Extension urbaine sur le secteur de l'OAP « La Dressière » :
  - ✓ Des requêtes sur l'ajustement du périmètre de l'OAP concernant quelques parcelles (36-22 25 et 27).
  - ✓ Une contribution argumentée porte sur l'aménagement de la route de Sours par une connexion piétonne sécurisée entre l'OAP « La Dressière » et le chemin de l'Hermitage et dans une approche plus globale par également une prolongation de la piste cyclable en site propre sur un linéaire de 60m, sur la pointe de la Dressière, voire tout au long de la route de Sours.
  - ✓ Plusieurs observations de l'association SEPRA 81 portent, sur une insuffisance des mesures pour les déplacements doux (piétons et cyclistes), sur l'insuffisance des mesures pour le végétal et sur une demande, faute de contournement (abandonné), de classer l'ensemble du secteur de la Dressière en zone AUo (équipements insuffisants, réseaux routiers engorgés et nécessité d'un 2ème pont sur le Tarn).
  
- Quelques observations concernent les évolutions du règlement écrit en zones A/N et U :
  - ✓ Demande d'installation de panneaux photovoltaïques sur parcelle 945 (passage de zone A1 à A).
  - ✓ Pour pouvoir aménager en limite de terrain :  
Demande de revoir la disposition (*article 7 du règlement écrit sur limite séparative*) qui impose un retrait minimum de 10m pour les parcelles 1747, 65 et une partie de la parcelle 1748 situées en zone Nc du STECAL « Les Auzerals camping du lac ».
  - ✓ Demande de construction en zone U2c (parcelle AM6), suite à l'évolution du règlement écrit qui modifie la règle des 20m en cas d'arbres d'alignement, en ne spécifiant cette règle que « hors zones urbanisées ».
  
- Quelques observations concernent les Emplacements réservés :
  - ✓ Deux demandes concernent l'Emplacement Réservé n°15 :
    - Une sur le devenir de l'ER15 et notamment en son extrémité à l'intersection de la route de Foncoussière (parcelle n°43).
    - Une sur la suppression de l'ER n°15 au niveau de la parcelle n°6, suite à une procédure de délaissement.
  - ✓ L'association SEPRA 81 considère excessif la suppression et la modification d'emplacements réservés et demande le maintien des ER : 01 ; 02 ; 07 ; 21 et des précisions sur l'ER 09.

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

Les requêtes de l'association SEPRA 81 portent sur :

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

Une requête de l'association Initiatives Citoyennes porte sur :

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

### **3- Les contributions, sans lien direct avec la présente modification n°3 du PLU**

- Elles portent sur :

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

#### **4.1.2- Rappel des objectifs principaux poursuivis par le projet**

La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, à laquelle appartient Rabastens, compétente en matière de Plan local d'urbanisme, a décidé d'engager la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de RABASTENS, **avec pour objectifs :**

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

#### **4.2- Les avantages du projet de modification n°3 du PLU de Rabastens**

**- La modification n°3 du PLU de Rabastens, s'est déroulée normalement, dans le strict respect des règles administratives applicables à ce type de procédure.**

Elle s'est déroulée sans incident à signaler, conformément aux dispositions de l'arrêté N°09\_2024A du 08 avril 2024, avec notamment une volonté de faciliter l'information du public par un affichage satisfaisant et la variété des publicités.

**- La participation du public est globalement satisfaisante en nombre**

On enregistre un nombre significatif de visites aux permanences (22) ainsi que de contributions du public sur les différents supports proposés (22 contributions/dépositions et 45 observations). A noter, néanmoins, une part significative (27%) d'observations hors objet de la présente enquête publique.

**- Le dossier de l'enquête publique est réglementairement complet.**

Le dossier modification n° 3 du PLU de Rabastens comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet de modification de PLU.

Il est complet et identique dans sa version « papier » et dans sa version dématérialisée publiée sur le site de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet. Les objets, les objectifs poursuivis et leurs raisons et les incidences sur les règlements écrit et graphique sont bien précisés dans la notice explicative. Le projet de plan de zonage au 1/7500 est lisible. Il aurait mérité une identification spécifique de la zone de la Dressière (repérage), objet principal de la modification, pour une meilleure compréhension d'ensemble du public.

**- Les modifications du PLU mises à l'enquête relève bien d'une procédure de modification.**

Elles sont conformes aux dispositions des articles L.153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme et sont compatibles avec le PADD, dont l'équilibre global n'est pas modifié.

**- Les avis rendus par les personnes publiques associées et consultées sont globalement favorables au projet.**

**- Les rectifications matérielles proposées (reclassement des deux parcelles AW26 et AW25 en zone U2d) sont logiques et cohérentes.**

Elles représentent deux « dents creuses » bâties, répertoriées à l'évidence par erreur en zone agricole.

- **L'abandon du projet de contournement du bourg de Rabastens et le schéma de mobilité adopté en 2022 rend inutile le maintien au PLU des emplacements réservés qui y sont liés.**

Ils justifient leur suppression : ER01, 02, 07, 09 (en partie), 10, 13, 16 et 21.

- **Les évolutions proposées en zones AU et singulièrement sur l'OAP « La Dressière », permettent d'inscrire les modifications du PLU dans une démarche de lutte contre les effets du changement climatique et de sobriété foncière.**

**Ceci, en affichant à la fois des ambitions écologiques et de densification urbaine et en limitant de façon significative l'utilisation d'espaces naturels (environ 7ha transférés en AU0), en cohérence avec la loi Climat et résilience du 22/08/2021 et l'étape intermédiaire de réduire de moitié la consommation d'ENAF sur la période 2021- 2031, par rapport à la décennie précédente.**

Ces évolutions permettent notamment :

- Une urbanisation mieux organisée et maîtrisée, sur un périmètre recalibré à raison de l'OAP « La Dressière », dont la mairie est en cours d'acquisition d'une partie des terrains.
- Un nouveau périmètre et zonage de l'OAP (7ha transférés en AU0), tenant compte de la capacité des équipements publics (divers réseaux ...), et épargnant ainsi à la collectivité des investissements conséquents au nord du chemin de la Maurole.
- Une gestion progressive et phasée de l'urbanisation dans un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent (zonage et règlement de la nouvelle zone AUb1 créée opportunément à cet effet). (Sur 4.7 ha, il est attendu une centaine de logements).
- Un traitement paysager de chaque opération (espaces publics et lisières des ensembles urbains), avec plus d'espaces végétalisés adaptés au profil du terrain, faisant émerger des modes de vie, alliant l'impératif du bien-être des habitants avec le souci de préservation de l'environnement et de l'identité du territoire.
- Des espaces de vie des opérations favorisant la mixité des fonctions (commerces), les rencontres intergénérationnelles (logements seniors), les liaisons entre le centre-ville et le pôle d'équipement au nord et incitant à une augmentation de la mobilité active (parkings vélos sécurisés) par des parcours en mode doux et de santé.
- Une densité urbaine accrue et facilitée des nouveaux projets de logements (secteurs AU) et des tissus urbanisés de la zone U2 (Assouplissement article 6 pour l'implantation de nouveaux logements en intensification urbaine des espaces aménagés, notamment en second rideau lorsqu'une construction est implantée en proximité de la voie de desserte).
- L'innovation architecturale, la modernisation du bâti et des matériaux (Assouplissement des règles inhérentes aux aspects des constructions en zones AU) et au final, un moindre impact environnemental des constructions.
- Une instruction des autorisations facilitée et une meilleure compréhension des demandeurs.

- **Un accroissement nécessaire du parc de logements sociaux de la commune (zones AUb, AUb1 et AUc).**

Dans le cadre de la loi SRU, la commune de Rabastens doit avoir 25% de logements sociaux alors qu'elle est toujours en déficit de plusieurs centaines de logements. Ce déficit, si rien n'est fait, va la conduire à payer une amende conséquente sur plusieurs années.

Sur les zones AUb, AUb1 et AUc le taux passe de 20 à 25% et sur le seul projet de l'OAP « La Dressière », il est envisagé la création de 91 logements dont 79logts locatifs sociaux pour en faire bénéficier les nombreuses personnes éligibles en attente de logements de qualité.

- **Les modifications apportées en zones A et N conduisent à la suppression du « pastillage » avec de nouvelles règles assouplies. Elles autorisent les extensions mesurées au bâti existant, les annexes à l'habitation et permettant ainsi à ne plus procéder à un sous-zonage spécifique A1 et N1 et ce, en cohérence avec la législation.**

- Les mesures d'assouplissement et de clarification concernant les annexes et les extensions et surélévations des constructions existantes, apportent un plus aux habitants des zones A et N, leur permettant de pouvoir y résider sans contraintes excessives, tout en préservant le foncier en zone agricole et sans dénaturer l'identité architecturale globale.
- Les précisions apportées pour les règles d'implantation des annexes sont pertinentes et équitables pour accompagner utilement les demandes d'extension mesurée et faciliter l'implantation des annexes en zones A et N. Les critères retenus en matière d'urbanisme s'inscrivent dans le temps et évitent des difficultés d'interprétation.

#### **4. 3- Les inconvénients du projet de modification du PLU**

##### **- La confusion pouvant régner dans l'esprit de certaines personnes à la lecture du simple intitulé de l'enquête publique :**

- Il y a effectivement beaucoup d'observations du public hors champ de la présente enquête publique (27%). Certaines personnes ont à l'évidence profité de « la fenêtre ouverte » par cette modification n°3 de PLU pour s'exprimer sur tous les thèmes qui les préoccupent, Par exemple, de nombreuses personnes ont vu dans la procédure une opportunité de faire valoir des demandes de changement de zonage ou de demande de construction pour une parcelle leur appartenant.

La mairie de Rabastens peut aussi s'emparer de certaines remarques comme éléments d'éclairage dans le cadre du futur PLUi de l'agglomération en phase de réflexion.

##### **- Le maintien en classification AU0 du secteur au nord du chemin de la Maurole (environ 7ha) se pose à moyen terme, eu égard :**

**-A la physionomie de la zone concernée (zone naturelle),**

**-Aux éléments factuels avancés, de nature pérenne**

**-Au contexte législatif (loi climat et résilience avec la perspective du ZAN).**

- L'insuffisance des réseaux recensés dans ce secteur a été mis en avant. Leur mise à niveau pour urbaniser conduirait à des investissements conséquents pour la collectivité, voire du mitage, en tout état de cause pas souhaitables dans le cadre de la loi climat et résilience et sa perspective du ZAN à l'horizon 2050.

- L'abandon du projet de contournement du bourg de Rabastens annihile les perspectives de desserte et de connexions de cette zone, nécessaires pour une urbanisation globale organisée.

- La perspective de réduction de moitié d'utilisation d'ENAF (2021- 2031) et du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, incite, dans la durée (30ans), à ne plus urbaniser des zones naturelles, a fortiori, par du mitage.

Les éléments avancés par la mairie de Rabastens, dans sa réponse à ma question, justifient le classement immédiat de cette zone en AU0 (*réponse R2 au chapitre 5 du rapport d'enquête*).

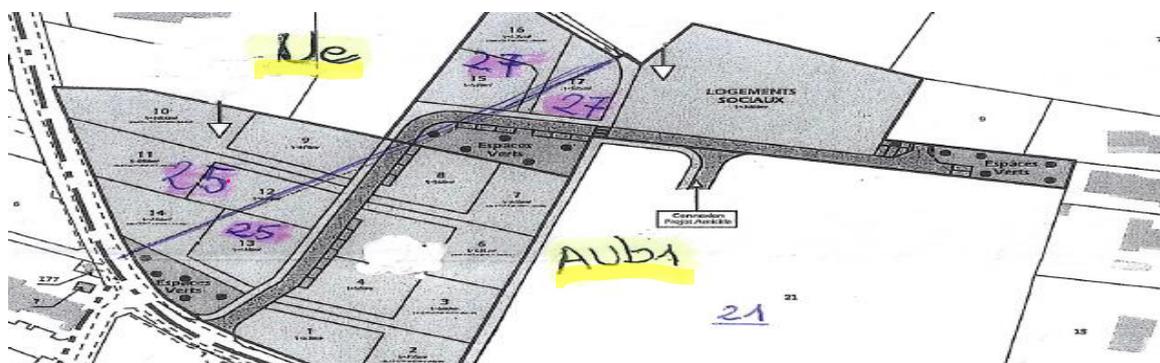
L'étude en cours du PLUi Gaillac-Graulhet constitue une réelle opportunité pour engager une réflexion afin :

- ✓ De déterminer la pertinence, singulièrement eu égard à la loi climat et résilience et son objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 10 ans (2020- 2030), de maintenir une telle surface naturelle en AU0.
- ✓ **D'en reclasser une partie significative en zone N.**

##### **- Le nouveau périmètre de l'OAP « La Dressière », est perfectible au niveau de certaines parcelles et est à mettre en cohérence avec le document graphique opposable.**

Il serait intéressant et cohérent que les parcelles 25 et 27 scindées en deux, entre zones Ue et AUb1 rejoignent dans leur intégralité la zone AUb1 de l'OAP (réflexion à mener dans le cadre du PLUi en cours d'étude) :

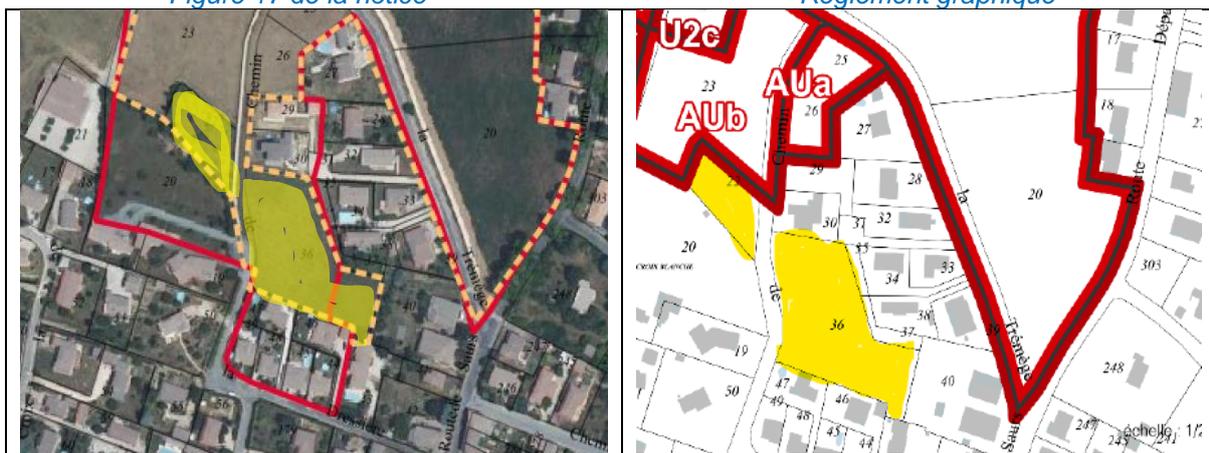
- Pour des raisons de cohérence d'ensemble avec le projet Amicitia (parcelles 21 et 20) et ce dans une perspective de densification urbaine homogène et d'optimisation foncière. (La moitié des parcelles ne permettent pas la réalisation de projets futurs harmonieux dans cette zone).
- Pour assurer une liaison rationnelle sur ces parcelles, en lien avec le projet Amicitia.



- Il y a non cohérence entre le périmètre présenté de l'OAP « La Dressière » figure 17 de la notice explicative et le règlement graphique après modification du PLU. Les parcelles 22 et 36 (surlignées en jaune plan ci-dessous) sont, au niveau du document graphique opposable, sorties de l'OAP telle que proposée dans son nouveau périmètre (pointillés jaunes), sans explications objectives et versées en zone U2c.

Figure 17 de la notice

Règlement graphique



### - Clôtures en zones AU, avec la suppression drastique des murs en zones AU.

Cette règle nouvelle va conduire à :

- Une forme de distorsion avec les souplesses accordées en zones A/N (Annexes)
- Des solutions et situations discutables, tant sur le plan :
  - ✓ Esthétique (haies hétérogènes et mal entretenues, temps long pour disposer de haies de bonne hauteur et protectrices, grillages disparates et disgracieux),
  - ✓ Sécuritaire (intrusion)
  - ✓ Pécunier (entretien des haies, problème des haies mitoyennes) vis-à-vis des occupants des maisons.

En outre, la mise en place de murs n'empêche pas d'implanter une haie, en bordure.

### - Non prise en compte des piscines dans l'emprise au sol cumulée des annexes en zones A et N.

Ces mesures (articles A-2 et N-2) conduisent à un manque de clarté concernant les piscines dans les zones A et N et à une forme de différence de traitement entre les zones A/N et les secteurs AU-a et AU-b où les emprises sont réglementées : *L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise.*

Par souci de clarté et de cohérence vis-à-vis des secteurs AU et comme le suggère la mairie de Rabastens, les règles concernant les piscines devront être précisées dans le règlement en zones A et N (articles A2 et N2).

**- Une cohérence urbanisme/mobilité pour le secteur de l'OAP « La Dressière », perfectible.**

La zone de La Dressière va accueillir une centaine de logts et environ le double de véhicules. Le plan de déplacements retenu par la collectivité en 2022 n'intègre plus le projet de contournement et réorganise les circulations autour du cœur de bourg. Même si des efforts sont faits pour inciter à utiliser les modes doux, ce nouveau flux de véhicules viendra apporter sa quote-part à l'encombrement actuel de l'entrée de ville via le pont du Tarn et aux désagréments qui en découlent (bruit, émission de CO<sup>2</sup> ...).

**- L'objectif de la collectivité en termes de mobilité et d'ouverture inter quartiers, non complètement traduits dans le schéma de l'OAP « La Dressière »**

La modification n°3 du PLU en cours, structure l'aménagement du quartier avec une OAP fixant les principes de la trame viaire du futur quartier de la Dressière.

L'OAP affiche des ouvertures et des connexions routières ou piétonnes sur l'avenue de la Croix Blanche, ce qui n'est pas le cas en pointe sud de l'OAP, vers la route de Saur.

Par exemple, une connexion douce pourrait permettre aux riverains du chemin de l'Hermitage et des rues adjacentes de rejoindre la voie douce du futur quartier en direction de l'école ou du centre-bourg sans emprunter la route de Saur.

Or, parmi les objectifs fixés par la collectivité, on trouve : « *La mise en œuvre du plan de déplacement, à savoir le confortement de la liaison inter quartier multimodale et du réseau de modes actifs sécurisé entre le centre-ville et le pôle d'équipements au nord du site* ».

#### **4.4- Conclusions générales sur le bilan avantages- inconvénients**

**Vu que :**

- ✚ Les exigences réglementaires applicables à l'instruction du projet de modification N° 3 du PLU de Rabastens et les termes de l'arrêté N°09\_2024A du 08 avril 2024, ayant organisé l'enquête, sont respectés ;
- ✚ Le public a disposé des informations nécessaires avec, en outre, des conditions de réception en mairie de Rabastens de qualité ;
- ✚ La participation du public peut être considérée comme satisfaisante au regard de l'objet de l'enquête publique, avec néanmoins un pourcentage important de contributions hors objet, ce qui n'est pas surprenant dans une modification de PLU où le public profite de la fenêtre ouverte pour exposer leurs problèmes, notamment de zonage ou de projet de construction ;
- ✚ Le dossier soumis à l'enquête publique est formellement complet et régulier et est resté consultable pendant toute la durée de l'enquête publique ;
- ✚ La MRAe a rendu, en date du 02/04/2024, un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale ;
- ✚ Les avis des personnes publiques associées ou consultées sont globalement Favorables, avec une seule remarque de la DDT 81 en date du 05/04/2024 : *Demande de clarifier dans le règlement écrit - article A2, l'emprise des annexes et notamment des piscines ;*
- ✚ Le projet de modification du PLU ne remet pas en cause l'équilibre global du PADD ;

### **Compte tenu que (Avantages) :**

- Les rectifications matérielles proposées dans le projet de modification (reclassement des deux parcelles AW26 et AW25 en zone U2d) sont logiques et cohérentes pour ces deux « dents creuses » bâties, répertoriées à l'évidence par erreur en zone agricole.
- L'abandon du projet de contournement du bourg de Rabastens et le schéma de mobilité adopté en 2022 rend effectivement inutile le maintien au PLU des emplacements réservés qui y sont liés et légitiment leur suppression : ER01, 02, 07, 09 (en partie), 10, 13, 16 et 21.
- Le recalibrage, à raison, du périmètre de l'OAP « La Dressière » tenant compte de la capacité des équipements publics et du schéma de mobilité, conduit à l'évolution en conséquence du règlement graphique, avec une réduction de près de 7ha d'espaces naturels de l'enveloppe foncière de l'OAP initiale.
- Les réflexions conduites pour les plans de circulation et de stationnement de l'OAP « La Dressière », même si elles sont perfectibles, visent à favoriser les modes alternatifs à la voiture.
- Les objectifs de production de logements sont vus dans le sens d'une urbanisation douce et maîtrisée et avec le souci de préservation de l'environnement et de l'identité du territoire.
- Les évolutions règlementaires opposables (écrit et graphique), en lien avec les objectifs précités, permettent une urbanisation en zones AU mieux organisée et maîtrisée dans un schéma d'aménagement d'ensemble, accompagnée par une gestion opportune, graduelle et phasée de l'urbanisation sur la nouvelle zone AUb1 créée à cet effet. (Acquisition progressive des terrains par la collectivité- Sur 4 ha, une centaine de logements sur l'OAP « La Dressière »).
- Les aménagements proposés dans la nouvelle OAP « La Dressière » favorisent la mixité des fonctions (commerces), les rencontres intergénérationnelles (logements seniors), les liaisons entre le centre-ville et le pôle d'équipement au nord dans une cohérence urbanisme/mobilité néanmoins perfectible et incitent à une augmentation de la mobilité active (parkings vélos sécurisés) par des parcours en mode doux et de santé.
- Les Adaptation des dispositions règlementaires en zones AU et U2 sous-tendent, dans un souci de sobriété foncière, une densité/intensité urbaine accrue des nouveaux projets de logements (secteurs AU) et des tissus urbanisés de la zone U2.
- Le règlement écrit envisage un accroissement du parc de logements sociaux de la commune, sachant que Rabastens enregistre un retard conséquent en logts SRU qui va conduire à des pénalités importantes :  
Le règlement écrit envisage le passage de 20 à 25% en zones AUb, AUb1 et AUc et 79 logts sociaux sur l'OAP « La Dressière » pour en faire bénéficier les nombreuses personnes éligibles en attente de logements de qualité.
- Les disposition nouvelles du zonage et du règlement écrit en zones AU visent au final, par des mesures écologiques, un moindre impact environnemental des constructions et le maintien de la qualité distinctive du bourg et de ses environs :
  - ✓ Assouplissement les règles inhérentes aux aspects des constructions, favorisant ainsi l'innovation architecturale, la modernisation du bâti et des matériaux.
  - ✓ Un traitement paysager de chaque opération (espaces publics et lisières des ensembles urbains), avec plus d'espaces végétalisés adaptés au profil du terrain, faisant émerger des modes de vie, alliant l'impératif du bien-être des habitants et une meilleure prise en compte du territoire et de l'environnement.

- L'évolution du règlement en zones A et N ambitionnent une simplification du plan de zonage (fin du « pastillage ») avec une réglementation équitable et le développement de conditions favorables à la vie des habitants en zone A et N, sans affecter les espaces naturels et agricoles :

- ✓ Assouplissement des règles inhérentes à l'autorisation des annexes et des extensions et surélévations des bâtis existants en zones A et N.

**Et compte tenu que (Inconvénients) :**

- Le nouveau périmètre de l'OAP « La Dressière », est perfectible à terme au niveau du découpage de certaines parcelles (25 et 27) et à mettre en cohérence avec le document graphique pour les parcelles 22 et 36.

- Le maintien à moyen terme en AU0 du secteur au nord du chemin de la Maurole (environ 7ha) se pose en termes d'anticipation de la limitation de consommation d'espaces naturels, eu égard :

- ✓ A la physionomie de la zone concernée (zone naturelle) et les éléments factuels avancés, quasi irréversibles (L'abandon du projet de contournement du bourg et insuffisance des réseaux)
- ✓ Au contexte législatif, avec la loi climat et résilience du 22 août 2021 et la perspective du ZAN à l'horizon 2050 et la réduction d'ici 2031 de 50% la consommation d'ENAF, par rapport à la précédente décennie.
- ✓ Aux futures prescriptions du SCoT.

- La règle conduisant à la suppression drastique des murs en zones AU peut conduire à :

- ✓ Une forme de distorsion avec les souplesses accordées en zones A/N (Annexes)
- ✓ Des solutions et situations discutables, tant sur le plan esthétique (haies hétérogènes et mal entretenues, temps long pour disposer de haies de bonne hauteur et protectrices, grillages disparates et disgracieux), que sur les plans sécuritaire (intrusion) et pécunier (entretien des haies, problème des haies mitoyennes) vis-à-vis des occupants des maisons.

- La non prise en compte des piscines dans l'emprise au sol cumulée des annexes en zones A et N (articles A-2 et N-2) conduisent, outre la problématique intrinsèque de l'enjeu « eau », à un manque de clarté concernant les piscines dans les zones A et N, facteur de potentiels problèmes, ainsi qu'à une forme de différence de traitement entre les zones A/N et les secteurs AU-a et AU-b, où les emprises sont réglementées.

- La cohérence urbanisme/mobilité pour le secteur de l'OAP « La Dressière », est perfectible, avec un certain déséquilibre des connexions douces inter quartiers entre l'Est et l'ouest de l'OAP La Dressière.

- L'extension urbaine va forcément amener sa quote-part de véhicules supplémentaires sur un réseau présentant déjà des difficultés en entrée de ville via l'unique pont du Tarn.

- De nombreuses remontées du public ne sont pas en lien direct avec les points d'objet de la présente modification n°3 du PLU de Rabastens, pouvant amener des frustrations suite aux réponses apportées dans le cadre de cette modification de PLU.

