

Département de Tarn-et-Garonne

Commune de NEGREPELISSE

concernant un projet d'élaboration du P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

Pour la Commune de NEGREPELISSE

Au titre du Code de l'Urbanisme

CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par Monsieur Francesco PETRAROLI
Coordonnateur S.P.S., chargé d'affaires

Désigné Commissaire Enquêteur par décision du

Tribunal Administratif de TOULOUSE en date du 10/05/05

Et par Arrêté Municipal du 17/05/05

Et par Arrêté du 26/07/05

Et par Arrêté du 10/10/05

Je soussigné,

Francesco PETRAROLI, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision de M. le Maire de la ville de NEGREPELISSE selon son Arrêté du 26/07/05 afin de conduire l'enquête publique relative à un projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Conformément à l'Arrêté pris par M. le Maire de NEGREPELISSE du 26/07/05 et plus particulièrement à son article 5,

Avoir assisté à la présentation du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Avoir visualisé sur site les différentes zones, l'assemblage des plans, et les éventuels impacts décelables,

Après avoir diligenté l'enquête publique susvisée du 9/09/05 au 24/10/05 et avoir entendu toutes les personnes qui en ont manifesté le souhait,

S'être mis à disposition de toutes les personnes qui en auraient exprimé le souhait,

Avoir vérifié et fait préciser pouvoir être joint en dehors des permanences pour des situations particulières,

Avoir reçu, analysé, vérifié sur site et dans d'autres sites en exploitation, les observations des opposants au projet de gravière et au classement en zone Nc dans le PLU,

Après avoir comptabilisé et analysé les observations reçues,

Après avoir vérifié et s'être fait éclairer un certain nombre de points auprès de différents interlocuteurs,

Après s'être rendu sur site vérifier et intégrer les observations ayant un aspect général,

Après s'être rendu sur site vérifier et intégrer les observations ayant un aspect particulier,

Avoir intégré les caractéristiques de la voirie,

Avoir intégré les caractéristiques du réseau d'eau,

Avoir intégré les caractéristiques du réseau de l'irrigation,

Avoir intégré les caractéristiques du réseau de l'assainissement collectif,

A l'honneur de présenter ses conclusions motivées relatives à ce projet :

LE DOSSIER PRESENTÉ

Le dossier soumis à enquête publique concernant le projet de révision du P.L.U. de la Commune de NEGREPELISSE, (Plan Local d'Urbanisme) et mis à la disposition du public à compter du 9/09/05 est composé de :

A) Partie Administrative :

0.1 délibérations du Conseil Municipal et comptes-rendus de réunions :

- 10/04/03 révision an Local d'Urbanisme
- 27/05/04 débat sur les axes PADD
- 01/03/05 bilan de concertation avec le public, arrêt du projet de PLU
- 24/02/05 extension des lagunes de Nègrepelisse,
- 24/02/05 compte-rendu réunion personnes publiques associées,

0.2 avis des services :

- Direction régionale de l'environnement de Midi-Pyrénées, (19/07/05)
- Chambre des Métiers Tarn et Garonne (13/07/05)
- Direction Départementale de l'Équipement, suivi M. Gérard MASSIP, (21/07/05)
- Commission départementale des sites, perspectives et paysages, (29/06/05),
- Direction Départementale de l'Équipement, suivi Mme FILIPPI, (01/06/05)
- Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine, (18/05/05)
- Chambre de Commerce et d'Industrie 82 (16/05/05)
- Chambre d'Agriculture (13/06/05)
- Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy (11/07/05)
- Mairie de BIOULE (9/06/05)
- Mairie de VILLEBRUMIER (10/06/05) (en tant que délégué du Conseil Général)
- Communauté de Communes Terrasses et Vallée de l'Aveyron (22/06/05)

0.3 enquête publique :

1. arrêté municipal 26/07/05
2. modèle avis au public arrêté du 26/07/05
3. publicité légale le Journal La Dépêche du Midi du 20/08/05
4. publicité légale le Journal le Petit Journal du 18/08/05
5. avis d'annulation enquête
6. publicité légale le Journal La Dépêche du Midi du 4/06/05 annulation arrêté du 17/05/05
7. publicité légale le Journal Le Petit Journal du 2/06/05 annulation arrêté du 17/05/05
8. avis d'annulation et information dans le journal communal Le Nègrepelissien (page 39)
9. arrêté Municipal du 17/05/05
10. avis au public arrêté du 17/05/05
11. publicité légale Le Petit Journal du 25/05/05

12. publicité légale le Journal La Dépêche du Midi du 24/05/05
13. ordonnance du Tribunal Administratif du 10/05/05 désignant Commissaire Enquêteur
14. Communiqué dans le Petit Journal du 3/09/05
15. Communiqué dans la Dépêche du Midi du 5/09/05
- 16.

B) Dossier technique. :

BI Dossier P.L.U. :

0. partie administrative : (*correspond au Paragraphe A) Partie administrative*)

1. rapport de présentation :
2. le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et orientations générales d'aménagement et d'urbanisme,
3. les orientations particulières d'aménagement
4. partie règlementaire :
 - 4.1 règlement, partie écrite :
 - 4.2 règlement, partie graphique :
 - 4.2.1 plan au 1/5000°
 - 4.2.2 plan au 1/5000°
 - 4.2.3 plan au 1/5000°
 - 4.3 liste des emplacements réservés :
 - 4.4 sites archéologiques :
Plan repérage sites archéologiques :
5. ANNEXES :
 - 5.1. Annexes sanitaires :
 - 5.1.1. Réseau d'eau potable :
 - 5.1.2. Réseau d'eaux pluviales
 - 5.1.3. Réseau d'irrigation - chemins d'exploitation
 - 5.1.4. Schéma communal d'assainissement :
 - Rapport de synthèse
 - Programme extension des lagunes
 - réseau d'assainissement collectif 1/5000°
 - Carte de zonage au 1/5000°
 - carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, au 1/10000°
 - 5.1.5. Traitement des déchets :
 - 5.2. Servitudes d'utilité publique :
 - 5.2.1. Plan au 1/10000° des servitudes d'utilité publique
 - 5.2.2. Liste des servitudes d'utilité publique
 - 5.3. Classement sonore des infrastructures de transports terrestre en Tarn et Garonne :
 - 5.4. Plan de prévention du risque retrait gonflement des sols :
 - Arrêté préfectoral 05-664 approuvant plan de prévention
 - Annexe règlement approuvé plan de prévention

- Arrêté préfectoral n°03-930 du 6/06/03 prescrivant élaboration plan de prévention
- Note de présentation pour l'établissement du plan de prévention du risque retrait gonflement des sols
- Règlement :
- Carte de zonage réglementaire pour Nègrepelisse (zone moyennement exposée B2)

5.5. Plan de prévention des risques d'inondation :

- Note de présentation
- Révision du 22/03/00
- Carte bassin de l'Aveyron 2140-5
- Carte bassin de l'Aveyron 2141-1
- Carte bassin de l'Aveyron 2141-2
- carte des aléas au 1/25000° n°29-1
- carte de zonage au 1/10000° n° 29-1
- carte de zonage au 1/10000° n° 29-3

5.6. Lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues : NEANT

5.7. Application de l'article L111-1-4 (bandes inconstructibles le long de certains axes routiers)

5.8. Charte paysagère (extrait)

5.9. Plan au 1/10000° des périmètres particuliers qui définit :

- Droit de préemption urbain
- Secteurs affectés par classement sonore des infrastructures terrestres,

5.10 Diagnostic, habitat, cadre de vie, foncier, du Pays de Midi Quercy

6.

B2 Dossier la Charte Patrimoine et Paysages

Définition en 1 page

1. diagnostic partagé 89 pages
2. enjeux et stratégie 66 pages :
Annexes à diagnostic partagé et enjeux et stratégie 146 pages
- 3.1 Charte contractuelle 26 pages
- 3.2 Boîte à outils 102 pages
- 4.1 Plan de paysages pays 38 pages
- 4.2 Plan de paysage terroir Quercy-Caussadais 57 pages
- 4.2 bis annexe plan de paysage Quercy-Caussadais 30 pages
- 4.3 Plan de paysage terroir Quercy vert, terrasses et vallée de l'Aveyron 42 pages
- 4.4 Plan de paysage terroir Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron 52 pages

4.4 bis annexe plan de paysage terroir Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron 32 pages

Les 11 projets pilotes (dont valorisation de l'eau en milieu urbain pour Albias, Nègrepelisse, Bioule, Montricoux)

C) Dossier registre et courriers :

1. le présent registre : cahier cousu et numéroté manuellement de 1 à 192
2. courriers :
 - a. NEANT
 - b.
- 3.

AVIS SUR LE DOSSIER PRÉSENTÉ

Un dossier détaillé, très documenté, suffisamment complet afin que chacun puisse s'y guider à la condition d'en connaître sa structure, relativement lourd à manœuvrer, mais aidés en cela par la présence et l'assistance pendant les nombreuses permanences.

