

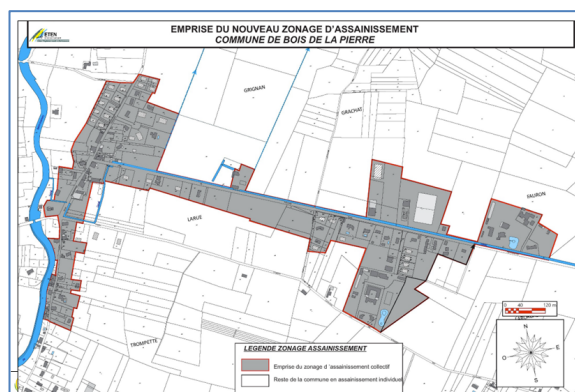
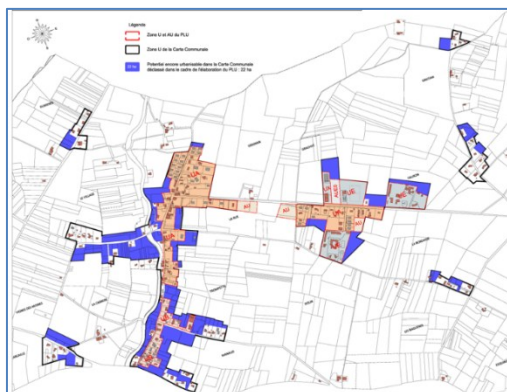
# ENQUÊTE PUBLIQUE

## « PLU et Zonage Assainissement de Bois-De-La-Pierre »

du 30/09/2024 au 29/10/2024.

Ayant pour objet :

- **Le projet de PLU**
- **Le Projet de Zonage d'Assainissement**
- **L'abrogation de la carte communale**



## AVIS ET CONCLUSION du Commissaire Enquêteur

**Jean-Paul AGUTTES**

CE désigné par décision du T.A. de TOULOUSE en date du 11 /07/2024  
Dossier N° E2400096/31

<b>1</b>	<b>CADRE GENERAL, OBJECTIFS ET OBJETS DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>3</b>
1.1	<i>Cadre général et objectifs.....</i>	3
1.2	<i>Historique et précédentes démarches .....</i>	5
1.3	<i>Objets et organisation de l'enquête publique.....</i>	5
<b>2</b>	<b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ET DES AVIS D'ORGANISMES. 6</b>	
2.1	<i>Déroulement et productions de l'enquête .....</i>	6
2.2	<i>Prise en compte des avis des organismes consultés et de la MRAE.....</i>	7
2.2.1	Trop de consommation d'ENAF, de croissance de population et de logements.....	9
2.2.2	Ne pas ouvrir, ni étendre sur Bordasse .....	10
2.2.3	Assurer le phasage PLU / Assainissement .....	11
2.2.4	Les autres objets d'avis .....	12
2.3	<i>Prise en compte des observations.....</i>	12
<b>3</b>	<b>AVIS DU COMMISSAIRE .....</b>	<b>16</b>
3.1	<i>Sur le projet de PLU.....</i>	16
3.1.1	Concernant les points positifs du projet, .....	16
3.1.2	Concernant les possibles points négatifs du projet .....	17
3.1.2.1	A propos des nombreuses réserves ou observations des PPA et de la MRAe .....	17
3.1.2.2	A propos des observations du public .....	18
3.1.2.3	A propos de la qualité du dossier .....	19
3.1.3	Avis du commissaire.....	20
3.2	<i>Sur le projet de zonage de l'assainissement collectif.....</i>	22
3.3	<i>Sur l'abrogation de la carte communale .....</i>	23

# 1 CADRE GENERAL, OBJECTIFS ET OBJETS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1.1 Cadre général et objectifs

Bois-de-la-Pierre est une commune de Haute-Garonne d'environ 500 habitants. Elle fait partie de la Communauté de Communes « Volvestre » et du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du « Pays Sud Toulousain » qui porte le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 28 octobre 2012. La révision de ce dernier a été prescrite le 10 octobre 2018 et est toujours en cours, désormais avec l'obligation de se conformer à la loi Climat et Résilience (CLIRE) qui introduit de nouvelles restrictions sur les rythmes de consommation des Espaces Naturels Agricole et Forestiers (ENAF) et d'artificialisation des sols.

L'urbanisme de la commune est actuellement régi par une carte communale approuvée le 5 mars 2008 et révisée le 30 mars 2009. La commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif.

La commune a gardé les compétences en matière d'urbanisme et d'assainissement.

**L'objectif de la commune**, pour l'ensemble de ce projet soumis à enquête publique (PLU + Zonage d'assainissement + abrogation de la carte communale) se résume par le commissaire enquêteur comme suit :

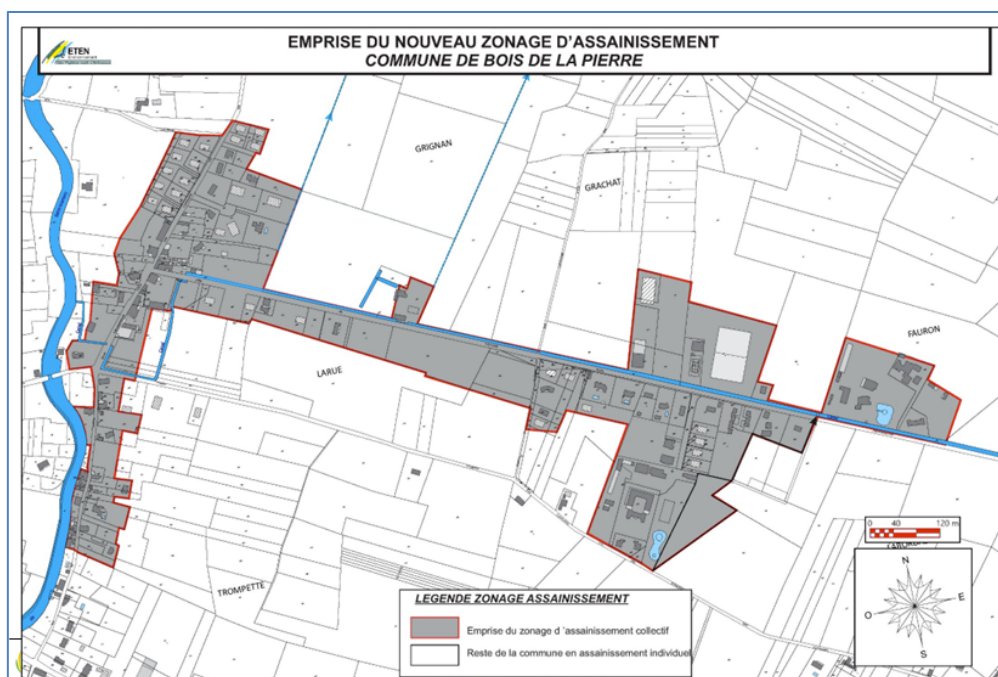
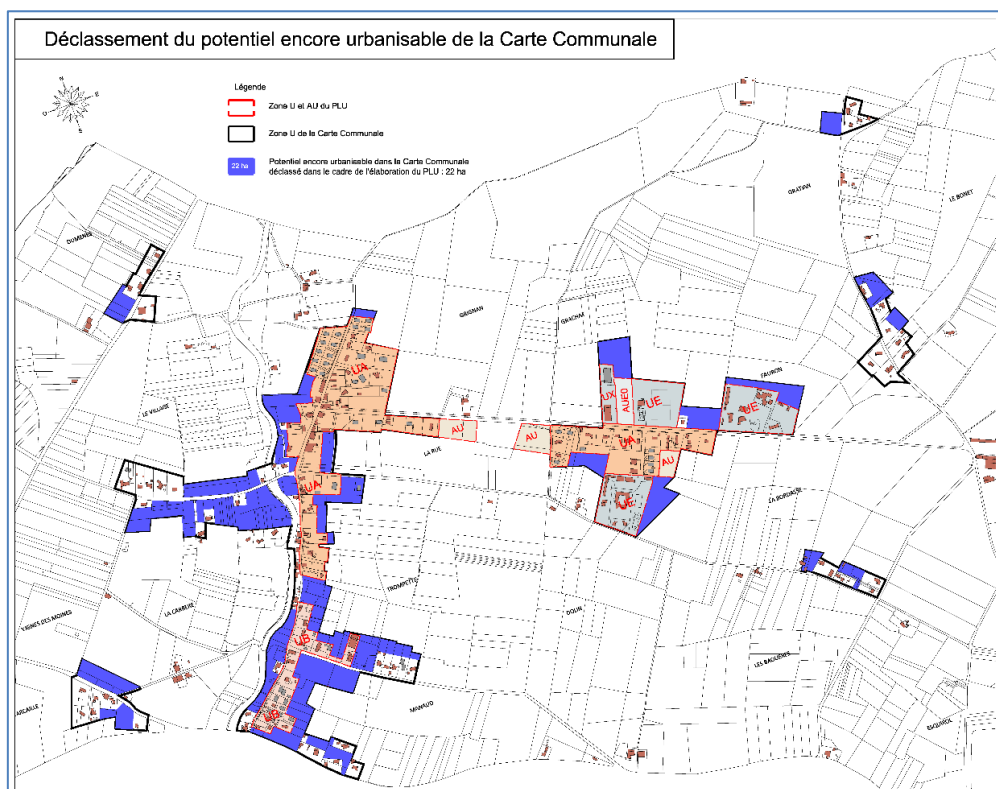
- Se mettre en conformité avec les récentes évolutions législatives ainsi qu'avec les orientations du SCoT Sud Toulousain en mettant en place un PLU (Plan Local d'Urbanisme)
- Permettre par ce PLU, en particulier (reprises du rapport de présentation PLU p. 43) « de maîtriser et préciser les conditions de l'urbanisation », « d'accueillir de nouveaux habitants », « d'établir un vrai cœur de village et de renforcer sa connexion avec le hameau de la Bordasse ».
- Résorber les impacts sanitaires et environnementaux créés par l'assainissement autonome en mettant en place un assainissement collectif sur l'essentiel de l'espace urbain, sa réalisation (reprise rapport de présentation PLU p 133) « étant étroitement liée en terme de phasage et de programmation avec l'élaboration du PLU. »
- D'abroger la carte communale (dès lors que le PLU devient le document unique de gestion de l'urbanisme de la commune).