**Je considère in fine que :**

**Le projet de modification n°3 de Rabastens avec :**

- ✓ Une recherche de simplification dans les évolutions projetées (emprise au sol, implantation, aspect extérieur des constructions), favorisant la densification et l'innovation notamment pour la qualité thermique des bâtiments ;
- ✓ Une recherche de sobriété foncière, de diminution de la surface consommée pour l'habitat et de limitation de l'extension urbaine (suppression dans l'OAP « La Dressière », du nord du chemin de la Maurole -7ha), donc de la consommation d'espaces naturels ;

- ✓ Des dispositions réglementaires et orientations d'aménagement favorisant un accroissement nécessaire du parc de logements sociaux ainsi qu'une densification maîtrisée, avec une recherche de cohérence urbanisme/mobilité incitant à l'utilisation des modes doux, même si ce dernier point reste perfectible ;
- ✓ Un signal fort donné, de passer d'un développement urbain basé sur l'extension, à un développement basé sur le renouvellement et la densification au droit de zones urbanisées.  
Ceci, en cohérence avec les objectifs de développement, tout en préservant le cadre de vie des habitants par notamment une intégration plus forte du traitement végétal des espaces publics et des lisières urbaines, favorisant tout à la fois l'acceptabilité sociale et la biodiversité ;
- ✓ Une réglementation en zone A et N équitable, permettant le développement de conditions favorables à la vie des habitants et sans affecter les ENAF :

**-Préfigure un nouveau modèle de développement conciliant sobriété foncière, intensité/densité (densité plus élevée dans l'OAP « La Dressière ») et recherche d'une certaine qualité par l'écologie (espaces verts, promotion des mobilités douces). S'inscrit à ce titre dans la logique de la loi climat et résilience du 22 août 2021.**

**-Permet de répondre à des attentes caractérisées de logements de qualité, notamment sociaux, où la commune présente un retard significatif en nombre, retard susceptible d'engendrer des pénalités importantes dommageables pour son budget.**

**-Présente bien entendu des inconvénients (précités ci-avant), notamment en termes de mobilité, dont celui de générer un trafic supplémentaire venant s'ajouter à une situation déjà difficile avec le pont unique sur le Tarn en entrée de ville. Pour ce dernier point, la décision d'un doublement ne dépend pas uniquement de la commune de Rabastens et s'inscrit dans un temps long, non compatible avec les besoins caractérisés de développement, notamment de logements et singulièrement de logements sociaux.**

**- Montre, in fine, un bilan avantages- inconvénients qui penche côté avantages et qui, en tout état de cause, ne remet pas en question l'équilibre global du PADD, sachant en outre que bon nombre d'inconvénients peuvent être gommés par les mesures ci-après :**

***1- Mieux ajuster à court terme et moyen terme (PLUi) le pourtour de l'OAP « La Dressière » au niveau de certaines parcelles.***

***2- Déterminer, dans le cadre des réflexions sur le futur PLUi de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, le type de zonage adéquat pour le secteur au nord du chemin de la Maurole classé en AU0.***

***3- Poursuivre la réflexion sur le schéma de mobilité pour améliorer la trame viaire du futur quartier de la Dressière, en encourageant la réduction de la dépendance à la voiture individuelle et la promotion des mobilités douces sécurisées notamment inter quartiers pour la zone AUb1 et ce, avec un meilleur mieux équilibre Ouest -Est : ER17 vers école au nord ; ER15 vers rue Begué au nord-Ouest et vers chemin de l'Hermitage à l'Ouest, en pointe sud de l'OAP).***

***4 - Préciser dans le règlement écrit (articles A2 et N2), les règles pour les piscines, notamment concernant les emprises.***

***5- Ne pas interdire la possibilité de mettre des murs en clôture en zones AU et préciser les conditions de leur mise en œuvre.***

***6- Tirer parti des contributions hors points d'objet de la présente enquête publique, pour le cas échéant statuer et pour alimenter les réflexions dans le cadre du futur PLUi.***

## **5- Avis du commissaire enquêteur**

Après avoir analysé les contributions du public et les réponses apportées par la mairie de Rabastens et après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la présente enquête publique et notamment pris en compte les conclusions partielles (chapitre 3) et les conclusions générales de l'analyse bilancielle avantages/inconvénients (chapitre 4) du projet de modification n°3 du PLU de Rabastens.

**Le commissaire enquêteur en toute indépendance et impartialité émet un :**

**Avis Favorable**  
**Au projet de modification n°3 du PLU de Rabastens.**  
**Cet avis est assorti de 4 réserves et de 2 recommandations**

### **Réserves**

#### **OAP « La Dressière »**

##### **Réserve 1 :**

Ajuster le pourtour de l'OAP « La Dressière » :

- Sortir du périmètre de l'OAP les parcelles 22 et 36 pour être en cohérence avec le document graphique opposable.
- Engager une réflexion dans le cadre du PLUi en cours d'étude, pour intégrer dans leur intégralité les parcelles 25 et 27 en zone AUB1.

##### **Réserve 2 :**

Engager une réflexion dans le cadre du futur PLUi de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet en cours d'étude, pour la zone au Nord du chemin de la Maurole :

- Déterminer la pertinence d'un maintien dans sa globalité de cette zone au Nord du chemin de la Maurole en AU0.
- Reclassez, en conséquence, tout ou partie de ce secteur au Nord du chemin de la Maurole en zones A/N.

##### **Réserve 3 :**

Poursuivre la réflexion sur le schéma de mobilité pour améliorer la trame viaire du futur quartier de la Dressière :

- Statuer sur les aménagements sécurisés suivants, dans le cadre des travaux d'aménagement de l'OAP La Dressière : Connexion piétonne sécurisée entre le secteur de l'OAP (pointe sud) et le chemin de l'Hermitage ; Liaison douce en site propre route de Surs.
- Inscrire et caractériser, le cas échéant dans une future évolution du PLU, voire dans le futur PLUi, les liaisons suivantes : ER17 vers école au nord ; ER15 vers rue Begué au nord-Ouest.

#### **Règlement écrit**

##### **Réserve 4 :**

Préciser dans le règlement écrit (articles A2 et N2), les règles pour les piscines, concernant notamment les emprises.

## **Recommandations**

### **Règlement écrit**

#### **Recommandation 1 :**

- Ne pas interdire la possibilité de mettre des murs en clôture en zones AU et préciser les conditions de leur mise en œuvre.

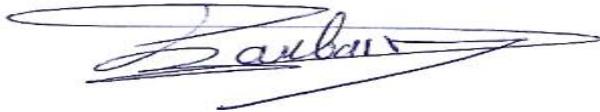
### **Autres**

#### **Recommandation 2 :**

Tirer parti des contributions, hors points d'objet de la présente enquête publique, pour alimenter les réflexions et statuer dans le cadre du futur PLUi. (Zonage de parcelles).

Le 26 juin 2024

Le commissaire enquêteur

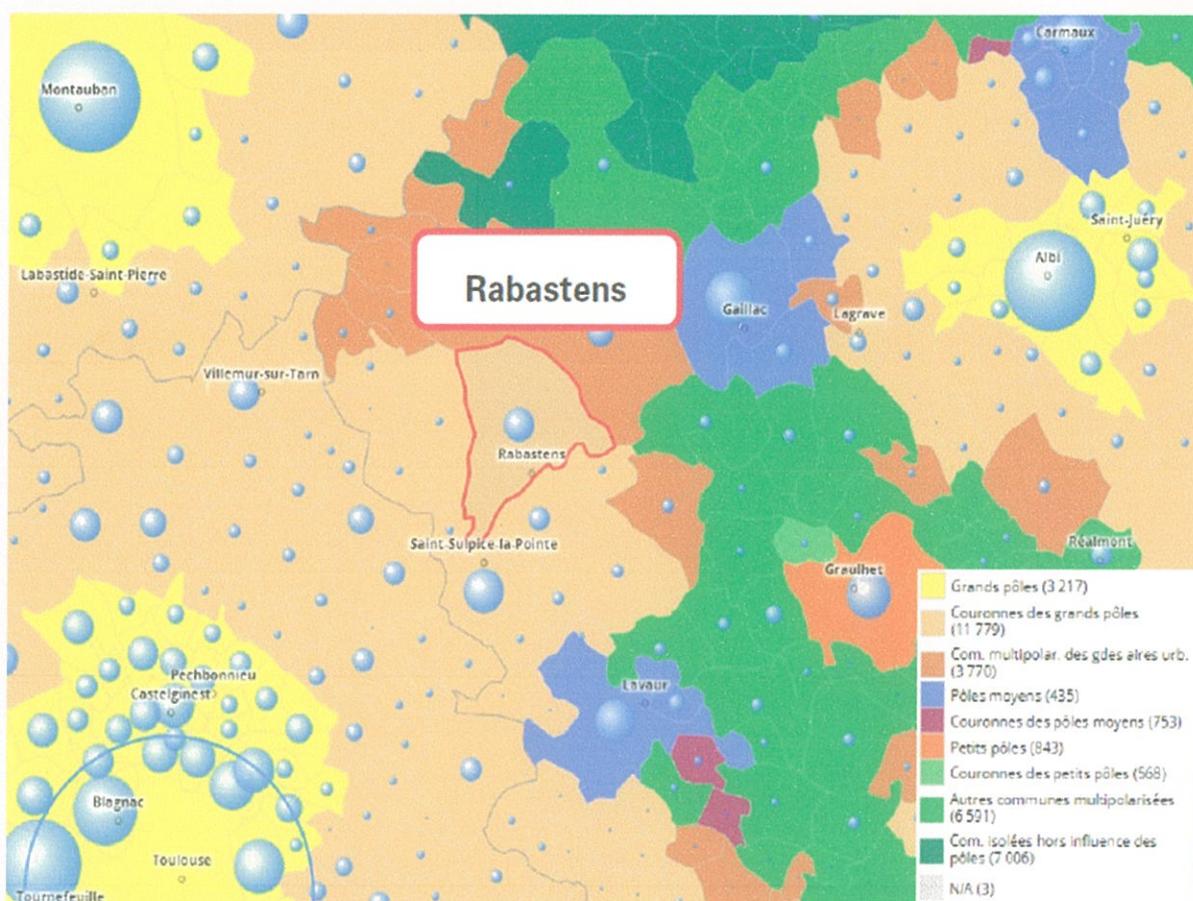


Département du Tarn  
Commune de Rabastens

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Concernant

La modification n°3 du PLU de Rabastens



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

## Annexes au Rapport

## ANNEXES

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

La présidente du tribunal administratif

**Décision désignation commission ou commissaire du 18/10/2023**

Vu enregistrée le 14/10/2023, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Rabastens ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2023 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Patrick ROUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Monsieur Bernard LAUBARY est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet, à Monsieur Patrick ROUX et à Monsieur Bernard LAUBARY.

Fait à Toulouse, le 18/10/2023

Le magistrat délégué



Philippe GRIMAUD

**ARRETE N°09\_2024A**

portant lancement de l'enquête publique relative à la modification n°3  
du Plan Local d'Urbanisme de Rabastens

**Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,**

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 et suivant, et R.153-8,  
**Vu** le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46,  
**Vu** l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment leur article 6.1.2 compétences en matière de plan local d'urbanisme, documents en tenant lieu et carte communale,  
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rabastens approuvé par délibération du conseil municipal du 29 juin 2011 et ses évolutions en vigueur,  
**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Rabastens en date du 28 juin 2021 demandant le lancement de la modification n°3 du PLU de Rabastens par la Communauté d'Agglomération,  
**Vu** l'arrêté n°106\_2021A en date du 22 octobre 2021 du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet portant engagement de la modification n°3 du PLU de Rabastens,  
**Vu** la délibération n°231\_2023 du Conseil de Communauté en date du 23 octobre 2023 tirant le bilan de la concertation du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Rabastens,  
**Vu** la décision du 18 octobre 2023 du Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Monsieur Patrick Roux en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Bernard Laubary en qualité de commissaire enquêteur suppléant,  
**Vu** l'indisponibilité du commissaire enquêteur Monsieur Patrick Roux aux dates souhaitées pour l'enquête publique,  
**Vu** la notification du projet aux personnes publiques intéressées,  
**Vu** l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale, rendu par l'autorité environnementale sur la modification n°3 du PLU de Rabastens permettant de réduire la durée de l'enquête publique,  
**Vu** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique, comprenant le dossier du projet de modification de PLU, les avis des services consultés conformément à la réglementation afférente à la procédure ainsi que les avis des personnes publiques associées,

**ARRETE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rabastens pour une durée de 18 jours consécutifs du 21 mai 2024 à 9h00 au 07 juin 2024 à 17h00.

**Article 2 :**

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rabastens a pour objectifs :

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

**Article 3 :**

Monsieur Patrick Roux a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Bernard Laubary en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Monsieur Patrick Roux ayant attesté de son indisponibilité pour assurer l'enquête aux dates souhaitées, il revient à Monsieur Bernard Laubary d'assurer le rôle du commissaire enquêteur.

#### **Article 4 :**

La Mairie de Rabastens est le siège de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Rabastens.

Les pièces du dossier de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Rabastens seront tenues à la disposition du public à la mairie de Rabastens, aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi au vendredi 9h00-12h00/14h00-17h00 et le samedi 10h00-12h00) et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération : <https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/> durant 18 jours consécutifs, du 21 mai 2024 9h00 au 07 juin 2024 17h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions tout au long de l'enquête publique :

- sur le registre d'enquête, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert à cet effet en Mairie de Rabastens (lundi au vendredi 9h00-12h00/14h00-17h00 et le samedi 10h00-12h00),
- sur le registre dématérialisé disponible sur le site internet de la Communauté d'Agglomération : <https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/>,
- en les adressant par écrit au Commissaire Enquêteur à la Mairie de Rabastens, **3 Quai des Escoussières, 81800 Rabastens**,
- en les transmettant par courrier électronique à [urbanisme.mairie@rabastens.fr](mailto:urbanisme.mairie@rabastens.fr)

**Les pièces du dossier d'enquête publique pourront aussi être consultées sur le poste informatique de la mairie de Rabastens pendant les jours et heures habituels d'ouverture.**

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Rabastens dès la publication du présent arrêté.

#### **Article 5 :**

Le commissaire enquêteur sera disponible pour rencontrer le public à la mairie de Rabastens afin de recueillir les observations du public, que ce soit sous forme écrite ou orale, aux dates et heures indiquées ci-dessous :

- Le samedi 25 mai de 10h à 12h,
- Le mercredi 29 mai de 14h à 17h,
- Le mercredi 05 juin de 14h à 17h.

#### **Article 6 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête présent en mairie de Rabastens sera clos et signé par le commissaire enquêteur et le registre dématérialisé ne sera plus accessible.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

#### **Article 7 :**

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au responsable du projet le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du tribunal administratif de Toulouse et au Préfet du Tarn.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège de la Communauté d'Agglomération et à la mairie de Rabastens pour y être tenue à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera publié sur le site de la commune de Rabastens [www.rabastens.fr](http://www.rabastens.fr) et sur le site de la Communauté d'Agglomération : <https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/>.

**Article 8 :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département :

- La Dépêche,
- Le Journal d'Ici

Cet avis sera affiché à la mairie de Rabastens et au siège de la Communauté d'agglomération et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Rabastens. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (<https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/>).

L'accomplissement de la mesure d'affichage sera constaté par un certificat d'affichage à la fin de l'enquête.

**Article 9 :**

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées à la mairie de Rabastens ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

**Article 10 :**

Après enquête publique, le Conseil de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, qui est l'autorité compétente, approuvera par délibération la modification n°3 du PLU de la commune de Rabastens éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

**Article 11 :**

Une Copie du présent arrêté sera adressée à :

- au Préfet du département du Tarn,
- au Directeur de la Direction Départementale des Territoires du Tarn,
- au Président du Tribunal Administratif de Toulouse,
- au Commissaire enquêteur,
- au Maire de Rabastens

Fait à Técou, le 08 AVR. 2024



Le Président,  
Paul SALVADOR

*Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>*

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le 09 AVR. 2024

Publication - Mise en ligne le 09 AVR. 2024 et/ou Notification le

---

# ENQUÊTE PUBLIQUE

---

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GAILLAC-GRAULHET

---

### Modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Rabastens

Le public est informé que, par arrêté communautaire n°09\_2024A en date du 08 avril 2024, le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit l'enquête publique relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Rabastens. Elle aura lieu sur la commune de Rabastens **du 21 mai 2024 à 9h00 au 07 juin 2024 à 17h00**, soit 18 jours consécutifs. M. Bernard LAUBARY, commissaire enquêteur suppléant désigné par le Président du Tribunal Administratif, assurera l'enquête.

Le dossier de la modification n°3 du PLU sera consultable en mairie de Rabastens aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (lundi au vendredi de 9h-12h/14h-17h, samedi de 10h-12h) et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération

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

Les observations et remarques du public pourront être consignées :

- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en Mairie de Rabastens,
- sur le registre dématérialisé disponible sur le site internet de la Communauté d'Agglomération,
- en les adressant par écrit au Commissaire Enquêteur à la Mairie de Rabastens, 3 Quai des Escousières, 81800 Rabastens,
- en les transmettant par courrier électronique à [urbanisme.mairie@rabastens.fr](mailto:urbanisme.mairie@rabastens.fr)

Monsieur le Commissaire-enquêteur recevra le public en mairie de Rabastens :

- Le samedi 25 mai de 10h à 12h
- Le mercredi 29 mai de 14h à 17h
- Le mercredi 05 juin de 14h à 17h

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre papier sera clos et signé par Monsieur le Commissaire-enquêteur et le registre numérique inaccessible.

Le rapport et les conclusions motivées de M. le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, en Mairie de Rabastens et au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces à Monsieur le Maire, Mairie de Rabastens, 03 Quai des Escoucières, 81800 Rabastens.

---



### KENO

Résultats des tirages du mardi 21 mai 2024

Midi

1	3	5	10	13	19	21	23	28	29
33	38	39	44	49	55	56	60	61	69

Multiplieur: x 3

JOUEUR

1 067 849

Résultats et Informations: Application KENO fcd.fr

Soir

3	12	17	18	20	26	28	32	34	41
44	45	57	58	60	62	63	64	65	67

Multiplieur: x 2

JOUEUR

8 453 045

Résultats et Informations: Application KENO fcd.fr

### EURO MILLIONS

Résultats du tirage du mardi 21 mai 2024

11	13	14	34	48	49
20	21	23	32	46	10

Multiplieur: x 2

JOUEUR

7 131 806

Résultats et Informations: Application LOTO fcd.fr

## Contacts - Rencontres - Voyance

### Rencontres

union

Des experts du SEXE AU TÉLÉPHONE

NOUVEAU TELEPHONE ROSE

LES MAÎTRESSES DU SEXE

Divorcée vivant seule

06 19 43.36.04

### FEMMES

06 14 59 17 90

Michèle séparée 49a

LES MAÎTRESSES DU SEXE

05 61 07 69 69

### HOMMES

Artisans et routiers

0800 02 88 02

### KENO

Résultats des tirages du mercredi 22 mai 2024

Midi

2	11	12	13	17	18	21	23	30	31
33	38	39	40	42	43	45	47	63	68

Multiplieur: x 2

JOUEUR

7 178 843

Résultats et Informations: Application KENO fcd.fr

Soir

6	8	9	14	15	17	18	19	20	24
28	35	37	42	46	50	57	64	66	67

Multiplieur: x 2

JOUEUR

7 178 843

Résultats et Informations: Application KENO fcd.fr

### LOTTO

Résultats du tirage du mercredi 22 mai 2024

20	21	23	32	46	10
20	21	23	32	46	10

Multiplieur: x 2

JOUEUR

7 178 843

Résultats et Informations: Application LOTO fcd.fr

### DUO TENDRESSE, AGENCE MATRIMONIALE DEPUIS 1981

ROMANTIQUE, Calme et sensible...  
COURTOIS, CHARMANT, il a le contact comme le caribou...  
DECONTRACTÉ ET SÉRÉNITÉ, vie riche pour cet ancien...  
POUR 60 ANS, le charme et la charisme d'un homme...  
LOOK ACTUEL, de magnifiques yeux bleus...  
SOM BEBE, créer un homme ne se compliquant pas...  
MODERNE ET ATTACHANT, bel homme de 79 ans...

Consultez toutes nos annonces immobilières sur immo.ladepeche.fr

### LA DÉPÊCHE

Journal de la démocratie

CLUB ABONNÉS LA DÉPÊCHE

L'abonnement au journal : des privilèges au quotidien !

www.abonnement.ladepeche.fr

### SOLUTION DES JEUX

Mots croisés N° 6115

HORIZONTALEMENT : I.- DÉPRESSION. -II.- OUVERTURES. -III.- MG. VERNES. -IV.- IÉNA. LI. TR. -V.- NO. MAÎTRE. -VI.- AIME IGUES. -VII.- TEINT. HÉ. -VIII.- NÉANT. CL. -IX.- ODE. RISOU. -X.- NERUDA.

VERTICALEMENT : A.- DOMINATION. -B.- EUGÉNIE. D.E. -C.- PV. NOMINER. -D.- REVA. EN. -E.- ÈRE. TARD. -F.- STRIAL. NIA. -G.- SUN. LIGHTS. -H.- IRE. TUE. OO. -I.- CESTRE. CU. -J.- NS. RÉSILLE.

UNIVERSAL JEUX 04 91 27 01 16

## Légales

### AVIS PUBLICS

### Enquêtes Publiques

### MARCHÉS PUBLICS

### MAPA > 90K euros

### VIE DES SOCIÉTÉS

### ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GAILLAC-GRAULHET

Modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Rabastens

Le public est informé que, par arrêté communautaire n°09.2024A en date du 08 avril 2024, le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit l'enquête publique relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Rabastens. Elle aura lieu sur la commune de Rabastens du 21 mai 2024 à 9h00 au 07 juin 2024 à 17h00, soit 18 jours consécutifs.

Le dossier de la modification n°3 du PLU sera consultable en mairie de Rabastens aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (lundi au vendredi de 9h-12h/14h-17h, samedi de 10h-12h) et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération

https://www.gaillac-graulhet.fr/informations/amenagement-du-territoire/documents-enqueteur-plan-local-durbanisme-plu/

Les observations et remarques du public pourront être consignées :

- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en Mairie de Rabastens,
- sur le registre dématérialisé disponible sur le site internet de la Communauté d'Agglomération,
- en adressant par écrit au Commissaire enquêteur à la Mairie de Rabastens, 3 Quai des Escoussières, 81800 Rabastens,
- en les transmettant par courrier électronique à urbanisme.mairie@rabastens.fr

Monsieur le Commissaire-enquêteur recevra le public en mairie de Rabastens :

- le samedi 25 mai de 10h à 17h
- le mercredi 29 mai de 14h à 17h
- le mercredi 05 juin de 14h à 17h

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre papier sera dosé et signé par Monsieur le Commissaire-enquêteur et le registre numérique inaccessible.

Le rapport et les conclusions motivées de M. le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, en Mairie de Rabastens et au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces à Monsieur le Maire, Mairie de Rabastens, 03 Quai des Escoussières, 81800 Rabastens.

### AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

COMMUNE DE SOREZE

MARCHÉ DE TRAVAIL

Organisme : nom et adresse officiels de l'organisme acheteur : COMMUNE DE SOREZE, Mme Marie-Lise HOUSSEAU, Allée du Brevin, BP 48, 81540 SOREZE, Tél : 05 63 74 40 30 - Fax : 05 63 74 40 39.

Objet : Construction court de Tennis couvert - relance lots 1 et 7

Procédure : Procédure adaptée ouverte

Technique d'achat : Sans objet

Lieu d'exécution : Lieu-dit Mondésir, 81540 SOREZE

Forme du marché : Prestation divisée en lots : oui

Lot N° 1 - Voirie et réseaux divers

Lieu d'exécution : Lieu-dit Mondésir, 81540 SOREZE

Lot N° 7 - Plomberie Sanitaires

Lieu d'exécution : Lieu-dit Mondésir, 81540 SOREZE

Les variantes sont exigées : Non

Conditions de participation

Justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat :

Référence professionnelle et capacité technique :

Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis : Voir RC

Marchés réservés : NON

Réduction du nombre de candidats : Non

La consultation comporte des tranches : Non

Possibilité d'attribution sans négociation : Oui

Visite obligatoire : Non

Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).

Renseignements d'ordre administratifs : http://marches-publics.maires81asso.fr

L'authenticité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Présentation des offres par catalogue électronique : Autorisée

Remise des offres : 10 juin 2024 à 14h00 au plus tard.

Envoi à la publication le : 17/05/24

Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://marches-publics.maires81asso.fr

### AVIS

LE VERDOYANT ÉPHEMÈRE

EURL au capital de 100€ Siège social : 22 rue Louis Delpeyrou 81630 LA SAUZÈRE-SAINT-JEAN RCS ALBI 93304938 Par décision de l'Associé Unique du 07/05/2024, il a été décidé de transférer le siège social au 331 chemin de Fourville 31450 ISSUS à compter du 07/05/2024. Radiation au RCS de ALBI et immatriculation au RCS de TOULOUSE.

ACHETEURS PUBLICS, PURIFIEZ ET DÉMATÉRIALISEZ VOS MARCHÉS PUBLICS avec LA DÉPÊCHE

Le réseau des acheteurs publics de la DDC de la M. de la région Occitanie a été enrichi de 1000 nouveaux acheteurs de prestations des marchés publics.

Contactez-nous : 06.62.11.37.37 service.legales@ladepeche.fr

### AVIS

legales-online.fr

- Devis immédiat
- Téléchargement de vos attestations
- Paiement en ligne
- Accès à tous les supports nationaux habilités

Contactez-nous : 05.62.11.37.37 service.legales@o2pub.fr

### ANNONCES LEGALES

Tél. 05.62.11.37.37

www.legales-online.fr

### Toutes les formalités juridiques de votre entreprise avec LA DÉPÊCHE

Votre partenaire local pour réaliser toutes les étapes nécessaires à l'évolution de votre entreprise dans les meilleurs délais

Contactez-nous : 05.62.11.37.37 service.legales@o2pub.fr

## 38 ANNONCES LÉGALES



# Pour vos annonces légales, pensez local

## annonces-legales.lejournaldici.com



## Autres-Avis au public



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GAILLAC-GRAUHET

## AVIS AU PUBLIC

Le public est informé que, par arrêté communautaire n°09\_2024A en date du 08 avril 2024, le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit l'enquête publique relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Rabastens. Elle aura lieu sur la commune de Rabastens du 21 mai 2024 à 9h00 au 07 juin 2024 à 17h00, soit 18 jours consécutifs.

M. Bernard LAUBARY, commissaire enquêteur suppléant désigné par le Président du Tribunal Administratif, assurera l'enquête.

Le dossier de la modification n°3 du P.L.U. sera consultable en mairie de Rabastens aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (lundi au vendredi de 9h-12h/14h-17h, samedi de 10h-12h) et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération <https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-aggglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-urbanisme-plu/>.

Les observations et remarques du public pourront être consignées :

- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en Mairie de Rabastens,
- sur le registre dématérialisé disponible sur le site internet de la Communauté d'Agglomération,
- en les adressant par écrit au Commissaire Enquêteur à la Mairie de Rabastens, 3 Quai des Escoussières, 81800 Rabastens,
- en les transmettant par courrier électronique à [urbanisme.mairie@rabastens.fr](mailto:urbanisme.mairie@rabastens.fr)

Monsieur le Commissaire-enquêteur recevra le public en mairie de Rabastens :

- Le samedi 25 mai de 10h à 12h
- Le mercredi 29 mai de 14h à 17h
- Le mercredi 05 juin de 14h à 17h

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre papier sera clos et signé par Monsieur le Commissaire-enquêteur et le registre numérique inaccessible.

Le rapport et les conclusions motivées de M. le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, en Mairie de Rabastens et au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces à Monsieur le Maire, Mairie de Rabastens, 03 Quai des Escoussières, 81800 Rabastens.

## RECTIFICATIF

## Clôture de liquidation

RECTIFICATIF à l'insertion parue dans Le Journal d'Ici du 18.04.2024, concernant la société :

Dénomination : PRONETTOYAGE.

Forme : SASU Société par actions simplifiée à associé unique en liquidation.

Capital social : 3 000 euros.

Siège social : 87 AV DOM VAYSSETTE 81600 GAILLAC.

825 330 012 RCS d'ALBI.

Il y a lieu de lire :

Aux termes de l'assemblée générale en date du 31.03.2022.

Et non pas :

Aux termes de l'assemblée générale en date du 03.02.2022.

## JUGEMENT DE CLÔTURE DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE

Par jugement en date du 29 Avril 2024 le Tribunal judiciaire de CASTRES prononce la clôture des opérations de liquidation judiciaire pour extinction du passif à l'égard de Monsieur Jean-Luc ROUANET demeurant En Pradelat 81700 ST GERMAIN DES PRES

Le Greffier

**Service ANNONCES LÉGALES**  
05 63 51 49 38



14, rue Mahuziès - 81100 Castres  
Tél. : 05 63 51 49 49 (standard)

Directeur délégué, directeur de la rédaction : Pierre Archet - Rédaction : [redaction@lejournaldici.com](mailto:redaction@lejournaldici.com) • Publicité locale et régionale : [pub@lejournaldici.com](mailto:pub@lejournaldici.com) • Publicité nationale : Espace PHR, 5 Rue d'Alsace, 75010 Paris • Annonces classées, annonces judiciaires et légales : [alegales@lejournaldici.com](mailto:alegales@lejournaldici.com).