Il a été précisé aux personnes chargées de l'accueil, de bien vouloir inviter à revenir les personnes concernées en cas de difficulté, dans le cadre des permanences,

Pour plus de clarté un plan reprenant toutes les caractéristiques de l'urbanisation de la Commune aurait pu aider à voir une vision globale (Schéma d'assainissement, réseau d'eau potable, réseau d'irrigation, servitudes diverses,) au moins pour éclairer les demandes, Mais dans le cadre d'un projet, il semble difficile de répondre à cette observation. Sauf peut-être à afficher tous ces plans.

Mais il est à noter que tous ces plans étaient à disposition.

AVIS SUR LES OUTILS MIS A DISPOSITION
--

Le dossier était volumineux, et c'est toujours difficile de s'y guider, mais :

- les affichages sur panneaux du PLU en 1/5000,
- aidés par le nombre de permanences (9), dont les horaires ont été largement dépassés, la recherche et la compréhension ont été rendues plus faciles et plus fluides.
- Affichage également d'un aide-mémoire, préparé par le Commissaire Enquêteur et avec l'accord de M. le Maire, qui facilitait une recherche rapide entre plans, règlement et questions,

Seules pour quelques personnes (le dossier ne possédant pas le relevé cadastral), qui ne maîtrisait pas très bien leurs parcelles ont été dirigées vers le service de l'urbanisme qui a édité de suite un relevé cadastral et qui a permis ainsi de mieux cerner leurs questions et d'y répondre de la façon la plus claire possible,

Quelques relevés parcellaires ont été nécessaires pour compléter les demandes d'informations, également édités rapidement,

Les outils étaient suffisamment complets pour que chacun puisse au moins visualiser la réponse à ses questions, et mettre en forme une éventuelle observation,

Il n'y a eu aucune difficulté particulière, (avec l'aide ponctuelle des éditions des relevés cadastraux et parcellaires par le service de l'urbanisme) appuyée par la photocopie de la zone concernée pour aider à élaborer les demandes, voire souvent les écrire à la place des demandeurs qui ont pu les signer,

Une photocopie de la zone concernée a été rendue nécessaire afin que certaines personnes puissent étudier à leur rythme la situation, et sont revenues pour la mise en forme de leurs observations,

D'ailleurs peu de personnes se sont présentées hors permanence,

La photocopieuse mise à disposition par M. le Maire a facilité non seulement la tâche lors des permanences, mais également celle des personnes qui avaient besoin de réfléchir, mais aussi et surtout a permis de préparer les analyses pour la fin de l'enquête par le Conseil Municipal et sa Commission Urbanisme,

AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée avec une importante mobilisation, avec des permanences bien souvent chargées (pour un total de 204 personnes), qu'il convenait de gérer avec méthode : (il n'y a pas eu d'entretiens téléphoniques, ce qui a facilité la mission) :

- Recherche sur panneau d'affichage de la zone concernée,
- Explications générales sur le développement de ce PLU,
- Les décisions sur les préventions (PPRI, zone de bruit),
- Reprise avec les plans détaillés,
- Parfois complément par le service de l'Urbanisme pour un relevé cadastral et parcellaire,
- Présentation du règlement de la zone,
- Assister à presque toutes les rédactions des observations,
- Aider à prendre en compte sur le registre des observations, voire la plupart du temps rédiger à la place des personnes,

- Relire les observations et vérifier leur conformité avec les questions posées,
- Insister sur la possibilité de revenir s'il y a quelque doute,

Dans cette enquête, il y a eu une prise en compte plus des heures d'ouverture de la Mairie que des horaires des permanences, mais le démarrage a été immédiat.

Il y a eu aussi de nombreux dépassements d'horaires de fermeture de la mairie. En s'adaptant à cette différence, et sans aucune difficulté, cela a permis de désengorger les débuts et les fins des permanences, à la satisfaction des visiteurs sur le plan de l'organisation et de l'accueil, et de la Commune qui a ainsi appliqué son souhait de communication.

L'enquête publique s'est déroulée avec calme, par une gestion continue, individuelle, malgré le nombre de personnes qui se succédaient, souvent avec peu d'attente,

Seules quelques tonalités ont été un peu fortes, dues essentiellement à la découverte d'un projet d'élaboration d'un PLU qui bloquait certaines personnes dans leurs projets :

- Vendre un terrain,
- Construire pour un enfant,
- Mettre en forme un arrangement de famille,
- Exiger de la collectivité la prise en compte des coûts d'équipements pour rendre leurs parcelles constructibles,
- La reconstruction de certaines ruines,
- Le risque de perte d'un terrain constructible, dont le CU risque de ne pas être renouvelé,
- Des règles administratives incomprises,
- Ne saisissant pas l'impossibilité de construire malgré le passage des réseaux à proximité,
- Justifiant leurs demandes par le fait des constructions à côté,
- Le long de la même route le village d'à côté, cela se construit,
- Ne pas savoir que faire des terrains,
- Ne pas mettre ses terrains en culture,
- Le refus de voir des lotissements se créer,
- Le refus de voir certaines zones projetées à la construction,
- La préservation de certaines zones pour les occupants actuels,
- Le refus du projet d'installation d'une unité d'extraction de graviers,
- Une incompréhension pour les emplacements réservés,
- Une opposition à un projet de zone de loisirs,
- Etc...

Aggravé par la présence d'un projet de gravière qui a provoqué une levée de désaccords et de grandes contradictions dans les propos et les écrits.

Quelques explications, de la patience, des reformulations et des réponses avec calme, ont permis dans tous les cas de maintenir des contacts équilibrés dans les permanences et d'aider malgré tout ces quelques personnes à bien présenter leurs observations.

Quelques tons conciliants utilisés et des mots appuyés, ont permis d'observer que dans le cadre de la zone de NEGREPELISSE, bon nombre de personnes semblent confondre :

« Terrain où on veut construire » avec « terrain constructible »

La protection des intérêts de l'acheteur (futur administré de la Commune qui ne manquera de faire ses observations en son temps), semble totalement effacée par celle du vendeur, et s'il n'y a pas de prise de conscience, il risque d'y avoir des constructions qui : (d'une part se trouvent en linéaire sur les voies et d'autre part ne sont pas viabilisées avec les risques habituels),

- N'arriveraient pas à leur terme, par des informations mal maîtrisées,
- Feraient des choix économiques préjudiciables à l'image de la Commune,
- S'engageraient dans des projets avec un grand risque de surendettement dangereux,
- Construisent sans tenir compte de l'orientation,
- Construisent sur la base de la parcelle et non de la place utile,
- Etc...

En effet, il semble que la plupart des terrains sont vendus en référence aux lotissements, mais sans les équiper de la viabilité nécessaire, source de dépense, mais aussi garantie pour les acheteurs de tranquillité et pour les services concernés de la certitude de compatibilité, avec gain de temps et discussions et contestations évitées,

Il semblerait également que l'opposition entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif a trouvé lors des permanences, une résonance bien particulière, motivée peut-être par une frénésie régnant actuellement dans la construction, voire une vision spéculative, et qui démontre s'il en fallait l'attrait particulier pour NEGREPELISSE, ses équipements et ses accès rapides vers les bassins d'emploi,

En complétant avec la photocopie de la zone concernée au PLU, et le rapprochement avec le relevé parcellaire, cela a permis de simplifier toutes les discussions, préparer les observations et prévoir la simplification de l'analyse ultérieure,

Mais aussi et surtout quelles que soient les décisions qui seront prises dans le cadre de ce projet de PLU, cela va laisser de grandes déceptions, des sentiments d'injustice, et la conviction que les demandes ne sont pas entendues,

Chacun se chargeant d'occulter le financement des voiries et des réseaux.

