

OBSERVATIONS DU PUBLIC

M^{me} CALMELS Chrétiame (né~~pas~~ CAVADY)

Suite au plan du PLU de la commune, je constate que ma parcelle n° 55 n'est pas en zone constructible. Je souhaiterais que celle-ci devienne partiellement en zone urbanisable. Cela permettrait une continuité des maisons déjà construites au lieu dit "SACH". De plus, je vous informe que l'eau et l'électricité arrivent à ce terrain.

Cordialement.

Calmel



Mme OBERSON Marie-Pierre
25 Allée du Lac · Rés Arc-En-Ciel
16340 L'Isle D'Espagnac

L'Isle D'Espagnac,
Le 15 octobre 2023

Monsieur le Maire de TAIX,

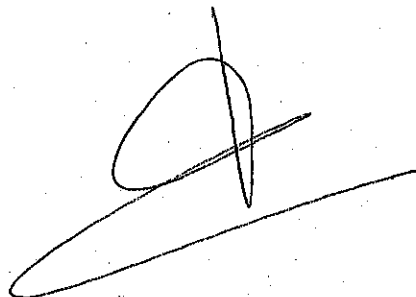
Après mon passage à la mairie pour prendre connaissance du projet d'élaboration du PLU Je me permets, au nom des miens, de vous soumettre mon incompréhension et mon mécontentement.

Notre terrain n°20 est situé entre des constructions dont la plus ancienne à plus de 50 ans ! (Avec le recul jamais inondée) et toutes les autres très récentes et même juste sortie du sol. De plus, j'attire votre attention qu'en 2013, nous avons fait une demande de CU qui avait été acceptée par vous Mr SOMEN. Pour des raisons personnelles, ce projet n'a pas abouti...

Aux vues de l'évolution de santé précaire de maman et la situation géographique de ses trois filles, je vous saurais gré de faire ce qui est en votre possibilité pour que ce terrain soit déclaré constructible ce qui est et était le souhait de nos parents.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes cordiales salutations.

Marie-Pierre OBERSON

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line extending to the right.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Après lecture du dossier de PLU de la commune de Taix, je tiens à signaler des observations concernant le dossier et la procédure d'enquête.

Premièrement concernant les 2 OAP sectorielles contenues dans le dossier (pièce 3.2) :

sur le détournement des outils réglementaires :

- à l'intérieur de l'OAP Règuelongue, les orientations sont délimitées à la parcelle, limitant le droit à construire d'une seule parcelle ce qui est contradictoire avec la nature même des OAP. Les OAP ne peuvent pas porter sur une parcelle unique (**détournement d'une interdiction de construire ou d'un emplacement réservé réglementaire**). (voir analyse de la JP Conseil d'État, 3ème et 8ème sous-sections réunies, 26/05/2010, req n° 320780 – infra).
Il faut donc supprimer l'OAP ou l'étendre aux parcelles voisines.

Sur les contradictions dans les orientations :

- à l'intérieur de l'OAP Le Brugayras, les orientations d'opération d'aménagement d'ensemble de 5 lots minimum sur moins de 6000 m² et la **présence de 2 accès en cul de sac** dans le mémoire en réponse aux PPA. En page 7 de la pièce 3.2 la commune indique que les voies de desserte en cul de sac seront à éviter. Alors pourquoi 2 accès ?
Il faut donc ne prévoir qu'un seul accès en cul de sac!

- à l'intérieur de l'OAP Règuelongue, la **présence d'1 accès en cul de sac** dans le mémoire en réponse aux PPA et en page 12 de la pièce 3.2 la commune indique « Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence **avec l'existant et avec le projet de lotissement sis sur la parcelle voisine**, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité. »

Si un projet de lotissement a été accordé sur la parcelle voisine, il a donc un accès prévu ! Alors pourquoi prévoir un autre accès en cul de sac ?

Deuxièmement concernant la dématérialisation de l'enquête qui ne semble pas conforme à la loi:

J'ai été consulté le dossier sur le site dédié à l'enquête. Je suis surprise qu'il n'y ait aucun fichier consultable en ligne des observations déposées comme indiqué sur l'avis d'enquête et conformément à la Loi. La mise en ligne de la totalité des observations écrites **est obligatoire** depuis le 1 mars 2018 : **article R 123-13** qui dit que les observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R 123-11.
Ce serait dommage d'annuler l'Enquête pour vice de forme !

Merci de prendre en compte mes observations et de les publier sur le site comme le précise la Loi.

Mme Sablayrolles Marie-Jeanne -

Je souhaite que la parcelle ZB 52 devienne constructible comme la parcelle contigue ZB 16. Elle est enclavée entre 2 constructions. Cette parcelle est déjà viabilisée (route, eau, électricité et assainissement) -

Cordialement - Sablayrolles

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de TAÏX, je souhaiterais que soit intégrée dans la zone constructible l'intégralité de la parcelle cadastrée ZC12 et que soient levées les contraintes imposées par l'OAP.

En effet ce terrain ne fait plus l'objet d'un bail agricole et constitue une dent creuse.

Dans le cas contraire, il resterait enclavé et difficilement accessible.

J'ajoute que la piètre qualité de cette terre limite les possibilités d'exploitation agricole.

Pour mémoire ou information :

Avant l'existence d'un PLU (carte communale), il était possible de construire sur la partie supérieure de cette dent creuse mais pas sur le fond de la parcelle.

Je vous joins en pj 2 courriers adressés au Maire de la commune.

Le premier, daté du 21 décembre 2020, demande la constructibilité sur toute la parcelle.

J'attire votre attention sur le courrier du 12 avril 2023, en particulier sur le permis d'aménager accordé par la commune le 29 août 2022 sur une partie de la parcelle ZC12 sans mon accord et sur la parcelle voisine.

Dans le projet de PLU, je m'aperçois qu'il y a une OAP sur la pointe de la parcelle ZC12.

Or, sauf erreur de ma part, avec cette OAP il est impossible de construire sur cette partie de parcelle qui fait 3800 ou 3900 m² puisque l'OAP exige un minimum de 4 lots individuels de 1000 m² chacun, ce qui est impossible à réaliser et condamnerait le fond de la parcelle qui n'aurait plus d'accès.

Quel est le but de faire une OAP sur une parcelle classée en zone Ua qui ne soit pas réalisable ?

Je m'interroge sur l'intérêt et la légalité de ce point précis.