Le **contenu du projet** se résume par le commissaire enquêteur comme suit, *avec en italique les rectifications apportées par le commissaire sur certains chiffres suite au besoin rencontré de procéder à des éclaircissements des données du dossier (cf. § 3 du rapport) :*

- Réduction de 22 ha de l'espace constructible (voir carte ci-après) par rapport à la carte communale, par suppression de son actuelle dispersion sur des hameaux et resserrement sur le bâti existant du bourg.
- Concentration de la constructibilité sur :
  - Les deux actuels espaces urbains du bourg : l'actuel centre bourg (en incluant Carrère) et le hameau de la Bordasse.
  - Et sur une mise en continuité de ces deux espaces pour obtenir dès 2031 un seul et même espace urbain.
- Création d'ici 2040 (échéance 2035 dans le dossier mais reportée par le projet en réponse aux avis des Personnalités Publiques Associées (PPA)) d'environ (point milieu d'une fourchette de 5 logements) 58 (63) nouveaux logements dont 24 (28) par densification (divisions parcellaires

et dents creuses) et 34 (35) par ouverture d'urbanisations, le tout afin, principalement, de créer la mise en continuité avec Bordasse et aussi de consolider Bordasse.

- Accueil de 94 (99) nouveaux Habitants pour atteindre 600 (605) habitants à l'horizon 2035 (modifié 2040).
- Consommation de 3,7 Hectare (Ha) d'ENAF sur 2021/2030, au lieu de 6,4 Ha sur 2011/2020, et de 0,7 Ha sur 2031/2040.
- Mise en place de l'assainissement collectif dans cet espace urbain recentré, sauf dans la partie Carrère où la topographie rend cela trop difficile (dans un premier temps du moins).



## 1.2 Historique et précédentes démarches

Un premier projet de Plan Local d'Urbanisme a été entrepris en 2019 et abandonné suite à l'avis réservé du PETR du Pays Sud Toulousain et à l'avis défavorable des services de l'État, les raisons principales étant :

- Incapacité du document à maîtriser le développement de l'urbanisation.
- Consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) au-delà des objectifs définis par le SCoT, combinée à une absence d'étude de la densification de l'existant.
- Incohérences entre le développement prévu et la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif, lequel s'avère indéfini puisque la commune a privilégié un scénario alternatif qui porte sur de l'assainissement autonome pour toute la commune et dont, par ailleurs, les impacts environnementaux ne sont pas analysés.

Le 10 mars 2023, le nouveau Conseil Municipal, issu des élections de 2020, a represcrit, selon de nouveaux objectifs, l'élaboration **d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)** et validé le 6 octobre 2023 un nouveau **projet de zonage d'assainissement collectif**.

## 1.3 Objets et organisation de l'enquête publique unique

Il s'agit d'une enquête publique unique ayant 3 objets :

- Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de Bois-de-la-Pierre.
- L'abrogation de la carte communale.

Le maire de Bois-de-la-Pierre, Mr Stéphane WARWZYNIAK est à la fois le porteur de projet et l'autorité d'organisation de l'enquête.

Le dossier comporte **environ 725 pages** dont environ 620 pour le projet de PLU et le reste pour l'abrogation de la carte communale et le zonage d'assainissement.

Le dossier inclut :

- **60 avis** concernant le projet de PLU, réserves ou observations venant des Personnalités Publiques Associées (PPA) et recommandations venant de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), dont **27 réserves**.
- Ainsi que les réponses du projet à ces avis.

Plusieurs organismes ayant émis un avis sur le même objet, le commissaire a **recensé 38 objets d'avis distincts** et les a répartis selon 9 thèmes. Leur prise en compte par le commissaire est donnée en § [2.2](#).

## 2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ET DES AVIS D'ORGANISMES

### 2.1 Déroulement et productions de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 30 Septembre 2024 à 9h au 29 Octobre 2024 à 17h.

Il y eu 4 permanences à la mairie de Bois de la Pierre. L'avis portait sur 5 séances mais la permanence N°3 n'a pas pu se tenir en raison d'un empêchement majeur du commissaire, qui néanmoins avait donné l'instruction à la mairie de donner son numéro de téléphone aux visiteurs de la permanence. Ainsi 2 visiteurs ont pu s'entretenir avec le commissaire.

Il n'y a aucun incident à signaler. L'enquête s'est déroulée de manière régulière.

Le registre numérique a fait l'objet de **plus de 750 visites**.

L'enquête a produit **16 contributions**, que le commissaire a décomposées en **29 objets d'observations distincts** (des contributions ont porté sur plusieurs objets), répartis sur 7 thèmes.

Le PV de synthèse des observations avec les réponses du projet fait l'objet de l'annexe 1 du rapport et la prise en compte des objets d'observations par le commissaire est résumée ci-après en [§ 2.3](#).

**Par suite du retard du projet pour la remise de ses réponses aux questions et au PV de synthèse, le commissaire a demandé à reporter ce retard (14 jours) sur la date de la fourniture de son rapport** (voir les échanges en annexe 7 du rapport).

Les besoins d'éclaircissements sur le dossier (cf. rapport en § 3) et la prise en compte des 38 objets d'avis (PPA et MARE) et de certains des 29 objets d'observation ont conduit le commissaire à poser des questions au projet ainsi qu'à prendre des contacts avec divers organismes. Les enseignements issus de ces contacts ou questions sont cités dans le rapport en cas de besoin et se réfèrent éventuellement à une annexe et/ou un numéro de question.

Le commissaire a posé 33 questions au projet réparties sur 7 thèmes. Voir annexe 2 du rapport pour les questions et réponses.

- Thème 1 (8 questions 1a à 1h) est relatif au nombre de logements créés.
- Thème 2 relatif au décompte de la consommation des ENAF : 7 questions 2a à 2g.
- Thème 3 relatif à la croissance de la population : 3 questions 3a à 3c.
- Thème 4 relatif à l'assainissement : 4 questions 4a à 4d.
- Thème 5 relatif à l'environnement : 1 question 5a.
- Thème 6 relatif au règlement : 4 questions 6a à 6d.
- Thème 7 relatif au zonage : 4 questions 7a à 7f.

Le commissaire a aussi pris des contacts (détails en § 3.9 du rapport) avec :

- La DDT (rencontre plus échanges téléphoniques).
- Le SCoT (rencontre plus échanges téléphoniques).
- Le service légalité de la DDT (échange téléphonique plus mail), sans aucune réponse de ce dernier.