AVIS SUR LES THEMES ABORDÉS LORS DE L'ENQUÊTE

A)- Analyse des observations formulées sur les registres :

• Nombre de personnes reçues lors des permanences :	204
• Observations orales et écrites lors des permanences :	130
• Observations orales reçues par téléphone :	0
• Observations écrites en dehors des permanences :	32
• Courriers ou notes déposées ou reçus :	134
• Pétitions reçues :	0
• Entretiens téléphoniques :	0
• Contre-propositions reçues :	0
• Courriers du Commissaire Enquêteur :	7

B)- Analyse synthétique des observations, remarques, questions formulées :

Après lecture et analyse des plans, accompagnés d'une visite sur site et visualisation des observations sur :

Le classement des observations par thème est joint en annexe 2 :
Selon 29 thèmes

Située en zone constructible :	2
Souhait de classement zone constructible :	
<i>En contiguïté avec la zone constructible :</i>	14
<i>Avec rétrécissement des espaces :</i>	1
<i>Dent creuse :</i>	1
<i>En limite de commune : (et zone agricole)</i>	6
<i>En pleine zone agricole :</i>	33
<i>Située dans des hameaux :</i>	10
<i>En zone Na :</i>	4
<i>En Zone Nc :</i>	1
<i>En Zone Nh :</i>	3
<i>En Zone Ni :</i>	1
<i>Ferme les zones :</i>	7
<i>Zone boisée :</i>	2

Déplacement limite de parcelles :	2
Protection des espaces agricoles :	1
Questions PLU :	7
Possibilités de construction dans le cadre activités agricoles :	3
Modification règlement PLU :	3
Emplacements réservés :	13
Possibilité de reconstruire ruines :	3
Demande modification de classement :	18
Présence d'installations classées et élevages : (Règles de distances)	3
Classement en zone industrielle : UXa	3
Divers :	7
Favorable au projet de PLU :	1
Opposé au projet PLU :	4
Favorable au PLU et au projet zone gravière :	3
Opposé au PLU du fait classement non constructible : Zone gravière :	2
Opposé au PLU du fait projet zone gravière :	48

C)- SYNTHÈSE de l'annexe 2 : observations et analyses pour conclusions :

09/09/05 Page 5 REGISTRE permanence du 9/09/05

Mme SAVY (parcelle 159)	<i>Pièce n° 1</i>
Mme PIZZOLITTO (parcelles 161, 163 et 99)	<i>Pièce n° 2</i>
Mme PIZZOLITTO parcelle 161,	
M. LAFITTE Bernard Parcelle 77 à St Gilles	<i>Pièce n° 3</i>
M. et Mme LAIRY	<i>Pièce n° 4</i>
Mme SPADOTTO (parcelle n° 99)	<i>Pièce n° 5</i>

M. DROSSON Pierre	<i>Pièce n° 6</i>
M. et Mme SECCO	<i>Pièce n° 7</i>
M. LAVITRY Jean-Paul (parcelle 102)	<i>Pièce n° 8</i>
M. LAVEYSSIERE (parcelle 41 et 103	<i>Pièce n° 9</i>
L'emplacement réservé n° 18	<i>Pièce n° 10</i>
Prise en charge par la Commune VRD	<i>Pièce n° 11</i>

Page 7 REGISTRE
M. Pierre RICARD

Page 10
Le 13/09/05 Mme COLLU Evelyne

Page 11 :
6 photos sont jointes pour appuyer l'exposé de Mme COLLU,

Page 12 :
M. COCHEREAU Joël :

15/09/05	Page 13 REGISTRE	permanence du 15/09/05	
	Mme BELLOCQ (parcelle 105)		<i>Pièce n° 12</i>
	M. PETIT René (parcelle section YE 93)		<i>Pièce n° 13</i>
	Mme SALVAING Paulette (emplacement réservé n° 14)		<i>Pièce n° 14</i>
	M. GARRIC sollicite (emplacement réservé n° 14)		<i>Pièce n° 15</i>
	M. DE SOUSA souhaite (parcelle n° 113)		<i>Pièce n° 16</i>
	Mme DELZARS-SIREJOLS		<i>Pièce n° 17</i>
	M. FREBOURG Jacky sollicite (parcelle 39)		<i>Pièce n° 18</i>
	M. MAGNABOSCO Luigi		<i>Pièce n° 19</i>
	Mme SOLDEVILA		<i>Pièce n° 20</i>
	M. PIZZOLITTO		<i>Pièce n° 21</i>
	M. RENAU SCI IFJ2C		<i>Pièce n° 22</i>
	M. et Mme RICARD		<i>Pièce n° 23</i>

Mme FARRUGIA

Pièce n° 24

19/09/05 Page 16 REGISTRE permanence du 19/09/05

M. et Mme BEAUFILS

Pièce n° 25

M. REGIS

Pièce n° 26

M. et Mme SOURDIN

Pièce n° 27

M. TAILLEFER

Pièce n° 28

M. METGE ALBIAS

Pièce n° 29

Mme BACH

Pièce n° 30

M. FRANCO

Pièce n° 31

Mme RAMON

Pièce n° 32

M. FOISSAC (parcelle 34 YH)

Pièce n° 33

M. PIZZOLITTO (parcelles YB 2, 59, 65)

Pièce n° 34

24/09/05 Page 18 REGISTRE permanence du 24/09/05

M. ALIX Henri

Mme BONNET Liliane association ANGPL

Mme DEJEAN-MORIZE

Plan n° 35

M. BEDENES Renaud, Mlle Marie-Paule PELLEGRIN

Plan n° 36

M. et Mme RAULT Patrick

Mme HUGUET Francette

Mme BORDES Jacqueline

M. et Mme FAVRIN

Plan n° 37

Mme BOUTGES

Plan n° 38

Mme KMIECIAK

Plan n° 39

M. et Mme FIGEAC Patrick (parcelle 122)

Plan n° 40

M. et Mme BENONI (parcelle n° 129)

Plan n° 41

M. GARRIGUE *Plan n°42*

M. VANDENBUUSE *Plan n° 43*

M. VANDENBUUSE *Plan n° 44*

Note en 4 pages remise par l'association « non à la gravière » datée du 24/09/05 :

Opposé au projet de classement de la zone en zone Nc et au projet de gravière :
Pièce n° 45

Lettre de M. CAZALES SAINT GAUDENS *Plan n° 46*

Page 23 REGISTRE
M. RICARD Jacques

M. SUZOR Michel

Requête rédigée par la FDSEA et CDJA de NEGREPELISSE *Pièce n° 47*

Page 27 REGISTRE
M. MASSOT Alain

Page 29 REGISTRE
M. VILLETTE Adrien

Mme RICARD Raymonde

28/09/05 Page 31 REGISTRE permanence du 28/09/05
M. et Mme VISSIO Louis

Plan n° 48

M. et Mme ORSAC (parcelle n° 10) *Plan n° 49*

Mme CORNUT Gabrielle *Plan n° 50*

Mmes TRZEWICZCZYNSKI et BERTEAU *Plan n° 51*

Mme LANIES Monique (BESSOU Hervé) (parcelles ZK 4 et 5)
Plan n° 52

Non à la gravière, non aux bruits, signé illisible,

M. et Mme GRAMAGLIA *Plan n° 53*

M. COTURA sollicite de pouvoir utiliser en habitation la construction existante sur la parcelle 109 (réhabilitation de l'existant)
Plan n° 54

M. RAYNAL Roger (parcelle section 134 ZC/22) *Plan n° 55*

M. VIDAL Vivian (parcelle n° 54)	<i>Plan n° 56</i>
M. CHEVILLEY Alain	
M. et Mme GROS Philippe (parcelle 214)	<i>Plan n° 57</i>
M. et Mme BAUDUIN	<i>Plan n° 58</i>
M. BIANCO Pierre Marie	<i>Plan n° 59</i>
M. et Mme LEROY à ALBIAS (parcelle YD48)	<i>Plan n° 60</i>
Mme DECHASEAUX (parcelle 25ZW)	<i>Plan n° 61</i>
Mme SARNEY Odette (parcelle YD 52)	<i>Plan n° 62</i>
M. BRINCAT Marcelle (parcelle 224)	<i>Plan n° 63</i>
Lettre M. LOMBRAIL André	<i>Pièce n° 64</i>
Article le Petit Journal en date du 24 et 25/09/05	<i>Pièce n° 65</i>
M. HOUEL Olivier	<i>Pièce n° 66</i>
M. et Mme WITTA	<i>Pièce n° 67</i>
Observation orale :	<i>Plan n° 68</i>

Page 34 REGISTRE

Mme SOULA Martine

Page 35 REGISTRE

Corrections apportées par la Commune sur le dossier :

Page 36 REGISTRE

M. SOLEIL Jean-Michel :

M. TARTINI Tony pour indivision TARTINI à BIOULE

Non à la gravière : signé illisible,

Page 37 REGISTRE

M. SOULA Eric

Page 39 REGISTRE

Mrs LAFARGUE Robert et Louis

M. GUIRAL Gilbert (parcelle n°25 YD)

M. GARRIC Gérard

04/10/05	Page 41 REGISTRE	permanence du 04/10/05	
		M. PELLET Daniel (parcelle ZM82)	<i>Plan n°69</i>
		M. MARTIN José (parcelle n° 78)	<i>Plan n°70</i>
		Mme GRIEUMARD	<i>Plan n° 71</i>
		Mme COMBES (parcelle n°26)	<i>Plan n° 72</i>
		Mme COMBES	<i>Plan n° 73</i>
		M. et Mme BAR Michel	<i>Plan n° 74</i>
		M. et Mme TERRAL et Mme DELMAS Emplacement réservé n°19	<i>Plan n° 75</i>
		M. ESCUDIE Michel	<i>Plan n° 76</i>
		M. GALETTI	<i>Plan n° 77</i>
		M. et Mme MENNETEAU (parcelle YI95)	<i>Plan n° 78</i>
		M. ARLANDES	<i>Plan n° 79</i>
		Mme LESCALE Jeanne à CAHORS (parcelle 221)	<i>Plan n° 80</i>
		M. BACQUIE (parcelle ZI28 ou ZW 41)	<i>Plan n° 81</i>
		M. DELMAS Jean-Claude	<i>Plan n° 82</i>
		Communication de l'association « non à la gravière » 1 page recto/verso datée 14/09/05 :	<i>Plan n° 83</i>
		M. RAUJOL	<i>Plan n° 84</i>
		La limite de la zone 2AU (parcelles 262, 263, 49)	<i>Plan n° 85</i>
		M. RAUJOL Christian	