D'ailleurs l'avis de l'Etat sur le projet confirme que cette OAP pose question dans sa page 13 :

Toutefois pour les deux OAP, les conditions d'accès aux parcelles et l'implantation du bâti ne sont pas renseignées. Ces informations sont indispensables pour respecter les éléments programmatiques des orientations, particulièrement le nombre de lots à construire.

Enfin l'OAP de Règuelongue pose question. En effet, la configuration de la parcelle n°12 ne se prête pas à la réalisation d'au minimum quatre lots demandés dans l'orientation.

Il est conseillé de rédiger une nouvelle OAP en intégrant ensemble de parcelles visant à doter le projet d'un programme d'aménagement réaliste.

En page 21 du mémoire en réponse aux avis des PPA, la commune indique un accès en accord avec le projet de lotissement sis sur la parcelle voisine.

La collectivité prend note de cette recommandation et affinera les OAP de Règuelongue et Brugayras afin d'améliorer leur opérationnalité.

En ce qui concerne l'OAP de Règuelongue, la création d'un accès est prévue en cohérence avec l'existant et le projet de lotissement sis sur la parcelle voisine, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Ci-dessous, un schéma situant grâce aux flèches rouges, les accès prévus pour les 2 OAP. Ces modifications seront apportées en vue de l'approbation du PLU.

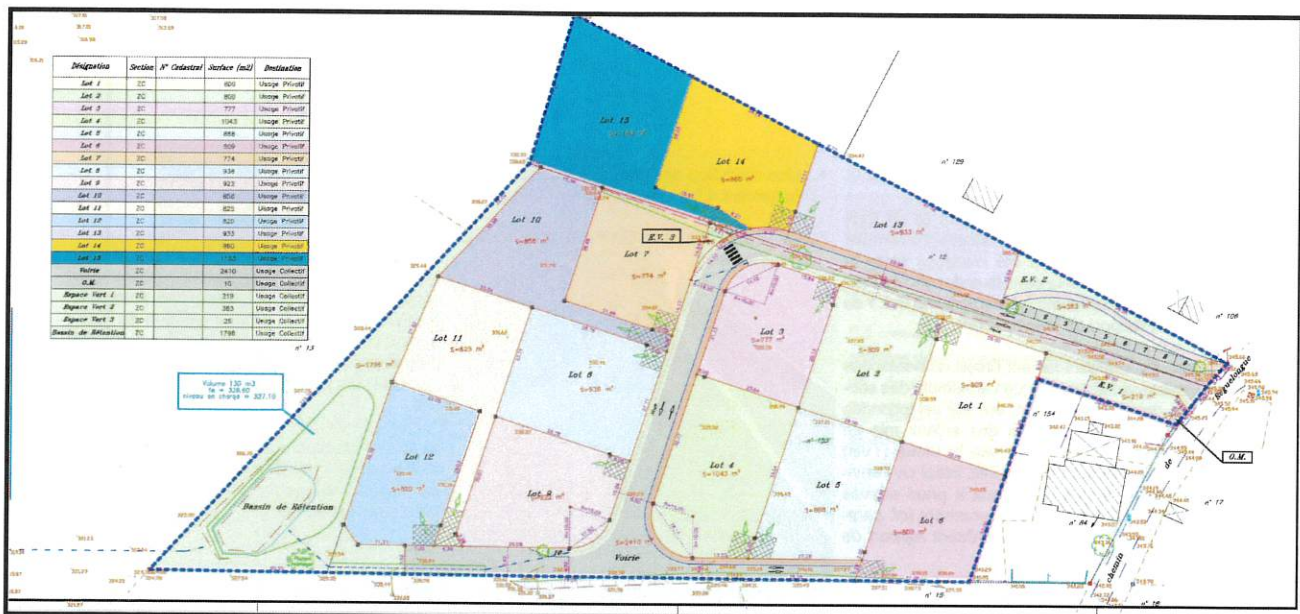


Dans l'avis de la Chambre d'agriculture on peut noter qu'il y a eu également des remarques formulées qui ont été levées par des explications sur des permis d'aménager ayant été accordés.

Serait-il question du permis d'aménager accordé sans mon consentement ??

La personne malhonnête qui en a fait la demande n'a pas hésité à faire un faux grossier en signant à ma place...

Considérant que les remarques formulées en séance concernant l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs du « Village » et de « Règuelongue » ont été levées par les explications apportées en séance : des permis de construire ou d'aménager ont été autorisés sur ces secteurs;



Ci-dessus le permis pour 15 lots accordé par la mairie. J'ai été mise au courant de ce permis lorsque l'on m'a avertie qu'un panneau sur lequel figurait mon nom était installé en lisière de mon terrain. On peut remarquer que ce dernier fait partie du lotissement !

Dans la page 348 du rapport de présentation, la commune reconnaît que la mise en place d'OAP s'explique par leur superficie : pour fixer une limite de surface de lot inférieure à la densité demandée par le SCOT.

Alors pourquoi imposer un minimum de 4 lots sur une superficie de 3874 m² (page 349 du RP ci-dessous), sans tenir compte des accès aux lots et au fond de la parcelle qui n'est pas dans l'OAP et qui deviendrait, sans accès, enclavée ?

En effet l'objectif de modération est total car le terrain est ainsi inconstructible !

« La commune a fait le choix de ne délimiter aucune zone à urbaniser (AU) dans son projet. Toutefois, 2 espaces de la zone U sont associés à une orientation d'aménagement. La mise en place d'OAP sur ces secteurs s'explique par : Leur superficie : il s'agit, en effet, de secteurs d'une superficie permettant la réalisation d'un minimum de 2 lots, conformément aux densités imposées par le SCoT et reprises dans le PADD du PLU (en tenant compte de la superficie nécessaire à la réalisation de la voirie). Une densité minimale leur a donc été appliquée de façon à respecter les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain définis dans le PADD, » (extrait de la page 348 du RP)

Une méthode itérative

Les Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP), tout comme l'ensemble du projet de PLU, ont été réalisées selon la méthodologie définie dans le cadre de l'évaluation environnementale (cf. paragraphe C.2.1 du présent rapport de présentation).

Ainsi, les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, ainsi que l'ensemble des secteurs de développement, ont été sélectionnés de façon à tenir compte des enjeux mis en évidence par la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT, précisée dans l'Etat Initial de l'environnement, et par les enjeux à priori relevés dans l'Etat Initial de l'Environnement (cf. paragraphes B.1 et D.1.10 du présent rapport de présentation).