Ventes et promotion : [ventes@lejournaldici.com](mailto:ventes@lejournaldici.com) - Prix : 1,70€

Société éditrice : SARL Tarn médias (Associé unique: Pierre Fabre Finances SAS) CPPAP : 0624 C 85025, n° ISSN 1762-472X ; Dépôt légal : n° 417 du 6 octobre 2003

Gérant et directeur de publication : Guillaume Bianne - Impression : Cre-A Impression de Catalunya

(Calle S/N sector C, Pol. ind. zona franca, 08040 Barcelona, España) •

Origine du papier : France.

Taux de fibres recyclées : 92% • Certification : ISO 14001.

• Eutrophisation : P = 0,011 kg par tonne.

Route : Expédition, 14, ch. du Pigeonnier, 81990 Cambon d'Albi.



**En raison du 8 mai, nous recevons les annonces légales jusqu'au lundi 6 mai 12h00**

## MODIFICATION



SCP  
CHALLEIL ET FABRE  
5 AVENUE  
DE LA MONTAGNE NOIRE,  
LE CAUSSE  
81100 CASTRES

Gérant

KINE MTM  
Société d'exercice libéral à responsabilité limitée  
Au capital de 1000 €  
Siège social : 31 rue Beaubourg  
81100 CASTRES  
SIREN 533564274 RCS CASTRES

Suivant acte reçu par Me Pierre CHALLEIL, notaire associé à CASTRES (81), en date du 8 avril 2024, il a été constaté :

- la démission de M. Olivier MARTY de ses fonctions de gérant avec effet immédiatement au jour de la signature de l'acte ;
- la nomination de M. José MARTINS NOGUEIRA en qualité de nouveau gérant.

Et de modifier en conséquence l'article 7 des statuts.

Pour avis,  
Le notaire.

## MODIFICATION



SCP  
CHALLEIL ET FABRE  
5 AVENUE  
DE LA MONTAGNE NOIRE,  
LE CAUSSE  
81100 CASTRES

Gérant

KINE +  
Société civile  
Au capital de 1.600,00 €  
Siège social : rue Beaubourg 81100  
CASTRES  
SIREN 495.391.161 RCS CASTRES

Suivant acte reçu par Me Pierre CHALLEIL, notaire associé à CASTRES (81), en date du 8 avril 2024, il a été constaté :

- la démission de M. Olivier MARTY de ses fonctions de gérant avec effet immédiatement au jour de la signature de l'acte ;
- la nomination de M. José MARTINS NOGUEIRA en qualité de nouveau gérant.

Et de modifier en conséquence l'article « CAPITAL SOCIAL » des statuts.

Pour avis,  
Le notaire.

## PETITES ANNONCES

## ACHATS

Achète antiquités, brocantes, objets militaires, disques, timbres etc...  
Tél : 06 41 80 89 23

Achète meubles anciens  
- Tableaux - Violons - Pendules de cheminée  
- Cartes postales - Bibe-lots - Montres - Bijoux - Pièces de monnaie - Débarrasse maison.  
Tél. : 06 17 99 08 90

Pour meubler gîte de caractère, achète meuble, bibelot, tableau, miroir, pendule et statut etc...  
Tél : 06 89 84 01 38

**Service PETITES ANNONCES**  
05 63 51 49 38

## EMPLOI / SERVICES

Service nettoyage en bâtiment couverture/charpente et peintures. Devis et déplacements gratuits.  
Tél : 07 68 75 17 91

Jardinier paysagiste propose ses services : tonte/agencement de jardin ou travaux jardinage.  
Tél : 06 78 67 21 87

## LOCATION SAISONNIERE

Loue CAP D'AGDE Studio 3 pers terrasse/parking à 7 min de la mer. Week-end 90 €/Semaine 300 € Dispo Mai/Juin.  
Tél : 06 77 93 13 01

## RENCONTRES FEMMES

H 65A seul affectueux rech F simple réservée sensible triste milieu rural souffre solitude pour amitié vie.  
Tél : 06 19 54 27 87

H sérieux simple sentimental peut aider dame honnête dans le besoin. 30km environ d'Albi. Ecrire au Journal d'Ici : Réf. 170110

## RENCONTRE HOMME

Dame retraitée recherche homme 75-83 ans pour amitié et tendresse durable.  
Tél : 07 82 19 20 29



# REDIGEZ VOTRE annonce!

EN LETTRE CAPATALE, UNE LETTRE PAR CASE, UN ESPACE ENTRE CHAQUE MOT.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

FORFAIT 5 lignes

1 SEMAINE  
6 €  
La ligne supplémentaire 1 €50

2 SEMAINES  
8 €  
La ligne supplémentaire 2 €00

3 SEMAINES  
10 €  
La ligne supplémentaire 2 €50

Domiciliation + 5 €

## Pour passer votre annonce !

**PAR TÉLÉPHONE**  
AU : 05 63 51 49 49  
du lundi au vendredi  
de 9h à 12h et de 14h à 17h  
PAIEMENT PAR CARTE BLEUE

**PAR COURRIER OU À NOTRE AGENCE**  
LE JOURNAL D'ICI - 14, rue Mahuziès - 81100 CASTRES  
PAIEMENT PAR CARTE BLEUE OU PAR CHÈQUE  
LIBELLÉ À L'ORDRE DE : TARN MÉDIAS



# Pour vos annonces légales, pensez local

## annonces-legales.lejournaldici.com



### AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE



#### AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES THORÉ MONTAGNE NOIRE  
M. Michel CASTAN - Président  
13 Avenue de la Ribautte  
81240 ALBI  
Tél : 05 63 97 98 08  
mél : contact@cc-thoremontagneoire.fr  
web : <http://www.cc-thoremontagneoire.fr>  
SIRET 24810074500038  
Groupement de commandes : Non

L'avis implique un marché public  
Objet : Exécution de sondages de reconnaissance hydrogéologique et de forages (s) d'exploitation  
Type de marché : Travaux  
Procédure : Procédure adaptée ouverte  
Technique d'achat : Sans objet  
Lieu d'exécution : Rue de la mairie  
81240 Saint Amans Valtoiret  
Forme du marché : Prestation divisée en lots : non  
Les variantes sont exigées : Non  
Conditions de participation  
Justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat :  
Référence professionnelle et capacité technique :  
Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis :  
Voir RC  
Marché réservé : NON  
Rédaction du nombre de candidats : Non  
La consultation comporte des tranches : Oui  
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui  
Visite obligatoire : Non  
Critères d'attribution :  
Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).  
Renseignements d'ordre administratifs :  
<http://marches-publics.maires81.asso.fr>  
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui  
Présentation des offres par catalogue électronique : Autorisée  
Remise des offres : 11/06/24 à 08h00 au plus tard.  
Envoi à la publication le : 17/05/24

Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée.  
Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur <http://mp.maires81.asso.fr>

### AVIS AU PUBLIC



#### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES THORÉ MONTAGNE NOIRE

Modification simplifiée n°1 du plan local intercommunal  
Modalités de mise à disposition du public

Par arrêté du 02 avril 2024, le Président de la Communauté de communes Thoré Montagne Noire (CCTMN) a ordonné les modalités de consultation du public sur la procédure de modification simplifiée numéro une du PLU i Thoré Montagne Noire du mercredi 5 juin 2024 à 9h00 au vendredi 7 juillet à 17h00.

Le dossier sera consultable au siège de la Communauté de communes, 13 Avenue de la Ribautte 81240 Albi aux horaires suivants : du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 14h à 17h, ainsi qu'à la mairie de Bont du Pont de Larn aux heures habituelles d'ouverture.  
Un registre de consultation sera ouvert à cet effet et mis à disposition pour présenter des observations.

Les informations relatives à cette consultation pourront être consultées sur le site Internet de la communauté de communes : [www.cc-thoremontagneoire.fr](http://www.cc-thoremontagneoire.fr).

A l'issue du délai de mise à disposition du public, le registre sera clos et signé par le Président. Ce dernier ou son représentant présenteront au conseil communautaire le bilan de la mise à disposition du public qui adoptera le projet par délibération motivée éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

### AVIS AU PUBLIC



#### COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION GAILLAC-GRAULHET

#### AVIS AU PUBLIC

Le public est informé que, par arrêté communautaire n°09\_2024A en date du 08 avril 2024, le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit l'enquête publique relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Rabastens. Elle aura lieu sur la commune de Rabastens du 21 mai 2024 à 9h00 au 07 juin 2024 à 17h00, soit 18 jours consécutifs.  
M. Bernard LAUBARY, commissaire enquêteur suppléant désigné par le Président du Tribunal Administratif, assurera l'enquête.  
Le dossier de la modification n°3 du PLU sera consultable en mairie de Rabastens aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (lundi au vendredi de 9h-12h/14h-17h, samedi de 10h-12h) et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération <https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plu/>.

Les observations et remarques du public pourront être consignées :  
- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en Mairie de Rabastens,  
- sur le registre dématérialisé disponible sur le site internet de la Communauté d'Agglomération,  
- en les adressant par écrit au Commissaire Enquêteur à la Mairie de Rabastens, 3 Quai des Escoussières, 81800 Rabastens,  
- en les transmettant par courrier électronique à [urbanisme.mairie@rabastens.fr](mailto:urbanisme.mairie@rabastens.fr)

Monsieur le Commissaire-enquêteur recevra le public en mairie de Rabastens :  
• Le samedi 25 mai de 10h à 12h  
• Le mercredi 29 mai de 14h à 17h  
• Le mercredi 05 juin de 14h à 17h

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre papier sera clos et signé par Monsieur le Commissaire-enquêteur et le registre numérique inaccessible.  
Le rapport et les conclusions motivées de M. le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, en Mairie de Rabastens et au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.  
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces à Monsieur le Maire, Mairie de Rabastens, 03 Quai des Escoussières, 81800 Rabastens.

### AVIS AU PUBLIC



#### Service de Prévention et de Santé au Travail Interentreprises du Tarn (SPST81)

#### CONVOCAZIONE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Madame, Monsieur,  
En votre qualité d'adhérent, vous êtes convié à participer à l'Assemblée Générale Ordinaire du SPST81 qui aura lieu le :

Jeu 27 juin 2024 à 14h sur le site de Lavaur (de 14h à 17h).  
Zone d'Activité les Cauquillous,  
12, rue Léonard de Vinci  
81500 LAVAUUR.

A l'ordre du jour :

13h30 : Embarquement - Café d'accueil  
14h00 : Ouverture de l'Assemblée Générale Ordinaire.

1. Point certification conformément à l'Article 11 de la Loi du 2 août 2021 (Art. L. 4622-9-3 du code du travail).
2. Espace connecté.
3. Rapport de gestion annuel d'activité 2023.
4. Rapport financier de l'exercice 2023 par l'Expert-Comptable et le Trésorier.
5. Rapport du Commissaire aux Comptes.
6. Approbation des comptes, affectation du résultat et quitus au Conseil d'administration.
7. Présentation du budget prévisionnel 2024 et fixation des cotisations par capita 2025.
8. Discussion et vote des résolutions.

Vous trouverez sur notre site internet ([sps81.fr](http://sps81.fr)), un bulletin de participation et un pouvoir en cas d'empêchement. Merci de retourner ce document pour le 21 juin 2024 maximum à Mme Claudiane REGNES :

• Par courrier à l'adresse : SPST81, 32 Chemin des Coquelicots - CS 42080 - 81012 ALBI Cedex 9.  
• Par mail à l'adresse [claudiane.regnes@sps81.fr](mailto:claudiane.regnes@sps81.fr)  
Comptant sur votre présence et vous en remerciant par avance, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées et dévouées.

Pour le Conseil d'Administration,  
Monsieur Philippe ESCOURBIAC,  
Président

### ADMINISTRATEUR



MIDI HABITAT  
Siège social :  
1 Boulevard Lacombe  
81000 Albi  
Société Anonyme Coopérative  
d'Intérêt Collectif pour  
l'Accès à la Propriété à  
capital variable  
SIRET : 085 720 662 00023 -  
APE : 4110A

#### Administrateur

Aux termes du Conseil d'Administration du 26 avril 2024, Mme Catherine CABANEL née MAZEL, domiciliée 10 rue Camp Couatal 81900 Le Séquestre, a été cooptée en qualité d'Administratrice en remplacement de Mr Jean-Pierre DEYMIER démissionnaire de son poste d'administrateur. Cette cooptation sera ratifiée lors de la prochaine Assemblée Générale de la société. Pour avis et mention, fait à ALBI, le 15 mai 2024 Le Conseil d'Administration.

### TRANSFERT DE SIEGE

#### TRANSFERT SIEGE SOCIAL

Dénomination : PROLINES  
Forme : SASU Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 2000 euros.  
Siège social : 97 CHE DE LA PAUSE  
81100 CASTRES  
894 991 991 RCS Castres

Aux termes du procès verbal en date du 21/05/2024, l'associé unique a décidé de transférer le siège social au 349 AVENUE D'ALBI 81100 CASTRES.  
Mention sera portée au RCS de Castres.

Service  
ANNONCES LÉGALES  
05 63 51 49 38

### VENTE AUX ENCHÈRES



DÉCLARATION 235-2023

SAS ACTJUGER  
MAISON DE VENTES AUX ENCHÈRES  
CHASTAING@ACTJUGER.FR  
WWW.ACTJUGER.FR  
05.63.59.30.98

#### VENTE AUX ENCHÈRES PUBLICS EN SALLE ET EN LIVE

LE : JEUDI 30/05/2024 à 14H00.

Objets vendus : BIJOUX, BRONZES, TABLEAUX, OEUVRES D'ART, MOBILIER

Visite des lots de 11h00 à 12h00 le jour de la vente

Lieu de la vente : 129 Avenue Albert 1er 81100 CASTRES

Catalogue et conditions de la vente : <https://drouot.com/fr/v/150705>

Organisée et réalisée par Me Marie-Pierre CHASTAING

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Paul BOULVRAIS, Vice-Président de la Communauté d’agglomération Gaillac-Graulhet, en charge des affaires juridiques

Atteste par la présente que :

- L’arrêté n°09\_2024A du 8 avril 2024 portant lancement de l’enquête publique de la modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme Rabastens

a été affiché au siège de la Communauté d’Agglomération Gaillac-Graulhet en un endroit visible du public le 9 avril 2024 pour toute la durée de l’enquête publique et une durée minimale de deux mois.

Fait à Técou, le 03 juin 2024



Par délégation  
Paul BOULVRAIS  
Vice-Président  
en charge des affaires juridiques

RABASTENS



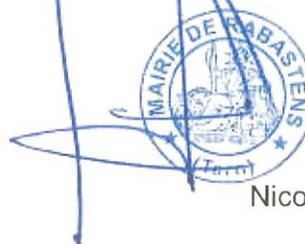
## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Nicolas GERAUD, Maire de la commune de Rabastens,

Certifie :

- Avoir fait afficher en Mairie du **02 Mai 2024 au 21 Juin 2024**, en des endroits visibles du public : l'arrêté n°09\_2024A du 08 Avril 2024 portant lancement de l'enquête publique de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Rabastens.
- Avoir fait afficher en Mairie et sur site, les avis d'enquête publique du 02 Mai 2024 au 21 Juin 2024

Fait à Rabastens, le 24 Juin 2024



Le Maire,

Nicolas GERAUD

Département du Tarn  
Commune de Rabastens

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
Concernant  
**La modification n°3 du PLU de Rabastens**

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

## Procès-Verbal de Synthèse des Observations

(19 pages)

PV de synthèse établi par le commissaire enquêteur : Bernard LAUBARY

## SOMMAIRE

<b>1- Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>2- Méthodologie pour l'analyse des contributions du public .....</b>	<b>3</b>
<b>3- Bilan de l'enquête publique.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1- Bilan comptable global .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 - Observations par Thématiques principales/secondaires ....</b>	<b>4</b>
<b>3.3- Conditions de déroulement de l'enquête .....</b>	<b>5</b>
<b>3.4- Ressenti général sur les contributions du public.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Analyse des contributions/observations.....</b>	<b>7</b>
<b>4.1- Questions/Observations du public .....</b>	<b>7</b>
<b>4.2- Questions du commissaire enquêteur.....</b>	<b>18</b>

## 1- Préambule

Ce Procès-Verbal a pour objet de présenter une synthèse des observations du public, ainsi que les propres questions du commissaire enquêteur, dans le cadre de l'enquête publique ayant pour objet principal la **modification n°3 du PLU de Rabastens**.

Cette présentation est destinée à recueillir les réponses de la collectivité aux questions du public et à celles du commissaire enquêteur.

Les contributions du public ont été collectées par plusieurs voies :

- Un registre dématérialisé directement accessible par le public grâce à une adresse internet portée à connaissance dans l'Avis d'Enquête.
- Une adresse électronique accessible par le public grâce à une adresse internet portée à connaissance dans l'Avis d'Enquête.
- 1 registre papier mis à disposition du public au siège de l'enquête publique, dans les locaux de la mairie de Rabastens.
- 3 permanences assurées par le commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique dans la mairie de Rabastens.
- Une adresse postale au siège de l'enquête, où il était possible d'adresser un courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

Tout au long de l'enquête ces moyens d'expression ont pu être utilisés par le public.

L'enquête s'est déroulée normalement et réglementairement selon les modalités définies dans l'arrêté du 08 avril 2024, sur 18 jours consécutifs, sans incident à signaler et avec une participation du public significative.

## 2- Méthodologie pour l'analyse des contributions du public

Les tableaux qui suivent listent les observations recueillies au cours de l'enquête.

Je n'ai retenu que les observations qui exprimaient des questions claires, justifiant une remontée vers la collectivité en charge du projet de modification n°3 du PLU.

J'ai classé les observations :

### - Par thématiques principales (En lien avec les objets de la présente enquête)

- ✓ OAP « La Dressière »
- ✓ Suppression d'ER
- ✓ Modification du règlement écrit
- ✓ D'ordre général sur le PLU

### - Par thématiques principales (Sans lien direct avec les objets de la présente enquête)

- ✓ Autres

### - Par thématiques secondaires

- ✓ Modification périmètre OAP
- ✓ Document graphique
- ✓ Règlement écrit zones AU et U
- ✓ Règlement écrit zones A et N
- ✓ Zonage
- ✓ Divers

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

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

### 3- Bilan de l'enquête publique

#### 3.1- Bilan comptable global

Bilan comptable global						
Permanences Mairie de Rabastens	Nbre Visiteurs	Contributions Orales	Dépositions Registre Papier	Dépositions Registre Numérique	Dépositions adresse électronique	Courrier
25 mai 2024	9	3	4	5 (Dont demande de RV + 1 test)		
29 mai 2024	6	0	6			
05 juin 2024	7	0	6			
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>16</b>			
<b>Total général</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nombre d'observations</b>		<b>3</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total : 45</b>		<b>3</b>		<b>42</b>		

#### 3.2 - Observations par Thématiques principales/secondaires

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

### **3.3- Conditions de déroulement de l'enquête**

#### **- Les conditions de réception du public :**

Elles ont été globalement satisfaisantes, avec une bonne organisation et des salles adaptées pour la réception du public.

#### **- L'affichage de l'avis au public :**

Le Commissaire enquêteur estime que l'enquête publique a fait l'objet d'une information au public par affichage (en mairie et sur site de la Dressière) globalement satisfaisante.

### **3.4- Ressenti général sur les contributions du public**

#### **1- Sur le plan comptable, on peut constater :**

- Un nombre significatif de visites aux permanences (22) ainsi que de contributions du public sur les différents supports proposés (22 contributions/dépositions et 45 observations remontées, via ce PV de synthèse, à la mairie de Rabastens, pour réponses).

27% des d'observations ne sont pas en rapport direct avec les objets de la présente enquête publique. Cette proportion montre que certaines personnes ont à l'évidence profité de « la fenêtre ouverte » par cette modification de PLU pour s'exprimer sur les sujets qui les préoccupent, d'autant que l'intitulé de l'enquête « modification n°3 du PLU de Rabastens », peut générer des confusions dans l'esprit des personnes.

#### **2- Sur les contributions concernant les objets de la présente modification du PLU**

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

#### **Sur les objets de la modification n°3 du PLU de Rabastens :**

- Extension urbaine sur le secteur de l'OAP « La Dressière » :
  - ✓ Des requêtes sur l'ajustement du périmètre de l'OAP concernent quelques parcelles (36-22 25 et 27).
  - ✓ Une contribution argumentée porte sur l'aménagement de la route de Sauris par une connexion piétonne sécurisée entre l'OAP « La Dressière » et le chemin de l'Hermitage et par une prolongation de la piste cyclable en site propre sur un linéaire de 60m, sur la pointe de la Dressière.
  - ✓ Plusieurs observations de l'association SEPRA 81 portent, sur une insuffisance des mesures pour les déplacements doux (piétons et cyclistes), sur l'insuffisance des mesures pour le végétal et sur une demande, faute de contournement (abandonné), de classer l'ensemble du secteur de la Dressière en zone AUo (équipements insuffisants, réseaux routiers engorgés et nécessité d'un 2ème pont sur le Tarn).
- Quelques observations concernent les évolutions du règlement écrit en zones A/N et U :
  - ✓ Demande d'installation de panneaux photovoltaïques sur parcelle 945 (passage de zone A1 à A).
  - ✓ Pour pouvoir aménager en limite de terrain, demande de revoir la disposition (article 7 du règlement écrit sur limite séparative) qui impose un retrait minimum de 10m pour les parcelles 1747, 65 et une partie de la parcelle 1748 situées en zone Nc du STECAL « Les Auzerals camping du lac ».
  - ✓ Demande de construction en zone U2c (parcelle AM6), suite à l'évolution du règlement écrit qui modifie la règle des 20m en cas d'arbres d'alignement, en ne spécifiant cette règle que « hors zones urbanisées ».
- Quelques observations concernent les Emplacements réservés :
  - ✓ Deux demandes concernent l'Emplacement Réservé n°15 :
    - Une sur le devenir de l'ER15 et notamment en son extrémité à l'intersection de la route de Foncoussière (parcelle n°43).
    - Une sur la suppression de l'ER n°15 au niveau de la parcelle n°6, suite à une procédure de délaissement.
  - ✓ L'association SEPRA 81 considère excessif la suppression et la modification d'emplacements réservés et demande le maintien des ER : 01 ; 02 ; 07 ; 21 et des précisions sur l'ER 09.

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

Les requêtes de l'association SEPRA 81 portent sur :

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

Une requête de l'association Initiatives Citoyennes porte sur :

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

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

- Elles portent sur :

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

## 4. Analyse des contributions/observations

### 4.1- Questions/Observations du public

Comme mentionné précédemment au chapitre 2, la provenance des contributions est précisée selon le code ci-dessous, suivi d'un numéro d'ordre.

L'identification des contributeurs est donnée dans le tableau page 17.

- @ : Registre dématérialisé
- R : Registre papier
- E : Adresse électronique
- P : Permanences du commissaire enquêteur
- C : Courrier

#### Questions/Demandes issues de l'enquête publique de modification n°3 du PLU de Rabastens

#### Thématique : OAP « La Dressière »

Questions et demandes relatives à la thématique OAP « La Dressière »	Contributeurs
<p><b>Q1-</b> Quelle réponse à la demande de « l'indivision BETEILLE » de modifier le périmètre de l'OAP « La Dressière » en intégrant la totalité des parcelles AC25 (indivision Bétéille) et AC27 (propriété Joël Palma) en zone AUB1 (voie d'accès entre ces parcelles et connexion projet Amicitia), actuellement scindées en 2 entre zones Ue et AUB1 (voir extrait règlement graphique ci-dessous) ?</p> <p><i>Extrait du règlement graphique : Parcelle AC25 en jaune et parcelle AC27 en bleu</i></p> 	P1/R1
<p><b>Q2-</b> Demande de modification du libellé du document graphique de l'OAP « La Dressière » (figure 20 de la Notice explicative), où il faut écrire « après modification du PLU et non « avant modification du PLU » ?</p> 	P1
<p><small>Figure 20 Document graphique secteur de la Dressière avant modification du PLU, réalisation Paysages</small></p>	

**Q3-** Pourquoi le périmètre de la nouvelle OAP « La Dressière » figure 17 ci-dessous de la notice explicative, est-il différent du règlement graphique après modification du PLU (cf.ci-dessous) ?

P3

*Les parcelles 22 et 36 sont sorties du périmètre de l'OAP telle que proposée et versées en zone U2c sur le règlement graphique opposable.*

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

P3

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

R3

Et

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

R3

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



Extrait du règlement graphique après modification du PLU



Mme Le BORDAYS s'est présentée pour exposer la problématique de la route de Sours secteur de la Dressière, ainsi que des éléments de réflexion déjà présentés à la mairie en septembre 2021, quant aux enjeux de ce secteur, avec des pistes d'aménagement.