Page 45 REGISTRE

Mme COLLU Evelyne en date du 7/10/05

Page 47 REGISTRE

Mme SOLEIL Gisèle

M. GENIBRE (parcelle YH 183)

M. PELISSIE Lucien Gabriel (parcelle ZH0069)

M. ARLANDES Jean-Claude

Page 48 REGISTRE

M. MARTY Francis

Mme TABARLY Paulette

Page 51 REGISTRE

Jeunes Agriculteurs NEGREPELISSE
Signé par 9 adhérents

Page 52 et 53 REGISTRE

Mme COLLU Evelyne en 2 pages

Page 54 et 55 REGISTRE

SCEA Les TEMPETS
M. ALCOUFFE Bernard et M. MARTIN de BELLERIVE Patrick

14/10/05 PAGE 56 REGISTRE permanence du 14/10/05

M. DROSSON Pierre

Plan n° 86

M. et Mme JOUANY René (parcelle les Clots ZD)

Plan n° 87

M. BELVEZE à CAYRAC

Plan n° 88

M. BIANCHI Jean-Claude (parcelle YH 132)

M. AZZOS

Plan n° 89

Mlle Valérie RICARD

M. LAMARTRE (parcelle ZZ 154)

Plan n° 90

Mme FROUILLOU-RIVIERE Christine :

Observation opposée à la gravière Sans signature,

M. TOMASI Jean maraîcher à Lavergne :

M. TOMASI

Plan n° 91

M. BONNEFOY

Plan n° 92

Mme ROUX

Plan n° 93

Parcelles NC ZK 45 de Saint Gilles

Et NC YE 40 de Lasplanes (6ha87a60ca) et 3 ha20a10ca)

Non identifiée

Mme ESTANOVE Isabelle et M. Thierry CAULLIEZ	<i>Plan n° 94</i>		
Mme VENDEIRO	<i>Plan n° 95</i>		
Mme HOLLANDER Nicole, Observation sur l'eau <i>Non identifiée</i>			
Mme BOUVEUR			
M. GIBERT	<i>Plan n° 96</i>		
M. BESSOU Hervé	<i>Plan n° 97</i>		
M. CABRIT dossier 1 plan, 2 pages et 3 planches photos,	<i>Plan n° 98</i>		
Lettre M. PELLET Francis (parcelles à Mescle et Cougots)	<i>Plan n° 99</i>		
M. et Mme BARTHE (parcelle YD 102)	<i>Plan n° 100</i>		
M. PELLET Daniel (parcelle ZM82)	<i>Plan n° 101</i>		
M. RICARD Robert (parcelle ZZ87)	<i>Plan n° 102</i>		
M. DEVIC Claude (parcelles YD9, YD77, YD11)	<i>Plan n° 103</i>		
Dossier P.C. daté de 30/05/03 M. VANDENBUUSE	<i>Pièce n° 104</i>		
Dossier remis M. VANDENBUUSE (observation n° 44)	<i>Pièce n° 105</i>		
Mlle VALIERES à BIOULE	<i>Plan n° 106</i>		
Mlle VALIERES Nathalie (parcelle ZD452) Emplacement réservé n°24	<i>Plan n° 107</i>		
Dossier remis par ASAI NEGREPELISSE :	<i>Pièce n° 108</i>		
<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>20/10/05</td> <td>PAGE 66 REGISTRE</td> </tr> </table> permanence du 20/10/05	20/10/05	PAGE 66 REGISTRE	
20/10/05	PAGE 66 REGISTRE		
M. MORREAU Franck	<i>Plan n° 109</i>		
M. PELISSIE Lucien (parcelle ZH69)	<i>Plan n° 110</i>		
M. ZORDAN	<i>Plan n° 111</i>		
M. ZORDAN	<i>Plan n° 112</i>		
M. PIZZOLITTO Serge	<i>Plan n° 113</i>		
M. ROUERE	<i>Plan n° 114</i>		

M. LAFITTE Robert	<i>Plan n° 115</i>
Mlle GLORIS	<i>Plan n° 116</i>
M. DULME Jean (38)	<i>Plan n° 117</i>
M. SOURDIN	<i>Plan n° 118</i>
M. et Mme BOUHAGEB et M. de SAINT ARROMAN (Parcelles 905, 906, 911, 912, 913)	<i>Plan n° 119</i>
M. et Mme BOUHAGEB et M. de SAINT ARROMAN	<i>Plan n° 120</i>
M. BLANC	<i>Plan n° 121</i>
M. RAUJOL Alain	<i>Plan n° 122</i>
M. RAUJOL Patrice (parcelle ZH38)	<i>Plan n° 123</i>

20/10/05 PAGE 69 REGISTRE

Pièces ajoutées au dossier :

- 18. arrêté municipal du 12/10/05
- 19. avis au public
- 20. publicité légale Le Petit Journal du 12/01/05
- 21. publicité légale La Dépêche du Midi du 12/10/05
- 22. communiqué sur La Dépêche du Midi du 12/10/05
- 23. communiqué sur La Dépêche du Midi du 12/10/05
- 24. demande de prolongation du 6/10/05

PAGE 70 REGISTRE

Note de M. et Mme COLLU qui reprend sur 2 pages
(À rapprocher de la page 45)

24/10/05 PAGE 72 REGISTRE permanence du 24/10/05

Chemin situé aux Sapins section YH
Réclamation pour l'emplacement réservé n°19
Signé Mme DELMAS M. TERRAL

Plan n° 124

A.S.A.I. du Gouyre, Tordre et Gagnol
Signé Pierre RAEVEN

Pièce n° 125

Mme ZORDAN ROUIL Elisabeth
(Emplacement réservé n°16)

Pièce n° 126

Le Conseil de Développement du Pays Midi Quercy

Pièce n° 127

M. ANDRIEU Joseph Yves emplacement réservé n° 3

Plan n° 128

Mme DELEGLISE Lise sur le thème de l'eau ?

Mme VALLAPERTA A. Marie	
M ARLANDES Jean-Claude (parcelle 42)	<i>Plan n° 129</i>
M. ARLANDES Jean-Claude (parcelles 9 et 60)	<i>Plan n° 130</i>
M. PERIES Alain	<i>Plan n° 131</i>
Mlle PELLERIN Marie-Paule (Emplacement réservé n°25)	<i>Pièce n° 132</i>
M. GARRIC	<i>Plan n° 133</i>

Page 76

Document arrivé après la clôture de l'enquête publique :

Délibération Conseil de Développement de Midi Quercy pour laquelle 2 petites modifications ont été consignées sans changer le fonds du projet de délibération remis sous le n°127 le 24/10/05,

Reçu lettre le 2/11/05 de M. ZORDAN en 4 pages
Et complète les observations 111 et 120

Pièces ajoutées :

MAIRIE de NEGREPELISSE : édition de plans parcellaires : et intégration dans les observations du PLU :

Page 18 registre	M. ALIX Henri	entre 34 et 35
Page 36	M. TARTINI Tony	entre 68 et 69
Page 39	M. GUIRAL Gilbert	entre 68 et 69
Page 47	M. GENIBRE	entre 85 et 86
Page 47	M. PELISSIE	observation 110
Page 56	M. BIANCHI	entre 88 et 89
Page 61	parcelles ZK45 et YE40	Mme PADIE entre 93 et 94

D)- Avoir intégré les objectifs de la révision du PLU par la Municipalité :

La révision du PLU a été lancée pour prendre en considération plusieurs éléments :

- Intégrer le schéma d'assainissement communal,
- Considérer la charte paysagère du Pays Midi Quercy comme un élément structurant du futur document d'urbanisme,
- Mener une réflexion sur le bâti diffus qui participe pleinement à la structure paysagère du territoire,
- Apporter une réelle qualification des espaces naturels de la Commune : les berges et rives de l'Aveyron, les espaces boisés, le traitement paysager de la RD115,
- Prendre en compte l'évolution démographique récente (+ de 500 habitants en moins d'une année), et les programmes immobiliers en cours (150 logements en lotissement),

- Trouver des alternatives aux problèmes de stationnement du centre ville,
- Travailler sur la liaison entre centre ville et les commerces implantés en bordure de la RD115,
- Impulser le logement en centre ville en travaillant sur les espaces publics de proximité et en aérant le tissu urbain existant,

E)- Avoir pris connaissance d'explications complémentaires auprès :

DDE 82 cellule hydraulique, DSV 82, DRIRE 82, DDE 82 SUH, CGE et réseau d'eau, ASAI-EST et ASAI VAISSAC, différents services Mairie (assainissement, urbanisme), SDE 82 et capacité des réseaux électricité,

F)- s'être rendu sur site afin d'intégrer les analyses sur plans :

PLU sur zones activités,
 Les zones constructibles,
 Les demandes sensibles en opposition avec le projet de PLU,
 Les zones difficiles d'aménagement : zone de gravière, zones boisées, zone sud de NEGREPELISSE, emplacements réservés, Etc...