- Le Syndic Mixte des eaux et d'assainissement collectif Réseau31 (échanges téléphoniques plus mails et réponse écrite).
- Le bailleur social en Bordasse (échange téléphonique plus mails et réponse écrite).

## 2.2 Prise en compte des avis des organismes consultés et de la MRAE

Comme indiqué en § 1.3, le dossier inclut 60 avis reçus,

- de 6 PPA parmi les 18 consultées :
  - Préfecture de la Haute-Garonne / Direction Départementale des Territoires (DDT)
  - SCoT Pays Sud Toulousain (SCoT)
  - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
  - Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne (CA)
  - Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
  - Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch (SIECT)
- et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MARE).

Ces avis conduisent à **27 réserves** de SCoT, CDPENAF, DDT, SDIS dont 15 de la seule CA puisque la CA met toutes ses observations en réserves.

Le commissaire a décomposé ces avis en **38 objets d'avis distincts**, répartis selon 9 thèmes : Consommation ENAF (2), Démographie (2), Logements (5), Phasage PLU/Assainissement (1), Zonage (8), Modes de déplacement doux (2), Règlement /OAP (11), Reprise du dossier (6), Procédure (1).

Leur prise en compte est traitée en détail dans le § 4.2 du rapport. Un tableau récapitulatif, dont une capture partielle est reportée ci-après, numérote les objets d'avis et pour chacun d'eux, donne un résumé, précise les contributions (organisme source et catégories d'avis) en renvoyant à un repérage dans les documents portant les avis et les réponses du projet (voir annexe 7 du rapport), qualifie le niveau d'acceptation de l'avis par le projet et Indique la suite donnée par le commissaire.



Thème	Résumé de l'objet d'avis	Catégorie/Origine/ Repérage de l'avis dans le mémo en réponse	N° Objet d'avis	Niveau d'acceptation de l'avis par le projet NON, (objet) pas (ou mal) couvert, OK, OK Partiel, Justification (insuffisante)	Suite donnée par CE Rien (= accord projet de rien changer) SINON : RES (au moins 1 Res) Rec (Au moins 1 Rec) RES CRP (= Comme Réponse Projet) V A D (voir analyse détaillée)
ENAF	Volume et rythme de consommation d'ENAF (trop fort et /ou à fiabiliser/justifier) par rapport à loi CLIRE et/ou SCOT à venir	DDT R1, CDP R1, SCoT R2, CA R2, CA R5, MRaE 6	1	pas couvert	RES V A D
	Ne pas ouvrir ni étendre sur Bordasse	DDT R2	2	NON + OK partiel sur une composante	RES V A D
Démographie	Population et/ou rythme croissance (trop fort ou à justifier)	SCoT R1, CA R4, DDT O1, MRaE 5	3	OK partiel Justification	RES V A D
	S'assurer de la capacité de la source d'eau potable	MRaE 4	4	NON déjà fait	Rien
Logements	Nombre et/ou rythme créations logements (trop fort), étaler le calendrier	SCoT R3, CA R17, DDT O2	5	OK partiel Justification	RES V A D
	Conditionner ouverture secteur N à un taux de remplissage secteur N-1	DDT O3	6	NON Justification	Rien V A D
	Accroître densité des Logements créés en AU	CA R6, DDT O10, SCoT O2	7	OK	RES CRP
	Accroître densité des logements créés en U	CA R3	8	pas couvert	Rec

Sur 21 d'entre eux (qualificatif **RES CRP**), le commissaire considère que la demande est clairement exprimée et fondée et que le projet répond à la demande sans créer d'incohérence avec le reste du projet. En conséquence, il émet une **réserve** globale s'adressant à cette liste d'objets et demandant que les engagements pris par le projet en réponse à ces objets d'avis soient effectivement tenus.

- Une simple lecture des résumés dans le tableau de synthèse des avis (§ 4.1 du rapport) permet de constater que pour l'essentiel il s'agit de manquements à la forme dans la mise en place du règlement ou dans la constitution du dossier. Ceci est repris plus loin (§ 3.1.2.3) au titre de la qualité du dossier.
- Cette approche de réserve globale multi-objet sans distinguer ce qui se ne relèverait que d'une recommandation (car non conditionnant l'avis final du commissaire) simplifie la mise en œuvre vu le nombre et est sans conséquence sur le fond vu que le projet a tout accepté.
- Néanmoins pour 4 de ces objets (**RES CRP + Rec**), le commissaire considère que la réponse du projet à l'objet d'avis ne répond pas totalement à l'avis et qu'un complément doit être demandé au projet par rapport à sa réponse. Le commissaire émet ce complément sous forme de **recommandations** (cela ne conditionne pas l'avis final du commissaire) cette fois ci spécifiques.

Sur environ 8 autres d'entre eux (**Rien**), le commissaire considère que la demande est clairement exprimée et que le projet a déjà répondu favorablement ou que la réponse projet de ne pas suivre l'avis est fondée, il le justifie lorsque cela est nécessaire (mention VAD).

Il y a donc **9 objets d'avis** (N°1,2,3,5,8,9,10,12,20) où le commissaire se démarque de la réponse du projet (qualificatif **RES** ou **Rec**) et 6 d'entre eux (N°1, 2,3,5,10,12,20) qui conditionnent (réserves) l'avis final du commissaire sur le projet.



### 2.2.1 TROP de consommation d'ENAF, de croissance de population et de logements

(Voir détails en § 4.2.2.3 du rapport)

Il s'agit ici respectivement des objets d'avis 1, 3 et 5

Sur ces 3 paramètres, les réserves maitresses viennent du SCoT (**SCoT R1 R2 et R3**) et sont reprises par d'autres PPA et par la MRAe. Elles se situent au regard de dépassements d'objectifs plafonds.

- La croissance annuelle de la population proposée par le projet est de 1,07% (voir l'éclaircissement mené en § 3.4 du rapport) alors que l'objectif pour le territoire SCoT est de 0,8 %.
- Le nombre de logements créés par le projet est de 63 (point milieu de la fourchette) entre 2024 et 2040, soit un rythme de 3,7/an (voir l'éclaircissement mené en § 3.3 du rapport), alors que l'objectif du SCoT actuel pour la commune est de 65 de 2011 à 2030, soit 3,25 /an.
- Le SCoT demande (SCoT R2), dans l'attente du SCoT révisé qui prendra en compte la loi CLIRE et donnera des objectifs territorialisés, une réduction de consommation de 60% entre 2011/2020 et 2021/2030 et la même pour passer de 2021/2030 à 2031/2040. Concernant le deuxième palier de réduction, ni le SCoT, ni la DDT ne positionne son avis en termes d'artificialisation comme le veut la loi CLIRE, probablement parce que rien n'est encore décliné du SRADDET et pris en compte par le SCoT selon la deuxième métrique. En conséquence le commissaire règle sa prise en compte en ENAF pour les deux paliers, comme le fait le SCoT.

La consommation de référence 2011-2020 du projet est de 6,4 Ha. Cela donne des plafonds respectifs de 2,6 et 1,05 Ha pour 2021/2030 et 2031/2040, alors que la consommation d'ENAF du projet (voir l'éclaircissement mené en § 3.5 du rapport) est de 3,7 ha de 2021 à 2030 et de 0,7 ha de 2031 à 2040, ceci en considérant (cf. les **réserves correspondantes** du commissaire) l'abandon ou le report au-delà 2031 de l'aire de stationnement en AUE et de l'Emplacement Réservé N°1 de cheminement doux.

La réponse du projet pour chacun de ces dépassements est la même et consiste à mettre en avant l'étalement du PLU jusqu'à 2040 au lieu de 2035 et à déclarer que cela assure la compatibilité sans en faire la démonstration, ce qui n'est pas une réponse satisfaisante.

Les dépassements sont significatifs mais il y a lieu de relativiser. La compatibilité par rapport au SCoT s'examine dans l'esprit, c'est-à-dire en appréciant ce que les dépassements d'un objectif ont pu induire de positif ou vertueux sur d'autres objectifs du même SCoT, et aussi en prenant en compte la spécificité d'une commune lorsque l'objectif SCoT est défini plus globalement.