Une fois cette première identification réalisée, les OAP ont été élaborées selon la procédure suivante :

- Une analyse des enjeux environnementaux sur le terrain afin de déterminer avec plus de précision les éléments à protéger sur le site - le 22 juin 2022,
- Une analyse des secteurs pour identifier les enjeux urbains, patrimoniaux, liés à la deserte et paysagers grâce à des visites de terrain et aux données disponibles (notamment pour les réseaux) - le 17 mars 2022,

- Une validation des grands principes d'aménagement à faire figurer sur les OAP par les élus,
- La production des OAP en concertation avec les élus.

Le contenu des OAP

L'objectif de densité

Le scénario d'aménagement défini par le PLU de la commune de Taïx repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers, notamment pour la création de logements. Dans cette optique, l'un des éléments programmatiques contenus dans l'ensemble des OAP est l'inscription d'un objectif de densité.

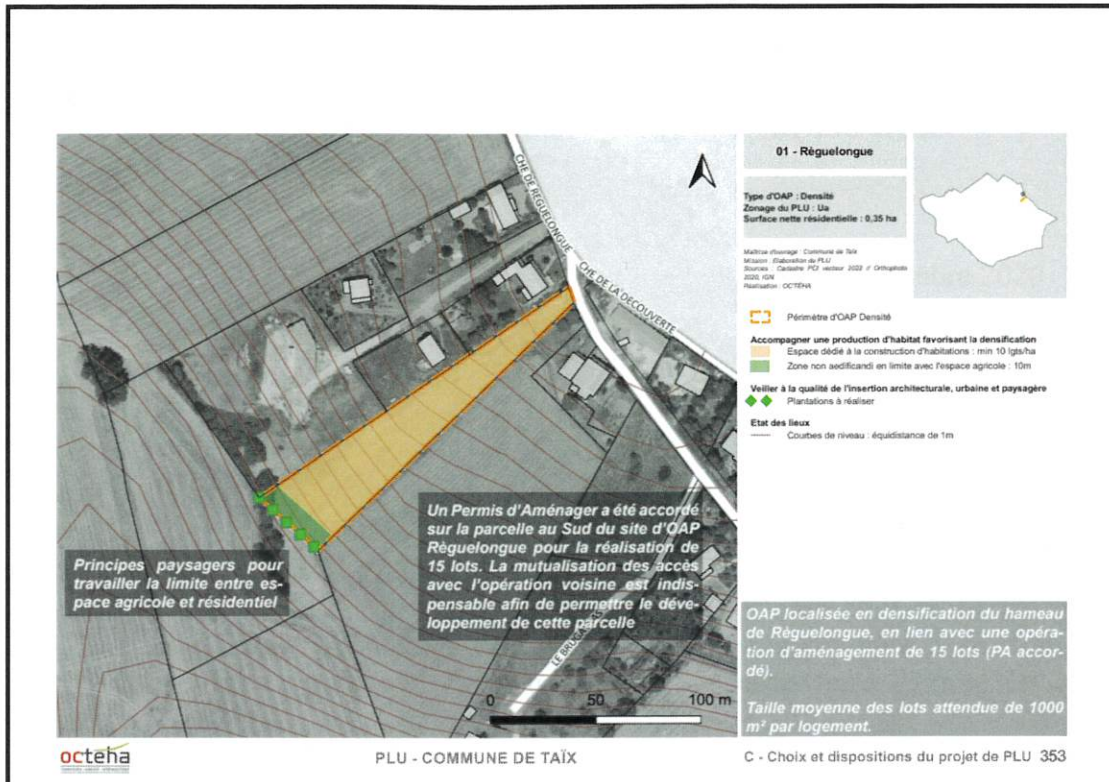
Le PLU s'est attaché à fixer des densités maximales de 10 logements par hectare (1000 m² par logement), conformément aux objectifs fixés dans le PADD.

Village / hameau	N° OAP	Nom de l'OAP	Type d'OAP	Assiette de l'OAP (m ²)	Surfaces libres fonctionnelles (m ²)	Nombre de logements minimum estimé	Taille moyenne des lots (théorique) en m ² par logement	Taille moyenne des lots réelle (en m ² par logement)
Réguelongue	1	Réguelongue	Densité	3874	3874	4	1000	969
Lempéry	2	Le Brugayras	Aménagement	5890	4712	5	1000	942

Enfin dans la page 353 du RP, la commune confirme le lien entre la création de l'AOP avec le projet de 15 lots situé sur la parcelle voisine. Cette parcelle cadastrée section ZC n° 155 a une superficie de 1ha 42a 29ca a une capacité insuffisante pour aménager 15 lots.

Je suppose donc que le permis d'aménager est bien celui qui a été accordé sans mon accord sur une partie de ma parcelle ZC 12.

« La mutualisation des accès » à ce projet privé signifie-telle que je devrais réaliser l'accès sur mon terrain ? J'ose espérer que ce n'est pas le cas. Cela pourrait s'apparenter à une atteinte au droit de propriété.



En complément des 2 courriers annexés à cet envoi, je tiens à signaler :

- le 12/04/2023 j'ai adressé un courrier au maire pour dire que je n'avais pas donné mandat pour la demande d'aménager,
- le 17/04/2023 la mairie m'envoie des documents concernant la demande déposée par Mme LACAN, entre autres la fiche complémentaire concernant l'autre demandeur (pour ma parcelle) à mon nom, signée par je ne sais pas qui ?
- le 4/05/2023, j'informais la commune qu'il s'agissait d'un faux.

Je pensais alors que la commune allait annuler ce permis d'aménager comme l'autorise la LOI (article L 424-5 du Code de l'Urbanisme).

Je m'aperçois qu'il n'en ait rien, que rien n'a été modifié dans le dossier avant l'enquête, et m'en demande la raison.

Pouvez-vous m'éclairer sur ce sujet ?

Pourquoi cette OAP n'est-elle pas applicable aux autres parcelles voisines ?

S'agit-il d'une erreur ou de me contraindre à accepter un projet déjà élaboré sans mon accord ?

Je vous sollicite donc afin que l'extension de la zone Ua comprenne l'intégralité de la parcelle ZC12, que l'OAP soit supprimée sur cette parcelle ou étendue à toute la zone et que le minimum de 4 lots soit supprimé.