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

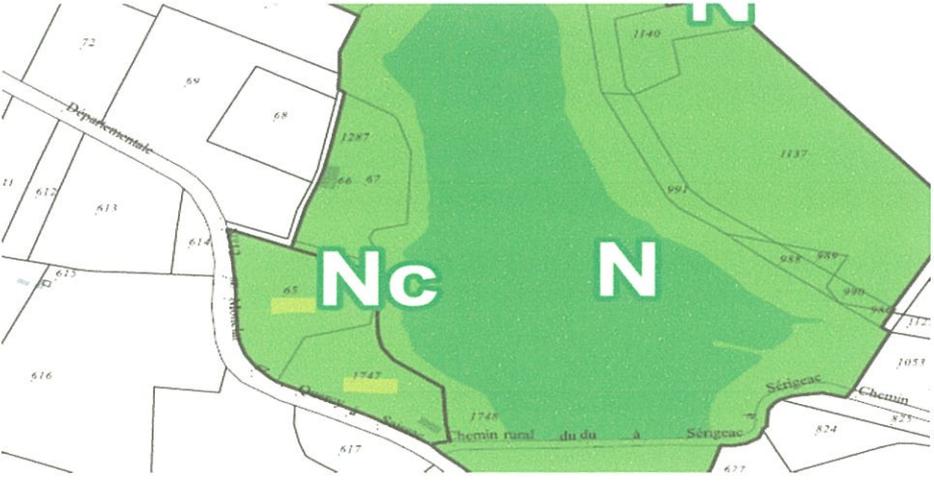
Elle propose qu'à défaut d'un aménagement piéton de la route de Sours, une connexion piétonne aurait pu être imaginée entre le secteur de l'OAP et le chemin de l'Hermitage

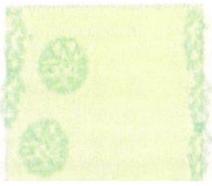
Elle propose également un scénario d'aménagement plus global avec une piste cyclable en site propre

<p><b>Ses demandes :</b></p> <p><b>Q7-</b> Réaliser une connexion piétonne entre le secteur de l'OAP « La Dressière » et le chemin de l'Hermitage avec : Création d'un passage protégé (sur la parcelle communale et/ou en comblement du fossé) et multiplication des indicateurs visuels du milieu urbain (panneaux, marquages de chaussée...) pour inciter au ralentissement des véhicules route de Saur.</p> <p><b>Q8-</b> Réaliser une piste cyclable en site propre par prolongement du trottoir existant par un cheminement en arrière des platanes avec réseau pluvial souterrain et comblement du fossé (linéaire de 60 mètres environ).</p> <p><i>Propositions : Connexion piétonne et piste cyclable (linéaire de 60m)</i></p> 	<p>P15/R16</p> <p>P15/R16</p>
<p><b>Q9 -</b> Demande, faute de contournement (abandonné), de classer l'ensemble du secteur de la Dressière en zone AUo, suivant le règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les <i>aménagements nécessaires au développement urbain</i> - Nécessité d'un deuxième pont.</li> <li>✓ Les ~200 voitures des personnes allant travailler en grande majorité à Toulouse, passeront, si ce n'est par le centre -ville, par la rue Gustave de Clausade à l'aller et a priori rue des Clarisses et Gabriel O'Byrne au retour : Blocage par les bouchons, avec comme conséquence une très forte dégradation de la qualité de la vie (pollutions atmosphérique et sonore), ce qui est aussi en contradiction avec le PADD.</li> </ul> <p><b>Q10-</b> Insuffisance des mesures pour les déplacements doux (piétons et cyclistes) – Quelles réponses de la collectivité ?</p> <p>Schéma pour la Dressière insuffisant et demande d'aménager pour le secteur AUb1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le début de la route de Saur : bandes cyclables de ~0,8m de part et d'autre, et trottoirs (indispensables pour les personnes en situation de handicap) de ~1,2m.</li> <li>✓ La rue Gustave de Clausade : Suppression, éventuellement décalage, d'un bon nombre de places de stationnement de voitures, de façon à réserver une bande cyclable de ~2 m de large (double sens) et des trottoirs.</li> <li>✓ Passage piéton en diagonale à travers D988, hauteur monument aux morts.</li> <li>✓ Bandes cyclables de ~0,8 m de part et d'autre de la portion de la D988 entre le monument aux morts et la maison de retraite, avec suppression ou décalage du stationnement des voitures sur le côté Nord.</li> <li>✓ Portion de la rue des frères Gouzy entre la maison de retraite et la place St Charles : en contresens cyclable (si LA PASSERELLE est installée à hauteur de la MJC, et non porte Soubirane passant au-dessus du toit du lavoir près des MMA).</li> <li>✓ Créer des ER pour rendre opératoire le plan EGIS, par exemple route de Saur, de l'autre côté des alignements de platanes. (Demande de la SEPRA 81 de participer à son amélioration).</li> </ul>	<p>P14/R14/@4</p> <p>P14/R14/@4</p>

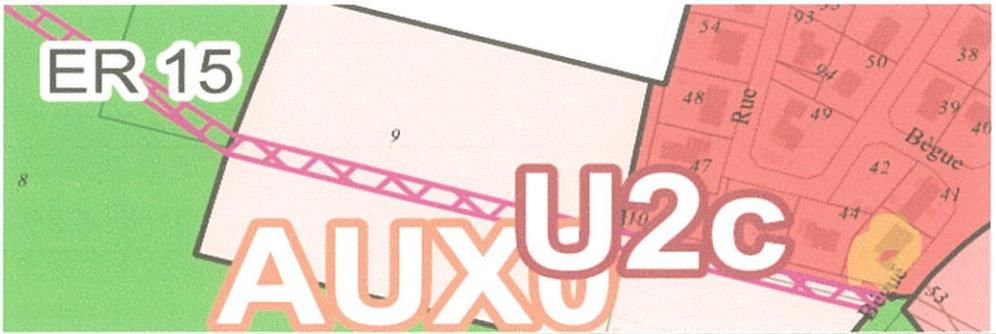
<p><b>Q11 - Insuffisance des mesures pour le végétal</b>  Demande pour la nouvelle OAP « La Dressière » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La plantation d'arbres soit prévue pour les espaces publics » à créer : Places et voies « principale » et « secondaire ».</li> <li>✓ Arborer, si ce n'est déjà pas le cas, les pistes cyclables et de toute façon avec un revêtement perméable.</li> </ul> <p>Quelles réponses de la collectivité ?</p>	P14/R14/@4
--	------------

**Thématique : Modification du règlement écrit**

Questions relatives aux modifications du règlement écrit	Contributeurs
<p><b>Q1-</b> Propriétaire de la parcelle 945, est-il possible de faire un nouveau hangar agricole adjacent à celui existant et de l'équiper de panneaux photovoltaïques, sachant que le zonage est passé de A1 (pastillage supprimé) à A ?</p> 	P7/R7
<p><b>Q2-</b> Par rapport au règlement écrit (article 7), aucune disposition n'a été prise concernant les limites séparatives en zone Nc, donc s'applique aujourd'hui le retrait minimum de 10m pour les parcelles 1747, 65 et une partie de la parcelle 1748. Demande de revoir la disposition (article 7 du règlement écrit) en zone Nc du STECAL « Les Auzerals camping du lac », de façon à pouvoir réaliser des constructions, notamment en zone Sud (limitrophe terrain mairie) et côté Est (parcelles 67 et 69 limitrophes) ?</p> 	P8/R8

<p><b>Q3-</b> M. et Mme PERRIES ont l'intention de vendre une partie (385m<sup>2</sup>) de leur <b>parcelle n°6</b> en zone U2c – Un premier permis de construire a été déposé et refusé pour alignement, car exigé à 20m par le règlement écrit (U2-6) en cas d'arbres d'alignement. (Lettre de la mairie de Rabastens du 13 février 2023). Il semble que le règlement modifié (art U2-6 – page 15), définit d'une part les zones urbanisées et d'autre part n'applique la règle d'alignement que pour les zones « hors urbanisées » Nous sommes dans une zone dite urbanisée (moins de 200m), la règle d'alignement ne nous est donc plus opposable. Quelle est la position de la mairie de Rabastens ?</p> <p><b>ARTICLE U2 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p><i>Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions</i></p> <p>Dans l'ensemble des secteurs U2 Les constructions doivent s'implanter à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,</li> <li>- <b>Hors zones urbanisées</b> 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).</li> </ul> <p>Hors zones urbanisées, les nouveaux accès sur la RD988 et la RD2 sont interdits.</p> <div style="text-align: right;"> <p>Aigulement à la voie</p>  </div>	<p>P13/R13</p>
---	----------------

**Thématique : Suppression d'Emplacements Réservés (ER)**

Questions relatives aux Emplacements réservés	Contributeurs
<p><b>Q1-</b> Propriétaire de la parcelle n°43 au 32 rue René Bégue, quel est l'utilisation précise de l'ER n°15 maintenu sur le PLU en bordure de mon terrain (Modes doux, Véhicules motorisés...)?</p>	<p>P11/R11</p>
<p><b>Q2-</b> Quelle échéance probable pour la réalisation de la voie prévue par cet ER n°15 ?</p>	<p>P11/R11</p>
<p><b>Q3-</b> Quelle information/concertation préalable sera faite auprès des riverains concernés par la voie ER15, en bordure de leur terrain (parcelles 43.....) ?</p>	<p>P11/R11</p>
	

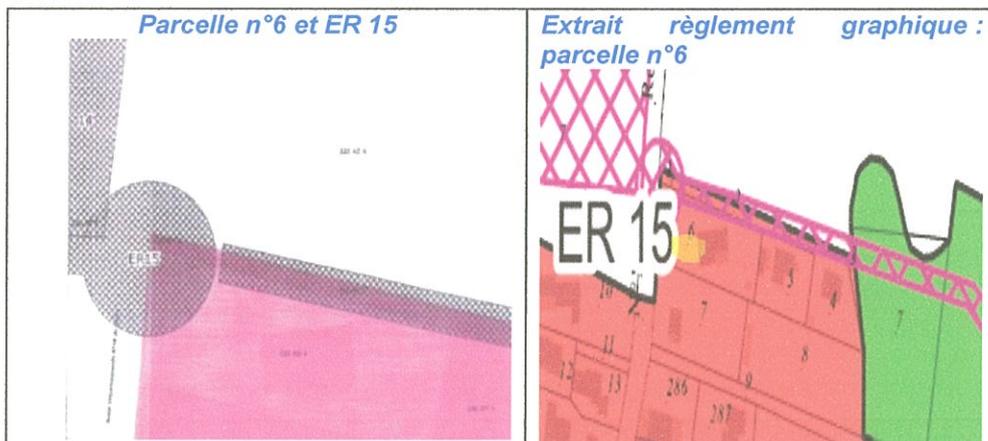
**Q4-** Sur déclaration préalable N°DP8122021T0045 du 06/04/2021 signée par M. le maire, le 28/04/2021, il est spécifié :

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

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

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

P13/R13



**Q5-** Excès dans la suppression et la modification d'emplacements réservés :

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

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

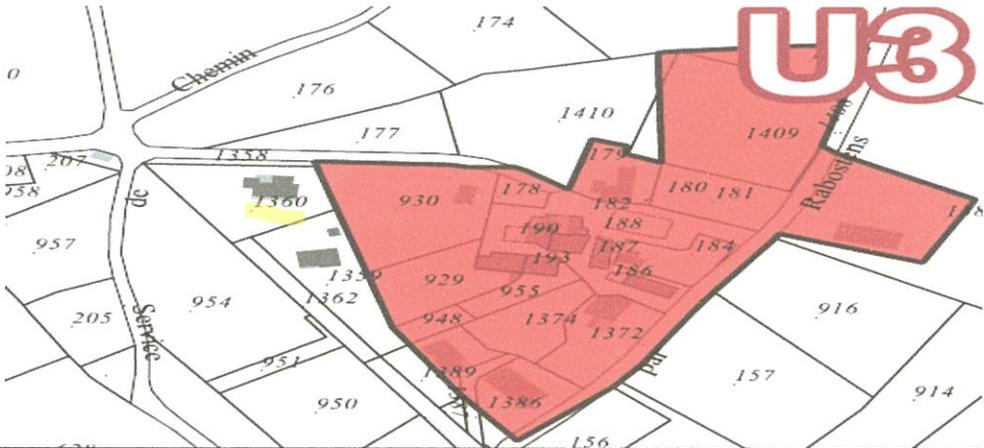
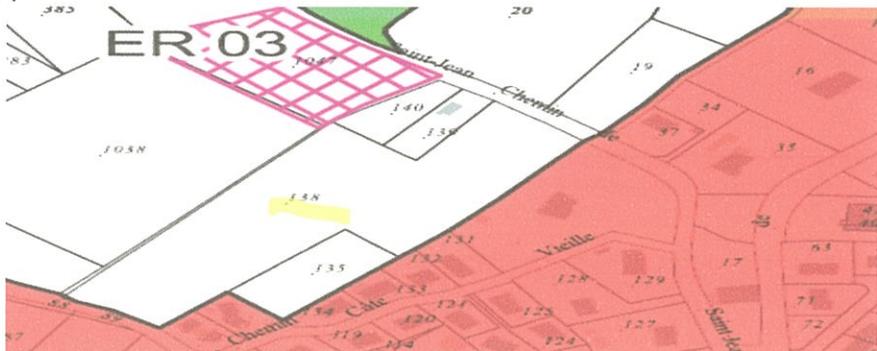
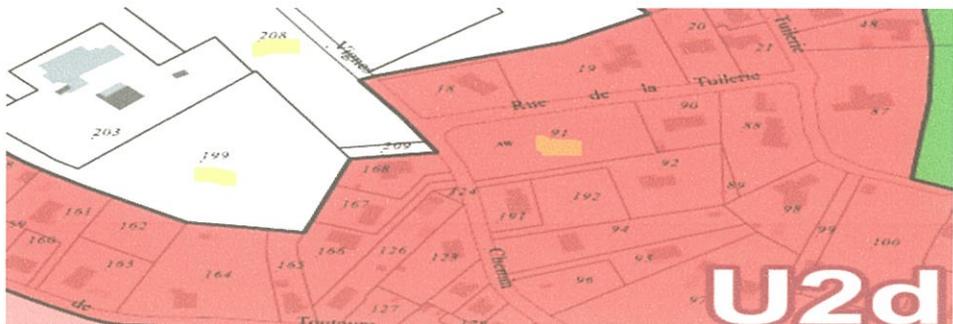
Quelles réponses de la collectivité ?

P14/R14/@4

## Thématique d'ordre général sur la modification n°3 du PLU

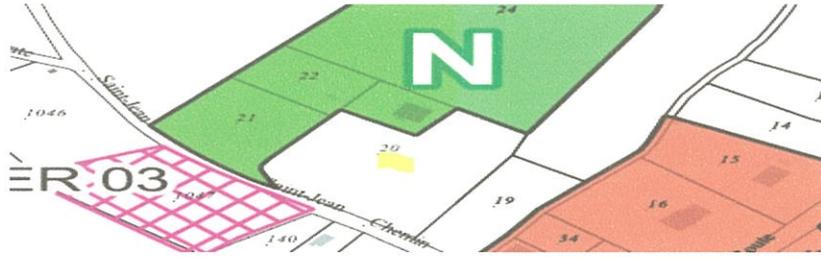
Questions d'ordre général	Contributeurs
<p><b>Q1-</b> Non-respect de la concertation préalable : <u>Quelle réponse de la collectivité ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Considère que la concertation obligatoire (art.103-2 du code de l'urbanisme) a été vidée de son sens, la population ne possédant pas le détail des modifications proposées, mais seulement l'énoncé des 4 points d'objet de la modification.</li> <li>✓ L'avis d'ouverture de la concertation préalable, affiché à la mairie, n'a pas respecté le délai de 15j et aucune affiche autre que celle de la mairie, en particulier sur le champ de la Dressière.</li> <li>✓ Modification approuvée par le conseil municipal de façon non explicite.</li> </ul>	P14/R14/@4
<p><b>Q2 :</b> Non-respect du PADD et considère qu'il aurait fallu une révision du PLU et non une simple modification et ce, opportunément dans le cadre du PLUi en gestation. <u>Quelle réponse de la collectivité ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Considère que dans la Notice explicative, il n'y a aucun renvoi sur l'étude de déplacements élaborée à l'échelle du territoire validée par la collectivité, remettant en cause un principe de contournement routier du territoire et dont il est fait référence pour l'aménagement de l'OAP « La Dressière » ainsi que pour l'abandon d'emplacements réservés.</li> <li>✓ Constat (page 7 de la Notice) que le PADD indique : « Améliorer les déplacements et faciliter la traversée du trafic de transit », schéma à l'appui, montrant pour le secteur de la Dressière un contournement entre la route d'Albi et celle de Salvagnac.</li> </ul>	P14/R14/@4
<p><b>Q3-</b> Demande d'inclure, d'une manière générale, le principe d'égalité d'accès à l'espace urbain/culturel/naturel pour les personnes en situation de handicap et les personnes à mobilité réduite, dans la modification n°3 du PLU de Rabastens et plus précisément :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La thématique de déplacements piétons avec accessibilité, afin de desservir bâtiments publics et privés, recevant du public pour les personnes en situation de handicap, ou dites à mobilité réduite, en conformité à la loi du 11-02-2005 et la loi NOTRe, et plus précisément : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès/accessibilité à la Culture, accès voirie et poste de lecture pour déficients visuels.</li> <li>- Accès /accessibilité à la Nature : accès voirie, belvédère sur le Tarn, jouxtant le lavoir ancien porte Soubirane à Rabastens.</li> <li>- Accès/accessibilité établissements publics-gare SNCF Rabastens-Couffouleux.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Quelle réponse de la collectivité, singulièrement en lien avec l'OAP « La Dressière » ?</u></p>	P14/R15/@5



<p><b>Q4-</b> Demande de pouvoir faire une déclaration de travaux pour la construction d'un abri de voiture- jardin sur la parcelle n°1360 où il réside (habitation principale- PC de 2008) classée en zone A. Quelle position de la collectivité ?</p> <p><b>Q5-</b> Au vu de découpage actuel du document graphique opposable, est-ce envisageable que cette parcelle n°1360 soit classée en zone U3 ? Et quand, cette parcelle constructible est-elle passée en zone A ?</p> 	<p>P5/R5</p> <p>P5/R5</p>
<p><b>Q6-</b> Pourquoi le n° de la parcelle a changé : ex 1413, devenue 138 ?</p> <p><b>Q7-</b> Sur quels critères (textes) ce terrain constructible (138) a-t-il basculé en zone A, d'autant que tout autour, la zone est construite et continue de l'être (zone U2B) ?</p> <p><b>Q8-</b> Est-il envisageable de modifier le zonage de cette parcelle 138, de zone A en zone U2B ?</p> 	<p>P6/R6</p> <p>P6/R6</p> <p>P6/R6</p>
<p><b>Q9-</b> Demande s'il est possible d'avoir un certificat d'urbanisme, pour une division en 3 lots à bâtir, sur la parcelle AW91 de 3800m², située en zone U2d ?</p> <p><b>Q10-</b> Est-il possible de vendre en terrain constructible la parcelle AW 199 et en partie la parcelle AW 208 (partie attenante à la parcelle 209) appartenant à Louis et Roger MOUISSET, parcelles situées en zone A ?</p> 	<p>P9/R9</p> <p>P9/R9</p>

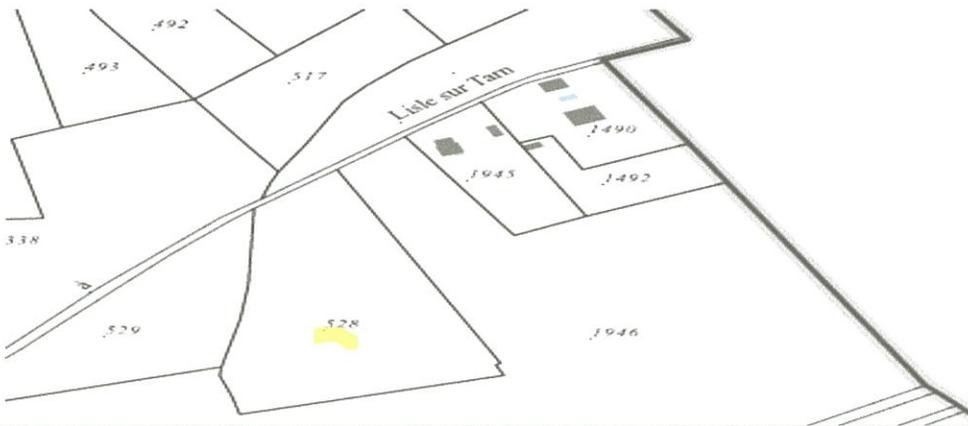
**Q11-** Habite une maison, sise sur la parcelle n°22 en zone N et pour des raisons de mobilité (72 et 84 ans) souhaite construire une maison de plain-pied parcelle n°20 attenante lui appartenant et située en zone A.  
Demande si cela est envisageable et sous quelles conditions ?

P10/R10



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

P12/R12



**Identification des contributeurs**  
**Enquête publique modification n°3 du PLU de Rabastens**

**Identification des contributeurs :**

**Permanence : P**  
**Registre papier : R**  
**Courrier : C**  
**Registre numérique : @**  
**Adresse électronique : E**

Repérage	Prénom/ Nom	Adresse
P1/R1	- « Indivision BETEILLE » : Martine BETEILLE Marthe LOURVIERE Jacques RAYMONDON Francis NOYER représentant également Joël PALMA pour la parcelle n°AC27	Rabastens
P2/R2	Martine MEISSONNIER Richard MEISSONNIER	11 rue de Prés 81800 Rabastens
P3/R3	Françoise HERNANDEZ Francis HERNANDEZ	Rabastens
P4/R4/@1	Pierre RUFFIO	1, chemin des Monges - 81800 Rabastens
P5/R5	Jean-Marc FOISSAC	Lieu-dit Raust – 81800 Rabastens
P6/R6	Claudie VERNET	18 route d'Auzielle 31650 Lauzerville
P7/R7	Bernard PERRIES	3410, route de Salvagnac 81800 Rabastens
P8/R8	Vincent LACOURREGE	Les Auzerals - camping du lac, route de Grazac- 81800 Rabastens
P9/R9/@3	Annie VIGNERAC	2, impasse de la tuilerie – 81800 Rabastens
P10/R10	Alain DELANNOY	344, chemin Saint-Jean 81800 Rabastens
P11/R11	Éric LECLERCQ	32, rue René Bégué- 81800 Rabastens
P12/R12	Loïc ESCARNOT représentant aussi PEREZ Sylvie	Parcelle n°528 - 81800 Rabastens
P13/R13	Jean-Claude PERRIES Eliane PERRIES	652 route de Surs - 81800 Rabastens
P14/R14/@4	Michel MULLIEZ représentant la SEBRA 81	9, chemin de La bastide – 81800 Couffouleux
P14/R15/@5	Christiane MULLIEZ du réseau Initiatives citoyennes	Couffouleux
P15/R16	Emmanuelle SUBSOL-Le BORDAYS	18 chemin de l'Hermitage - 81800 Rabastens

## **4.2- Questions du commissaire enquêteur**

Les questions, rappelées ici pour mémoire, ont été transmises à la mairie de Rabastens par mail du 27/04/2024.

**Les réponses de la mairie de Rabastens ont été adressées au commissaire enquêteur, par note du 07 mai 2024 validée par M. Le Maire, Nicolas Géraud.**

### **I- OAP « La Dressière »**

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

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

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

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

### **II- Le règlement écrit**

#### **La précision de notions**

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

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

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

#### **Logements sociaux zones AUb -AUb1 et AUc :**

*Toute opération de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300m<sup>2</sup> devra consacrer ~~20%~~ 25 % minimum du programme à la création de logements sociaux....*

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

#### **« Article AU- 11 - Aspect Extérieur**

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

**Q7-** pourquoi la suppression totale des murs ?

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

### **III- Demande de la DDT81**

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

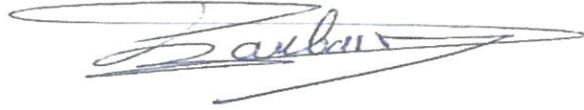
*L'emprise des annexes et notamment des piscines (habituellement admis qu'une piscine est limitée à 60m<sup>2</sup> hors margelle).*

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

**Le Commissaire enquêteur prendra en compte, avec le plus grand intérêt, vos réponses aux questions du public, ainsi qu'à ses propres questionnements.**

Le 10 Juin 2024

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Laubary', with a long horizontal flourish extending to the right.

**Bernard LAUBARY**

Técou, le **25 JUIN 2024**

*Pôle Développement Durable du Territoire  
Direction Aménagement, Service Urbanisme  
Dossier suivi par : Camille HABER - [camille.haber@gaillac-graulhet.fr](mailto:camille.haber@gaillac-graulhet.fr)  
Réf. Courrier : 2024\_062*

**Objet** : Enquête publique de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rabastens

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée.

**Jean-François BAULÈS**

*Vice-Président chargé de la politique culturelle, de  
l'urbanisme réglementaire et du patrimoine*



*Copie : mairie de Rabastens*

# Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rabastens

---

## Mémoire en réponse aux observations du PV de synthèse de l'enquête publique

Par courrier électronique réceptionné le mardi 11 juin 2024, et conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'environnement, Monsieur le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique de la modification n°3 du PLU de la commune de Rabastens.

Il est apporté des compléments aux observations portées.

### OAP La Dressière

1. L'intégration de ces parcelles remettrait en cause l'OAP de manière trop importante. La Commune ne donne pas suite à cette requête.
2. Il s'agit d'une erreur de frappe. Ce libellé sera modifié en conséquence.
3. Il s'agit d'une erreur d'adaptation du règlement graphique
4. La parcelle AN 36 se retrouvant isolée par les aménagements périphériques successifs, ne pourra pas être intégrée dans une opération d'ensemble, de plus le réseau est présent au droit de la parcelle. Concernant la parcelle AN 22, celle-ci n'a pas été versée opportunément en zone U2C, mais la Commune considère qu'elle est prise entre des propriétaires ayant déjà des projets d'ensemble. Toute latitude est laissée ainsi à son propriétaire.
5. La parcelle AN 36 a le réseau au droit de la parcelle. La Commune réfléchira à mettre en place éventuellement un projet urbain partenarial, au besoin ou tout autre dispositif permettant un cofinancement d'extension de réseaux nécessaires.
6. La Commune étudiera le sujet, au moment venu.
7. Ce point a été évoqué avec l'aménageur, la Commune, l'étudiera au moment des travaux, afin d'anticiper une future connexion piétonnière.
8. Ce point a été également déjà évoqué avec l'aménageur, il sera étudié au moment des travaux.
9. Le classement en zone AU ne peut être mobilisé qu'en cas d'insuffisance de réseaux comme le précise l'article R151-20 du Code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant, le règlement.  
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

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

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

3. Si le principe d'une accessibilité généralisée, intégrant tous les handicaps, est d'une importance majeure, ses traductions concrètes, en termes d'aménagement et de constructions trouvent principalement leur place dans le cadre opérationnel de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets d'équipements et de construction (bâtiment d'habitation, ERP...) par le respect d'un certain nombre d'obligations réglementaires (Code de la construction et de l'habitation, par exemple).

La vocation des OAP – lesquelles ne sont pas exprimées sous forme de règles, mais d'orientations, est de décliner des principes d'aménagement d'ensemble d'un secteur.

#### Autres

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

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

3. Cette requête ne peut être mise en compte dans le cadre de la présente modification du PLU. Toutefois, nous invitons les administrés à adresser un courrier de requête à l'attention du Maire ; afin que celle-ci puisse être examinée lors de l'élaboration du PLUi (horizon 2028)

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

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

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

7. Sous le POS du 25/01/1982 la parcelle était classée en zone NBa. La zone NB désignait une zone naturelle englobant des terrains sans valeur agricole particulière, sur lesquels peut être admis un habitat diffus dispersé. « Le secteur NBa, situé en périphérie de la ville, destiné à être transformé à moyen ou long terme en zone urbaine, dans ce secteur la construction individuelle est possible sur une superficie minimale de 1 200m<sup>2</sup>. »

Sous le PLU de 2006, elle est classée en zone agricole.

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

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

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

11. Tout projet doit respecter les dispositions du PLU.

12. Tout projet doit respecter les dispositions du PLU.

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

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

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

#### **Modification du règlement écrit**

1. Tout projet, doit respecter le règlement du PLU. Selon l'article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à moins de 200m du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole. »

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

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

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

#### **Suppression d'emplacements réservés**

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

2. L'échéance est inconnue à ce jour.

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

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

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

#### **Ordre général**

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

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

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

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

**RABASTENS**

## MODIFICATION N°3 DU PLU DE RABASTENS

Objet : Réponses à l'attention du commissaire enquêteur

### OAP La Dressière

#### 1. Réseaux

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

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

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

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

3. Le projet d'Amicitia prévoit un total de 91 logements répartis comme suivant :

- 79 logements locatifs sociaux (41 villas, 13 logements collectifs, 25 logements seniors)
- 12 villas en accession à la propriété (PSLA)

4. Le projet d'Amicitia appelle à des espaces de vie de qualité : plusieurs types d'espaces verts/d'espace à vivre. La Commune a d'ailleurs transmis à Amicitia, son Cahier des charges des espaces verts et voirie approuvé par délibération du Conseil municipal en date du

23/11/2021. Les services techniques de la mairie, seront associés aux réflexions à mener sur l'aménagement et le choix des essences entre autres.

### **Règlement écrit**

5. L'article 6 précise la notion de zones urbanisées telle que suivant « *la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions* » -> il s'agit de la définition de l'INSEE reprise dans plusieurs références législatives et jurisprudence. Ici elle est mobilisée seulement pour préciser une notion de recul du PLU en vigueur, à l'article 6, pour différencier l'implantation par rapport à la RD988.
6. Le secteur AUa représente une surface de 2 400m<sup>2</sup>, la densité demandée étant de 12 à 18 logements à l'hectare, le projet se traduira par 3 à 4 logements au total, soit 1 logement social, si l'on applique le taux de 25% : cette échelle de projet est trop faible pour qu'un bailleur social soit en capacité d'intervenir.
7. Cette disposition retranscrit une volonté des élus municipaux qui s'inscrit dans les enjeux actuels d'adaptation au changement climatique et de projets en faveur de la biodiversité.