Le commissaire considère (voir les justifications détaillées en § 4.2 2.3 du rapport) que :

- Ces dépassements résultent directement des choix volontaristes du projet pour des réalisations structurantes pour l'avenir de la commune (assainissement collectif, mise en place d'une continuité de village),
- Les réalisations ainsi rendues possibles s'inscrivent parfaitement dans d'autres objectifs du SCoT (réinvestir les centralités des bourgs, gestion des eaux usées, pollution des eaux et des sols, densité de logements en AU, logements sociaux),
- En outre, la spécificité de la commune en termes d'attractivité de nouvelles populations, apporte déjà un élément de souplesse d'appréciation au regard des plafonds SCoT de croissance de population et de logements qui sont fixés globalement (respectivement sur tout un territoire ou tout une catégorie de communes),

- Les 3 paramètres objectés reproduisent, au premier ordre, le même phénomène de croissance mais que la consommation d'ENAF, devenue la préoccupation maitresse avec la loi CLIRE qui impose cette révision du SCoT et consécutivement la présente réserve du SCoT, est plus particulièrement impactée que les deux autres paramètres par le choix de créer une continuité de village là où il n'y a rien,
- Le dépassement en consommation d'ENAF sur 2021/2030, 3,7 Ha par rapport à un plafond de 2,6 Ha, est raisonnable et justifiable au regard de l'attractivité spécifique de la commune et des contreparties positives en réalisations structurantes pour l'avenir de la commune et en apports à d'autres objectifs du SCoT ou du PADD.

Et ce d'autant plus si l'on veut bien considérer :

- Une souplesse intrinsèque à la nature de l'objectif ENAF traduite par la circulaire (<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=45513>) du 31 janvier 2024 où l'état demande à ses services de « ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20% ».
- Qu'il n'y a pas de dépassement pour ce qui concerne le palier 2031-2040.

**En conséquence le commissaire considère que ces dépassements sont compatibles de l'esprit qui sous-tend le SCOT et sa révision**, mais qu'il y a lieu, vu la nécessité du nouveau calendrier PLU pour réduire les rythmes et vu les éclaircissements que le commissaire a dû amener sur toutes les données en jeu, de **mettre une réserve** consistant en ce que le projet réalise le recalage de calendrier annoncé et en ce qu'il reprenne dans le rapport de présentation la comptabilité de ces données pour en assurer la complétude et le bon niveau de justification.

### 2.2.2 Ne pas ouvrir, ni étendre sur Bordasse

(Voir détails en §.4.2.2.1 du rapport)

Il s'agit de l'objet d'avis 2.

La réserve DDT (DDT R2) porte sur 2 points :

- Concernant la suppression de l'AUEO et le reclassement en Ni d'une grosse partie de la zone UE (zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif).
  - Le CE approuve la réponse positive du projet et considère que sa demande de conserver une partie de AUE (0,2 Ha environ) pour une aire de stationnement peut se comprendre car c'est un besoin classique pour une zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Mais il n'approuve pas le caractère indispensable ou urgent de cette aire de stationnement au point de pouvoir justifier un excédent de plus en consommation d'ENAF. **Il émet la réserve consistant** en ce que cette aire de stationnement AUE soit reportée après 2031.
- Concernant la suppression (à laquelle s'oppose le projet) de l'ouverture AU parce qu'elle n'est pas compatible de la prescription P5 du SCoT qui identifie Bordasse comme un hameau dont l'urbanisation doit être maîtrisée, c'est à dire contenue au sein de l'emprise bâtie existante.

Le CE considère :

- Que l'essence même de ce projet de PLU qui est de créer une continuité de village intégrant Bordasse ne permet plus de considérer Bordasse hors de la condition (P5 SCoT) que met le SCoT pour l'urbanisation nouvelle, laquelle condition est justement d'être dans la « continuité des noyaux villageois existants ». Ce changement pour

Bordasse n'a probablement pas échappé au SCoT qui n'a fait aucune objection à l'extension urbaine en Bordasse.

- Qu'au contraire il devient logique de valoriser cet effort de continuité de village en consolidant Bordasse, d'autant plus quand cela permet au village unifié d'atteindre ses objectifs du PADD en matière de logements sociaux comme cela est mis en avant par le projet et vérifié (par courriel) par le commissaire auprès du bailleur social déjà présent sur Bordasse qui prévoit, justement sur cette AU dont il est propriétaire, d'accroître son parc.

### 2.2.3 Assurer le phasage PLU / Assainissement

(Voir détails en §.4.2.2.4 du rapport)

Il s'agit de l'objet d'avis 10.

La réserve de la DDT (DDT R3) s'appuie sur l'article R 151-20 qui conditionne l'ouverture d'une AU, dont l'OAP prescrit l'utilisation de l'assainissement collectif, à la présence opérationnelle de ce dernier.

Le Commissaire n'a pas su apprécier si la conditionnalité à l'ouverture de l'AU (présence opérationnelle de l'assainissement) de l'article R 151-20 s'applique au moment de l'approbation du PLU qui crée l'AU ou au moment des autorisations d'urbanisme de l'AU.

La réserve DDT (comme celle de la MRAe) semble traduire (voir détail dans rapport au § 4.2.2.4 du rapport) cette même difficulté puisqu'elle se place sur les deux temporalités à la fois :

- La temporalité "approbation PLU" en demandant « à minima » que lors de l'approbation PLU il y ait les éléments assurant la présence de l'assainissement aux dates d'ouvertures.
- La temporalité "autorisation urbanisme", a priori pour assurer in fine la condition sur le terrain, en demandant dans le même « à minima » « que le règlement des zones concernées précise que les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à la réalisation des travaux (de l'assainissement) »

Dans sa réponse, le projet ne donne d'assurance sur aucune des temporalités.

Devant les doutes de la DDT (rencontre du 4/10/2024) sur la légalité de la temporalité "approbation PLU" de sa réserve, laquelle temporalité ne serait que "dans l'esprit" de R 151-20 si son application "stricte" est que (lors de l'approbation PLU) l'assainissement doit être présent et pas seulement assuré, le commissaire a consulté (cf. annexe 5 du rapport) par courriel le service légalité de la DDT, qui n'a pas répondu.

Dans ce contexte, le CE décide d'émettre une réserve appuyée sur la temporalité "approbation PLU" sans trancher entre sa forme "stricte" ou "dans l'esprit" (en laissant ainsi se positionner le projet et le service légalité) et donc en la sécurisant in fine (nécessaire pour la forme "dans l'esprit") avec la temporalité "autorisations d'urbanisme" ce qui donne **la réserve qui consiste** :

- En ce que l'approbation du PLU ne se tienne pas avant que l'assainissement soit réalisé ou qu'il soit contractualisé avec des dates de fins de travaux antérieures aux dates d'ouverture de chacun des secteurs AU, au besoin moyennant le report de ces dernières, et en ce que le règlement des OAP associées à ces AU conditionne les autorisations d'urbanisme de l'AU à la présence opérationnelle de l'assainissement.

### 2.2.4 Les autres objets d'avis

- Emplacement Réservé N°1 pour mode doux à justifier et placer ailleurs (Objet 20) (cf.4.2.2.2 du rapport)
  - Le commissaire admet l'utilité et la pertinence du positionnement de l'ER 1 mais pas un caractère indispensable ou urgent au point de pouvoir justifier un excédent de plus en consommation d'ENAF. **Il émet la réserve consistant** en ce que, dans l'hypothèse où il entrainerait une consommation d'ENAF, l'emplacement réservé soit abandonné ou reporté après 2031.
- Sur 2 objets concernant les logements, la réponse du projet ne couvre pas la demande en objet alors que le commissaire considère, sans que cela conditionne son avis, que la prise en compte est nécessaire, Il émet **une recommandation** consistant à :
  - Accroître la densité pour les logements en zone U des OAP (objet d'avis 8)
  - Faire porter la diversification des logements régis par OAP également sur le paramètre "taille du logement" comme prescrit par le SCoT et le PADD (objet d'avis 9)

## 2.3 Prise en compte des observations

(Voir détails en §.5 du rapport)