En vous remerciant d'avance de me confirmer la bonne réception de ce courriel et de prendre le soin de me répondre avant la fin de l'enquête, je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Denis.dorliat@sfr.fr <Denis.dorliat@sfr.fr>

mar. 7 nov. 19:50 (il y a 2 jours)

À moi, Somen, Anne

Bonjour,

Je vous fais part ci-dessous de mes remarques sur le PLU de Taïx, après la rencontre avec le responsable de l'enquête en mairie le 30/10.

Je réside à Taïx pendant les week-ends et les vacances, et plus souvent encore d'ici quelques mois. Je suis très attaché à la préservation du caractère rural du village. Ce PLU représente un très gros travail et il va vraiment dans le bon sens en encadrant les nouvelles constructions et en définissant des zones naturelles à conserver. Mais je le trouve encore trop timide (ou parfois trop flou) en ce qui concerne la limitation des nouvelles constructions, et aussi sur le volet de la qualité de vie et du cadre de vie à Taïx : comment sauvegarder ce qui reste de son caractère campagnard, pour ne pas que Taïx finisse en cité-dortoir sans âme, comme tant d'autres villages autour d'Albi/Carmaux ?

Cordialement,

Denis Dorliat
9, chemin de la Mestrié
81130 Taïx
07 78 02 93 97

1. La construction de logements

Les objectifs de population (et de nouvelles constructions) et la mesure de leur atteinte ne me semblent pas complètement clairs.

p. 323 : objectif de +15 habitants en 15 ans : quelle est la référence en nb d'habitants, et à quelle date ? Par exemple, la récente autorisation de lotissement « Mestrié Nord » est-elle prise en compte dans ces objectifs ?

Objectif 500 habitants : est-ce un objectif minimal ou maximal ? On se doute que c'est un maximum, mais ce n'est pas précisé.

p. 324 : comment est piloté et suivi cet objectif de population ? y a-t-il un bilan annuel pour mesurer l'atteinte de l'objectif ? que fait-on si dérive ?

Tenir compte du retour d'expérience des années passées où l'objectif du Scot a été dépassé d'un facteur 5 en quelques années seulement

De même, l'objectif de nb de construction (p. 390) soit 1,57 ha « ouverts à l'urbanisation » (pour 15 logements) ne semble pas préciser clairement quelle est la situation de départ à prendre en compte (carte urbanisation), ni la date de départ, ni la durée.

Un moyen de limiter la croissance du nb de logements est d'augmenter la surface par nouveau logement. Le Scot recommande 1000 m² ou 1200 m² par logement, suivant sa localisation sur la

commune (p. 69). Or, le PLU préconise de descendre en dessous de 1000 m2, sans préciser de seuil minimum. Pourquoi ce choix en contradiction avec les recommandations du Scot ? et n'est-ce pas dangereux de ne pas préciser de seuil minimum ?

2. La qualité de vie à Taïx

Le problème de sécurité et de nuisance du RD90

Le PLU ne fait aucune mention du risque sécuritaire, ni des nuisances sonores et visuelles du RD90, ni du fait qu'il coupe le bourg en deux, ce qui rend la vie de village plus difficile. La question de la limitation de la circulation, ou en tout cas de la maîtrise de la vitesse, n'est pas abordée. Or, il existe un projet d'aménagement du RD90 dans la traversée du village. Ce projet me semble majeur pour le village, c'est dommage que le PLU ne le prenne pas en compte.

Il est question de « liaisons douces », par exemple p. 412, mais sans exemples concrets. Peut-on envisager par exemple une piste cyclable entre le bourg et l'école, ou vers Cagnac via la Découverte ?

Les paysages, le patrimoine et les activités de plein air

Le document de présentation cite 2 respirations paysagères p. 219 (au nord et au sud du bourg), une seule est reprise dans le PADD (au sud) : pourquoi ?

Il est mentionné à plusieurs reprises (par ex. p. 250) l'intérêt des haies (notamment, « retenue collinaire »), mais aucun objectif de création n'est indiqué (à l'exception des obligations sur 2 nouvelles parcelles à bâtir).

Pourtant, les haies contribueraient à réduire les problèmes de ruissellement dans le bourg cités dans les documents d'enquête, en complément ou en alternative aux moyens « techniques » (drains).

Quelques éléments de patrimoine sont cités (croix, lavoir...), mais il manque des exemples plus emblématiques, qui font le paysage taïxoïse : une ferme comme celle du Coutal, de Lespinasse, de Riols ou de Sach (sans oublier la Mestrié ni la Messélié !) Les belles vues sur St Jean le Froid ne sont pas non plus citées. Rien n'est indiqué de concret dans le PLU pour l'identification, la protection et la mise en valeur de ce patrimoine.

Les contraintes d'intégration architecturales des bâtiments neufs ou rénovés indiquées dans le PLU sont nécessaires et bienvenues, mais elle me paraissent trop limitées et souvent interprétables (exemple : "Les toitures devront être recouvertes d'un matériau de teinte similaire de celle des matériaux traditionnels, par exemple de type tuiles canal, romanes, ou mécaniques. », "Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons »). Ne peut-on adopter un règlement plus précis, plus détaillé, dans l'esprit de la charte qui existe à Villeneuve sur Vère ? On y trouve par exemple une palette de couleurs à employer, l'imposition de tuiles canal, des notions de proportions des ouvrants... sans exclure des possibilités de créations contemporaines.

jean-marie ginestous <jeanmarie_ginestous@yahoo.fr>

lun. 6 nov.
15:59

À moi, Michel, pierre.ginestous0555, jeanmarie_ginestous@yahoo.fr

Objet : Observations concernant le projet de PLU de la Commune e TAÏX

de : Indivision GINESTOUS :

- M Michel GINESTOUS 9 rue Ambroise Paré - HENNEBONT 56 700
- M Pierre GIN ESTOUS 25 rue des Brusses - BART 25420
- M Jean-Marie GINESTOUS 43 rue du Bédat - BLANZAT 63112

à Monsieur Jean-Marie MAUREL
Commissaire enquêteur.

(M Jean-Marie GINESDTOUS agissant au nom de l'Indivision).

Monsieur,

Ayant pris connaissance du projet d'élaboration du PLU par le Conseil Municipal de la Commune de TAÏX, nous constatons que seuls les secteurs "Le Brugayras" et "Règuelongue" ont été retenus pour envisager une extension de l'urbanisation de la Commune; cette extension étant restreinte à deux zones désignées par O1 et O2.