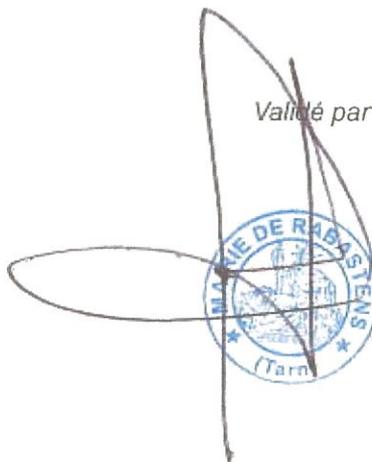
### **Demande de la DDT**

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

*Validé par Monsieur Le Maire,*

*Nicolas GERAUD,*

*Le 07 Mai 2024*





Mission régionale d'autorité environnementale

**OCCITANIE**

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis conforme  
de dispense d'évaluation environnementale,  
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,  
sur la 3<sup>ème</sup> modification du PLU de RABASTENS (81)**

N°Saisine : 2024-012934

N°MRAe : 2024ACO58

Avis émis le 02 avril 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023 et 4 septembre 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2024 - 012934 ;**
- **3<sup>ème</sup> modification du PLU de RABASTENS (81) ;**
- **déposée par la personne publique responsable, Gaillac-Graulhet Agglomération ;**
- **reçue le 27 février 2024 ;**

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

**Rend l'avis conforme qui suit :**

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

Le projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de RABASTENS (81), objet de la demande n°2024 - 012934, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

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

#### **Article 2**

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).

Cet avis a été adopté par délégation par Philippe Junquet conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

## ANNEXES

Pièces jointes aux contributions du public	
<b>Annexe 8</b>	4 lettres de M. Pierre RUFFIO annexées au registre numérique (@1)
<b>Annexe 9</b>	Chronologie - requête de Pierre RUFFIO, agrafée au registre papier (R4)
<b>Annexe 10</b>	Extrait règlement graphique (parcelles 25 et 27) « Indivision BETEILLE » +PALMA (P1/R1)
<b>Annexe 11</b>	Extrait plan cadastral (parcelles 25 et 27) « Indivision BETEILLE » +PALMA (P1/R1)
<b>Annexe 12</b>	2 Courriers avec plan, du 27 mai 2024, de Roger et Louis MOUISSET adressés à M. le maire de Rabastens. (Annexés au registre papier (R9/P9) et remis au commissaire enquêteur.
<b>Annexe 13</b>	1 lettre du 6/6/24 de la SEPRA81 adressée au commissaire enquêteur (@4) + 1 dépliant + 1 lettre ouverte aux futurs maires du Rabastinois + 1 dossier de 8 pages (échanges avec la mairie) + 1 lettre du 10/12/21 adressée au maire. (R14)
<b>Annexe 13bis</b>	1 manuscrit dactylographié + 6 pièces jointes par Mme Christiane MULLIEZ du réseau Initiatives Citoyennes dans sa déposition sur le registre numérique (@5) + Registre papier R15
<b>Annexe 14</b>	Courrier de Mme Emmanuelle SUBSOL- Le BORDAYS du 04/06/2024 (4 pages) + Plans d'illustration (9 pages), remis au commissaire enquêteur (registre R16).
<b>Annexe 15</b>	1 courrier du 13/2/23 +1 courrier du 25/9/23 + Déclaration préalable du 28/4/21 de M. et Mme PERRIES (registre R13/P13)

01 -

Rabastens, le 20 mai 2024

Pierre RUFFIO  
1, Chemin des Monges  
81 800 RABASTENS  
Tel : ~~06 13 69 28 43~~ 06 88 29 20 54  
[pierre.ruffio@gmail.com](mailto:pierre.ruffio@gmail.com)

Commune de RABASTENS  
Enquête publique sur la révision du P.L.U.

Monsieur le Commissaire Enquêteur LAUBARY

Objet : Requête et demande de rendez-vous  
Parcelle cadastrale AV17 (anciennement 3074, 2375,76)

Monsieur,

Faisant suite à l'achat d'un terrain constructible en 2003 ayant fait l'objet de modification lors de la révision du PLU en 2011, je vous prie de bien vouloir m'accorder un rendez-vous. Durant l'enquête publique, je suis absent du 29 mai au 4 juin inclus. Lors de vos permanences, je reste disponible le samedi 25 mai ou le mercredi 5 juin (voir d'autres créneaux à votre convenance).

Je souhaiterais obtenir ce rendez-vous afin de développer ma requête. Vous trouverez en pièces jointes les divers courriers composant mon dossier.

Je reste à votre entière disposition. Espérant que ma demande retiendra toute votre attention, je vous prie d'accepter, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pierre RUFFIO

PJ : Courrier Mr le Maire 04/2010  
Courrier Mr le Commissaire 02/2011  
Courrier Mr le Maire 11/2022

Pierre RUFFIO  
1, Chemin des monges  
81 800 RABASTENS  
Tel : 06 13 69 28 43  
pierre.ruffio@gmail.com

Rabastens, le 24 novembre 2022

MAIRIE DE RABASTENS  
3, quai des Escoussières  
81 800 RABASTENS

A l'attention de Mr Nicolas GERAUD

Objet : Demande concernant la révision P.L.U intercommunal  
Parcelle AV17 (anciennement 3074,2375 et 76)

Monsieur le Maire,

Permettez-moi de vous remercier pour votre temps consacré durant notre rendez-vous de ce mercredi. Je vous ai exposé ma déception sur le traitement d'un terrain acquis en 2003, parcelle de l'ordre de quatre mille mètres carré constructible.

Lors de la dernière révision du PLU débutée en 2010 et achevée en 2011, malgré mes démarches, cette parcelle est tombée pour moitié en zone naturelle. Dans le rapport d'enquête, le commissaire reconnaissait « un préjudice prouvé » mais dans ses conclusions et avis préconisait « de laisser une partie du terrain en constructible ». Cette décision m'a sincèrement affecté. Si possible, je souhaiterais que ma requête soit à nouveau étudiée lors de cette prochaine révision. Mon objectif restant toujours le même, réaliser un projet immobilier de deux maisons implantées harmonieusement sur la totalité de la parcelle.

Espérant que ma demande soit prise en considération, restant à votre disposition, je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pierre RUFFIO

PJ : Copie lettre Mr le maire 6 avril 2010  
Copie lettre Mr le commissaire 5 février 2011

Pierre RUFFIO  
1, Chemin des monges  
81 800 RABASTENS  
Tel : 05 63 41 89 92  
06 13 69 28 43

Rabastens, le 6 avril 2010

MAIRIE DE RABASTENS  
3, quai des Escoussières  
81 800 RABASTENS

Objet : Révision P.L.U

A l'attention de Mr Alain BREST

Monsieur le Maire,

Lors de la réunion publique du 25 mars 2010, j'ai eu le plaisir d'assister à la présentation du projet de révision du P.L.U par le cabinet CITADIA. Pendant cet exposé, J'ai eu une désagréable surprise. J'ai acquis en 2003 un terrain sis à Montauty (parcelles cadastrales numéros 3074, 2375 et 76). D'après le nouveau zonage, ce terrain passerait de zone constructible à zone naturelle (N). Etant donné que nous sommes dans la phase de concertation, je vous prie de bien vouloir me permettre de vous présenter ma requête afin de revoir votre position sur ce terrain. Je vous demande de tenir compte des points suivants :

- Un permis de construire N°PC8122002F1058 a été délivré en 2003, sur un projet de maison individuelle. C'était ma future résidence principale, ce projet a été abandonné et j'ai acheté une maison à la Monteille.
- L'implantation actuelle de maisons dans cette zone et en périphérie de mon terrain.
- Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux : voie publique, eau potable, assainissement et électricité.
- En regard du PADD et en analysant les trois axes principaux de ce dernier, je ne vois pas d'obstacle à maintenir ce terrain en zone à urbaniser (AU).
- Lors de l'achat du terrain en 2003, j'avais consulté le service d'urbanisme qui me confirmait que depuis l'instauration du plan d'occupation des sols en 1982, ces parcelles étaient en zone constructible. J'ai alors investi de fortes sommes d'euros : achat du terrain principal puis rachat du terrain complémentaire correspondant à la servitude donnant l'accès à la parcelle, aménagement du fossé, terrassement du chemin, étude géotechnique du sol... Un coût supérieur à cinquante mille euros.
- Mon futur objectif reste de valoriser mon investissement par un nouveau projet immobilier sur ma parcelle d'ici fin 2011.

Je ne peux imaginer que l'intérêt général de la commune soit de spolier un de ses citoyens. Souhaitant avoir rapidement une réaction favorable à ma demande, Je vous prie d'accepter, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pierre RUFFIO

Pierre RUFFIO  
1, Chemin des Monges  
81 800 RABASTENS  
Tel : 05 63 41 89 92  
06 13 69 28 43

Rabastens, le 5 février 2011

Commune de RABASTENS  
Enquête publique sur la révision du P.L.U.

Monsieur le Commissaire Enquêteur Didier CANCE

Objet : Requête sur terrain de Montauty  
Parcelles cadastrales 3074, 2375,76

Monsieur,

Je vous remercie pour votre écoute lors de notre rencontre du jeudi 27 janvier durant laquelle je vous ai remis la lettre du 6 avril 2010 adressée à Monsieur le Maire. Afin de compléter et consolider mes propos, je vous transmets divers éléments susceptibles de valoriser ma requête.

1 : Volet financier :

Achat par acte notarié du 19 juin 2003 des parcelles F76 et F2375	40 000.00 €
Frais de l'acte du 19 juin 2003	3 232.19 €
Rachat servitude par acte notarié du 24 sept 2003 de la parcelle F3074	1 524.50 €
Frais de l'acte du 24 sept 2003	534.23 €
Travaux de terrassement pour l'accès au terrain (entreprise Trouche)	1 020.19 €
Etude Géotechnique du sol	2 126.11 €
Taxe TRE assainissement payée le 12 janvier 2004	600.00 €

TOTAL 49 037.22 €

Difficile de valoriser mon travail personnel sur ce terrain en entretien général et clôture sommaire, je pourrais prendre en compte les honoraires (4 223.67€) du cabinet d'architectes RUFFAT/RAYNAL sur le projet et le dossier permis n°PC8122002F1058 obtenu le 24 février 2003. J'ai fait par écrit la demande d'annulation le 1<sup>er</sup> septembre 2004. Mon projet initial fut stoppé par l'acquisition d'une maison à la Monteille (chemin des monges), mais l'objectif à moyen terme restait de conserver ce terrain afin d'implanter deux maisons individuelles. Projet que je maintiens et qui paraît très compatible sur une surface de 4167 mètres carrés.

2 : Volet administratif :

Mon projet initial (permis n°PC8122002F1058) avait été obtenu après l'achat du terrain, certificat d'urbanisme valide. L'ensemble des réseaux (eau, électricité, assainissement et voirie) sont bien là, et j'ai obtenu même le devis (840.79€) du syndicat des eaux pour le raccordement avec plan à l'appui. Sans ce CU, jamais je n'aurais investi le moindre euro. Vivant en expatriation loin de Rabastens, j'organise mon séjour au mois de mai 2004 pour valider les propositions de divers entrepreneurs et passer à la phase démarrage de la construction de la maison. Le projet est très avancé et nous sommes à huit jours de la signature. C'est là que j'apprends la mise en vente de ma future maison, l'affaire sera conclue

en moins de dix jours et l'acte définitif établi en juillet 2004. Cette décision clôture mon projet initial.

### 3 : Volet révision P.L.U. :

Avec l'élection de Monsieur Alain BREST, la promesse de révision se concrétise et très vite j'apprends début 2010 que mon terrain serait touché par les nouvelles mesures. La cellule (restreinte) travaillant sur le dossier est informée que l'option de zone naturelle sur Montauty touche un propriétaire venant d'investir et ayant même eu un permis de construire récent. N'étant pas officiellement informé, je patiente et attends la concertation qui n'arrive que fin mars 2010 avec la réunion publique. Comme concertation cela fût amusant, présentation du dossier qui ne paraît pas comme projet mais bel et bien comme un état de fait.

Je rencontre Monsieur le Maire et lui fait part de mon indignation en lui remettant ma lettre. Nous sommes dans la phase concertation mais très vite je me rends compte par les propos de Monsieur le Maire, qui reconnaît la valeur de mes arguments, que ma requête devra être présentée lors de l'enquête publique...

A quoi sert une concertation si le projet est gravé dans le marbre, qu'un habitant honnête et de bonne foi présentant une requête fondée ne peut être réglée au niveau de l'équipe municipale ? Pourquoi attendre l'enquête publique ??

J'ouvre une parenthèse sur la définition de la zone N dans le P.L.U., « espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements ». Si mon terrain restait (ce que je ne peux imaginer) en zone N, vais-je devoir planter des arbres ??? Car je ne vois pas le moindre « boisement » sur ce champ de luzerne !!! Je vois surtout dans l'implantation de ces zones N l'objectif de réduire les surfaces constructibles, une bonne orientation, si dans le même temps on ne fait pas fleurir de nouvelles zones constructibles.

### 4 : Volet dépôt demande de certificat d'urbanisme :

Malgré mes rendez-vous avec Monsieur le Maire et n'ayant aucune réponse écrite, je décide de déposer une demande le 30 juin 2010. La réponse tombera le 27 août, opération non réalisable : « considérant que le terrain n'est pas desservi par le réseau d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes d'alimentation et nécessite une extension de réseau de 100 mètres » Eau potable terrain desservi : NON ??? Voir le plan du devis du syndicat de février 2003. Un grand coup de massue, puis une réflexion rapide, comment peut-on me valider un permis en 2003, me laisser construire et me dire en 2010 que mon terrain n'est pas desservi ??? Si je comprends bien, si j'avais construit, il ne me restait plus qu'à me rendre au lavoir municipal pour chercher mon eau...

Je rencontre Mr Patrick COUDERC au syndicat des eaux, il m'informe qu'il n'a jamais refusé l'existence du réseau, mais qu'il préconisait une extension pour éviter des problèmes à venir sur la pression (problèmes qu'il rencontre de plus en plus). Il ne comprend pas la décision et propose de contacter Mr COMPANS (responsable technique de la mairie), l'extension représentant des frais très limités.

Je prends rendez-vous avec Alain BREST pour exposer l'évolution de mon dossier. Alain doit voir dans les prochains jours Mr COMPANS qui me contactera.

Le 19 octobre 2010, Mr COMPANS me téléphone et m'informe que Monsieur le Maire a validé l'extension du réseau qui se fera prochainement. Un soulagement, même si je sais que je vais devoir encore convaincre le commissaire enquêteur.

Après notre entretien, j'ai revu Mr le Maire afin de le tenir informé de notre rencontre, « Toutes les requêtes ne pourront être acceptées mais il n'y a pas de raison de refuser les dossiers fondés sur la bonne foi, je te confirme à nouveau mon accord pour l'extension du réseau. »

Que puis-je ajouter ? Après plus de vingt cinq ans de Cameroun, j'ai pris la décision d'un retour sur mon village. Plusieurs investissements effectués ces dernières années, des réflexions sur mes prochains projets immobiliers et des décisions municipales qui me spolient de mes biens. Moi qui ai vécu, selon certains, dans une « république bananière » je découvre les joies de notre grande et noble République, démocratie pleine de droiture et prête à donner des leçons à bon nombre de pays en voie de développement...

Quelque que soit l'élu, il se doit d'être exemplaire, Monsieur le Maire l'a intelligemment rappelé devant la justice à son prédécesseur. Que cette révision du Plan Local d'Urbanisme reste d'intérêt général et ne devienne pas un lourd boulet marquant le deuxième mandat d'Alain BREST.

Je reste à votre entière disposition pour tous compléments d'informations. Espérant que ma requête retiendra toute votre attention, je vous prie d'accepter, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pierre RUFFIO

PJ : Copies actes  
Copies frais d'actes  
Copie facture terrassement  
Copie facture géotechnique  
Copie taxe T.R.E  
Copie devis branchement

Pierre Ruffio

2003 / Achat du terrain avec CU et obtention Permis de Construire

2004 / Annulation du projet

2008 / Election de Mr le Maire Alain BREST. Trois mois avant l'élection, je lui signale ma surprise de l'arrachage de vignes sur des terrains de la Monteille alors que des « bruits » annoncent que le propriétaire se trouve sur la future liste du candidat Alain BREST. Ce propriétaire deviendra premier adjoint et responsable de la révision du PLU (objectif de la révision, réduire les surfaces constructibles). Un employé de l'urbanisme m'informe d'un éventuel déclassement de mon terrain de constructible en zone naturelle.

2010 / Lors d'une réunion publique en mars, confirmation de mes craintes sur les deux volets. Mon terrain passerait en zone naturelle et les terrains limitrophes à ma parcelle deviendraient constructibles (5 hectares). En avril, rendez-vous avec Mr le Maire afin de comprendre et m'expliquer. Conclusion verbale de ce dernier, « inutile de t'inquiéter, une solution reste possible quitte à partager la poire en deux », aucune réponse écrite.

Voyant la tournure, je dépose une demande de certificat d'urbanisme en juin. Réponse en août négative « le terrain n'est pas desservi par le réseau..... ». Le syndicat des eaux n'a jamais signalé l'absence de réseau mais a conseillé d'aller se repiquer sur le point haut pour une meilleure pression. Rappel, achat du terrain et permis de construire en 2003, à l'époque il n'y avait aucun problème de réseau pour le CU et le permis. Après de nombreuses palabres, ma demande de CU n'aboutira pas.

2011 / Enquête publique, requête et rendez-vous avec le Commissaire enquêteur.

#### **Rapport du commissaire mars 2011**

##### 1. Les coteaux.

Sur le secteur de MONTAUTY et de LA RODE, tout un secteur est devenu inconstructible, et de nombreuses personnes ont donc demandé une modification du zonage. M RUFFIO (D27 et 47) a fait valoir un préjudice prouvé. M COMBES (D50) a des terrains situés dans le « ventre » de la zone qui sont inconstructibles dans leur partie haute et basse. De plus, un de ces terrains perd son accès à la voirie car il tombe sur un emplacement réservé (ER 6) pour un bassin d'orage. La commune pense que le tracé peut être revu pour ne pas pénaliser ces propriétaires. Sur le secteur du MOULIN A VENT (route de la Monteille), les consorts BLANC VERGNES LACLAVERE (D30) ont vu leurs terrains classés en N alors qu'une partie au moins de ceux ci sont en partie basse ; même demande pour M et Mme LAURENS (D60) pour une partie de leur terrain. Le tracé pourrait être ajusté selon la Commune.

#### **Conclusions et avis de commissaire mars 2011**

##### 1. Les coteaux.

Ainsi, les terrains des consorts BLANC VERGNES LACLAVERE situés en partie basse des coteaux doivent rester constructibles et le tracé de la zone N du projet au lieu dit Moulin à Vent ne doit plus présenter de renflement à l'est. De même il convient de rectifier ce tracé en supprimant le pied, terrain de M et Mme LAURENS.

A Montauty, terminer le tracé de la zone des coteaux N au nord par une forme rectangulaire et l'abaisser pour laisser une partie du terrain de M RUFFIO, acheté au prix du terrain à bâtir, en zone constructible. « Désenfler » ce même tracé dans sa partie sud, côté est, pour un tracé plus harmonieux et ne pénalisant pas M COMBES alors qu'on n'est pas sur la partie pentue des coteaux.

Mr le Commissaire arrive à la même conclusion que Mr le Maire, on coupe la poire en deux.

Je vivrai cette décision comme une réelle injustice. D'un côté, on classe des terres agricoles en constructible et on décline des terres constructibles en zone naturelle... La méthode des vases communicants.

Concernant les terrains familiaux du premier adjoint (projet passé à 3 hectares), malgré une étude Citadia « personnalisée » l'orientation d'aménagement « la Monteille » (voir document joint) le Commissaire préconise de repousser à la décision à l'horizon 2018 / 2020 lors d'une prochaine révision PLU.

2022 / Révision PLU intercommunal, demande de RDV avec Mr le Maire. Echange de courriers, Mr le Maire me confirme que ma requête sera examinée lors de la révision.

2024 / Enquête publique, requête et rendez-vous avec le Commissaire enquêteur.  
Objectif de cette révision ???

Indivision "Beteille" P1/R1

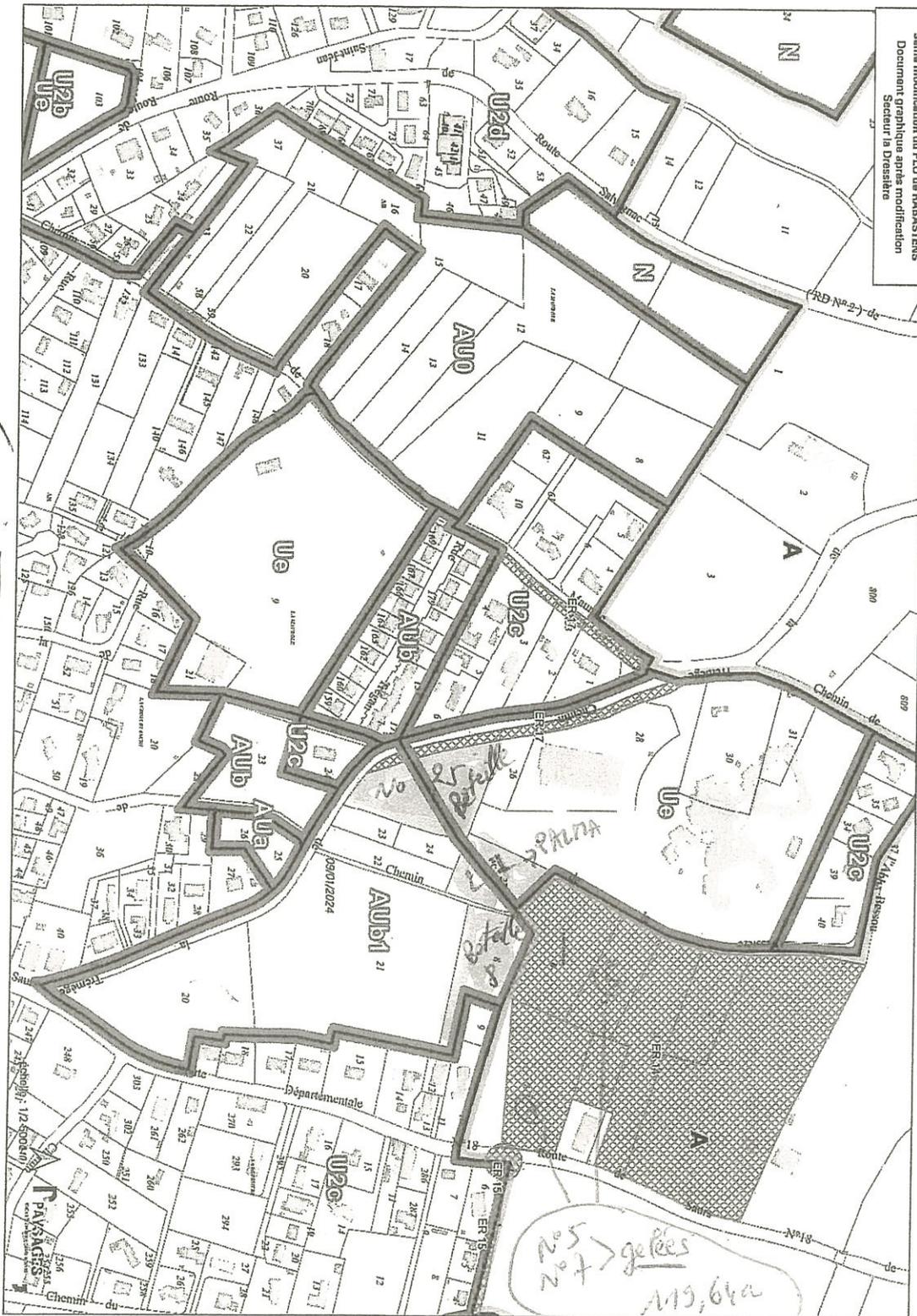


Figure 20 : Document graphique secteur de la Dressière avant modification du PLU, réalisation Paysages

demande  
 NO AC → AUB1 dans sa totalité → Indivision Beteille  
 NO AC → AUB4 " " " → M. JOËL PALMA  
 27

Commune :  
RABASTENS

Section : AN  
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 24/05/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Annexe 11

Extrait du plan Cadastriel

P1/R1

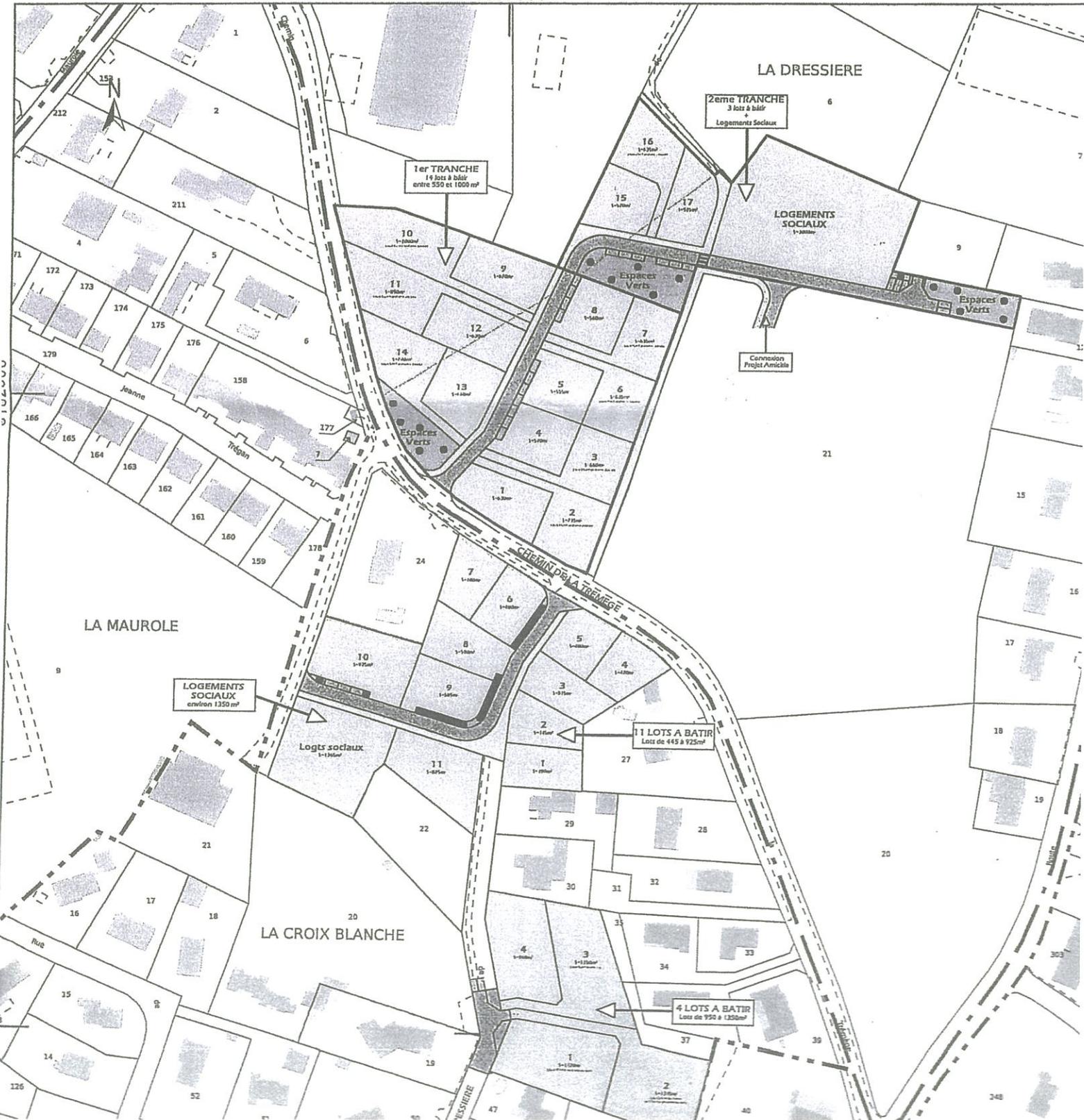
" Succession Bêteille "

Cadastrale 4, aven  
81108  
81108 CASTRES  
tél. 05 63 62 52 39  
ptgc.tarn@dgfip.fin

Cet extrait de plan

cadast

1597500



Monsieur MOUISSET Roger  
31 chemin des Monges

81800 RABASTENS

Monsieur le Maire  
Mairie de Rabastens  
3 Quai Escoussières

81800 RABASTENS

Objet : Révision du PLU

Monsieur le Maire,

Je suis propriétaire du terrain AW 208 situé chemin des vignes, en bordure du PLU existant.