G)- avoir analysé et interprété les orientations du projet de PLU :

Aux moyens actuels de la Commune qui pourrait passer de 3534 à 4500 habitants dans un délai de 5 ans,
 Sans augmenter trop rapidement les surfaces construites,
 Intégrer le schéma d'assainissement communal, et favoriser l'environnement et la densité d'habitations, ainsi qu'une gestion améliorée de l'assainissement et des équipements,
 Une prise en compte de l'évolution démographique avec une ouverture à la construction en suffisance pour quelques années,
 Intégrer un ensemble d'emplacements réservés pour une meilleure qualité de vie des écoles et des habitants du centre ville,
 Conserver à la Commune son caractère rural,
 Garantir son cadre de vie, et la préservation des espaces naturels,
 Assurer une complémentarité entre habitat et activités,

Considérer un ensemble d'intérêts :

Individuels,
Collectifs,
Du projet PLU lui-même,
De l'attraction de la Commune,
De ses équipements,
Des futurs administrés,

Mais il convient aussi d'élaborer et d'anticiper sa compréhension et son intégration en y ajoutant avec prudence :

Les intérêts de ceux qu'on ne peut entendre dans cette enquête publique :

- Les habitants qui n'observent que la situation actuelle,
- Les futurs acheteurs de parcelles et leurs besoins,
- Les futurs administrés de la Commune et leurs besoins,

Ainsi que les intérêts immédiats de ceux qui sont concernés :

- En faisant abstraction de l'intérêt collectif,
- Qui souhaiteraient solutionner leurs préoccupations immédiates au détriment de difficultés ultérieures pour d'autres,
- De se séparer de terre en fonction de règles fiscales (pas plus de 2 détachements) échappant ainsi à tout projet d'aménagement et d'équipement,

Si sa réussite repose sur la capacité de faire cohabiter au mieux mais sans excès ces groupes d'intérêts il convient surtout d'anticiper l'éclosion de problèmes futurs qui ne sauraient manquer de surgir :

De nuisances,

De cohabitation,

D'intérêts contradictoires,

Voire des risques liés aux parties boisées, (parasites et incendie)

D'évacuation des eaux pluviales, dans une zone de plaine,

D'évacuation et d'absorption des eaux résiduelles de l'assainissement autonome, dans une zone de plaine,

De la mise à disposition de terres pour la culture,

De l'utilisation harmonieuse de certaines terres pour la filière bois,

De la difficulté de faire cohabiter construction et culture, et l'utilisation en conséquence des terres,

De déséquilibrer la valeur des exploitations par des détachements non maîtrisés, et de favoriser les risques du mitage,

Etc.....

Il se doit aussi en principe d'anticiper les justes besoins et souhaits de développements de l'ensemble (habitants, commune, communauté de communes, département, région), qui risquent parfois de paraître contradictoires,

Tenir compte aussi de la modification des appels de zones qui sont amenées à se développer par une modification des moyens :

- A la voie directe RD115,
- Par un accès direct sur la rocade de MONTAUBAN et l'autoroute sud A20 et l'accès autoroute A20
- Un accès aisé par CAUSSADE, et l'autoroute A20,
- L'accès à la gare de MONTAUBAN,
- Liaisons directes avec les bassins d'emploi du conglomérat de TOULOUSE, de la zone de MONTAUBAN et celle de CAUSSADE,

Par une ouverture aux possibilités réelles de développement des zones d'activités,

Par la possibilité d'ouverture de lotissements afin de loger de nombreuses demandes,

En résumé, ce Plan Local d'Urbanisme se penche sur la prise en compte :

*Les nuisances, (bruit, assainissement),
Des espaces assez importants entre zones,
L'utilisation optimale des moyens, (lagune d'assainissement)
L'utilisation optimale des équipements communaux,
La cohabitation activités et habitat,
La préservation d'espaces naturels,
La mise en place d'emplacements réservés à équiper,
Le projet d'une zone de loisirs,
Etc...*

En ce qui concerne les retraits pour voies bruyantes, certes ils diminuent les possibilités et la densification, mais évitent les difficultés prévisibles, mais bien utilisés, ils pourraient devenir un argument d'aménagement, pour une zone de loisirs ou zone arborée, et pourquoi pas un espace de jardins ouvriers ?

Le risque de mitage pour la Commune semble stoppé ce qui n'empêchera pas le développement de la Commune, tout en conservant son cadre à la « campagne », et sa qualité de vie,

Le zonage du PLU devrait permettre à la collectivité de prendre du recul, de faire une pause, de laisser le temps aux équipements et investissements de prendre les élans et volumes nécessaires, sans se disperser, comme risquerait de l'exiger le mitage, au gré d'intérêts individuels opposés à une gestion de collectivité,

De reprendre et de stabiliser les investissements nécessaires concernant :

- Le réseau d'eau qui sera insuffisant dans certains axes, s'il ne l'est pas déjà actuellement, 1 habitation demande entre 1.5 et 1.8 m³/heure, et en général aux mêmes tranches horaires,
- Le réseau d'extinction incendie qui semble dans certaines zones très insuffisant, (2750 m entre 2 bornes les Clots et Labole) (1200m Prouchets et Lavergne)
- Le renforcement du réseau électrique, lorsque l'on sait que la puissance moyenne sollicitée pour une habitation est de 9kw,
- Auxquels viennent s'ajouter maintenant les exigences des accès à Internet ADSL, qui ne peut se réaliser qu'à partir d'une densité cohérente,

- Et des accès aux réseaux des téléphones portables, par une couverture quelquefois insuffisante au vu des densités,

Les zones constructibles sont éloignées les unes des autres en laissant des espaces appréciables entre elles, et la place à de futurs projets,

Les zones constructibles sont regroupées, laissant des espaces naturels entre elles, afin qu'elles respirent,

De grands espaces laissés ainsi disponibles sont utiles pour laisser l'avenir se préparer et se prendre en charge,

Des espaces sont laissés non constructibles en limite de territoire pour les Communes voisines sauf pour :

La limite avec ALBIAS qui a déjà été bien urbanisé, mais sans aucune possibilité de construire dans ce PLU, et le long de la RD958,

Il semble utile de rappeler que les Communes rurales ont besoin d'espaces entre elles afin de maîtriser leurs projets, et les intégrer dans une cohérence territoriale, et une qualification des réseaux (eau, irrigation, électricité, gaz, téléphone.)

L'agrandissement de la ville va aller dans tous les axes à partir du centre ville, qui permettrait ainsi d'améliorer les équipements et la gestion du service d'assainissement, en terme d'environnement et d'action durable,

La zone soumise à l'assainissement collectif est ambitieuse, mais à terme doit permettre d'apporter une réponse à l'augmentation raisonnée de la Commune, et de son environnement,

L'assainissement collectif favorisant aussi l'économie d'espaces,

Les espaces entre zones constructibles laissent :

- Une cohabitation agréable entre activités agricoles et habitat,
- de nombreux espaces boisés,
- une place également pour la faune,
- une place pour la chasse,
- des zones de promenades,
- la nature s'exprimer,
- les zones respirer,

L'élargissement des zones d'activités orientées vers les axes nécessaires à leur développement et à celui de la Commune par des voies importantes classées hors gel et en tonnage conforme permet à celles-ci d'être directement reliées à MONTAUBAN et à CAUSSADE, CAHORS, VILLEFRANCHE, etc....

Avec un avantage tout à fait exceptionnel sans laisser entrer les véhicules dans les zones urbanisées,

Mais aussi et surtout d'être prises en charge à partir de 2 ronds-points qui en assurent sécurité et répartitions,

En ce qui concerne l'habitat collectif, celui-ci malheureusement ne semble pas d'un côté suffisant, et non souhaité par certains selon l'enquête publique, mais correspond bien à une demande et une nécessité d'équipements. Situation aggravée par la les évolutions foncières actuelles et les désordres qu'elles entraînent.

La Municipalité semble soucieuse et occupée par ce point.

Cette enquête publique a fait s'exprimer bon nombre de propriétaires de surfaces non négligeables, ne sachant plus quoi faire de ces terres, sauf d'espérer les rendre constructibles, ce qui risque comme conséquence de les voir transformées en friches.