Propriétaires de la parcelle ZC 153 :

- contrainte entre les deux voies de circulation désignées par "Règuelongue" et "Luzatte",
- incluse dans le secteur retenu de "REGUELONGUE"
- et contigüe à la zone constructible,

il ne nous semble pas exagéré de souhaiter qu'une bande de 30 mètres, à l'extrémité Ouest de cette parcelle, devienne constructible, ouvrant la possibilité de créer deux lots d'environ 900m² chacun, qui seraient en conformité avec les directives du SCOT..

Après en avoir discuté avec Monsieur SOMEN (le 2 novembre dernier), nous soumettons notre proposition à votre appréciation, espérant qu'elle retiendra votre attention.

Avec nos plus respectueuses salutations.

JMG

1 pièce jointe • Analyse effectuée par Gmail



marion irigoyen <marionirigoyen@hotmail.com>

27 oct. 2023 12:33

À moi

Bonjour Mr le commissaire enquêteur Mr MAUREL,

Veuillez trouver ci joint mon courrier d'observation concernant l'enquête publique de PLU de la commune de TAIX.

En attente de votre réponse,

Cordialement

Mme IRIGOYEN

Monsieur le Commissaire enquêteur

Mr SOMEN, Maire de TAIX

Après lecture de votre rapport de présentation concernant l'élaboration du PLU de la commune j'ai quelques remontées à vous soumettre.

Je vous contacte quant à vos préconisations de passer la parcelle 147 en espace potentiel de densification (page 382) mais également évoqué page 482 et 483 avec l'étude de l'impact.

En l'état actuel, je m'interroge sur la pertinence d'autoriser la construction que ce soit à usage d'habitation à usage commercial ou autre... En effet l'impact concernant les inondations n'est que très peu développé alors que la problématique est déjà bien connue de la commune. En effet, vous n'êtes pas sans savoir les problématiques rencontrées par la commune dans sa capacité à évacuer les eaux de pluie lors de grosses intempéries. Je vous rappelle également les inondations qu'il y a eu, il y a peu de temps : en début d'année 2018. A ce jour le problème n'a pas été résolu, les écoulements fluviaux ne sont pas gérés correctement le long de la départementale 90 ce qui a engendré de très gros dommages sur les parcelles habitées 38-37-36-35-112.

Sur le rapport annexes 6 numéro 6.1.3.1 nous pouvons observer que la limite de crue est située juste à côté de la parcelle 147 qui déjà n'arrive pas à absorber le flux pluvieux qui descend du haut de la commune.

Cette parcelle 147 est 10 mois sur 12 inondée car le sol n'arrive pas à évacuer l'eau. Il n'est pas responsable à mon sens d'autoriser une construction sur un terrain comprenant ces contraintes et qui de ce fait augmentera l'artificialisation des sols. En outre sur le rapport Notice d'assainissement fournis en annexe 6.3.1 la commune de TAIX n'est pas ou peu détaillée. Ce qui n'est dommage dans l'analyse de l'évacuation des eaux.

Pour info, actuellement et cela s'est produit lors de chaque orage cet été, les parcelles 112 et 113 sont à chaque fois inondées dans les garages au minima car les eaux pluviales qui dévalent des parcelles en amont 29-68-116 ne sont pas absorbées. Ce qui va indubitablement incomber à la parcelle 147 d'être inondée étant en contre bas des parcelles 112 et 113.

Je me questionne également concernant le développement de l'infrastructure routière de la commune de TAIX, qu'est-il prévu à ce sujet ? Concernant la parcelle 147 celle-ci n'est desservi que par un chemin

communal parcelle 117 et par un droit de passage via la parcelle 112. A ce jour, l'état du chemin du Lavoir 117 n'est pas entretenu et au vu de la détérioration de celui-ci, aucun aménagement n'est prévu pour subir les contraintes d'une construction supplémentaire.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à l'étude de mes remontées d'informations, je vous prie, Messieurs, de considérer mes salutations distinguées

Mme IRIGOYEN

M^r Barthelemy Michel

Je souhaite que la parcelle ZD 7 reste constructible
comme prévu avec le certificat d'urbanisme de 2008
Je joint une copie du certificat.



Mme G. GAUTHIER Josette née PAGES
demeurant 2 rue Camille Claudel
81150 MARSSAC

souhaite que la parcelle N° ZA 74
lieu dit "Pradals" soit mise partiellement
constructible

superficie 3 ha 14 a 10 ca.
Cordialement

Gauthier

Mme Durand Corinne

demeurant au 2 chemin de la source
souhaite que :

- le classement du jardin japonisant
soit classé en zone N (cf copie VPAU N° 5
document de Travail PLU)

- Autorisation ZA ⇒ Aménagement de chalets en
Bois (2 ou 3) de moins de 200 m², pour héber-
gement touristique dans le cadre du projet
global jardin et sauvegarde des arbres

- Extension de la zone U (à l'est
de la parcelle 159 - cf schéma ci-joint) de
2 fois 1000 m² avec route d'accès à
la parcelle.