Actuellement à la retraite, je viens solliciter votre attention, pour un classement en zone constructible. Ce terrain est séparé par un chemin privé dont je suis propriétaire.

Je suis à votre disposition pour toute autre information, ou pour un rendez-vous.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

Rabastens le 27 mai 2024  
Roger MOUISSET





Monsieur MOUISSET Louis  
Cérigeac

81800 RABASTENS

Monsieur le Maire  
Mairie de Rabastens  
3 Quai Escoussières

81800 RABASTENS

Objet : Révision du PLU

Monsieur le Maire,

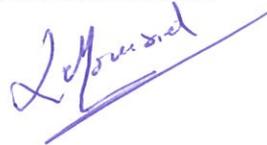
Je suis propriétaire du terrain AW 199 avec un chemin d'accès chemin de Toutoure et une sortie parcelle 209 chemin des Vignes, en bordure du PLU existant. Ce terrain a la possibilité d'être relié à l'égout par une servitude de passage vers le chemin de Toutoure.

Actuellement à la retraite, je viens solliciter votre attention, pour un classement en zone constructible.

Je suis à votre disposition pour toute autre information, ou pour un rendez-vous.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

Rabastens le 27 mai 2024  
Louis MOUISSET







Secrétariat :  
Tél. 05 63 33 59 90  
sepra-81@orange.fr

9, chemin de La bastide  
81800 Couffouleux

<https://sepra81.jimdo.com>

Rabastens, le 6 juin 2024

Monsieur le commissaire enquêteur

Du point de vue de la SEPR (qui, depuis quinze ans a l'agrément préfectoral pour l'urbanisme ), le projet soumis à enquête publique ne devrait pas bénéficier d'un avis favorable, pour de multiples raisons, dont six sont détaillées ci-dessous:

1) non respect de la concertation préalable

Avant l'enquête publique, les Rabastinois(e)s ne pouvaient pas proposer des améliorations au projet de modification du PLU : seul l'énoncé des 4 points sur lesquels elle portait était indiqué, *sans aucune précision*. Notre association a demandé, avec insistance ( voir les pièces jointes), à connaître le détail, mais *sans succès* : de ce fait, « **la concertation** », **obligatoire** ( art. L 103-2 du code de l'urbanisme), **a été vidée de son sens**, alors que le code de l'environnement stipule aussi ( art. L 120-1) : « La participation confère le droit pour le public 1° d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective ».

A rapprocher de cela, la modification a été approuvée par le conseil municipal de façon non explicite ( comme mesure d'urbanisme sous le terme de « dossier minute », qu'il nous a fallu décrypter,) le 1er février dernier, avant même l'enquête publique .

Pour celle-ci, c'est sans respecter le délai de 15 jours que l'avis d'ouverture a été affiché, dans la cour de la mairie : de ce fait visible par tou(te)s, ce qui est le plus important pour la plupart des gens qui, comme nous, ne consultent pas souvent les sites internet ( où de plus l'actualité n'est généralement pas mis en exergue ), en l'occurrence ceux de la mairie et de la CAGG, ni qui lisent chaque jour en détail les journaux locaux. En outre, à notre connaissance, à part l'affiche à la mairie, il n'y en a eu qu'une autre, éloignée des habitations, dans un champ à hauteur du chemin de La Dressière . Dès lors, nécessairement, la participation du public a été réduite : ainsi 2 jours avant la clôture, seulement une douzaine d'avis avaient été exprimés ( pour une population de ~ 6000 habitants).

## 2) non respect du PADD

Page 10 de la notice , il est indiqué : « Est notamment intégrée la prise en compte d'une étude de déplacements élaborée à l'échelle du territoire qui remet en cause un principe de contournement routier du territoire. Ce projet de contournement se traduisait par la mise en place d'emplacements réservés pour réaliser les voies et les connexions au réseau existant, l'abandon du projet rend inutile le maintien de emplacements réservés liés. ». Outre le fait qu'il n'y a aucun renvoi sur l'« étude de déplacements élaborée à l'échelle du territoire » , on peut constater (voir page 7 de la notice) que le PADD indique : « Améliorer les déplacements et *faciliter la traversée du trafic de transit* », schéma à l'appui montrant, pour le secteur de la Dressière un contournement entre la route d'Albi et celle de Salvagnac. Celui-ci a d'ailleurs été modifié, de façon compliquée, pour permettre la création d'un lotissement ( rue Jeanne Trégan), que nous avons contestée.

Dans ces conditions, c'est bien une *révision* et non une simple modification qu'il aurait fallu entreprendre , opportunément dans le cadre du PLUi en gestation.

## 3) L'excès dans « La suppression et la modification d'emplacements réservés » .

Même si le contournement de Rabastens est abandonné, « l'aménagement d'un carrefour » ( ER n°01,02,07) *pour la voirie actuelle*, est à conserver , ne serait-ce que pour la sécurité, en particulier pour « les déplacements doux » (cf. le point 5) ci-après). De même pour l'ER n°21 (« Elargissement d'une voie »)

La mention « En partie » pour l'ER n°09 pose question, du fait de son imprécision, d'autant qu'il s'agit de 2 portions distinctes .

En outre (cf. le point 5) ci-après), il y a nécessité de créer de nouveaux ER.

## 4) L'insuffisance de la desserte de la zone de la Dressière.

Pour la future zone Aub1( entre la route de Sours et l'avenue de la Croix blanche (et non comme indiqué chemin de la Maurole) menant à l'école Las Peyras, il est indiqué : « Sur la totalité du secteur de 4.7 ha il est attendu une centaine de logements ». Par où passeront les ~200 voitures des gens allant travailler en grande majorité à Toulouse ? Si ce n'est, le contournement ayant été abandonné, en passant par le centre - ville , par la rue Gustave de Clausade à l'aller et *a priori* rue des Clarisses et Gabriel O'Byrne au retour ? : en plus du quasi blocage par les bouchons, il s' y suivra une très forte dégradation de la qualité de la vie ( notamment pollutions atmosphérique , et sonore), ce qui est aussi en contradiction avec le PADD (cf. 1) ci-dessus) : « Préserver et améliorer le cadre de vie des Rabastinois ».

Faute du contournement initialement prévu , on voit bien la nécessité de celui passant par un 2ème pont ( voir sur notre site internet nos démarches, depuis des années, à titre d'exemple la lettre ouverte , - ici jointe-, avant les dernières élections municipales). Comme indiqué sur la page 2 de notre dépliant sur la passerelle, joint, en attendant sa réalisation, il est raisonnable de classer l'ensemble du secteur de la Dressière en zone AUo , suivant le règlement : « L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les *aménagements nécessaires au développement urbain* » (en l'occurrence : le pont et sa desserte), d'autant que la question du passage par le centre-ville , se pose avec beaucoup moins d'acuité pour l'OAP de la Bourriette, (direction St Sulpice).

5) insuffisance des mesures pour les « déplacements doux » ( des piétons et cyclistes)

Pour ceux-ci en partie, une étude EGIS a fait l'objet d'une réunion publique le 01-12-2021, avec assistance réduite en raison de la pandémie COVID 19. Nous avons demandé sa communication *in extenso* ( voir la lettre jointe, restée sans réponse) pour proposer des améliorations, d'autant qu' en juillet 2020, la municipalité s'était engagée pour la création d'un groupe d'étude pour un nouveau « plan de circulation » , associant la population, avec la présence de la SEPR. Par le biais de la modification nous avons maintenant le plan, malheureusement difficilement lisible.

En fait celui-ci est un schéma, insuffisant dès lors qu'il n'est pas complété avec les indications pour être opératoire. Ainsi (rien que pour les gens du secteur AUb1, qui voudraient aller à la gare à pied ou à vélo) il convient d'aménager:

- le début de la route de Sours : bandes cyclables de ~0,8m de part et d'autre, et trottoirs ( indispensables pour les personnes en situation de handicap) de ~1,2m
- la rue Gustave de Clausade : suppression , éventuellement décalage, d'un bon nombre de places de stationnement de voitures , de façon à réserver une bande cyclable de ~2 m de large ( double sens) et des trottoirs .
- passage piéton en diagonale à travers la D988 à hauteur du monument aux morts
- bandes cyclables de ~0,8 m de part et d'autre de la portion de la D988 entre le monument aux morts et la maison de retraite , avec suppression ou décalage du stationnement des voitures sur le côté Nord
- portion de la rue des frères Gouzy entre la maison de retraite et la place St Charles : en contresens cyclable ( si LA PASSERELLE est installée à hauteur de la MJC, et non porte Soubirane passant au dessus du toit du lavoir près des MMA). A noter ( voir notre site) qu'elle aurait du être construite depuis des années ( cf. le fait que le *devis* de 2,4 millions €, en novembre 2019 , installation comprise, ait été « gardé sous le coude » pendant ~3 ans).

Pour la plupart des pistes cyclables envisagées dans le plan d'EGIS, pour lequel nous redemandons à participer à son amélioration, pour que le schéma soit opératoire, il convient de créer des ER. Ainsi par exemple route de Sours de l'autre côté des alignements de platanes.

#### 6) insuffisance des mesures pour le végétal

Rien que pour la nouvelle OAP projetée de La Dressière, il est indiqué : « L'intégration plus marquée du traitement végétal des espaces publics et de lisières des ensembles urbains ». C'est excellent.

Pour ces dernières notre association le préconise de longue date pour les lotissements. Mais, en réalité, on constate qu'il n'en est rien ici pour la plus grande partie, surtout lorsqu'elles jouxtent des propriétés bâties.

Pour « les espaces publics » à créer que constituent des places et des voies (« principale » et secondaire) rien n'est indiqué pour la plantation d'arbres.

Si ce n'est déjà pas le cas il convient que les pistes cyclables soient arborées, de toute façon avec un revêtement perméable (cf. ci-dessus : création d'ER).

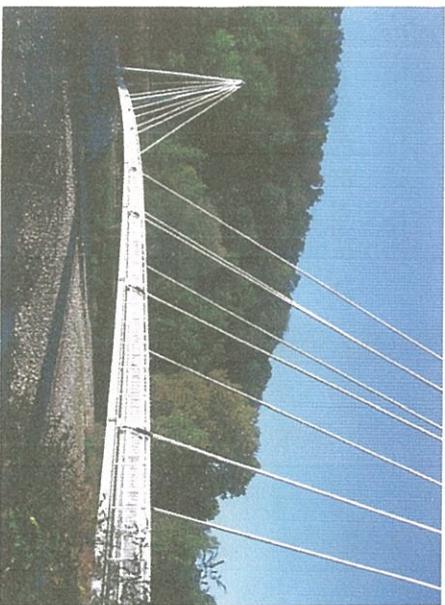
Le dit « Développement Durable » est généralement considéré comme associant l'économique, le social et l'environnemental. Avec le réchauffement/dérèglement climatique, le 3ème paramètre apparaît primordial. Cela nécessite une prise de conscience de tou(tes), à commencer par les élu(e)s, à ne pas rester confiné dans « le monde d'avant ».

Ceci dit, nous vous présentons, M.le commissaire enquêteur, nos sincères salutations

Au nom du CA de la SEPRA,

le secrétaire

- **La PASSERELLE** sera une voie sûre à la différence du pont. Au point de vue de la loi sur le handicap qui impose des itinéraires sécurisés, pour l'accès aux édifices publics notamment, le pont n'est pas aux normes. C'est ce que doit établir, par le PAVE ( Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics ), la « commission d'accessibilité » créée à l'initiative de la SEPPA. Actuellement la Préfecture et le Département établissent le « schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public ».



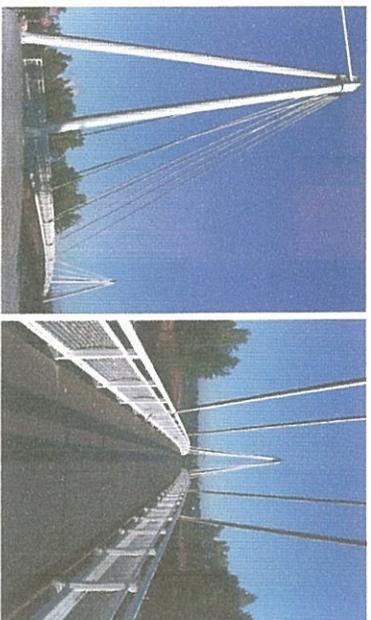
- **La PASSERELLE** permettra aussi l'accès en 5-10 mn au « poumon vert » que constitue la « Petite Suisse » que, justement, la DIREN ( Direction Régionale de l'Environnement ) avait préconisé de protéger, par extension du « **Site inscrit** » ( Protection instituée il y a 75 ans, à plus forte raison nécessaire actuellement ),

- **La PASSERELLE** bien choisie, aérienne, sera esthétique. Elle permettra la mise en valeur et la contemplation du site inscrit, mieux ( vision sur deux côtés ) que la passerelle d'Albi, comme la « passerelle de la paix » à Lyon. Plusieurs modèles sont disponibles : notamment celui à haubans, comme pour le viaduc de Milliau, réalisé à Laroin près de Pau, représenté sur les photos. Un emplacement alternatif de la passerelle est aussi envisageable en prolongement de la promenade du Pré vert.

*ça change la vie !!*

4

## EXEMPLE de la PASSERELLE de LAROIN



Crédit photo : René-Louis Geoffroy

Suite à une manifestation sur le pont organisée par la SEPPA en juin 2009, une étude a été réalisée pour la CORA (Communauté de communes du Rabastinois). Celle-ci avait retenu le projet de type passerelle de Laroin, chiffré à 1,3 million d'euros HT. Cette somme correspond à peu près à 7 km de réfection de la route départementale à la sortie de Gaillac vers Graulhet, ou à quatre giratoires. Mais les présidents successifs de la CORA n'ont pas remis la question à l'ordre du jour des conseils.

Actuellement, suite aux démarches de la SEPPA, la part résiduelle du financement par les communes apparaît très légère. Pour celles-ci, de toute façon, le PADD, socle des PLU, stipule le développement des « déplacements doux », particulièrement avec un réseau incorporant la passerelle.

L'urbanisation continue du Rabastinois rend la circulation de plus en plus difficile. Même pour les automobilistes les aménagements de la voirie pour les déplacements doux, avec la passerelle, apporteront une amélioration : en permettant à un nombre croissant d'entre eux de ne plus utiliser leur voiture, et s'ils l'utilisent de ne plus être forcés à rouler à la vitesse des vélos, qu'ils ne peuvent dépasser, et, pour le marché du samedi à Rabastens, d'éviter les embouteillages pour ceux venant de Couffouleux en stationnant sur le parking de la gare, et en laissant plus de places à Rabastens

Le projet de **PASSERELLE** est soutenu par sept associations :

- L'APF (Association des Paralysés de France)
- L'association Valentin Haüy (personnes mal voyantes)
- La association deux pieds-deux roues (américanements « association vélo » ; Toulouse et environs)
- L'UNPET (Union pour la Protection de la Nature et l'Environnement du Tarn)
- Les vélocipèdes Rabastinois
- GAFC cycloTourisme
- Tarnely (L'usagers de la ligne SNCF)

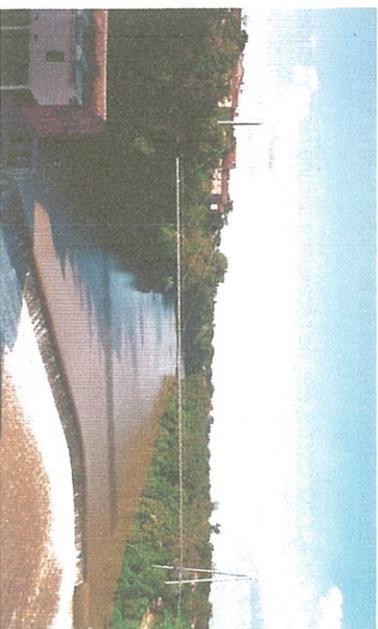
Sans faire partie de ces associations, on peut le soutenir : en leur faisant savoir aux élus(e)s...

5

## Une PASSERELLE au dessus du TARN

Réservée aux seuls  
PIÉTONS & CYCLISTES

Pour relier la place St-Charles de Rabastens  
à la gare de COUFFOULEUX située juste en face.



Le Tarn à Rabastens

Avec simulation de l'emplacement d'une **Passerelle**

Plus des 2/3 du trafic sortant de Rabastens s'effectue en direction du bassin d'emploi de Toulouse.

L'expansion naturelle de la ville se faisant à l'opposé ( vers Albi ), la traversée de la ville conduit, aux heures de pointe, à la saturation de la sortie « verrou » à sens unique allerné de la rue du Pont del Pâ, conduisant au seul pont enjambant le Tarn. Celui-ci est très étroit et extrêmement dangereux pour les cyclistes et les piétons : accrochages à répétition et nombreux accidents :  
( une personne dans le coma pendant huit jours )

1

## LES SOLUTIONS

- La solution « évidente » est une déviation par le N-E de l'agglomération (côté cave coopérative) avec un 2<sup>ème</sup> pont pour les déplacements en voiture extra-muros. Pour y arriver ce sera très long... Encore faut-il effectuer le premier pas ! C'est à dire l'étude de son emplacement et de sa desserte. Pour cela, les « emplacements réservés » dans les PLU de Rabastens et de Couffouleux ont été demandés par la SEPR, sans succès. Mais ils devraient l'être en 2017 à l'occasion de la modification ou de la révision, des PLU. Puis il faudra trouver le financement ! ...  
Tant que le contournement de Rabastens, avec le second pont routier au dessus du Tarn (de toute façon nécessaire pour les pompiers ne pouvant pas passer par le pont actuel engorgé) ne sera pas en service, il conviendra de suspendre l'urbanisation (classement en zone AUo) sur les parties Nord et Est de la ville.
- **La PASSERELLE**, elle, ne nécessitera aucune réserve foncière, puisque s'appuyant de chaque côté sur des terrains communaux et des votes publiques.
- **La PASSERELLE**, elle, permettra un soulagement très rapide, même limité au départ, mais qui **ne pourra que progresser**.  
En effet :
- **La PASSERELLE** facilitera l'usage du train, plutôt que celui de la voiture : déjà pas de temps perdu pour l'accès par le pont et le stationnement à la gare. En suite fondamentalement, c'est moins risqué (accidents) et c'est économique : 34,15 € / mois avec la participation de l'employeur, contre 500 - 600 € / mois coût moyen pour un même trajet en voiture.  
En effet l'utilisation d'une voiture revient en moyenne actuellement à 0.30 € par km parcouru, tout compris (achat, assurance, carburant, pneumatiques, entretien, etc... pas seulement le carburant !).
- **La PASSERELLE** sera l'épine dorsale d'un véritable réseau sécurisé pour les cyclistes et piétons (dont ceux en situation de handicap) pour, en 5 à 10 minutes, aller prendre le train, se rendre à l'école, faire ses courses, se promener etc...; elle permettra de se rencontrer (lien social), de pratiquer une activité physique bien-faisante, **au lieu d'utiliser la voiture** (la majorité des déplacements **intramuros** avec celle-ci s'effectue pour des petits trajets), **source de pollutions** sonore, olfactive, visuelle, de gaz à effet de serre.  
Et il faudra des « plans de circulation » convenables !

Ça change la vie !!



1 Petite Suisse

2 Ecoquartier en projet avec habitat participatif

3 Chemin de La bastide, faisant partie du «chemin de randonnée» « la boucle du Tarn » : à préserver d'un excès de voitures (pétition en cours)

4 Place St Charles

5 Passerelle

6 Pont

7 Gare SNCF

Pour faire réaliser cette *Passerelle* au plus vite, un bon moyen :

Adhérer\* à la *SEPR* \*\*

plus nous serons nombreux, mieux nous serons entendus par les décideurs.

Secrétariat : 9, chemin de La bastide, 81800 Couffouleux. / sepra-81@orange.fr / Tel. : 05 63 33 59 90 .

Pour plus de détails sur la passerelle, se rendre sur le site :

et accéder à la « contribution de la SEPR pour les états généraux du rail et de l'intermodalité ».

\* Adhésions : individuelle 10 € / familiale : 15 € / si difficultés financières : 5 €

\*\* Active dans bien des domaines (l'Environnement touche à tout) : urbanisme, ondes (en particulier compteurs linky), accessibilité, sentiers de berges, apiculture, démocratie participative ...



Secrétariat :  
Tél. 05 63 33 59 90  
sepra-81@orange.fr

9, chemin de La bastide  
81800 Couffouleux

<https://sepra81.jimdo.com>

Lettre déposée contre reçu

Couffouleux, le 10 décembre 2021

Mr Géraud  
Mairie  
3, quai des Escoussières  
81800 Rabastens

Objet : demande de communication  
de l'étude EGIS indiquée le 1<sup>er</sup> décembre

Monsieur le Maire

La présentation de l'étude EGIS en objet, et le dépliant « Pour une nouvelle mobilité à Rabastens », ont évidemment intéressé notre association, d'autant plus que bien des aspects de l'étude sont une reprise des interventions, depuis une douzaine d'années, de ce que nous avons préconisé.

Mais il s'agit d'un résumé. Or pour la préparation de l'atelier du 13 janvier, il nous est absolument nécessaire de disposer de l'étude elle-même, *in extenso*. Bien entendu, nous nous engageons à payer les photocopies, sur la base de 20 centimes par feuille (d'où l'intérêt financier, mais aussi écologique, du *recto-verso*).

Par la même occasion, nous vous signalons que les réponses à nos lettres datées du 6 juin et du 10 novembre, ne nous sont pas parvenues.

En vous remerciant d'avance pour que la mairie fasse le nécessaire, je vous prie d'agréer mes salutations les plus cordiales, et mes meilleurs vœux pour l'année 2022.

le secrétaire de la SEPR

# LETTRE OUVERTE AUX FUTURS MAIRES DU RABASTINOIS

Votée le 12/01/20 à l'Assemblée Générale de la SEBRA  
- version légèrement modifiée pour son affichage-

Il y a plus de deux mois, notre association s'était adressée aux adjoints à l'urbanisme de Rabastens, Couffouleux, Loupiac, Lisle-sur-Tarn, Salvagnac, (et au vice-président, chargé de l'urbanisme, de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet). La **SEBRA** (voir sur notre site internet [sepra81](http://sepra81)) demandait à chacun des conseils d'intercéder auprès du département pour lancer une étude pour fixer la localisation d'un **DEUXIEME PONT** (et dessertes) au dessus du Tarn entre Rabastens et Couffouleux.

Ceci n'ayant pas été mis à l'ordre du jour des derniers conseils des municipalités en fin de mandat, nous nous adressons, dès maintenant, à vous, et sous forme de lettre ouverte, afin que les citoyen(ne)s intéressé(e)s puissent appuyer notre démarche.

La nécessité du 2<sup>ème</sup> pont est reconnue depuis longtemps : déjà par l'ancien maire Jean Marty dans les années 70, et il y a 12 ans dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale). En effet, la construction du pont actuel a été décidée en 1920. Son dimensionnement et son emplacement ne correspondent plus aux besoins en progression constante depuis la création de l'A68. Il engendre d'importants problèmes de circulation et rend dangereuse son utilisation tant pour les véhicules à moteur que pour les vélos et piétons.

Le 2<sup>ème</sup> pont est la condition nécessaire à un urbanisme harmonieux de tout le secteur: suivant l'INSEE, la population au 1-01-2017 dans « l'unité urbaine/l'agglomération » de Rabastens, était de « 8500 habitants », avec un taux de progression, par rapport à 2012, de « 1,8 % à 2,3 % », *le plus important de tout le Tarn*, et ceci a continué lors des trois dernières années.

Certes, cela représente un investissement très important ( voir notre site, à propos de l'enquête publique sur l'autoroute Castres-Toulouse). Mais il convient de **ménager l'avenir**, par cette étude peu coûteuse : sinon il s'établira des constructions, rendant impossible la réalisation. C'est ce qui menace à Rabastens et encore plus à Couffouleux. Demain il sera trop tard !

10/08/23 11:29

DANESIN Cécile

Lu : RE: RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER ? BIS > TER>  
QUATRO, ET PRI X DE LA PREEMPTION

à : SEPRA 81

Votre message

À : DANESIN Cécile

Sujet : Fwd: RE: RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER ? BIS > TER> QUATRO, ET PRI X DE LA  
PREEMPTION

Envoyé : jeudi 10 août 2023 09:04:05 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris

a été lu le jeudi 10 août 2023 11:29:17 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris.

Pièce jointe (1)

- Part\_2.dat (231 Byte)

10/08/23 09:04

SEPRA 81

## Fwd: RE: RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER ? BIS > TER > QUATRO, ET PRI X DE LA PREEMPTION

à : Cécile Danesin  
cci : Lacassagne Anne, mulliez christiane, MULLIEZ Michel

Madame

Comme vous pouvez le voir sur ce courriel que je vous transfère, le service de l'urbanisme de Rabastens vient de m'indiquer de m'adresser à la CAGG, donc à votre service. Je vous demande donc de bien vouloir nous communiquer "le compte-rendu de la réunion à l'agglomération le 14 septembre 2021" (voir les échanges de courriels précédents qui éclairent notre demande).

D'avance, merci

Cordialement,

le secrétaire de la SEPRA ( > cci CA SEPRA)

envoyé : 10 août 2023 à 08:06

de : "\_urbanisme.mairie" <urbanisme.mairie@rabastens.fr>

à : SEPRA 81 <sepra-81@orange.fr>

objet : RE: RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER ? BIS > TER > QUATRO, ET PRI X DE LA PREEMPTION

M. Mulliez,

Nous avons bien reçu votre demande. Toutefois, c'est la communauté d'agglomération qui est compétente en matière de planification d'urbanisme ; ainsi, vous voudrez bien adresser votre demande à la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, que je leur transfère également.

Restant à votre disposition.

Cordialement.

Mairie de  
RABASTENS



Urbanisme

Tel: 05 67 72 01 08

3 Quai des Escoussières - 81800 RABASTENS

ACCUEIL MAIRIE Tél : 05 63 33 64 00

Accueil du public le lundi de 9h à 11h, le jeudi sur RDV de 14h à 16h30

Permanence téléphonique le mardi et vendredi de 10h à 12h

---

De : SEPRA 81 <sepra-81@orange.fr>

Envoyé : lundi 7 août 2023 17:56

À : \_urbanisme.mairie <urbanisme.mairie@rabastens.fr>

Cc : Jean-Marie Décarpentrie <correspondant.81800@laposte.net>

Objet : Fwd: RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER ? BIS > TER > QUATRO, ET PRI X DE LA PREEMPTION

Madame

N'ayant pas reçu de réponse au courriel du 19 juillet, je vous le transfère, au cas où il vous aurait échappé : pour pouvoir une idée assez précise de la 3ème modification en projet, il

nous faudrait le compte-rendu de la réunion à l'agglo le 14 septembre 2021.