Ce projet laisse aussi de grands espaces pour les projets et décisions futures, malgré le mitage qui s'y était installé,

Avec malgré tout une difficulté concernant la plupart des hameaux : donner une légère impulsion aux hameaux afin de les rendre plus vivants et légèrement urbanisés,

Bien que la pause intégrée dans ce projet PLU, devrait pouvoir permettre à court terme de donner une légère impulsion aux hameaux après avoir organisé ou fait participer aux équipements de base,

H)-. Repris les caractéristiques synthétisées de NEGREPELISSE :

Commune très urbanisée le long des voies structurantes :

La Commune s'est allongée en évitant tout élargissement des zones, avec une circulation automobile qui peut redevenir dangereuse d'une part à cause des accès successifs et d'autre part par la largeur moyenne des voies.

En effet, même à 30 kmh, avec un accès « encadré » tous les 30 m cela devient dangereux.

Il y a tout de même avec un avantage majeur concernant l'ancienne voie ferrée reprise par la RD115 sans accès direct dessus, et sécurisée à l'Ouest et à l'Est par des ronds-points

2 ronds-points desservent les différents quartiers de la Commune en redistribuant la circulation,

Une voie structurante et peu d'habitat la RD958 vers MONTRICOUX,

Une voie structurante large et bien agencée vers VAISSAC,

Urbanisation et activités organisées autour de 7 axes :
RD958 vers St Etienne de Tulmont RD958 vers Montricoux
RD115 vers MONTAUBAN, RD115 vers MONTRICOUX,
RD65 vers ALBIAS
RD64 vers BIOULE
RD35 vers VAISSAC,

Confort :

Il semble tout à fait normal d'imaginer qu'un ensemble de personnes souhaitent conserver sien cette partie de patrimoine collectif (RD958, paysages, peu d'habitat)

Développement :

Le développement de la Commune et son centre ville ne se fera pas sans quelques difficultés pour leurs projets (oppositions sur les emplacements réservés)

La Commune se trouve à 14 km du chef-lieu de Département, elle accède à l'autoroute A20 par une sortie à MONTAUBAN et par CAUSSADE en passant par BIOULE,

les difficultés liées à la saturation, le manque de terrains, à la construction et les prix proposés à la vente font reculer les demandes vers des zones où un équilibre financier peut être trouvé : ce devrait être le cas de NEGREPELISSE et les Communes voisines.

Préoccupations :

Tout développement est toujours accompagné d'un certain nombre de préoccupations dont certaines sont liées à la charge fiscale, d'autres à la cohabitation avec de nouvelles populations, et d'autres aux différences sociales,

Mais une Commune ne pourrait être équilibrée sans un mélange harmonieux de situations, d'activités, d'emplois, etc...

Pourtant bon nombre de personnes se plaignent de ce développement tout en admettant en bénéficier :

- Attrait et stabilisation des commerces et services,
- Marché très attractif,
- Installation de PMI/PME,
- Activités médicales et associées,
- Hôpital,
- Ecoles, collège,
- Espaces sportifs, espaces de loisirs,
- Zone périmétrique d'espaces de tourisme,
- Etc...

Transports :

A ce rythme, la Commune de NEGREPELISSE risque de manquer à terme de moyens de transports vers les bassins d'emploi (Caussade, Montauban, Toulouse,) conséquence de zones locatives, mais aussi de revenus modestes,

I)- Avoir repris les divers plans et servitudes publiques et conventionnelles :

Réseau irrigation : les plans sont intégrés au PLU comme servitudes,

Réseau eau : pause indispensable pour bon nombre de hameaux afin de garantir l'approvisionnement individuel,

Réseau extinction incendie :
De nombreuses zones non équipées, voire bornes très éloignées,
Pause PLU indispensable afin d'envisager son développement simultanément avec d'autres zones constructibles s'il y a lieu,

Zone inondable : intégrée dans le PLU,

Servitudes : A1 protection, domaniale forêt de Sarret
AS1 périmètre protection captage eau potable, (située en zone A et en zone inondable,)

I4 ligne à haute tension 225 KV qui traverse successivement du Nord-Est au Sud-Ouest :

Zone 1 AU
Zone 1Aux
Zone UX
Zone UCa
Zone AU
Zone 2AU
Zone UDa
Zone 2AU,

PT2 servitudes électriques (influence les hauteurs des constructions)

Plan épandage des boues de STation EPuration de MONTAUBAN :
Hors zone constructibles,

(N.B. les vidanges de Nègrepelisse se font à la ST.EP de MONTAUBAN) pour 2004 175

Schéma Départemental des Carrières :
Partiellement intégré,

J)- En ce qui concerne les éventuelles modifications envisageables du PLU, sans le modifier sur le fond, celles-ci se composeraient ainsi :

1. La plupart des observations ne pourraient pas recevoir un avis favorable dans la mesure où :

Elles modifieraient complètement ce projet de PLU,
Installerait une impression d'injustice,
Confirmerait s'il le fallait que des dérogations sont toujours possibles,
Et risqueraient de fausser les relations entre élus et administrés,
Et bien plus grave, amputeraient les révisions ultérieures de leurs possibilités d'implantations,
Avec un autre risque de déséquilibrer les réseaux d'eau dont les diamètres par endroits semblent plus que limités aux habitations en place,
Pour le réseau d'électricité, il en est autrement, il est toujours possible de passer, encore faut-il orienter les axes de développement et dégager les financements nécessaires,

2. certaines observations demanderaient une attention particulière :

Mme COMBES *Plan n° 73* *il ne semble pas y avoir de difficultés,*
Pour laquelle une réponse rapide pourrait être faite

Le Conseil de Développement du Pays Midi Quercy qui sur sa délibération semble être en phase avec le projet PLU :

Maîtrise du développement urbain :

Patrimoine et paysage végétal :

Valorisation de la ville et des hameaux :

Pièce n° 127 par une présentation motivée,

En contiguïté avec la zone constructible :

Seul M. GALETTI pourrait effectivement terminer cette zone en contiguïté avec la zone UDa,

Plan n° 77 *mais sous la réserve d'une sortie par chemin n°21*
Évitant RD958 et accès successifs, et dans un virage,

Pour les dents creuses :

M. et Mme RICARD posent un véritable problème, mais répondre positivement c'est aussi refuser par ailleurs,

Pièce n° 23 *avec risque enclavement parcelles arrières (143, 144, 145 ?),*

Risque d'y voir 2 à 3 habitations,

Sauf prévoir passage suffisamment large ?

Et sous réserve du réseau d'eau diamètre 50,

9 habitations relevées, + 2 = 11 (risque réseau d'eau)

En zone Nh :

Projet de M. DROSSON Pierre semble mal compris
Plan n° 86 le faire venir pour représenter son projet afin d'éviter tous les aller et retour pour chaque partie, il semblerait qu'il n'y ait pas de difficultés,

Les A.S.A.I. :

Pièce n° 125 une simple confirmation qu'ils seront consultés lors de travaux, comme les concessionnaires

Possibilités de construction dans le cadre activités agricoles :

M. PIZZOLITTO *Pièce n° 34*

M. BONNEFOY *Plan n° 92*

M. MORREAU Franck *Plan n° 109*
Inviter tous 3 à se rapprocher d'un projet à présenter à DDAF82,

Emplacements réservés :

L'emplacement n°18 *Pièce n° 10*
Cet emplacement pourrait être déplacé sous réserve de mise en place d'un projet.

M. ZORDAN *Plan n° 111*
Dossier en cours de négociation, sa diminution ne pose qu'un seul problème : celui du vendeur et des limites de négociation,

Possibilité de reconstruire ruines :

Mme BELLOCQ *Pièce n° 12*
Celle-ci se trouve en zone Na, et sous réserve de satisfaire aux règles de l'assainissement,
Et sous réserve de la qualification des réseaux,

Demande modification de classement :

M. VANDENBUUSE *Plan n° 43*
Projet à voir avec la Collectivité, sans oublier que cette zone est dans le schéma d'assainissement collectif, et se trouve très en contrebas de la voirie,
Bien que l'ancienneté de cette affaire semble confirmer l'annulation de ce projet,
Et l'on se retrouverait devant ce fait l'intérêt d'un classement plus pour une recherche de revente,

M. VANDENBUUSE *Plan n° 44*

Projet à voir avec la collectivité, sans oublier que cette zone est dans le schéma d'assainissement collectif, et se trouve très en contrebas de la voirie,

M. TARTINI Tony pour TARTINI à BIOULE (Page 36 entre 68 et 69)

Dans la mesure où un assainissement collectif serait prévu, dans ce cas toute la section ZI devrait pouvoir passer en 2AU,

Et privilégier l'assainissement collectif semble être dans l'intérêt de la Collectivité, avec une densité d'habitation plus conforme à cette proximité du centre bourg,

M. TOMASI relève des règles de l'agriculture alors que son exploitation se trouve en zone Na,

Plan n° 91 modification de zone Na en A à voir avec lui en fonction de ses objectifs,

Mme ESTANOVE et M. CAULLIEZ

Plan n°94 dans le cadre d'un entretien avec la SAFER il semblerait qu'un regroupement des terres serait envisagé afin de reconstituer une exploitation,

Dans ce cadre-là, la demande de classement élargi en Na serait à reconsidérer en zone A,

Présence d'installations classées et élevages : (règles de distances)

Aucunes modifications dans ces zones, mais elles doivent être prises en compte par toutes les parties concernées,

Classement en zone industrielle : UXa

Aucune modification dans l'intérêt des parties concernées,

Divers :

Mme PIZZOLITTO le dépôt permanent d'ordures sur la parcelle 161,

Mme LESCALE Jeanne à CAHORS sa parcelle 221, déversement régulier de matériaux et de ferrailles sur sa parcelle en plus utilisée ponctuellement par des motos.