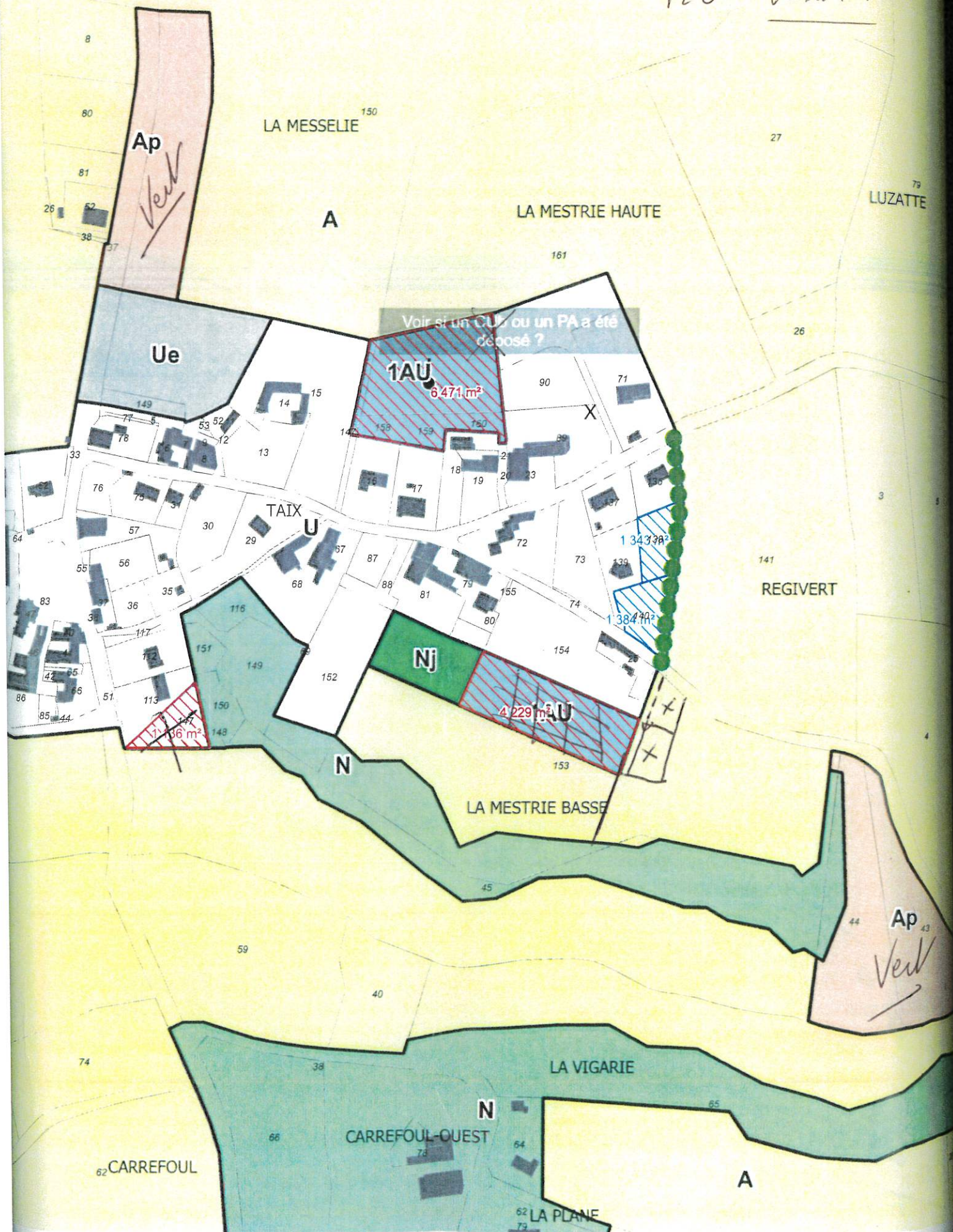
Cordialement

Mme Durand
Durand



DURAND CORINNE

Extrait doc Travail
PLU Version 1



LA MESSELIE

LA MESTRIE HAUTE

LUZATTE

Ap

A

Ue

1AU
6,471 m²

X

TAIX
U

NJ

1AU
4,229 m²

1,343.98 m²

384.70 m²

REGIVERT

N

LA MESTRIE BASSE

Ap

LA VIGARIE

CARREFOUL-QUEST

CARREFOUL

LA PLANE

A

Voir si un CU ou un PA a été déposé ?

Verd

Verd

Cabinet Eichenholz

Avocats construction & immobilier

Laurence EICHENHOLC

Avocat
Barreau d'ALBI
Spécialiste en droit de l'immobilier
et de la construction
DESS Construction Urbanisme

En collaboration :

Coralie CYRIAQUE

Avocat
Barreau de TOULOUSE
Master 2 droit public des affaires
Certifiée en droit de l'urbanisme
Activités dominantes :
construction - urbanisme

Françoise TROUCHE

Avocat
Barreau d'ALBI
Activités dominantes :
immobilier - construction

COORDONNEES

Accueil téléphonique
le matin du lundi au jeudi
de 9 h à 12 h 30

05.63.43.26.36

secretariat@cabineteichenholz.com
www.cabineteichenholz.com

8 rue de l'Hôtel de Ville
81000 ALBI

parking Vigan

BIC
CEPAFRP313
IBAN
FR76 1313 5000 8008 1066 3394 447
TVA
FR86490867975
SELARL
RCS TOULOUSE n° 490 867 975
Siège social à Toulouse

MAIRIE DE TAIX

Monsieur Jean-Marie MAUREL
Commissaire enquêteur
4 place Yvon-Loubière
81130 TAÏX

Albi, le 09 novembre 2023

Par LRAR

Par courriel : enquetepubliqueaix@gmail.com

Nos réf : GRIMAL / PLU Commune de TAIX
LE/CC

Merci de rappeler ces références

Vos réf : Enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

MISZCZAK Angélique

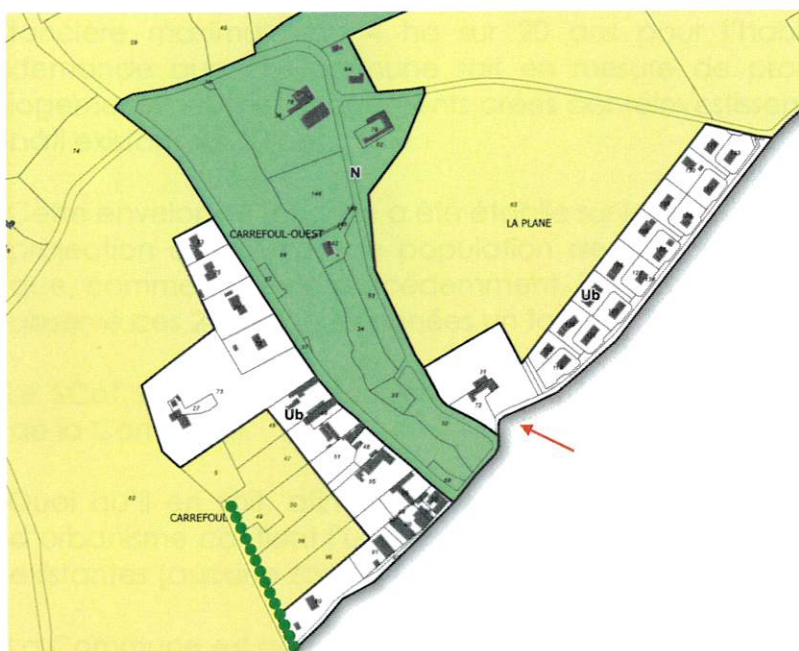
**Objet : Observations enquête publique relative à l'élaboration
du PLU et à l'abrogation de la carte communale**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de prendre votre attache dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la Commune de TAIX, dans l'intérêt de Madame Angélique MISZCZAK, propriétaire, sur le territoire de ladite Commune, des parcelles cadastrées section ZD n°31 et 72 situées 1 rue de la Plane.