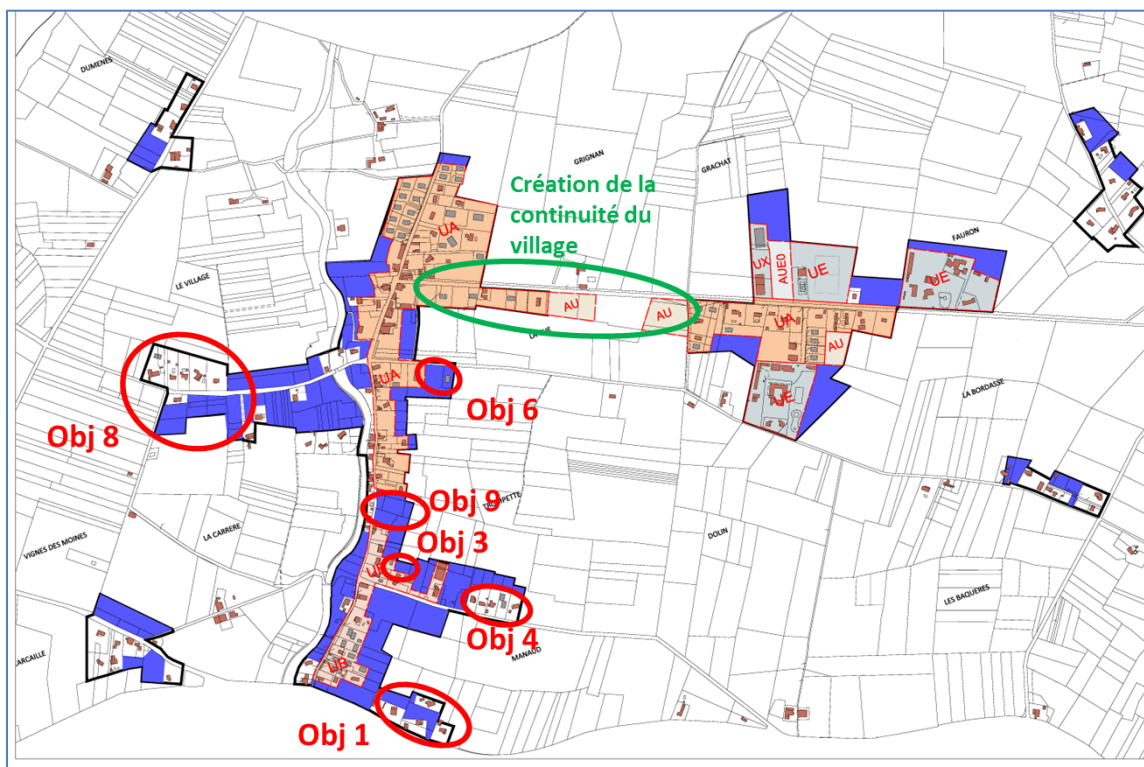
Comme indiqué en [§ 2.1](#), l'enquête a produit **29 objets d'observation** répartis selon **7 thèmes** :

- Effets de bord dans les coupures de branches de l'ancienne carte urbaine (6).
- Déclassement le long et à l'ouest du canal (2).
- Création d'une rupture d'urbanisation en route de Carrère (1).
- Création du Trait d'Union (4).
- ER Chemin vers Esquirol, pourquoi ? (1).
- Règlement (10).
- Autres critiques des choix et/ou du dossier (5).

La prise en compte est traitée en détail dans le rapport au § 5. Un tableau récapitulatif, dont une capture partielle est reportée ci-après, numérote les objets d'observation et pour chacun d'eux, donne un résumé, indique les contributeurs, et le commentaire du commissaire. Le PV de synthèse des observations avec les réponses du projet fait l'objet de l'annexe 1 du rapport.

Ce projet de PLU réduisant de 22 ha (partie bleue de la carte ci-dessous) l'espace constructible de l'ancienne carte urbaine, il n'est pas étonnant qu'il déclenche de nombreuses demandes de maintien en U de tout ou partie des parcelles concernées par cette réduction. Cela concerne 14 des 29 objets d'observation, les autres (15) portant sur des critiques ou propositions relatives à tout ou partie du projet.

Thème	Précision ou résumé	Contributions /(parcelles) / (critique ou demande)	N°	Commentaires du C
Effets de bord dans les coupures de branches de l'ancienne carte urbaine : Parcelles bâties comme non bâties dont le déclassement (partiel ou total) restreint de fait UA ou UB (en épaisseur et en accroissement) le long d'une voie.	Le long de la RD 73 au sud (883,357,360, 359,361,) vis-à-vis de UB	<b>Descazeaux</b> = mise en avant d'iniquité <b>Lasseube N°2</b> : demande de reclassement (885 et 883) <b>Rizzo Louis, Rizzo J.Louis, Rizzo Sabine, Clément Christine</b> : reclassement (358a, 357a, 359, 361,360 a, 699) <b>Rizzo Louis, Rizzo J.Louis, Rizzo Sabine, Clément Christine</b> Classement en U de parcelles voisines A auparavant en A (356,362,677 )	1	La logique de coupure de branche semble d'arrêter U juste avant de bâti.
	Le long du chemin de Trompette (762,856,433,774,775,843,842,745...) Vis-à-vis de UB.	<b>Hobet</b> = demande de maintien en U de la totalité de (762)	3	Demands qui sortent de la logique "de coupure de branche U l'ancien U). Le besoin de construction pour (677) qui jouxte celle de chevaux qui semble (?) interdite en A puisque le propriétaire s'agit de demande de constructibilité sans précision.
		<b>Catelinat</b> = demande de reclassement (842)	4	Avait prévu de céder son habitation à sa fille et de construire un En U, il y a une extension ou annexe d'environ 55 m2 qui semble (à 25 m de l'habitation, 8 ou 9 m de la nouvelle limite A et 10 voisine 438/439 est, elle, coupée au raz de l'habitation.
	Le long de Chemin d'Esquirol (430) vis-à-vis de UA	<b>Descazeaux</b> = mise en avant d'iniquité le long de Trompette , d'ubuesque (787), et d'illogique?	5	Ne peut plus faire la division parcellaire envisagée
		<b>Soula/Doueil</b> = Demande de reclassement partiel d'une bande de 1500 m2 le long de la voie.	6	Anomalie par rapport à la "logique de coupure" ci-dessus. Ici correspond à bâtiment agricole apparemment non utilisé et présente discontinuité actuelle dans le bâti (856 non bâtie). Ce qui peut être un groupe bâti (775, 843, 842 et 745) situé plus loin qui aurait peut-être n'y avait pas une exception juste avant pour une parcelle non bâtie (perçu d'ubuesque 787) et un perçu d'illogique de passer en A à la délimitation d'agglomération et soumise à une réduction de limite dense.
	Urbanisation à l'Est du canal dans les plaines irrigables et blocage à l'Ouest dans les terres arides !!	<b>Racca N°1</b> : mise en avant d'un paradoxe	7	Couple de jeunes agriculteurs s'étant installés et ayant acheté un terrain, par la revente d'un bout de terrain, d'un "matelas fini" aujourd'hui disparu car il ne reste plus de terrain à bâtir à vendre pour reconstituer un matelas, certes moindre que le précédent.
<b>Metge</b> = demande de reclassement (693)		8	Parcelle en A au-delà (à l'Ouest) d'une Zone N elle-même issue d'un classement en A.	
Création d'une rupture	(638,637,739, ...) font une dent creuse dans l'ancien U, classement partiellement en A	<b>Descazeaux</b> = mise en avant d'iniquité <b>Metge</b> = demande de reclassement	9	Mesuré en alignement de UA et UB, il s'agit d'un ensemble non bâtie. Une fois que les parcelles sont classées en UA (SCoT 2017)



Concernant les 14 objets portant sur des demandes de reclassement (ou d'adaptation) de parcelles.

Le commissaire regrette que le projet utilise pour ses refus (10 sur 14 demandes de reclassement) une argumentation générale se limitant à citer des orientations du PADD ou du SCoT de manière souvent mécanique sans montrer la logique comptable (ENAF, logements) qui sous-tend ses choix. C'est là une occasion perdue de valoriser simplement des choix volontaristes et de mieux convaincre. En effet, sous

budget contraint de consommation d'ENAF et de créations de logements, on ne peut pas établir une continuité de village là où il n'y a rien sans réduire fortement les potentiels ailleurs (voir le bleu dans carte ci-dessus) :

- Supprimer la constructibilité des hameaux (refus de l'objet 8).
- Resserrer sur le bâti existant du bourg (refus des objets 3 et 6).
- Et même devoir pérenniser une rupture d'urbanisation, en sortant de l'urbain des dents creuses de l'ancienne carte (refus de l'objet 9).

Cela n'empêche pas le commissaire d'approuver 7 des 10 refus, quitte à devoir compléter leur argumentation.