Plan n° 80

M. RAUJOL enregistrer la position exacte du fossé d'assainissement,

Plan n° 84 prise en compte de la modification qui ne change rien semble-t'il dans ce PLU,

M. LAMARTRE sollicite l'intervention du Conseil afin de résoudre les difficultés suivantes :

Plan n° 90 mission de conciliation, ou d'achat par la Municipalité d'un petit espace en échange de sa parcelle qui entrerait dans le patrimoine foncier Municipal,

M. ARLANDES Jean-Claude sécurité routière aux Prouchets :

Faut-il encore le rappeler que les constructions le long des voies structurantes posent ce type de difficultés, Leur préférer L'élargissement des zones plus qu'un allongement, mais ce n'est pas ce qui souhaité par l'ensemble des demandes,

K)- L'équilibre de ce PLU semble aller vers :

Une grande réflexion et investissements sur l'assainissement collectif,

La mise à niveau ou le renforcement des réseaux eau, électricité, et incendie,

Le positionnement des zones d'activités qui semblent parfaitement bien intégrées, avec de grands espaces de développements possibles,

Une utilisation dans le cadre de l'intérêt général de zones d'extraction de graviers, transformée en résultats fiscaux non négligeables et en diminution des risques au sens de la prise en compte pour la solidarité nationale, ainsi qu'en retour de zones utilisables par toute la Communauté,

L'utilisation des axes routiers structurants RD 115, RD 958, RD 65, RD64, RD35, pour la plupart des zones constructibles,

Eviter de surcharger les autres voies, ce sont en général des chemins d'exploitation qui ne supportent ni de se croiser, ni l'augmentation de la circulation, ni le tonnage élevé,

Il serait bon de rappeler que la voirie secondaire n'est absolument pas adaptée à une augmentation de l'urbanisation. Il est vrai qu'une habitation ne changerait rien mais pourquoi pas la suivante ? Et ainsi de suite ?

Une chance exceptionnelle par un axe structurant la RD115 qui n'a aucune zone urbanisée au long, avec 2 ouvrages de sécurité et de distribution à l'Ouest et à l'Est, permet d'une part d'urbaniser sans le risque et les nuisances de la circulation, mais avec une coupure très nette entre Nord et Sud de NEGREPELISSE,

Coupure entre Nord et Sud qui pourrait trouver une réponse à moyen terme par la zone de loisirs et ses 2 possibilités naturelles de connexion aériennes par-dessus la RD115,

Un axe structurant vers VAISSAC, d'une largeur particulière, avec des véhicules qui n'accèdent pas directement sur la voie, et avec des espaces suffisamment larges latéralement,

Une voie RD958 vers MONTAUBAN occupée latéralement par des habitations et une succession d'accès qui en rendent son utilisation dangereuse par le fait qu'on y roule bien et avec une bonne visibilité,

La RD958 vers MONTRICOUX, peu utilisée, elle est sans développement des constructions,

A ce rythme, l'occupation linéaire de la voirie et le mitage risqueraient d'entraîner NEGREPELISSE dans une obligation de construction de routes. Certes, il instaure une pause et les réflexions qui s'imposent.

Il permet la mise en place de quelques opérations d'aménagements de zones et de futurs lotissements qui ne pourraient que calmer la frénésie qui s'est installée depuis quelques temps, autour des prix que ce soit de l'ancien, que ce soit des terrains, (vendus dans l'état hors viabilisation).

Il semblerait utile de rappeler qu'un acheteur de parcelle isolée devrait avoir au moins les mêmes droits qu'en achetant dans le cadre d'un lotissement aménagé, équipé et donc constructible. Avec une maîtrise totale des dépenses et des équipements.

Acheter un lot dans un lotissement justifie bien la différence de prix avec une terre agricole, mais certainement pas l'inverse,

Concernant bon nombre de parcelles non constructibles à ce jour, il est à craindre que celles-ci risquent d'être laissées à l'abandon soit en l'attente d'une révision, soit pour d'autres raisons,

De plus il est regrettable que de nombreux hectares de terres échappent à la signature d'un fermage qui permet aux exploitants agricoles de pouvoir stabiliser leurs exploitations, et l'entretien des espaces,

L)-

CONCLUSIONS

Après avoir comptabilisé les pièces remises et les rapprocher du projet de PLU (annexe 1)

Après avoir analysé les observations du public, et leurs incidences directes et indirectes sur ce projet PLU, (annexe 2)

Après avoir intégré les réflexions et éclairages complémentaires,

Après avoir vérifié sur site un certain nombre de points,

Après avoir rapproché les différents plans des observations, vérifications et compléments apportés,

Avoir intégré les éléments d'analyses et conclusion sur la zone Nc et le projet de gravière, (annexe 3)

Au vu de tous ces éléments le Commissaire Enquêteur se prononce pour un avis favorable avec les 5 réserves et les recommandations suivantes :

RESERVES

Emplacement réservé n°1 classé en zone UB sur les plans et précisé *parc, chemin piétonnier et équipements ludiques associés, Surface 28378 m²*
Cet emplacement arboré de sapins de 6 à 7 mètres de hauteur, un espace naturel, un poumon pour le centre ville, de plus dans un virage, devrait rester tel qu'il est afin d'agrémenter le centre ville, mais avec un accès hors RD958,

Sous réserve d'un classement conforme N, lui conservant ses qualités, dans le cadre d'un intérêt collectif,

De conserver la zone Ni telle quelle, en attente de mise au point et de stabilisation d'un projet,

Dans la zone Ni, de ne pas modifier les emplacements réservés 21, 24, 25, leur suppression risquerait d'une part de perdre les connexions naturelles entre le Nord et le Sud de la RD115 et devoir modifier sans cesse un projet, et d'autre part de créer une injustice avec les autres personnes concernées,

De ne pas modifier la zone UXa, qui obligerait à faire un choix entre l'activité et la proximité des habitations,

D'intégrer à ce PLU la consultation systématique des ASAI comme pour tout concessionnaire au titre de servitudes conventionnelles,

RECOMMANDATIONS

La zone UXa : une plantation d'arbres d'essences différentes le long de la zone UXa et la RD115, améliorerait d'une part la vision de cette zone, et d'autre part l'intégration de ce site industriel, avec pour éventuel effet de les utiliser comme des parasols pour les véhicules rangés dessous. Mais surtout cacherait l'ensemble des dépôts de matériaux qui s'ils sont nécessaires à l'entreprise, n'en donne pas une bonne image. L'orientation Sud / Ouest est idéale pour zone d'ombre,

La même situation au lieu-dit Les Monteils : un ou 2 bouquets d'arbustes pourrait améliorer le paysage,

Le long RD115 de l'Agence EDF à l'entrée zone activité, une séparation par bordures et arbustes entre-elles, dans le cadre de futurs travaux améliorerait sécurité et esthétique dans le cadre de ce PLU,

De prendre en compte définitivement la présence d'exploitations agricoles et d'élevages à proximité d'habitations, pour lesquelles, la seule réponse est de les éloigner l'une de l'autre,

Le long de la voie RD115 dans la zone « bruit », la mise en place d'une surface utilisée en jardins complèterait et agrémenterait la zone urbanisée et dense de bons nombre de logements sans espaces naturels.

Ligne électricité Haute Tension 225 KV, servitude traverse du Nord-Est au Sud-Ouest la Commune, et passe par-dessus de nombreuses zones :

Zone 1 AU,
Zone 1AUx,
Zone UX,
Zone N,
Zone UCa,
Zone 2AU,
Zone 2AU
Zone UDa,
Zone 2AU,

Ne pas laisser trop d'illusions aux propriétaires ou aux projets sur le passage de cette ligne, pour laquelle il manque sur les plans l'espace considéré comme servitude,

Mais surtout la mise en place d'une bande qui isole les constructions sous cette ligne,

Certaines observations demanderaient une attention particulière :

Mme COMBES Plan n° 73 *il ne semble pas y avoir de difficultés,*

Pour laquelle une réponse rapide pourrait être faite

Le Conseil de Développement du Pays Midi Quercy qui sur sa délibération semble être en phase avec le projet PLU :

Maîtrise du développement urbain :

Patrimoine et paysage végétal :

Valorisation de la ville et des hameaux :

Pièce n° 127 par une présentation motivée,

En contiguïté avec la zone constructible :

Seul M. GALETTI pourrait effectivement terminer cette zone en contiguïté avec la zone UDa,

Plan n° 77 mais sous réserve sortie chemin n°21

Évitant RD958 et accès successifs, et dans un virage,

Pour les dents creuses :

M. et Mme RICARD posent un véritable problème, mais répondre positivement c'est aussi refuser par ailleurs,

Pièce n° 23 avec risque enclavement parcelles arrières (143, 144, 145 ?),

Risque d'y voir 2 à 3 habitations,

Sauf prévoir passage suffisamment large ?