Ces parcelles ont été classées en zone Ub dans le projet de PLU arrêté, c'est-à-dire en zone urbaine, une zone définie par le projet de règlement dudit document comme correspondant « aux parties déjà urbanisées des principaux villages et hameaux de la commune. Ces espaces sont destinés aux constructions à vocation principale d'habitat, mais peuvent également permettre les activités compatibles avec le voisinage des habitations (commerces, services, équipements, entrepôts d'artisans, etc.), afin de permettre la mixité des fonctions ».

Le document graphique du projet de PLU prévoit en effet le zonage suivant :



La classification en zone urbaine de ces parcelles est parfaitement cohérente avec l'état des lieux.

Ma cliente souhaite cependant faire part de certaines observations s'agissant du projet de PLU.

Les axes définis par le PADD et les objectifs affichés de la municipalité à travers ce projet de PLU sont notamment de « poursuivre tout en maîtrisant le développement de la commune ».

Pour rappel, la Commune de TAIX est une commune de l'espace périurbain sous polarité albigeoise dominante à capacité d'accueil importante. Elle se situe à proximité directe des agglomérations albigeoise et carmausine, et connaît depuis quelques années une forte pression démographique et foncière.

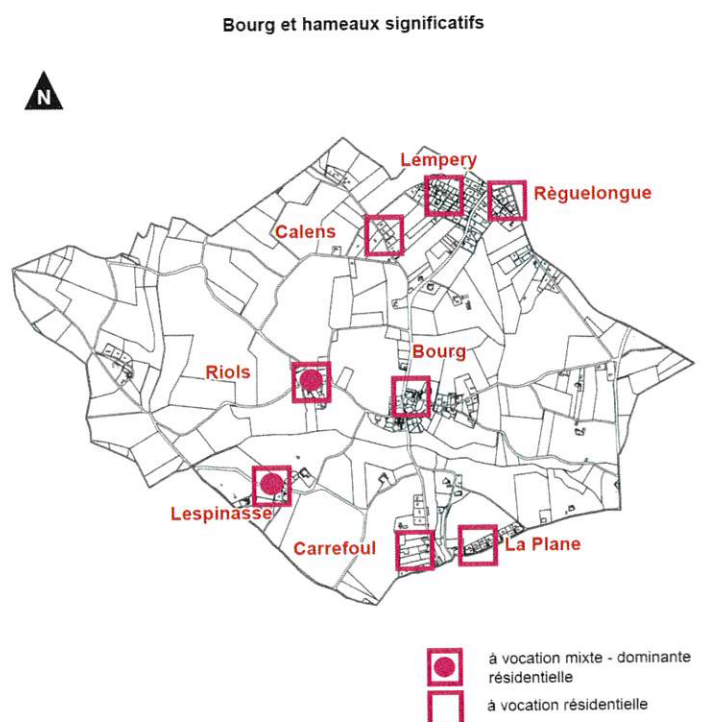
La prescription n°9 du SCoT et le tableau d'objectif qui l'accompagne, octroie à la Commune de TAIX une enveloppe foncière maximale de 4 ha sur 20 ans pour l'habitat. Elle demande que la Commune soit en mesure de produire 34 logements neufs et 4 logements créés par réinvestissements de bâti existant sur 20 ans.

Cette enveloppe foncière a été établie sur la base d'un taux de projection d'évolution de population de 0,45 % par an, alors que, comme rappelé précédemment, la Commune de TAIX a observé ces 20 dernières années un taux de 2,45 % par an.

Le SCoT semble avoir sous-estimé la dynamique démographique de la Commune.

Quoi qu'il en soit, afin d'atteindre cet objectif, le document d'urbanisme contient l'urbanisation dans les enveloppes bâties existantes (aucune zone à urbaniser).

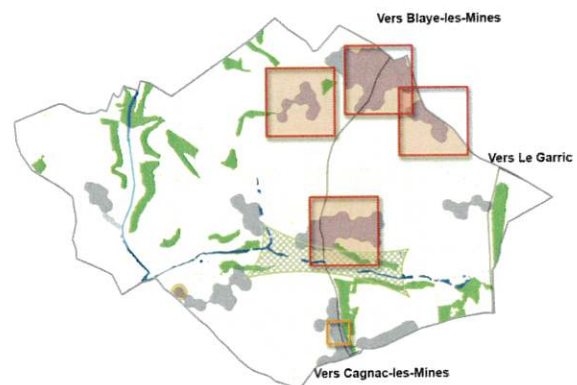
La Commune est composée de plusieurs hameaux :



Le PADD prévoit de cibler le développement urbain sur les taches urbaines principales, à savoir le Bourg de TAÏX et les secteurs Lempéry – Calens – Règuelongue, ainsi que sur les dents creuses des taches urbaines secondaires de Carrefoul et La Plane, et ce afin de limiter l'étalement urbain des constructions à vocation d'habitation, tout en préservant les jardins et les espaces de respiration

PADD - CARTE DE SYNTHÈSE DE LA COMMUNE DE TAÏX

- AXE 1 - POURSUIVRE TOUT EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**
- 1.1. Renforcer l'attractivité du territoire afin de poursuivre la croissance démographique de la commune
- Bourgs et villages à développer (taches urbaines principales) : Bourg de Taïx, Secteur Lempéry - Calens - Règuelongue
 - Maintenir à développer (taches urbaines secondaires) : Carrefoul
- AXE 2 - SOUTIENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE**
- 2.1. Créer des conditions favorables à la poursuite de l'activité agricole et forestière dans un environnement d'habitat économique et de gestion du paysage
- Protéger les unités de travail agricoles en tenant compte des caractéristiques de situation des sites
 - Protéger les bâtiments agricoles des installations de ferm pour maintenir une activité viable et assurer en préservant une zone d'habitat des bâtiments pour les exploitations en activité, lesquelles doivent permettre d'attirer les circuits d'usage avec les lieux habités
- AXE 3 - PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**
- 3.1. Identifier et protéger le trame verte et bleue du territoire
- Préserver les espaces agricoles conditionnés des corridors urbains principaux du C'est et du Cenc
 - Affirmer les respirations paysagiques du territoire
 - Protéger les bords des cours d'eau
 - Favoriser la préservation active la mise en place des végétaux et boisements situés le long des cours d'eau
 - Protéger les milieux humides



C'est ainsi que le rapport de présentation du projet de PLU précise que la collectivité a fait le choix de privilégier certains secteurs afin de concentrer l'urbanisation sur des points stratégiques.