En revanche le commissaire s'oppose à 3 refus :

- Objets 4 et 1 : On ne peut pas utiliser l'argument « stop hameaux » à l'encontre de zones (correspondant à chacun de ces objets) séparées par guère plus de 100 m de UB pour l'une et bien moins pour l'autre. L'argument de ruptures d'urbanisation à éviter n'est pas non plus utilisable dès lors que le projet assume déjà une rupture d'égale ampleur entre UA et UB (refus de l'objet 9). Le commissaire considère que l'on ne peut imposer à ces deux zones un supplément de contraintes par rapport à UB que si cela permet de respecter celles qui s'imposent sur l'ensemble du projet pour la réalisation de ses objectifs et de ses choix. Ce qui **donne la réserve consistant en ce que** :

- ✓ Chacune des deux zones de l'ancienne carte communale, qui correspondent à l'objet 4 et l'objet 1 des observations et que le projet propose de déclasser, fasse l'objet, comme cela a été fait pour UA et UB, d'un détournement du potentiel d'urbanisation externe et d'une étude de potentiel d'intensification par division parcellaire et soit maintenue en UB si le potentiel global pour les deux ne dépasse pas 3 divisions parcellaires ou sinon que le classement UB de l'une ou des deux zones soit modifié (nouvelle zone) en limitant la constructibilité à l'aménagement ou l'extension de l'existant et à la création d'annexes

- Objets 6 : Il s'agit ici d'un refus par défaut car la réponse du projet est du type « on verra ». Le commissaire considère :

Que ce PLU, qui supprime le reste de terrain à bâtir de la parcelle, prend à contrepied ce jeune agriculteur (34 ans alors que les 9 autres basés sur la commune ont plus de 50 ans et sont pour la moitié retraités) par rapport à sa décision, en 2018, de devenir exploitant en pouvant compter, en cas d'aléas du métier, sur une réserve financière par revente d'une partie du terrain à bâtir.

Et qu'il y a matière à exception par rapport à la logique comptable (ENAF et logements) qui conduit à réduire la surface U, d'autant plus quand il s'agit d'un PLU dont le PADD affiche une orientation consistant à « Préserver et soutenir l'activité agricole ».

Ce qui donne **la réserve consistant en ce que** :

- ✓ Le projet répond favorablement à la demande de l'objet d'observation N°6 de rajout d'une bande U latérale à la route sous la condition (très probable) que cela n'occasionne pas de consommation d'ENAF et dans le cas contraire que la consommation allouée soit limitée à 350 m<sup>2</sup>.

Le commissaire comprend et approuve les réponses favorables du projet à 4 des 14 objets portant sur des demandes de reclassement (ou d'adaptation) et **recommande** qu'aboutisse cette prise en compte favorable.

Concernant les 15 objets portant sur des critiques ou propositions.

Le commissaire approuve la réponse faite à 10 d'entre eux tout en regrettant de nouveau, ici ou là, l'occasion perdue de mettre en valeur les choix opérés par le projet.

Le commissaire considère que le projet n'a pas traité, ou alors que très partiellement, les 5 autres objets. Il fournit (cf. § 5.2.3 du rapport) des réponses qui lui semblent plus appropriées, dont certaines renvoient à des recommandations qu'il fait par ailleurs. En conséquence, il ne juge pas nécessaire de d'émettre une recommandation correctrice.



## 3 AVIS DU COMMISSAIRE

### 3.1 Sur le projet de PLU

Après avoir constaté que l'enquête publique s'est déroulée de manière régulière, le commissaire enquêteur donne son avis sur le projet de PLU en appréciant ses avantages et ses inconvénients, après prise en compte de l'ensemble des intérêts publics (dont ceux liés à l'environnement) et privés en jeu.

#### 3.1.1 Concernant les points positifs du projet,

Le commissaire considère que le présent projet de PLU se distingue par des axes structurant forts :

- Un recentrage de l'urbanisation sur un ensemble de village rassemblé grâce à la mise en place d'une continuité entre l'actuel cœur de village et le hameau de la Bordasse où se trouvent par ailleurs les équipements publics ou d'intérêt collectif, et des établissements médicosociaux.
- La levée des risques d'insalubrité et d'atteinte à l'environnement avec la mise en place de l'assainissement collectif sur la nouvelle carte urbaine (sauf sur la branche « Carrère » de village où c'est techniquement trop difficile et où les risques engendrés par l'assainissement autonome sont moindres).
- De nouvelles constructions denses et diversifiées (au moins dans les zones AU), dont des logements sociaux en Bordasse.

Qui ont nécessité de vrais choix :

- Une offre de nouveaux logements
  - Pour réaliser la continuité de village, c'est-à-dire d'une part un trait d'union là où il n'y a rien à ce jour entre le cœur de village et le hameau de Bordasse et d'autre part une consolidation de part et d'autre, dans l'excroissance existante du cœur de village vers Bordasse et dans Bordasse même,
  - Et pour permettre la croissance de la population, laquelle est à la fois nécessaire pour assumer le coût de l'assainissement (40 % des habitations desservies seront nouvelles, cf. § 3.6 du rapport) et possible compte tenu de l'attractivité constatée de la commune (proximité de l'autoroute et de Carbonne, voir aussi réponse à la **question 3c.**).
- Une consommation d'ENAF et une création de logements concentrée sur la continuité de village au prix de coupures d'excroissances naissantes ailleurs dans le village.
- Lesquels choix ont fait l'objet d'une concertation du public en 2023 avec affichage préalable, présentation des documents clefs du projet dont les zonages, et tenue de réunion publique.

Tout en évitant les critiques ayant conduit à l'abandon ([cf. § 1.2](#)) du projet précédent de PLU de 2019 (avis défavorable de la DDT et réservé du PETR du Pays Sud Toulousain) :

- Les rythmes de consommation des ENAF et de croissance des logements et des habitants sont cette fois-ci compatibles avec le SCoT et avec l'esprit de la révision en cours du SCoT suite à la loi CLIRE (constat après application des réserves ci-après).
- L'urbanisation est agencée de manière cohérente avec l'assainissement collectif, lequel est (contrairement au projet de 2019) décidé sans ambiguïté et chiffré financièrement (avec la précision que confère le niveau d'étude au seul stade du zonage).

- Le document PLU ne peut se voir reprocher « *l'incapacité à maîtriser le développement de l'urbanisation* » puisque la DDT dit désormais : « *Les objectifs inscrits dans le PADD visant à protéger les secteurs agricoles et les services environnementaux, à maîtriser le développement de la commune et à organiser un espace de vie solidaire dans un cadre de vie qualitatif sont assez bien traduits dans les pièces réglementaires (règlement graphique, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation)* »
  - Le commissaire est de cet avis mais note inversement (**recommandation** en ce sens) que des objectifs qui ont de fait conditionné des réalisations structurantes manquent dans le PADD ou ne sont pas renseignés dans toute leur portée.
    - ✓ La résorption des impacts sanitaires et environnementaux (qui se traduit en mise en place de l'assainissement).
    - ✓ La cohérence de définition et de programmation de l'espace urbain et de l'assainissement (qui est essentielle et vérifiée, après application d'une réserve ci-après).
    - ✓ La croissance de la population (dont une portée est aussi le financement de l'assainissement).

Et tout en présentant des incidences faibles sur l'environnement (voir § 3.8 du rapport) du fait des mesures d'évitement et réduction (respectivement sur les cours d'eau et les haies) et même des incidences positives s'agissant de la gestion des eaux usées.

### 3.1.2 Concernant les possibles points négatifs du projet

#### 3.1.2.1 A propos des nombreuses réserves ou observations des PPA et de la MRAe

(Voir détails en [§ 2.2](#) et dans le rapport au § 4.2)

Le commissaire note que le projet a répondu favorablement à 21 des 38 objets d'avis et demande (**réserve 1**) la réalisation effective des engagements du projet. Il considère que la réponse du projet ne pas suivre 8 autres avis est fondée et le justifie lorsque cela est nécessaire.

Il y a donc 9 objets d'avis (N°1,2,3,5,8,9,10,12,20) où le commissaire se démarque de la réponse du projet, 6 d'entre eux (N°1,2,3,5,10,20) conduisent à conditionner (réserves) l'avis final du commissaire sur le projet.