Je profite de l'occasion pour vous demander une information à propos de l'article qui est paru aujourd'hui dans La Dépêche "préservé les commerces du centre-ville". Il indique un prix de vente de ~11 € le m<sup>2</sup>. Ne serait-ce pas, une erreur du rédacteur\* : 10 fois plus pour un terrain constructible ?

Merci d'avance pour les deux indications  
le secrétaire de la SEPRA ( > cci CA SEPRA)

\* A tout hasard , je mets en copie le correspondant local

envoyé : 19 juillet 2023 à 21:22  
de : SEPRA 81 <sepra-81@orange.fr>  
à : "\_urbanisme.mairie" <urbanisme.mairie@rabastens.fr>  
objet : RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER ? BIS > TER

Madame

Merci pour votre information.

Apparemment l'affichage (en mairie : où ?) nous aurait échappé.

Comment le public peut-il donner un avis sur le registre de "concertation" sans connaître précisément (voir l'article 2 de l'arrêté que vous nous avez envoyé) de quoi il s'agit ? Avant les "Considérant" il est fait mention d'une réunion le 14 septembre 2021 indiquant nécessairement les détails. C'est le compte-rendu de celle-ci que je vous demande d'envoyer pour que notre CA puisse l'examiner.

D'avance, merci

le secrétaire de la SEPRA ( > cci CA SEPRA).

envoyé : 19 juillet 2023 à 18:17  
de : "\_urbanisme.mairie" <urbanisme.mairie@rabastens.fr>  
à : SEPRA 81 <sepra-81@orange.fr>  
objet : RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER ? BIS

Monsieur,

L'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet, en date 22 Octobre 2021, n°10682021A portant engagement de la modification n°3 du PLU de Rabastens stipule uniquement en article 3 « les modalités de concertation seront les suivantes : la mise à disposition d'un registre de concertation public ».

Pour votre information, cet arrêté a été affiché en mairie du 28 Octobre au 02 Décembre 2021. Un avis public est également parue dans la Dépêche du Midi-81 en date du 10/12/2021.

Je me permets de vous préciser, que la procédure n'est pas arrivée à ce jour, au stade de l'enquête publique.

Cordialement,



Urbanisme

Tel: 05 67 72 01 08

3 Quai des Escoussières - 81800 RABASTENS

ACCUEIL MAIRIE Tél : 05 63 33 64 00

Accueil du public le lundi de 9h à 11h, le jeudi sur RDV de 14h à 16h30

Permanence téléphonique le mardi et vendredi de 10h à 12h

**De :** SEPRA 81 <sepra-81@orange.fr>

**Envoyé :** mercredi 19 juillet 2023 14:02

**À :** \_urbanisme.mairie <urbanisme.mairie@rabastens.fr>

**Objet :** RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER ? BIS

Madame

Normalement, il y a une phase dite de "concertation" obligatoire avant l'enquête publique. Elle aurait eu lieu bien que l'annonce sur les panneaux de la mairie ne l'ait pas indiqué. Si tel est le cas, il doit exister des documents présentés à cette occasion, que je vous demande de nous envoyer.

D'avance merci, et bonnes vacances

le secrétaire de la SEPRA ( > cci CA SEPRA).

envoyé : 19 juillet 2023 à 10:47

de : "\_urbanisme.mairie" <urbanisme.mairie@rabastens.fr>

à : SEPRA 81 <sepra-81@orange.fr>

objet : RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER ? BIS

Monsieur Mulliez,

Bonjour,

A ce jour, la modification n°3 du PLU est à l'étude. Nous ne sommes pas en mesure de vous communiquer de quelconques éléments.

Nous vous invitons à revenir vers notre service courant du mois de Septembre, sans pouvoir vous garantir la communication d'éléments.

Vous remerciant par avance de votre compréhension,

nous faudrait le compte-rendu de la réunion à l'agglo le 14 septembre 2021.

Je profite de l'occasion pour vous demander une information à propos de l'article qui est paru aujourd'hui dans La Dépêche "préservé les commerces du centre-ville". Il indique un prix de vente de ~11 € le m2. Ne serait-ce pas, une erreur du rédacteur\* : 10 fois plus pour un terrain constructible ?

Merci d'avance pour les deux indications  
le secrétaire de la SEPRA ( > cci CA SEPRA)

\* A tout hasard, je mets en copie le correspondant local

envoyé : 19 juillet 2023 à 21:22  
de : SEPRA 81 <sepra-81@orange.fr>  
à : "\_urbanisme.mairie" <urbanisme.mairie@rabastens.fr>  
objet : RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER ? BIS > TER

Madame

Merci pour votre information.

Apparemment l'affichage (en mairie : où ?) nous aurait échappé.

Comment le public peut-il donner un avis sur le registre de "concertation" sans connaître précisément (voir l'article 2 de l'arrêté que vous nous avez envoyé) de quoi il s'agit ? Avant les "Considérant" il est fait mention d'une réunion le 14 septembre 2021 indiquant nécessairement les détails. C'est le compte-rendu de celle-ci que je vous demande d'envoyer pour que notre CA puisse l'examiner.

D'avance, merci

le secrétaire de la SEPRA ( > cci CA SEPRA).

envoyé : 19 juillet 2023 à 18:17  
de : "\_urbanisme.mairie" <urbanisme.mairie@rabastens.fr>  
à : SEPRA 81 <sepra-81@orange.fr>  
objet : RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER ? BIS

Monsieur,

L'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet, en date 22 Octobre 2021, n°10682021A portant engagement de la modification n°3 du PLU de Rabastens stipule uniquement en article 3 « les modalités de concertation seront les suivantes : la mise à disposition d'un registre de concertation public ».

Pour votre information, cet arrêté a été affiché en mairie du 28 Octobre au 02 Décembre 2021. Un avis public est également paru dans la Dépêche du Midi-81 en date du 10/12/2021.

Je me permets de vous préciser, que la procédure n'est pas arrivée à ce jour, au stade de l'enquête publique.

Cordialement,

Mairie de  
RABASTENS

Urbanisme



Tel: 05 67 72 01 08

3 Quai des Escoussières - 81800  
RABASTENS

ACCUEIL MAIRIE Tél : 05 63 33 64 00

Accueil du public le lundi de 9h à 11h, le jeudi sur RDV de 14h à 16h30  
Permanence téléphonique le mardi et vendredi de 10h à 12h

De : SEpra 81 <[sepra-81@orange.fr](mailto:sepra-81@orange.fr)>

Envoyé : mardi 18 juillet 2023 15:15

À : \_urbanisme.mairie <[urbanisme.mairie@rabastens.fr](mailto:urbanisme.mairie@rabastens.fr)>

Objet : RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER ? BIS

Madame

Il s'agit du dossier déposé pour la 3ème modification du PLU  
, de préférence sous sa forme numérisée ( lien pour  
normalement donnée lors de la "concertation" dont nous  
n'avons pas noté l'annonce sur le panneau urbanisme.

Merci d'avance,

le secrétaire de la SEpra ( > cci CA SEpra)

envoyé : 18 juillet 2023 à 14:52

de : "\_urbanisme.mairie" <[urbanisme.mairie@rabastens.fr](mailto:urbanisme.mairie@rabastens.fr)>

à : SEpra 81 <[sepra-81@orange.fr](mailto:sepra-81@orange.fr)>

objet : RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER ?

Monsieur,

Merci de bien vouloir préciser votre demande afin que  
notre service puisse vous répondre au mieux.

Cordialement.

Mairie de  
RABASTENS

Urbanisme



ACCUEIL MAIRIE Tél : 05 63 33 64 00  
Accueil du public le lundi de 9h à 11h, le jeudi sur RDV de 14h à 16h30  
Permanence téléphonique le mardi et vendredi de 10h à 12h

De : SEPRA 81 <[sepra-81@orange.fr](mailto:sepra-81@orange.fr)>  
Envoyé : lundi 17 juillet 2023 21:48  
À : [\\_urbanisme.mairie](mailto:_urbanisme.mairie@rabastens.fr)  
<[\\_urbanisme.mairie@rabastens.fr](mailto:_urbanisme.mairie@rabastens.fr)>  
Objet : RE: 3ème modification du PLU > DOSSIER  
?

Madame.

Merci. L'arrêté de prescription date de près de 2 ans : il est compréhensible qu'à l'accueil de la mairie, et pour la personne du service de l'urbanisme qui avait noté ma question par téléphone, la modification recherchée ait été perdue de vue.

Il reste la demande de communication du dossier déposé ( d'où le complément en majuscules dans l'objet de ce courriel de réponse) , de préférence sous sa forme numérisée ( lien pour) normalement donnée lors de la "concertation" dont nous n'avons pas noté l'annonce sur le panneau urbanisme.

Merci d'avance,

le secrétaire de la SEPRA ( > cci CA SEPRA)

envoyé : 17 juillet 2023 à 16:19  
de : "[\\_urbanisme.mairie](mailto:_urbanisme.mairie@rabastens.fr)"  
<[\\_urbanisme.mairie@rabastens.fr](mailto:_urbanisme.mairie@rabastens.fr)>  
à : SEPRA 81 <[sepra-81@orange.fr](mailto:sepra-81@orange.fr)>  
objet : RE: 3ème modification du PLU

Bonjour,

Suite à votre demande, vous trouverez l'arrêté portant engagement de la

modification n°3 du PLU de Rabastens.

Je ne connais pas encore à ce jour la date de l'enquête publique.

Cordialement.

Mairie de  
RABASTENS

Urbanisme



Tel: 05 67 72 01 08

3 Quai des Escoussières - 81800  
RABASTENS

ACCUEIL MAIRIE Tél : 05 63 33 64 00

Accueil du public le lundi de 9h à 11h, le jeudi sur RDV de 14h à 16h30

Permanence téléphonique le mardi et vendredi de 10h à 12h

---

De : SEPRA 81 <sepra-81@orange.fr>

Envoyé : vendredi 14 juillet 2023 21:55

À : \_urbanisme.mairie

<urbanisme.mairie@rabastens.fr>

Objet : 3ème modification du PLU

Madame

Comme vous me l'avez indiqué au téléphone, sur mon répondeur, jeudi vers 16 h je vous envie ce courriel avec son objet.

A noter qu'à l'accueil de la mairie, on m'avait indiqué qu' on ne connaissait pas la petite annonce, que je vous avais signalée mardi, que ce devait être une erreur: donc nous ne pouvions pas avoir un échange ( "concertation") sur la question.

Au fait : à quelle date ? Merci.

Cordialement,

Rabastens, le 06 juin 2024

Mme Mulliez Christiane,  
Initiatives Citoyennes  
Situations de handicap  
Mobilité réduite

Objet : 3ème modification du PLU de Rabastens

Remarques et demandes relatives à la question suscitée

Suite aux rencontres dites de « concertation » sur le projet de PLU (intercommunal) en novembre 2022 à Graulhet, Gaillac, Rabastens et Castelnau de Montmiral, restées sans réponse précise concernant les déplacements pour les personnes à mobilité réduite :

-Demande d'inclure, dans la modification du PLU cité en objet ( études, mise en œuvre, sléman) la thématique de déplacements piétons avec accessibilité, afin de desservir bâtiments publics et privés, recevant du public pour les personnes en situation de handicap, ou dites à mobilité réduite, en conformité à la loi du 11-02-2005 et la loi NOTRe, plus précisément \*:

1- accès/accessibilité à la Culture, accès voirie et poste de lecture pour déficients visuels

2- accès /accessibilité à la Nature : accès voirie, belvédère sur le Tarn, jouxtant le lavoir ancien porte Soubirane à Rabastens

3-accès/accessibilité établissements publics-gare SNCF Rabastens-Couffouleux, via la passerelle sur le Tarn ( cf. dossier SEPR81 via internet: <https://sepra-81.jimdo.com>)

Ces démarches rédigées, réitérées à chaque modification des PLU de Rabastens et Couffouleux ( environ ne dizaine) ont été quasi-ignorées, 'où le dossier constitué, avec les remarques sus-citées, et adressé au Ministre des personnes en situation de handicap, Mme Darrieusecq \*:

Face à l'inertie des décideurs locaux, communes de Rabastens/Couffouleux et agglomération Gaillac /Graulhet, demande, par la présente, est faite à M. le Commissaire Enquêteur d'apporter réponse à cette question de droit, sachant que les financements ont été débloqués par le gouvernement de Mme Borne, 1ère ministre, au cours de la mandature précédente.

Sans écoute, sans réponse depuis la promulgation de la loi du 11-02-2005, va-t-il être nécessaire de recourir aux instances juridiques, en France, et en Europe ?

Les personnes à mobilité réduite ( soit 10% d'une classe d'âge, 10% de la population, données chiffrées INSEE) vous demandent réponse et vous remercient.

\*cf. dossier présenté le 5 juin à M. le Commissaire Enquêteur

Cinq  
Pages jointes / Justificatifs.

Christiane Mulliez

Cme 1



MINISTÈRE  
CHARGÉ DES PERSONNES  
HANDICAPÉES

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Le Chef de cabinet

Paris, le 16 MARS 2023

Madame Christiane MULLIEZ  
9 Chemin de La Bastide  
81800 COUFFOULEUX

Nos réf. : DDC/DRP / D-23-004973  
Affaire suivie par : LL (DDC/DRP)

Madame,

Madame Geneviève DARRIEUSSECQ, ministre déléguée auprès du ministre des solidarités, de l'autonomie et des personnes handicapées, chargée des personnes handicapées, a pris connaissance de la correspondance que vous lui avez adressée. Elle m'a personnellement chargé de vous répondre.

Vous appelez l'attention sur les difficultés d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) dans la conurbation des communes de Rabastens et Couffouleux. Vous faites part d'un projet de passerelle qui pourrait solutionner le problème.

J'ai été attentif à la lecture de votre courrier et aux préoccupations que vous avez souhaité exposer.

Soucieux de vous venir en aide, je transmets votre correspondance à Monsieur le président du conseil départemental du Tarn, Hôtel du département - Lices Georges-Pompidou - 81013 ALBI CEDEX 9, afin qu'elle soit examinée dans les meilleurs délais avec toute l'attention nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Arnaud GUINIER



Cope 2

Couffouleux, le 14-02-2023

Christiane Mulliez  
9, chemin de La bastide  
81800 Couffouleux

Tel. : 05 63 33 59 90  
Membre actif SEPRAS1 ( voir son site internet)  
I.C. (Initiatives Citoyennes)  
PSH ( Personnes en situation de Handicap)/  
PMR ( Personnes à Mobilité Réduite)

Mme Geneviève Darrieussecq  
Ministre déléguée  
chargée des handicapé(e)s  
14, av. Duquesne  
75700 Paris

Objets :- problématique sécurité des piétons ( PSH, PMR)/accessibilité dans la conurbation de Rabastens/Couffouleux ( respectivement ~ 6000 et ~3000 habitants). Urbanisation exponentielle.  
- prérogatives/interventions de vos services pour l'application de la loi sur le handicap du 11-02-2005

Madame

La problématique, indiquée ci-dessus dans l'objet, se concentre sur 3 points défailants d'accès à l'espace :

- urbain : bâtiments recevant du public ( Halle-cinéma, ...) voirie, trottoirs, pont reliant la rive droite du Tarn (Rabastens) à la rive gauche (Couffouleux).
- culturel : aménagement d'un poste de lecture pour déficients visuels, à la médiathèque intercommunale, à Rabastens.
- naturel : chemin de randonnée, « La boucle du Tarn ».

Le 12-01(2022, par lettre recommandée avec accusé de réception, nous avons alerté Mme Sophie Cluzel, secrétaire d'Etat en charge du handicap, sur la situation délétère de l'accessibilité à Rabastens/Couffouleux. Il n'y a eu aucune réponse.

Actuellement en cours, une 2<sup>ème</sup> enquête « Baromètre des villes marchables », cautionnée par l'Etat (ADEME), sous l'égide de Mme Soulyard, présidente de la fédération Française de randonnée pédestre, nous incite à réitérer notre requête auprès de vos services d'Etat, en application du principe d'égalité d'accès à l'espace urbain, culturel, naturel, pour les PSH, PMR .cf. loi du 11-02-2005 Cette dernière prévoit des sanctions (délai de 15 ans révolu), à l'encontre des responsables, faute de n'avoir pas mis en œuvre l'accessibilité : ce qui correspond à la problématique exposée en ce courrier, voirie pour les piétons en la circonstance .

Dès lors, nous demandons votre intervention auprès des élus locaux et services publics de l'Etat en charge des décisions, pour donner les informations utiles (en particulier financement spécifique handicap, si c'est le cas) afin que se résolvent les problèmes mentionnés.

Pour information, plusieurs requêtes et actions ont été menées, en coordination ou soutien de la commission départementale d'accessibilité (Albi), sécurité routière ( Albi), paralysés de France ( Albi), association Valentin Haüy et UNADEV ( Toulouse) en charge des personnes handicapées, dont par exemple les suivantes :

- projet passerelle ( voir le site internet SEPRAS1).
- enquête sondage pour les déplacements doux, incluant le projet de passerelle en avril 2021.

- réunion publique sur « l'urbanisation du Rabastinois », à la Halle de Rabastens le 6 mai 2022, financée par le FDVA.  
ceci en application du principe d'égalité d'accès à l'espace urbain, culturel, naturel pour les PSH, PMR : cf. loi du 11-02-2005. Celle-ci prévoit des sanctions à l'encontre des instances et responsables en charge de l'accessibilité.

D'où notre 1<sup>ère</sup> question : pouvez-vous intervenir, par sanction financière, auprès des responsables locaux, en charge de la voirie : piétons/pont, la médiathèque intercommunale, le chemin de randonnée « La boucle du Tarn » dans l'espace site inscrit et SPR ? soit les maires : Mr Damez Couffouleux, Mr Geraud Rabastens et le président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet : Mr Salvador.

Pour information , relative à la voirie :

- la commission départementale d'accessibilité ( préfecture du Tarn, Albi ), la sécurité routière ( Albi) ont coopéré avec le réseau associatif local : Paralysés de France ( Albi), AVH et UNADEV ( déficients visuels, Toulouse) pour donner la priorité aux piétons rue Gouzy ( SPR de Rabastens : panneau « partageons l'espace » , ralentisseurs convexes au sol. Ceci a été enlevé et les voitures monopolisent l'espace au détriment de la sécurité des piétons.
- le projet de passerelle sur le Tarn ( initié par la SEPR81 : voir son site internet) est à l'arrêt : en novembre 2019 le devis de 2,6 millions €, installation comprise, a été masqué jusqu'en février 2021 où une estimation à 6-8 millions € voire plus a été donnée ( alors que la passerelle comparable de Sauveterre du Gard a été réalisée en 2022 pour ~3,3 millions €).

D'où la 2<sup>nde</sup> question : existe-t-il des financements spécifiques /réservés pour l'accessibilité au plan national et local ? Dans ce cas, pouvez-vous intervenir et de quelle manière ?

Pour information relative aux actions menées :

- une enquête sur les déplacements doux à recueilli pratiquement 90 % de réponses favorables à la passerelle.
- -une réunion publique menée par la SEPR81 ( ayant l'agrément préfectoral pour l'urbanisme) a eu lieu à Rabastens, suivie d'une manifestation pro-passerelle ( ceci avec l'aval, le financement, du FDVA).

Rabastens envisage la construction d'un 2<sup>ème</sup> stade ( ~4 millions € ) , la rénovation d'une salle communale pour un montant de ~900 000 €, alors que 18 ans après la loi sur le handicap, nous estimons que l'urgence revient à la mise en place de l'accessibilité.

En conclusion, le sondage « Baromètre des villes marchables » pourra confirmer la situation déléterre de l'accessibilité piétonne à Rabastens/Couffouleux. **Ainsi, nous sollicitons, avec insistance, votre intervention auprès des élus locaux.**

Vous remerciant, veuillez agréer, Madame la ministre, nos respectueuses salutations



Pièces jointes :

Photos témoignage sur le pont  
Enquête publique sur la 6<sup>ème</sup> modification du PLU de Couffouleux ( remarque sur le déplacement de 3 médecins et leurs patients)  
Résultat de l'enquête sur les déplacements doux, la passerelle  
Dépliant sur le projet de passerelle  
Itinéraire Boucle du Tarn *versus* SPR



Técou, le 5 janvier 2022

**Madame Christiane Mulliez**  
**9, chemin de La Bastide**  
**81800 Couffouleux**

*Dossier suivi par Daniel Gabarre*

Tél : 05 63 83 09 19 Mail : daniel.gabarre@gaillac-graulhet.fr

**Objet : aménagement poste de lecture pour déficient visuel et accès au numérique**

Madame,

Suite à votre courrier en date du 10 septembre, je tenais à vous informer que nous avons bien pris note de votre demande. M. Daniel Gabarre, responsable du réseau des médiathèques, m'a par ailleurs informé des échanges téléphoniques que vous avez pu avoir avec lui à ce sujet.

Nous sommes conscients des difficultés rencontrées par les personnes en situation de handicap et allons étudier la possibilité d'aménager un poste de lecture à destination du public déficient visuel.

Dans l'attente, je vous propose de bénéficier d'une initiation et d'un accompagnement à l'informatique et à ses outils, dispensés par les conseillers numériques présents sur notre territoire. Cette aide pourra se dérouler à votre domicile, selon une organisation qui sera définie au préalable avec vous.

Souhaitant que cette proposition réponde à votre attente, je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations respectueuses

**Jean-François BAULES**

**Vice-Président de l'Agglomération Gaillac Graulhet**  
**en charge de la politique culturelle,**  
**éducative et jeunesse**

Eme 4

Mme MULLIEZ Christiane  
9, chemin de La bastide  
81800 Couffouleux

Couffouleux, le 10-09-2021

Professeur Lettres- Anglais  
Travailleur handicapé, carte mobilité réduite (MDPH Albi)  
Initiatives Citoyennes : PSH ; PMR  
(Personnes en Situation de Handicap ;  
Personnes à Mobilité réduite)

Mr Jean-François Boulès, maire de Técou,  
en charge de la Culture  
Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,  
Técou, BP 80133  
81604 Gaillac Cedex

objet :

- accessibilité/patrimoine architectural et historique de Rabastens, classé SPR ( Site patrimonial Remarquable) avec le site inscrit de Rabastens-Couffouleux.
- -aménagement de la placette porte Soubirane, avec belvédère sur le Tarn, via une mini zone de protection de la flore et la faune locales.

Monsieur

Par la présente, à ma demande d'information auprès de votre service Culture, suite aux dialogues inter associatifs, bénévoles, et ami(e)s, il me paraît nécessaire de vous faire écho des souhaits et projets départementaux et/ou régionaux envisagés :

-l'accessibilité à la Nature, et au patrimoine historique et architectural de Rabastens constitue le fil conducteur.

-Concrètement, il s'agit de mettre en œuvre l'aménagement envisagé de la placette sise Porte Soubirane, entre le lavoir ( cf. l'aquarelle de Mr Desplantes illustrant le dépliant touristique de Rabastens) ), la vue sur le Tarn jouxtant le jardin Vivo, jardin réhabilité, constitué en association par un groupe de 8 personnes ( émanant de la SEPR), et dont j'étais Vice Présidente au moment de la fondation, et continue à en faire partie.

1. l'aménagement intègre l'accès voirie depuis la maison de retraite « Les terrasses du Tarn ».

2. un belvédère sur le Tarn, via la descente du ruisseau dégagé, en libre cours.

3. une mini zone autour de celui-ci de protection de la faune et la flore locales.

- Il ya quelques années, cet espace avait été retenu ( proximité et pittoresque du lieu) dans le parcours musical du festival « Chambre avec vue », orchestré par Guillaume Barraband, aujourd'hui « Moments Musicaux du Tarn ». Le festival musical aurait toujours sa légitimité en ce lieu.

- Ce lieu est également appréhendé pour des peintres amateurs d'art, démonstrations d'artisans , d'art, sculpture en particulier.

- cet ensemble n' a pas pu se finaliser au travers d'une demande de la SEPRA pour le budget participatif du Tarn, compte-tenu des difficultés résultant du COVID.

Compte-trnu des éléments présentés ci-dessus, des demandes exprimées ça et là et par les adhérents et sympathisants de la SEPRA (création de jardin/espace thérapeutique, mises en scène, théâtre, lecture à voix haute, par exemple), nous vous serions reconnaissants de nous apporter toute information et appui utiles.

Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Julien', with a long horizontal flourish underneath.

Copie à Mr Géraud, maire de Rabastens  
Copie à Mr Gironnet , Architecte des Bâtiments de France  
Copie à Mme Cluzel, Secrétaire d'Etat auprès du 1<sup>er</sup> ministre, en charge du handicap

Qme 5

Mme MULLIEZ Christiane  
9, chemin de La bastide  
81800 Coufouleux

Coufouleux, le 10-09-2021

Professeur Lettres- Anglais  
Travailleur handicapé, carte mobilité inclusion/priorité (MDPH Albi)  
Initiatives Citoyennes : PSH ; PMR  
(Personnes en Situation de Handicap ;  
Personnes à Mobilité réduite)

Mr Jean-François Boulès, maire de Técou,  
en charge de la Culture  
Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,  
Técou, BP 80133  
81604 Gaillac Cedex

objet : aménagement, à la médiathèque de Rabastens, d'un poste de lecture pour déficients visuels, et accès au numérique ( internet, autres fonctions sur ordinateur)

Monsieur

Suite à :

-la recommandation de Mr Géraud, maire de Rabastens, de me rapprocher de vos services afférents à la Culture au sein de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,  
-l'entretien téléphonique de ce jour auprès du secrétariat de mairie de Técou,

j'explique, par la présente, ma demande expresse d'aménagement de poste de lecture avec accès assisté aux outils numériques, à la médiathèque de Rabastens (81), du type du service « L'œil et la Lettre », à la Médiathèque Cabanis, à Toulouse (31).

Le service demandé se fonde sur le principe d'égalité d'accès à la Culture, incluant les personnes en situation de handicaps. Il se décline par la mise en place de l'accessibilité par:

1-L'équipement matériel :

- télé agrandisseur pour lire, sur place */in situ*, les documents non empruntables à domicile, ou pour une autre raison plausible.

-l'accès à Internet , grâce à un ordinateur spécifique, équipé de logiciels de grossissement, lecture et commande vocale.

2-Assistance, conseils par formation élémentaire essentielle par les intervenants professionnels à la Médiathèque de Rabastens.

Sauf méprise de ma part, cette mission fait partie du service des agents/fonctionnaires territoriaux, comme cela s'est fait dans mon métier de professeur à l'Education Nationale.

Je me permets d'insister sur ce point : j'ai dû faire face de part et d'autre, à de fortes réticences à intégrer en milieu lycéen les personnes en situation de handicap (taux jusqu'à 70%), lycéens et moi-même, contrainte à faire valoir ce droit auprès de la HALDE\* (Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations) organisme devenu le Défenseur des Droits\*.

Pour information, j'ai dû recourir, à 2 reprises, à l'intervention et l'assistance de Mme Delpla, Médecin conseil du Rectorat de Toulouse, pour faciliter la dite intégration. De même, l'accessibilité sur la voirie, de la station métro Roseraie à la cité scolaire Jolimont, a pu se concrétiser, *via* le recours auprès de Mr Jean-Michel Lattes, adjoint au conseil municipal de Toulouse, grâce à sa réactivité et sa bienveillance\*, dans les années 2008-2010.