Et sous réserve du réseau d'eau diamètre 50,

9 habitations relevées, + 2 = 11 (risque réseau d'eau)

En zone Nh :

Projet de M. DROSSON Pierre semble mal compris

Plan n° 86 le faire venir pour représenter son projet afin d'éviter tous les aller et retour pour chaque partie, il semblerait qu'il n'y ait pas de difficultés,

Les A.S.A.I. :

Pièce n° 125 une simple confirmation qu'ils seraient consultés lors de travaux, comme les concessionnaires,

Ou se mettre en phase par une convention,

Possibilités de construction dans le cadre activités agricoles :

M. PIZZOLITTO *Pièce n° 34*

M. BONNEFOY *Plan n° 92*

M. MORREAU Franck *Plan n° 109*

Inviter tous 3 à se rapprocher d'un projet à présenter à DDAF82,

Emplacements réservés :

L'emplacement n°18 *Pièce n° 10*

Cet emplacement pourrait être déplacé sous réserve de mise en place d'un projet et calé avec celui-ci,

M. ZORDAN *Plan n° 111*

Dossier en cours de négociation, sa diminution ne pose qu'un seul problème : celui du vendeur et des limites de négociation,

Possibilité de reconstruire ruines :

Mme BELLOCQ *Pièce n° 12*

Celle-ci se trouve en zone Na, et sous réserve de satisfaire aux règles de l'assainissement, Et sous réserve de la qualification des réseaux,

De plus sur la zone Les Reys présence d'une ruine délabrée et sûrement inutilisable, gâche le paysage le long RD 115,

Demande modification de classement :

M. VANDENBUUSE Plan n° 43

Projet à voir avec la Collectivité, sans oublier que cette zone est dans le schéma d'assainissement collectif, et se trouve très en contrebas de la voirie, Bien que l'ancienneté de cette affaire semble confirmer l'annulation de ce projet, Et l'on se retrouverait devant ce fait l'intérêt d'un classement plus pour une recherche de revente,

M. VANDENBUUSE Plan n° 44

Projet à voir avec la collectivité, sans oublier que cette zone est dans le schéma d'assainissement collectif, et se trouve très en contrebas de la voirie,

M. TARTINI Tony pour TARTINI à BIOULE (Page 36 entre 68 et 69)

Dans la mesure où un assainissement collectif serait prévu, dans ce cas toute la section ZI devrait pouvoir passer en 2AU, Et privilégier l'assainissement collectif semble être dans l'intérêt de la Collectivité, avec une densité d'habitation plus conforme à cette proximité du centre bourg,

M. TOMASI relève des règles de l'agriculture alors que son exploitation se trouve en zone Na,
Plan n° 91 modification de zone Na en A voir avec lui en fonction de ses objectifs,

Mme ESTANOVE et M. CAULLIEZ,
Plan n°94, revoir avec eux les objectifs de recadrage de cette exploitation agricole, et le classement approprié,

Présence d'installations classées et élevages : (règles de distances)

Aucunes modifications dans ces zones, mais elles doivent être prises en compte par toutes les parties concernées,

Classement en zone industrielle : UXa

Aucune modification dans l'intérêt de toutes les parties concernées,

Divers :

Mme PIZZOLITTO dépôt permanent d'ordures sur parcelle 161,

Mme LESCALE Jeanne à CAHORS sa parcelle 221, déversement régulier de matériaux et de ferrailles sur sa parcelle en plus utilisée ponctuellement par des motos.

Plan n° 80

M. RAUJOL enregistrer la position exacte du fossé d'assainissement,

Plan n° 84 prise en compte de la modification qui ne change rien semble-t'il dans ce PLU,

M. LAMARTRE sollicite l'intervention du Conseil afin de résoudre les difficultés suivantes :

Plan n° 90 mission de conciliation, ou d'achat par la Municipalité d'un petit espace en échange de sa parcelle qui entrerait dans le patrimoine foncier Municipal,

M. ARLANDES Jean-Claude sécurité routière aux Prouchets :

Faut-il encore le rappeler que les constructions le long des voies structurantes posent ce type de difficultés,

Leur préférer L'élargissement des zones plus qu'un allongement, mais ce n'est pas ce qui est souhaité par l'ensemble des demandes,

Sur la communication :

Une réponse par lettre à l'ensemble de ces observations irait dans une meilleure relation dans le cadre d'un projet qui semble plus compliqué qu'il n'y paraît et bien difficile pour nombre de personnes à accepter :

- *A ceux qui vont vers une réponse favorable, afin de les faire patienter, par une lettre standard. Car il est à imaginer qu'en début 2006 les services de l'urbanisme vont être confrontés à un ensemble de demandes de confirmation,*
- *A ceux dont la réponse ne peut visiblement être positive sans compromettre ce PLU et ses avantages collectifs, par une autre lettre standard,*
- *A ceux dont la réponse ne peut être, ni négative ni positive sans une nouvelle analyse, dito,*

- *Il reste les demandes qui pourraient trouver après un temps de réflexion, un nouvel écho lors de la prochaine révision de ce PLU,*

Au niveau technique :

Zones constructibles :

Zone avec assainissement collectif :

L'augmentation raisonnée de la densité ne peut qu'être favorable aux charges futures de la Commune,

La diminution de la taille des parcelles par exemple d'environ de à 1000 voire 800 m² met à portée d'objectifs une population qui souhaite être propriétaire et s'intégrer harmonieusement sans forcément s'épuiser financièrement soit par des coûts d'achat élevés soit par de futures finitions qu'ils risquent de ne pouvoir assumer,

Zones avec assainissement autonome,

Surface de 2000 m² voire 1500 ? En cas d'assainissement autonome :

La prise en compte si possible dans le calcul des surfaces des espaces des retraits pour servitudes ruisseaux, rivières, fossés mères, qui eux ne sont pas constructibles,

Zones d'activités :

La neutralisation d'une bande de terrain d'une largeur raisonnable pour y planter arbres et arbustes, afin d'isoler les habitations et les activités industrielles pour un meilleur confort visuel, acoustique, et l'installation d'une faune.

Ou tout simplement la figer en zone Agricole ou zone Naturelle,

Favoriser une distance entre les bâtiments et la limite de propriété d'un espace qui isole des quelques habitations présentes pour y aménager par exemple espaces verts, zones de stockages, bureaux, parking,

Entre la zone d'activité industrielle UXa et la zone d'habitat, la séparation de ces 2 zones par un espace ou un rideau d'arbres pourrait répondre aux objections futures, et conserver à chaque zone son cadre,

Au niveau sécurité :

En ce qui concerne les axes routiers : la raison souhaiterait inciter au regroupement des accès des habitations au moins par 2 s'il n'y a qu'une ligne, ou par 3 voire plus s'il y a une ligne arrière, ce qui aurait pour mérite de donner un grand dégagement pour les accès et une meilleure

visibilité en sortie, ainsi qu'une possibilité d'arrêt sans bloquer la circulation,

Voirie :

Dans certaines zones, la largeur de certaines chaussées et leur état, semblent poser quelques préoccupations, une pause dans la densification de ces zones, permettrait de prendre les décisions nécessaires afin d'y remédier, (ex. zone sud RD115 riveraine à zone Ni,)

Par voie de conséquence, prudence entre projets de construction et remise à niveau,

Au niveau règles de voisinage :

Eaux pluviales :

L'incitation à créer des puisards d'évacuation exclusivement pour les eaux pluviales, (avec un renvoi du trop plein aux fossés) diminuerait ou tout au moins n'augmenterait pas leur volume avec la densification des constructions, ceci pour un meilleur confort collectif, tout au moins en zone plane,

Accès à la propriété :

Il pourrait manquer à ce PLU quelques réserves foncières, qui permettraient à la Commune de NEGREPELISSE d'inciter à la constitution de quelques opérations d'habitat individuel avec des parcelles raisonnables, mais équipées et financées au sens de lotissement avec assainissement collectif,

Ceci dit il existe quelques demandes concernant de grandes parcelles qui pourraient faire l'objet d'une négociation raisonnable, d'un regroupement et d'un projet d'aménagement ultérieur,

A NEGREPELISSE le 23/11/05
Francesco PETRAROLI

Il convient d'annexer la synthèse des conclusions en pages 61 à 64de :

ANNEXE 3 CONCLUSIONS ZONE Nc et projet gravière