

Registre ouvert le 30 septembre 2025 à 9h heures

Observations de M^{lle} DESCATZEAUX Thierry.

Thierry Descatzeaux
Habitant de la commune
38 chemin de Trompette
31390 Bois de la Pierre

05-61-87-23-68 / 06-31-98-29-20

Thierry Descatzeaux @ orange.fr

À l'attention de monsieur le commissaire enquêteur.

Objet : Opposition aux zonages proposés par le document d'urbanisme en cours d'approbation.

Afin d'apporter ma pierre à l'édifice de ce projet d'urbanisme, je soumets ces quelques remarques auprès du commissaire enquêteur en charge du dossier.

Je m'aperçois ne pas être seul à noter les imprécisions ou contradictions, les atteintes aux droits de propriété que cette proposition modifiant l'urbanisation de la commune engendre.

La "Mission régionale d'autorité environnementale" dresse un rapport accablant sur la légitimité et l'opportunité de ce PLU.

Je cite entre autres :

"...le dossier reste très incomplet : le lien entre les enjeux environnementaux et le projet n'est pas explicitement établi, les analyses environnementales ne sont pas reliées aux secteurs faisant l'objet de projets d'aménagement."

"... le projet proposé de « trait d'union » entre le bourg et le hameau contribue à l'étalement urbain alors que des solutions de densification semblent possibles préalablement à la mobilisation de zones d'extension AU. "

"Or ce choix est en contradiction avec le PADD qui prévoit d'« assurer une gestion économe des sols » et de « favoriser et accompagner la densification des espaces urbains existants » "

Bref, comme ce rapport n'a pas valeur de censure, mais un but "pédagogique" de conseil afin de procéder à des améliorations, les habitants de Bois de la Pierre n'ont que fort peu de chance de voir le PLU être abrogé dans sa version actuelle.

Les diverses instances ayant un pouvoir décisionnaire ayant probablement plus à l'esprit de récupérer le potentiel constructible alloué au Pays du Sud Toulousain dans le but de pouvoir faire prospérer les communes ayant le plus de poids et de moyens de pression.

Les habitants de communes de la "grande ruralité" devront se contenter des miettes, avec une dépréciation de leurs biens, achetés en terres constructibles et déclassés en zone agricole. Certains vont passer au travers, voire, voir passer des zones agricoles en zones constructibles.

Où est l'équité des habitants devant les décisions publiques ?

Comment les parcelles 646A, 639B, 618A, 826B, 493... restent-elles ou deviennent-elles constructibles alors que les parcelles 930, 638, 637, 740... dents creuses, passent en zone agricole ?

Que dire des parcelles mitoyennes à la 638 ? La 638 passant en zone agricole alors que les parcelles 536a, 453, 620a, restent en zone à urbaniser !

D'autres dents creuses ou terrains divisibles sont impactés, ainsi les parcelles 883a, 357a, 360a, 359a, 762, 856, 433, 774, 775, 843, 842 et 745, (me concernant particulièrement) qui passent en zone agricole.

Je ne parle pas du découpage ubuesque de la parcelle 787 qui reste en partie en zone à urbaniser, notamment la partie comportant un hangar agricole !???

Pour en revenir aux dernières parcelles, (774, 775, 843, 842 et 745) elles sont entourées de zone agricole et d'une zone naturelle qui sont en réalité des friches. Friches non entretenues qui induisent

un risque accru
Je profite de ce
entretien. Je m'
respectant pas
de ses obligati

Difficile aussi
couverte par
30 km/h pour
appréciée.

Je n'ai pas d
question su
attentes
me tromper
changemen
judicieux c

Pour term
publiques
les éléme
Dans l'"A
l'habitat
4 object
- À Fav
- À Fav
interme

Contra
densif
Je cite
renou
La pr
des f
typo
par

Je s
pri
pré
d'é
Je
re

T

un risque accru aux incendies pour les habitations limitrophes.

Je profite de ce courrier officiel afin de rappeler que la commune est dans l'obligation de cet entretien. Je m'interroge très sérieusement sur la volonté de délimiter cette zone naturelle ne respectant pas la zone tampon d'entretien. La commune voudrait-elle après ce zonage se défausser de ses obligations ?

Difficile aussi de comprendre cette décision de faire passer en zone agricole une zone urbanisée couverte par une délimitation d'agglomération et soumise à une réduction de limitation de vitesse à 30 km/h pour habitat dense. Un peu de concordance entre les décisions administratives serait appréciée.

Je n'ai pas d'éléments suffisants pour émettre une réflexion avisée, néanmoins, je me pose une question sur l'opportunité de cartographier une autre zone naturelle pour les parcelles 425, 429 et attenantes. Il s'agit de parcelles boisées en bois d'eucalyptus destinés aux papetiers. Je ne crois pas me tromper en disant qu'un contrat d'exploitation est en cours. Le contractuel est-il au courant de ce changement ? Pourra-t-il exploiter la parcelle après la déclassification ? Ne serait-il pas plus judicieux de conserver une parcelle agricole exploitée en zone agricole ?

Pour terminer, je renouvelle mon interrogation sur la validation de ce PLU par les personnes publiques associées et me permets de rappeler quelques objectifs énoncés et en contradiction avec les éléments cités :

Dans l'"Axe 2" du PADD : *Maitriser le développement de la commune et favoriser la diversité de l'habitat*

4 objectifs sont énoncés, deux ne sont pas considérés par ce zonage :

- À Favoriser et accompagner la densification des espaces urbains existants*
- À Favoriser les formes d'habitat plus économes en consommation d'espace telles que l'habitat intermédiaire (maisons mitoyennes, individuels groupés...)*

Contradictions aussi bien mises en évidence si on se réfère au SCOT qui préconise un objectif de densification et une diminution de consommation d'espaces agricoles et naturels.

Je citerai ainsi l'article 2.2.2. *"Mettre en place un urbanisme plus sobre en donnant la priorité au renouvellement urbain.*

La production d'un parc de logement diversifié doit exister, en permettant l'évolution du bâti vers des formes plus compactes et économes d'espace (division parcellaire, recomposition des typologies d'habitats, extension de bâtiment, modification et intensification des usages notamment par le partage et la mutualisation d'espaces, etc.)..."

Je souhaite donc par la présente inciter le conseil municipal à remettre l'ouvrage sur le métier en privilégiant, comme préconisé par les directives nationales et études locales, les dents creuses et en préservant les terrains présents dans les zones constructibles actuelles afin de permettre d'éventuelles divisions parcellaires.

Je me permets de rappeler que les éléments précités dans mon introduction peuvent légitimer un recours.

Thierry Descazeaux

Le 28/09/2024 à Bois de la Pierre