- 3 objets d'avis (1,3,5) portent sur des dépassements (ENAF, logements, population) par rapport à des prescriptions du SCoT ou de sa révision en cours pour ce qui est des ENAF.
  - Le commissaire considère (voir analyse ci avant en [§ 2.2](#) et dans le rapport en § 4.2.2.3) que ces dépassements sont raisonnables et justifiables :
    - ✓ Au regard de leurs contreparties en réalisations structurantes pour l'avenir de la commune (continuité de village, assainissement collectif) et en apports à d'autres objectifs du SCoT (réinvestir les centralités des bourgs, gestion des eaux usées, pollution des eaux et des sols, densité de logements en AU, logements sociaux),
    - ✓ Ainsi qu'au regard de l'attractivité spécifique de la commune.

Et sont en conséquence compatibles de l'esprit qui sous-tend le SCOT et sa révision.

- Mais qu'il faut pour arriver à ce constat :
  - ✓ (**Réserve 2**) Que le projet réalise le report annoncé d'échéance du PLU (2040 au lieu de 2035) et qu'il reprenne dans le Rapport de Présentation la

comptabilité des données en jeu pour en assurer la complétude et le bon niveau de justification (cf. les éclaircissements que le commissaire a dû amener en § 3 du rapport)

- ✓ **(Réserves 3 et 4)** Que soit abandonné ou reporté au-delà de 2031 deux réalisations consommatrices (ou susceptibles de l'être) de consommer des ENAF sans contribuer aux axes structurant du projet : L'aire de stationnement en AUE (objet d'avis N°2) et l'Emplacement Réserve N°1 de cheminement doux (Objet d'avis N°20).
  - Et enfin, que pour améliorer le projet, il est **recommandé** d'accroître la densité pour les logements en zone U des OAP (objet d'avis 8) et de faire porter la diversification des logements régis par OAP également sur le paramètre "taille du logement" en plus de ceux pris en compte : mitoyens, individuel, intermédiaire, collectif, social (objet d'avis 9)
- Le commissaire s'oppose à la demande (objet d'avis N° 2 DDT) de suppression de l'AU en Bordasse en mettant en avant que la demande ne prend pas en compte que la mise en continuité du village que réalise ce PLU ne permet plus de considérer Bordasse comme un hameau et par cela une zone non autorisée à s'étendre.
- La réserve (objet d'avis N°10 DDT) s'appuie sur l'article R 151-20 qui conditionne l'ouverture d'une AU à la présence opérationnelle de l'assainissement. Le commissaire n'a pas obtenu de clarification de la DDT (légalité) quant à la temporalité à prendre en compte pour la condition qu'impose R 151-20 : assainissement opérationnel (ou garanti comme tel ?) au moment de l'approbation du PLU, ou seulement au moment des autorisations d'urbanisme de l'AU. La réserve de la DDT (PPA) s'appuie sur la première temporalité mais dans l'esprit seulement en demandant d'assurer, lors de l'approbation du PLU, que l'assainissement soit présent aux dates d'ouvertures alors que la forme stricte serait plutôt que lors de l'approbation PLU l'assainissement soit présent. La DDT (PPA) sécurise avec la deuxième temporalité (présence lors des autorisations d'urbanisme) pour assurer la condition in fine sur le terrain. Le commissaire décide de suivre la voie de la DDT(PPA) mais sans trancher entre la forme stricte ou dans l'esprit de la première temporalité (en laissant ainsi se positionner le projet et si besoin le service légalité) ce qui donne **la réserve 5** suivante qui consiste :
  - En ce que l'approbation du PLU ne se tienne pas avant que l'assainissement soit réalisé (forme stricte) ou qu'il soit contractualisé (forme dans l'esprit) avec des dates de fins de travaux antérieures aux dates d'ouverture de chacun des secteurs AU, moyennant éventuellement un report de ces dernières, et en ce que le règlement des OAP associées à ces AU conditionne leur autorisation d'urbanisme à la présence opérationnelle de l'assainissement.

### **3.1.2.2 A propos des observations du public**

(Voir détails en [§ 2.3](#) et dans le rapport au § 5)

Ce projet de PLU qui réduit de 22 ha l'espace constructible de l'ancienne carte urbaine déclenche assez naturellement de nombreuses demandes de maintien en U de tout ou partie des parcelles concernées par cette réduction. Il est encore moins étonnant que beaucoup de demandes soient refusées car ces réductions sont censées correspondre à une nécessité pour le projet. Le commissaire regrette l'argumentation un peu mécanique des refus alors que le projet aurait pu s'appuyer sur la nécessité comptable pourtant simple à laquelle il est soumis (empêcher ici des consommations d'ENAF et de logements pour pouvoir les mettre là) pour valoriser des choix résolus et structurants pour l'avenir du village.

Sur le fond, le commissaire approuve ces refus sauf pour 2 objets d'observation (N° 1 et 4) correspondant à deux zones qu'il n'y a pas lieu de sortir de la carte urbaine dès lors qu'il n'est pas possible de les rejeter comme des hameaux et qu'il est possible (**réserve 6**) de les soumettre à la même nécessité comptable que le reste de la carte urbaine retenue. Pour un autre objet (N°6) le commissaire demande (**réserve 7**) une dérogation marginale (et peut être pas nécessaire) à la nécessité comptable afin de préserver, pour ce jeune agriculteur, la réserve financière en cas d'aléa du métier que constitue la possibilité de revente d'une partie du terrain à bâtir et qui a conditionné son installation il y a 6 ans.

### **3.1.2.3 A propos de la qualité du dossier**

La réserve du commissaire vue précédemment en [§ 3.1.2.1](#) à propos des dépassements (ENAF, Logements, population) porte en partie sur une reprise du dossier pour remédier au manque de précision et de complétude dans la comptabilité des données en jeu dans ces dépassements. Pour mener à bien sa mission d'analyse, le commissaire a dû procéder à des éclaircissements (cf. § 3 du rapport) à partir d'une liste importante de questions vers le projet et aussi grâce à diverses prises de contact avec des organismes (voir liste des contacts en § 3.9 du rapport).

En outre, le seul fait que la moitié (21 sur 38) des objets d'avis se soldent par l'acceptation par le projet de la demande qui lui est faite traduit un manque d'attention ou de disponibilité (du projet ou de son bureau d'études) pour la constitution du dossier. En effet, pour l'essentiel, ces prises en compte sont faites sous l'évidence qu'il manquait un élément de forme dans la mise en place du règlement (ex : report de corridors, d'aléas de risque ou de dispositions réglementaires) ou dans la constitution du dossier (ex : résumé non technique de l'étude d'impact, analyse des scénarios alternatifs, indicateurs de suivis). L'objet d'avis N°32 de la DDT, porte spécifiquement sur la reprise du dossier et a été intégré à la réserve 1 du commissaire.

Ce défaut de qualité du dossier a imposé un surcroît de vigilance et de travail de la part des organismes (PPA + MRAe) et du commissaire. Ce dernier n'a pas toujours obtenu la coopération souhaitée de la part du projet (des questions sans réponses, éludées ou obtenues qu'après relance) y compris sur des points qui ne pouvaient qu'être que positifs sur le bilan de ce PLU. De même, la plupart des contributeurs d'observations, en particulier tous ceux qui essuient un refus à leur demande, auraient dû bénéficier de réponses mieux argumentées (voir ci-avant en [§ 2.3](#) et [§ 3.1.2.2](#)).

S'agissant de la perception du public pendant l'enquête, le commissaire note que le défaut de qualité du dossier se rapporte à des aspects plutôt techniques et réglementaires qui sont sans lien avec les préoccupations traduites par les observations. Concernant ces dernières, le commissaire espère que la prise en compte qu'il en a faite, en particulier s'agissant des demandes refusées, palliera tout ou partie des insuffisances d'argumentation des réponses du projet.

En conséquence, le commissaire considère que le défaut concernant la qualité du dossier a été sans impact sur le déroulement de l'enquête publique et sur la collecte des observations et sera au final sans impact sur le dossier approuvé, sur le projet et sur l'information du public du fait :

- Dans un premier temps des éléments correctifs amenés par le rapport et l'avis du commissaire, mais à condition que ce rapport et cet avis soit disponibles sur le site de la Mairie (**recommandation 7**) car l'information dans cette commune est d'abord numérique (le site de l'enquête publique a fait l'objet de 2500 visites alors qu'il n'y a eu que 15 visiteurs en Mairie).
- Des corrections qui seront apportées au dossier PLU soumis à approbation du fait des réponses du projet aux avis et du fait des réserves et recommandations émises par le commissaire.