A l'inverse, ma demande d'aménagement de poste de lecture pour déficients visuels à la Médiathèque de Rabastens, auprès de Mr Verdier, Maire de Rabastens\*\* et Mr Salvador, Président de l'agglomération Gaillac- Graulhet, n'ont entraîné aucune réponse : d'où ma 3<sup>ème</sup> demande auprès de vos services.

Vous remerciant de votre attention,  
Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations respectueuses,

*en tant que membre référent pour l'accessibilité au Conseil  
d'Administration de la SEBRA ( voir son site internet sepra81)*

PS Pour information, depuis 2005, l'ensemble des initiatives mettant en œuvre l'accessibilité (urbanisme, culture, nature) l'égalité des droits pour les PS (cadre personnel, professionnel, associatif) menées individuellement ou collégalement, ont trouvé appui sur la loi du 11-02-2005 et la loi NOTRE.

Cependant, sur 21 années, j'ai été confrontée à fort déni, dénigrement, violences. Dès lors, après consultation et soutien du CIDFF (Albi, 81), j'ai porté plainte directe au Procureur (Albi). La qualification « intimidation » par faits et paroles, par un conseiller municipal de Couffouleux a été retenue et reconnue.

Comme évoqué dans ce courrier, mes demandes d'aménagement de poste de lecture/déficients visuels à la médiathèque de Rabastens, n'ont eu aucune réponse, orale ou écrite. Le service « L'œil et la lettre », médiathèque Cabanis, Toulouse, m'ont accordé accueil, assistance au numérique, avec bienveillance ; j'exerçais mon métier à Toulouse. Le service est aujourd'hui submergé de demandes, et résidant dans le Tarn, il convient de réitérer cette demande avec insistance, afin que handicaps et fracture numérique soient inclus dans les programmes d'action du département.

\*documents à votre disposition à votre demande

\*\* copies ci-jointes

— Courrier annexé  
au Registre de matériels  
(@5)

Couffouleux, le 28-04-2024

Mme Mulliez Christiane,  
et Mr Mulliez Michel  
9, chemin de La bastide  
81800 Couffouleux

lettre déposée contre reçu

Mme Cabrol,  
Direction des services techniques  
mairie  
53, av. Jean Bérenguier  
81800 Couffouleux

Objet : intervention d'élagage d'arbres en alignement mitoyens  
domaine public ( chemin de La bastide) et domaine privé attenant

Madame

Suite à mon courrier du 05-03-2024 auquel je n'ai pas eu de réponse écrite, je vous informe que l'élagage sera effectué par une entreprise privée mardi 30 avril à partir de 9h15/30.

Je ne manquerai pas de vous contacter si les conditions météo empêchaient l'opération.

Veillez agréer, Madame, mes salutations distinguées

R15

Emmanuelle SUBSOL-LE BORDAYS  
18 chemin de l'Hermitage  
81800 RABASTENS  
[esubsol@hotmail.com](mailto:esubsol@hotmail.com)

A Rabastens, le 4 juin 2024

Monsieur le commissaire enquêteur,

Monsieur le Maire,

Lors d'un RDV pris en septembre 2021 avec le Maire et son adjoint à l'aménagement, J'avais eu l'occasion d'exposer la problématique de la route de Sours secteur la Dressière.

Habitant chemin de l'Hermitage, nous empruntons régulièrement à pied ou à vélo la route de Sours pour rejoindre l'école de Las Peyras ainsi que les différents équipements, commerces et services du centre-ville. Il s'agit du chemin le plus direct et le plus court vers le cœur de bourg, et il est donc naturellement emprunté par les riverains du secteur.

Or, de la pointe de la Dressière jusqu'à la sortie d'agglomération, cette voie empruntée par un nombre croissant de piétons, notamment des élèves se rendant vers les établissements scolaires (école collège), ne présente aucun aménagement piétonnier ou accotement. Véhicules, cycles et piétons se côtoient sur une voirie présentant un fort caractère routier, exacerbé par la présence des platanes. Le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération et la présence d'une zone 30 à la pointe de la Dressière peinent à faire ralentir les véhicules.

J'avais alors présenté des éléments de réflexion quant aux enjeux de ce secteur avec des pistes d'aménagement. L'une d'entre elles consistait au busage du fossé pour la création d'une voie douce en site propre entre les platanes et les limites de propriétés des riverains. Une façon de mettre à profit la présence des platanes pour sécuriser les déplacements piétons. Un exemple issu d'une commune à la problématique similaire venait illustrer mon propos. Cette étude, jointe à ce courrier, serait aujourd'hui à actualiser suites aux évolutions récentes du secteur : passage à 2 voies de l'avenue de la Croix Blanche, déplacement de la voie cyclable, installation d'un radar pédagogique à la pointe de la Dressière...

La parcelle communale de la Dressière fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'extension urbaine. La modification du PLU en cours structure l'aménagement du quartier avec une OAP fixant les principes de la trame viaire du futur quartier.

Si l'OAP multiplie les ouvertures et les connexions routières ou piétonnes sur l'avenue de la Croix Blanche, **elle se referme complètement sur elle-même dans le secteur de la route de Sours**. Le futur quartier semble « tourner le dos » et ignorer l'entrée d'agglomération de la route de Sours comme illustré sur le schéma suivant.



Pourtant, à défaut d'un aménagement piéton de la route de Saur, une connexion piétonne aurait pu être imaginée entre le secteur de l'OAP et le chemin de l'Hermitage comme illustré ci-dessous. Ce scénario, qui s'accompagnerait de la création d'un passage piéton route de Saur, permettrait, de surcroît, de créer une nouvelle séquence urbaine et ainsi de participer au ralentissement des véhicules sur l'entrée d'agglomération.



Cette connexion permettrait aux riverains du chemin de l'Hermitage et des rues adjacentes de rejoindre la voie douce du futur quartier en direction de l'école ou du centre-bourg sans emprunter la route de Surs. Elle permettrait de développer un trame viaire transversale qui viendrait couper l'effet « tunnel » de cette entrée de ville et, de façon plus globale, participerait à structurer l'armature urbaine en assurant des liaisons entre les différents quartiers.

J'ignore à l'heure où je rédige ce courrier si un projet d'aménagement de cette entrée d'agglomération est en projet ou en réflexion. Cet aménagement semble pourtant aujourd'hui plus que nécessaire avec la mutation à venir du quartier de la Dressière.

Vous remerciant pour l'attention portée à ce courrier, je me tiens à votre disposition, Monsieur le Maire, pour tout échange complémentaire.

Cordialement,

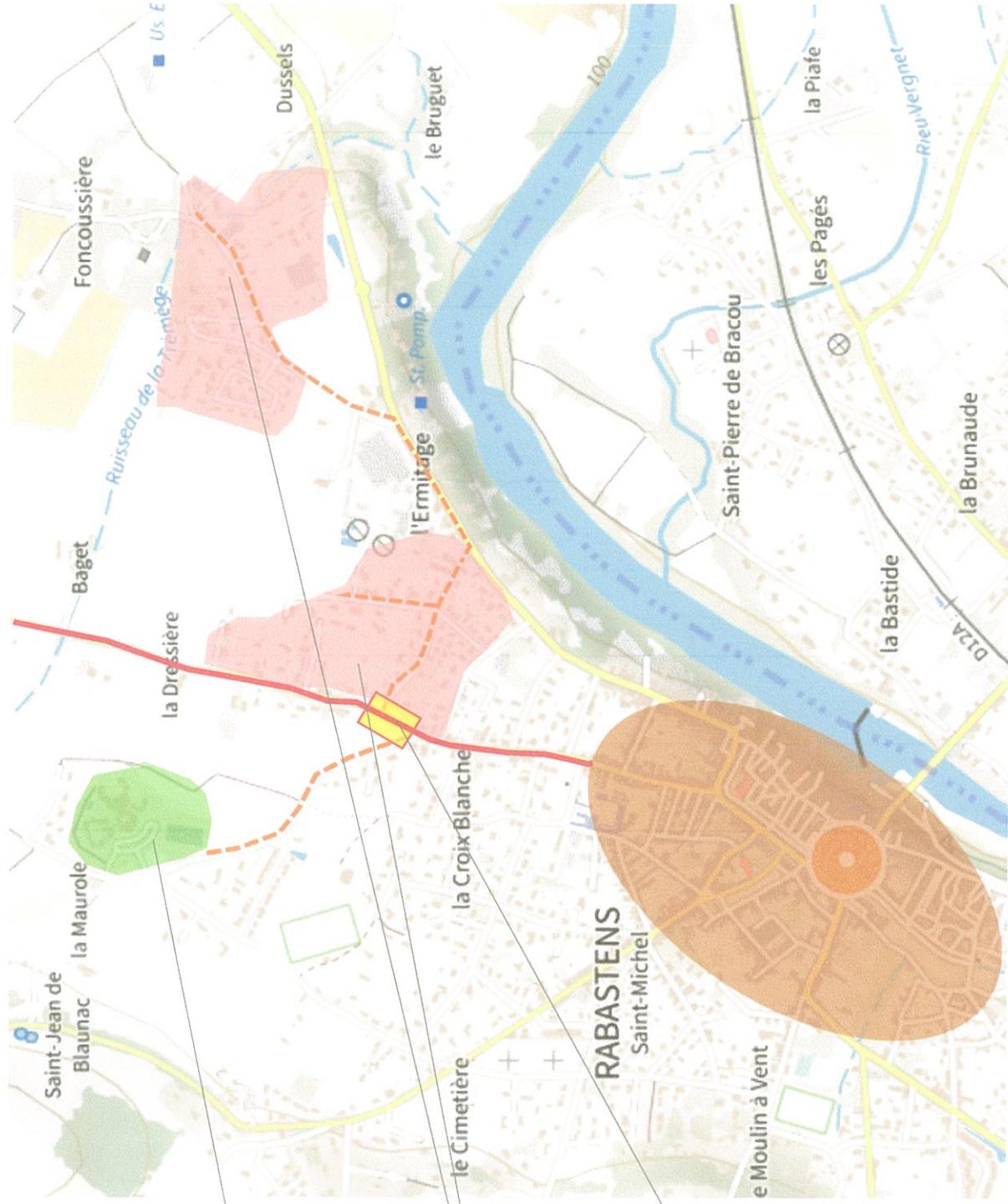
Mme LE BORDAYS

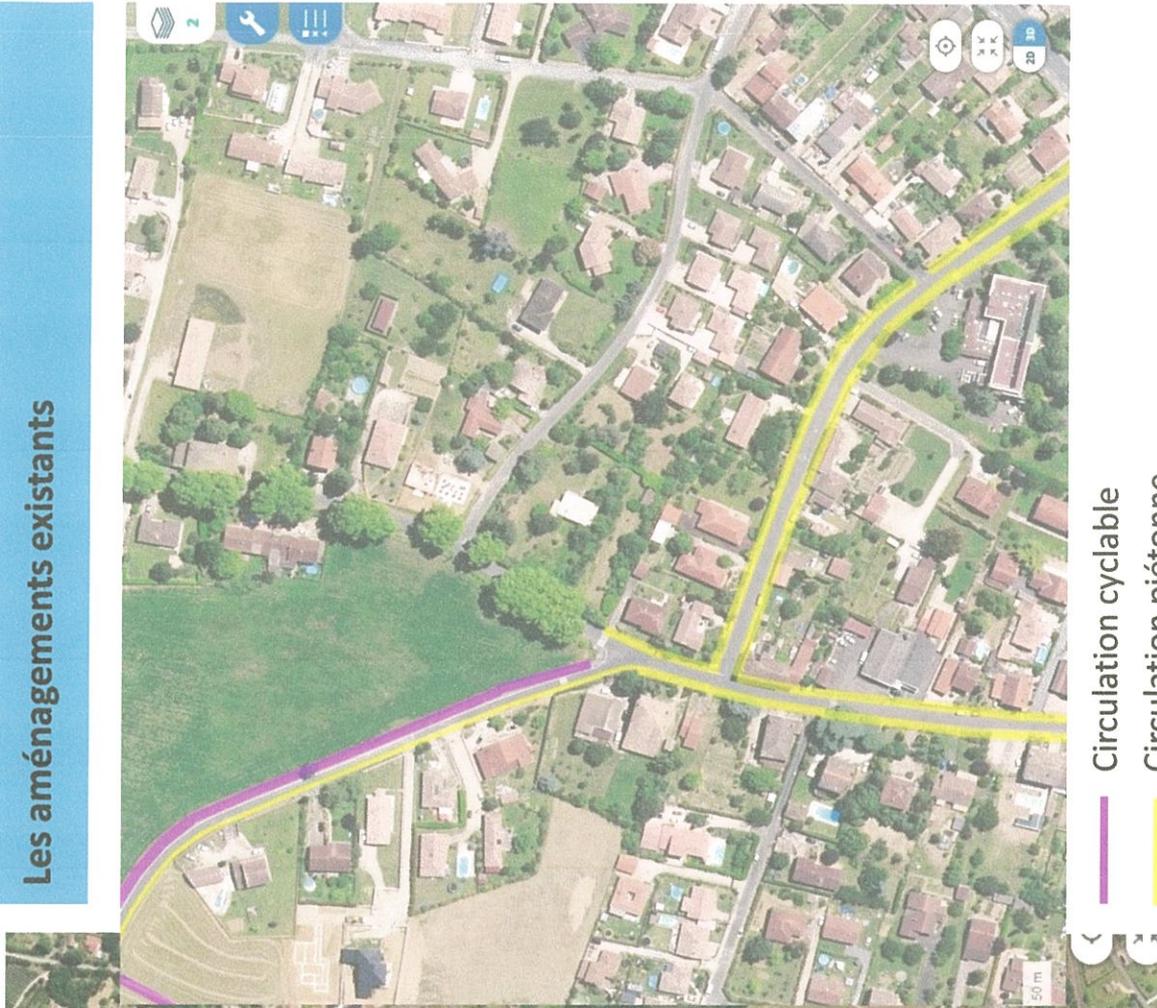
## Plan de situation

Pôle scolaire et  
équipements publics

Quartiers d'extension  
et de densification  
urbaine

Un itinéraire piéton et  
cyclable vers le pôle  
scolaire et vers le  
collège et vers le  
centre-bourg





# Les aménagements existants

-  Circulation cyclable
-  Circulation piétonne

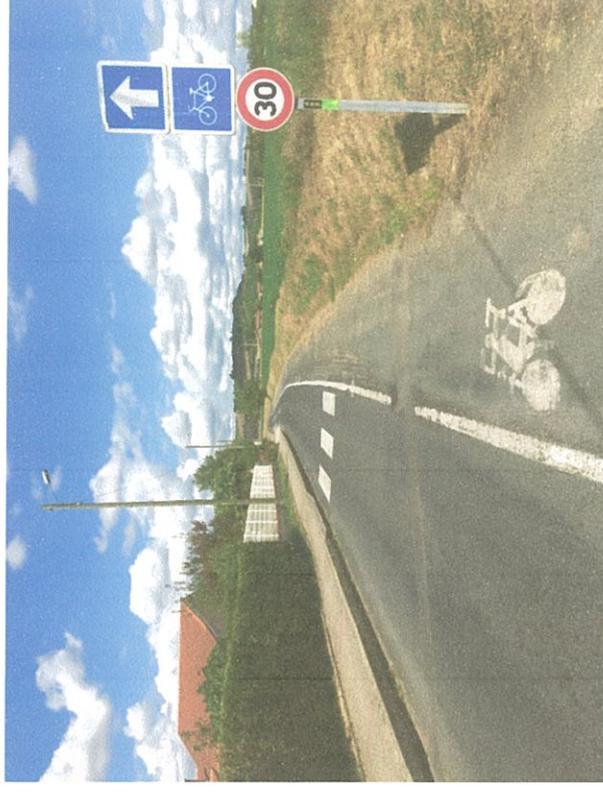
## Séquence Route de Sours, du bourg vers la pointe de la Dressière :

- Un profil de voirie urbain
- Des trottoirs piétons de chaque côté de la chaussée
- Un linéaire large favorisant la vitesse des véhicules
- Une Zone 30 peu perceptible



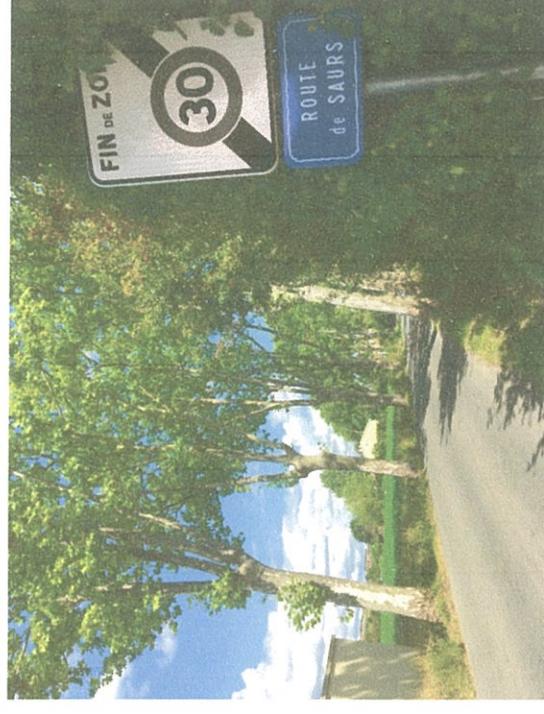
## Séquence Pointe de la Dressière :

- A gauche, sens unique de l'avenue de la Croix Blanche avec panneau 30 et bande cyclable en bordure de chaussée délimitée par un marquage au sol
- A droite, arrêt du trottoir, fin de la Zone 30 et passage piéton vers la piste cyclable



## Séquence Route de Sours après la pointe de la Dressière, entrée d'agglomération Nord-Est :

- Une voirie sans accotements, bordée de platanes
- Une ambiance routière, propice à la vitesse des véhicules
- Un panneau d'entrée d'agglomération déplacé ... mais une sensation de sortie d'agglomération qui persiste!
- Aucun marqueur visuel ne vient marquer l'entrée dans le bourg



## Séquence Route de Sours après la pointe de la Dressière, entrée d'agglomération Nord-Est :

- Pour les piétons et les cycles, une exposition directe au trafic routier
- Un sentiment d'insécurité et de vulnérabilité, renforcé au croisement des véhicules
- Pour les véhicules, une négation du piéton résultant de la sensation de sortie d'agglomération et de l'absence d'accotements
- Seul marqueur piéton : le passage protégé, non anticipé par les véhicules et non respecté



Le profil de voirie



Un scénario d'aménagement : Une piste cyclable en site propre ?



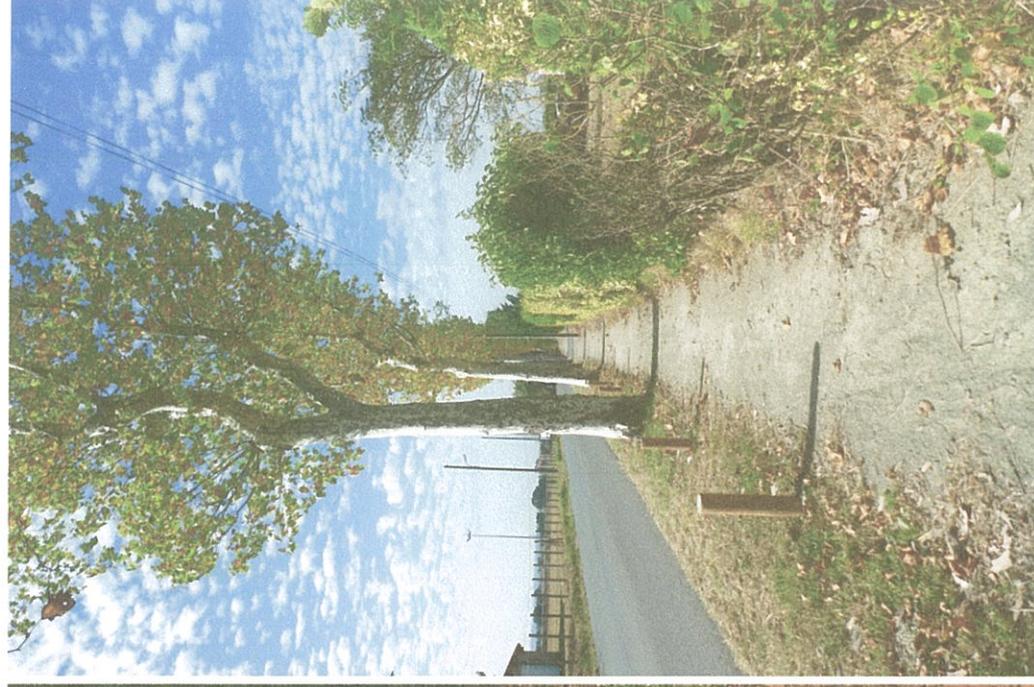
Prolongement du trottoir existant par un cheminement en arrière des platanes avec réseau pluvial souterrain et comblement du fossé (linéaire de 60 mètres environ).

Un scénario d'aménagement plus global : Une prolongation de la piste cyclable en site propre ?

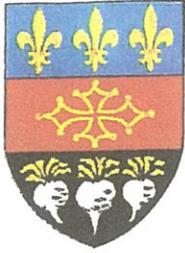


Création d'un passage protégé (sur la parcelle communale et/ou en comblement du fossé) et multiplication des indicateurs visuels du milieu urbain (panneaux, marquages de chaussée...) pour inciter au ralentissement des véhicules.

Exemple d'aménagement



RABASTENS



R13/P13

Rabastens, le 13 Février 2023

Mr et Mme PERRIES  
652 Route de Sours  
81800 – Rabastens

**Objet : Réponse à votre courrier du 09.01.2023**  
**Dossier suivi par : MG/MHM**

Madame, Monsieur,

Par lettre reçue en mairie en date du 12 janvier 2023, vous attirez à nouveau mon attention sur les distances à respecter lors de la présence d'arbre d'alignement en vue de l'implantation d'une nouvelle construction sur votre unité foncière, sis 652 Route de Sours, à Rabastens.

Je vous rappelle par ce courrier, que malgré la discontinuité des arbres d'alignement tout au long de la Route de Sours, un arbre d'alignement est présent devant votre propriété (platane).

Je vous rappelle également que le règlement de la zone U2 du plan local d'urbanisme et plus spécifiquement de l'article 6 relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, stipule que « *les constructions doivent s'implanter à au moins :*

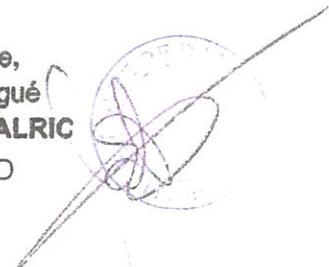
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zone urbanisées,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (20 mètres en cas d'arbres d'alignement). »

Je ne peux pas déroger à cette règle, néanmoins je vous invite à relire l'arrêté favorable (notamment l'article 6) en date du 16/12/2020 du CU 081 220 20 T0162, pour lequel le conseil départemental avait proposé la solution de l'abattage de l'arbre en question (à votre charge), mais vous n'aviez pas donné suite.

Vous pouvez donc déposer un nouveau certificat d'urbanisme (la durée de validité d'un CU est de 18 mois) avec abattage de l'arbre à votre charge.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Le Maire,  
Pour le Maire,  
L'Adjoint Délégué  
**Marie-Hélène MALRIC**  
Nicolas GERAUD



Técou, le 25 SEP. 2020

**Monsieur et Madame PERRIES**  
**652 Route de Sours**  
**81800 RABASTENS**

*Dossier suivi par : Cécile DANESIN*  
*Direction : Aménagement*  
*Service : Urbanisme*  
*Coordonnées : cecile.danesin@ted.fr*

**Objet : Emplacement réservé n°15 du PLU de la commune de Rabastens**

Madame, Monsieur,

Suite à votre courrier du 27 mai 2020, nous vous confirmons par la présente que votre courrier du 11 décembre 2018, réceptionné en mairie de Rabastens le 13 décembre 2018, a bien activé le droit de délaissement dont dispose la commune au titre de l'emplacement réservé n°15 du plan local d'urbanisme (PLU) qui prévoit l'aménagement d'une voie de liaison et d'un carrefour.

Cependant, la commune n'ayant pas notifié son intention d'acquiescer les emprises relatives à votre parcelle dans le délai d'un an qui lui est imparti à la date de réception de votre courrier de demande d'acquisition et le juge de l'expropriation n'ayant pas été saisi dans les 3 mois qui suivent le terme de ce délai, nous vous informons que l'emplacement réservé N°15 n'est plus opposable en ce qui concerne les emprises grevant votre propriété.

Par conséquent, lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU, les emprises de l'emplacement réservé N°15 qui impactent votre parcelle seront donc supprimées comme convenu avec la commune, destinataire de l'emplacement réservé.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

**Olivier DAMEZ**  
Vice-Président



**Paul SALVADOR**  
Président



*Copie à : M. le Maire de Rabastens*

Demande déposée le 06/04/2021	
Avis de dépôt affiché le : 13/04/2021	
Par :	Monsieur PERRIES Jean-Claude
Demeurant à :	652 Route de Sours 81800 Rabastens
Sur un terrain sis à :	652 Route de Sours 81800 RABASTENS
Réf. Cadastre :	AM 0006
Nature des Travaux :	Détachement d'un lot à bâtir

**N° DP 81 220 21T0045**

**Le Maire de RABASTENS,**

Vu la déclaration préalable présentée le 06/04/2021, par Monsieur PERRIES Jean-Claude,

Vu l'objet de la déclaration :

- pour le détachement d'un lot à bâtir,
- sur un terrain situé 652 Route de Sours,

Vu l'ordonnance n°2015-1341 du 23 octobre 2015 relative aux dispositions législatives du code des relations entre le public et l'administration,

Vu le décret n°2015-1342 du 23 octobre 2015 relatif aux dispositions réglementaires du code des relations entre le public et l'administration,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des Argiles (PPR/RGA) dû à la sécheresse, approuvé par arrêté préfectoral du 13/01/2009,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29/06/2011, modifié les 06/06/2012, 10/04/2013 et 17/12/2015, mis à jour le 20/04/2018,

Vu le Certificat d'Urbanisme Opérationnel n° 081 220 20 T0162 délivré le 16/12/2020 pour permettre la construction d'une maison d'habitation,

Vu l'emplacement réservé n°15 pour la création d'une voie,

Vu l'avis favorable de Conseil Départemental du Tarn (Graulhet) - Direction des Routes en date du 19 avril 2021,

**DECIDE**

**Article Unique :** La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non opposition.

**Fait à RABASTENS, le 28/04/2021**

**Pour le Maire,**

**L'adjointe déléguée,  
Marie-Hélène MALRIC**



**L'attention du pétitionnaire est attirée sur les points suivants :**

**PLAN LOCAL D'URBANISME :**

Le projet devra respecter l'ensemble des règles relatives à la zone U2c du PLU, en particulier en ce qui concerne les articles 6 et 7 sur l'implantation des bâtiments.

#### EAUX PLUVIALES :

- Un dispositif de rétentions (puisard, puits, cuve enterrée,...) adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. Ce dispositif devra figurer au plan de masse du permis de construire et sera détaillé dans la notice explicative.

#### VOIRIE:

Le pétitionnaire devra déposer une demande de permission de voirie préalablement à tout travaux sur le domaine public départemental (buses, branchement, ...) ou en bordure de ce dernier (Clôture, haie, portail...). Cette demande sera adressée par courrier au Secteur routier de Graulhet - avenue Saint-Exupéry - 81300 Graulhet, ou par mail à l'adresse suivante : secteur.graulhet@tarn.fr .

#### EMPLACEMENT RESERVE :

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

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

Affiché le : 29 AVR. 2021 Transmis en Préfecture le : 29 AVR. 2021
---

---

### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

---

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

#### **Durée de validité de la déclaration préalable :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

#### **Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

#### **Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours gracieux ou contentieux ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

#### **Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.