Page 334 du rapport de présentation du projet de PLU :

La collectivité a privilégié l'extension de l'urbanisation autour du village de Lempéry et du bourg de Taïx en raison de la présence d'équipements (école à proximité de Lempéry ; présence de la Mairie et de la salle polyvalente sur Taïx).

Concernant le secteur de Carrefoul, l'enjeu est avant tout de permettre sa densification sans étendre l'urbanisation existante. Il s'agit notamment d'un secteurs présentant un potentiel de densification, et qui bénéficie d'une bonne accessibilité aux principaux axes de communication ainsi que de la proximité avec la commune de Cagnac-les-Mines.

2 OAP viennent également fixer des règles sur le secteur de Règuelongue avec densités minimales de 1000 m².

La hiérarchisation des hameaux n'est cependant pas cohérente et le hameau de La Plane semble avoir été omis du projet de développement urbain.

Pourtant, le secteur de La Plane, qui est à vocation résidentielle, comme le secteur de Carrefour, peut intégrer les tâches urbaines principales.

En effet, le secteur de La Plane, dans lequel sont situées les parcelles appartenant à ma cliente, est un secteur de lotissements implanté en continuité de l'urbanisation de Cagnac-les-Mines, à proximité de la cité des Homps.

Le rapport de présentation précise que d'après l'étude du registre des permis de construire, en 2008 et 2018, la commune a enregistré 67 demandes de permis de construire et 2 permis d'aménager. Ces nouvelles constructions se concentrent principalement sur les hameaux de Lempéry (36) et La Plane (17).

Il s'agit donc d'un secteur dynamique qui attire les nouveaux habitants.

S'agissant des flux sortants des actifs, il a été constaté deux grands flux sur la Commune : une grande majorité des actifs vivant sur la Commune de TAIX vont travailler sur ALBI (59 actifs) et dans une moindre mesure sur CARMAUX (34 actifs).

Selon le rapport de présentation, on observe la volonté des ménages de s'installer à proximité du pôle d'emploi principal du département, à savoir l'agglomération Albigeoise, autrement dit sur les communes proches d'Albi.

Le hameau de La Plane est idéalement situé car il est limitrophe avec la commune de Cagnac les Mines où l'on trouve tous les commerces et commodités (superette, boulangerie, La Poste, pharmacies, cabinets médicaux...).

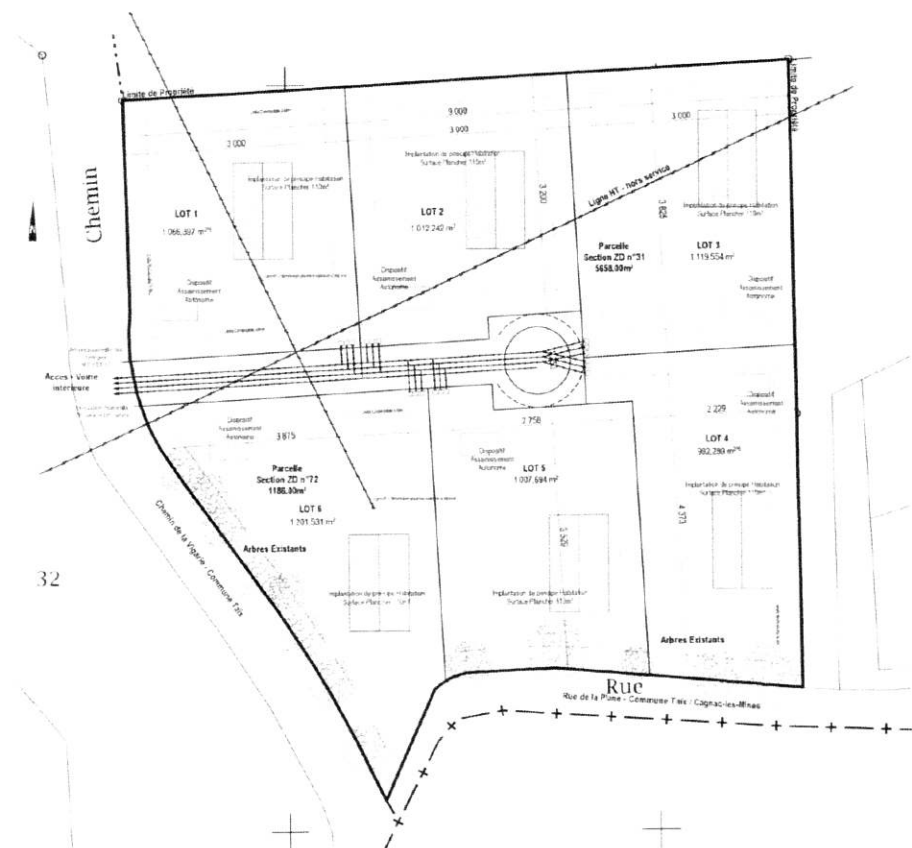
La Commune de Cagnac les Mines est également en direction d'Albi, ville offrant le plus grand nombre d'emplois du secteur.

L'ensemble des réseaux sont présents sur ce secteur, ainsi que le système d'assainissement collectif.

Le hameau de La Plane présente donc un potentiel de densification qu'il convient de prendre en compte dans le PLU.

Ma cliente a pour projet la création d'un lotissement de 6 lots sur ses parcelles cadastrées section ZD n°31 et 72 et situées 1 rue de la Plane, représentant une superficie respective de 5.760 m² et 1.179 m² soit un total de 6.939 m².

Le projet serait le suivant :





Ce projet semble parfaitement cohérent avec les axes définis par le PADD et les objectifs affichés de la municipalité à travers ce projet de PLU.

Je vous saurais donc gré de bien vouloir prendre en compte, dans le cadre du PLU, la possibilité de réaliser un tel projet qui sera bien évidemment soumis à la délivrance d'autorisation d'urbanisme.

Vous souhaitant parfaite réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Laurence EICHENHOLC

Michaël Marie-Christine, Poux Marie Josée, Marie Cécile, Marie France

Souhaitons que la parcelle 209 soit constructible en partie
comme elle l'était en 2018 - Cette parcelle sera amenée à
devenir une friche.