### 3.1.3 Avis du commissaire sur le projet de PLU

Dans ce qui précède, il est établi que :

- Le projet présente de forts éléments positifs (cf. § 3.1.1)
- Concernant les éléments potentiellement négatifs (cf. § 3.1.2.1) ayant motivé de nombreuses réserves ou recommandations des PPA et de la MRAe,
  - Ceux relatifs aux plafonds du SCoT en termes de consommation d'ENAF et de croissance des logements et de la population ; après étalement du calendrier du PLU et suppression d'une AUE0 par le projet, après éclaircissement des données en jeu par le commissaire, après les réserves de ce dernier annulant ou reportant 2 réalisations (ER1 et AUE) et après la prise en compte de leurs fortes contreparties positives laissent place à un constat de compatibilité du projet de PLU avec l'esprit du SCoT et de sa révision à venir.
  - D'autres n'ont pas lieu d'être pris en compte par le projet (ex. : non extension de Bordasse).
  - Et les autres sont rectifiables par les réponses du projet et les réserves du commissaire.
- Les refus du projet aux demandes privées portées par les observations (cf. § 3.1.2.2) sont justifiés par les nécessités du projet, mis à part 3 cas qui sont corrigeables par des réserves.
- Les éléments négatifs touchant à la qualité du dossier (cf. § 3.1.2.3) sont également corrigeables par des réserves et n'ont pas nui à l'enquête publique.

Par ailleurs les réserves ne changent pas l'économie générale du projet (nombre de logements créés non significativement changé mais sur une échéance qui passe de 2035 à 2040).

**En conséquence le commissaire donne un avis favorable au projet de PLU, moyennant 7 réserves :**

- **Réserve 1** : Consistant en ce que les engagements pris par le projet en réponse à la liste d'objets d'avis qui suit (voir § 4.2 du rapport) soient effectivement tenus. (Objets d'avis : 7, 13, 14, 15, 16, 18, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37)
  - Assortie de la **recommandation 1** consistant, pour les N° d'avis listés, en ce que la réserve 1 soit complétée comme suit :

<b>27</b>	Répondre à la demande pour les clôtures en zone A et N comme précisé par la MRAe et pas seulement au travers des règlements des OAP des AU comme répondu par le projet.
<b>32</b>	Assurer la totalité de la demande en objet, alors que la réponse projet se limite à : " <i>le rapport de présentation sera modifié dans ses justifications pour intégrer les changements sur les pièces du PLU</i> ".
<b>33</b>	Faire les comparaisons au regard de l'impact environnemental et ENAF comme demandé par MRAe alors que dans la réponse projet à l'avis n'est menée qu'au regard du bénéfice du projet. Plus détailler les scénarii, affiner les comparaisons.
<b>36</b>	Comme demandé par la MRAe, intégrer dans le rapport de présentation la justification donnée par le projet en réponse à l'avis.

- **Réserve 2** : Consistant en ce que le projet réalise le recalage de calendrier annoncé en réponse aux objets d'avis (1, 3, 5) et en ce qu'il reprenne dans le rapport de présentation la comptabilité des données (consommation d'ENAF, et croissance de logements et de population) pour en assurer la complétude et le bon niveau de justification.

- **Réserve 3** : Consistant en ce que, comme répondu par le projet à l'objet d'avis N°2, une partie de la zone UE soit transformée en Ni et que l'AUE0 soit abandonnée, et en ce que l'extension UE demandée par le projet sur l'espace de AUE0 soit abandonnée ou transformée en une AUE avec une d'ouverture fixée (OAP) après 2031.
- **Réserve 4** : Consistant en ce que, dans l'hypothèse où il entrainerait une consommation d'ENAF, l'Emplacement Réserve N°1 soit abandonné ou reporté après 2031.
- **Réserve 5** : Consistant en ce que, l'approbation du PLU ne se tienne pas avant que l'assainissement soit réalisé ou qu'il soit contractualisé avec des dates de fins de travaux antérieures aux dates d'ouverture de chacun des secteurs AU, moyennant éventuellement un report de ces dernières, et en ce que le règlement des OAP associées à ces AU conditionne leur autorisation d'urbanisme à la présence opérationnelle de l'assainissement.
- **Réserve 6** : Consistant en ce que chacune des deux zones de l'ancienne carte communale, qui correspondent à l'objet 4 et à l'objet 1 des observations et que le projet propose de déclasser, fasse l'objet, comme cela a été fait pour UA et UB, d'un détournement du potentiel d'urbanisation externe et d'une étude de potentiel d'intensification par division parcellaire et soit maintenue en UB si le potentiel global pour les deux ne dépasse pas 3 divisions parcellaires ou sinon que le classement UB de l'une ou des deux zones soit modifié (nouvelle zone) en limitant la constructibilité à l'aménagement ou l'extension de l'existant et à la création d'annexes.
- **Réserve 7** : Consistant en ce que le projet réponde favorablement à la demande de l'objet d'observation N°6 de rajout d'une bande U latérale à la route sous la condition (très probable) que cela n'occasionne pas de consommation d'ENAF et dans le cas contraire que la consommation allouée soit limitée à 350 m<sup>2</sup>.

Le commissaire émet aussi les recommandations suivantes :

- **Recommandation 2** : Consistant en ce que (objet d'avis 8) la densité pour les logements en zone U des OAP soit accrue et en ce que (objet d'avis 9) la diversification des logements régis par OAP porte également sur le paramètre "taille du logement" comme prévu par le PADD.
- **Recommandation 3** : Consistant en ce que le calcul du gisement de logements soit fait avec une rétention accrue pour les parcelles bâties (ex : 0,7 au lieu de 0,5) et plus faible pour les dents creuses (ex : 0,3 au lieu de 0,5) (cf.§ 3.3 du rapport et réponse à la question 1e).
- **Recommandation 4** : Consistant en ce qu'aboutisse la prise en compte favorable du projet des objets d'observation N° 15, 18, 19 et 20.
- **Recommandation 5** : Consistant en ce que le règlement soit précisé pour ce qui est d'une annexe qui ne serait pas dans la même zone que la maison (cf. prise en compte de l'objet d'observation N°23)
- **Recommandation 6** : Consistant en ce que des objectifs qui ont de fait conditionné des réalisations structurantes soient rajoutés au PADD ou renseignés dans toute leur portée : Ex. résorption des impacts sanitaires et environnementaux, cohérence de définition et de programmation de l'espace urbain et de l'assainissement, croissance de la population afin (aussi) de financer l'assainissement ([cf. § 3.1.1](#)).
- **Recommandation 7** : Consistant en ce que le rapport et l'avis du commissaire soient disponibles sur le site de la Mairie.

## 3.2 Sur le projet de zonage de l'assainissement collectif

Après avoir constaté que l'enquête publique s'est déroulée de manière régulière, le commissaire enquêteur donne son avis sur le projet de zonage de l'assainissement collectif en appréciant ses avantages et ses inconvénients, après prise en compte de l'ensemble des intérêts publics (dont ceux liés à l'environnement) et privés en jeu.

Le commissaire note un grand nombre de points positifs, à savoir :

- Que l'assainissement collectif est une nécessité de premier plan compte tenu du constat de risque sanitaire et environnemental qui résulte de l'assainissement autonome en milieu dense (urbain) dans un contexte particulier de sols peu favorables, accentué ici par le fort taux d'installations autonomes non conformes,
- Que le zonage d'assainissement est agencé de manière cohérente avec le zonage du PLU. En particulier, il recouvre les zones d'ouverture d'urbanisation (AU) et, s'agissant de l'urbain existant, le maintien hors zonage de la composante (UB) se justifie par les difficultés topographiques et n'altère pas la portée du projet puisque la quasi-totalité des installations autonomes à risque sanitaire ou environnemental avéré se situent dans la composante desservie (UA),
- Que les installations d'assainissement autonomes non conformes demeurant en dehors du zonage sont dispersées sur l'ensemble du territoire de la commune et disposent de solutions de mises aux normes,
- Que la MRAe considère, dans sa décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas, « qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis et des connaissances disponibles à ce stade, le projet de zonage d'assainissement limite les probabilités d'incidences sur la santé et l'environnement »,
- Que la STEP est dimensionnée pour les besoins actuels ou futurs.
- Que la part de coûts qui sera à la charge, via le prix de l'eau, de l'utilisateur ((lequel a une obligation de connexion au réseau) se situe dans la moyenne de ceux observés sur le bassin Adour-Garonne,
- Que les hypothèses de coût, de subventions et de financement, et donc celle du coût pour l'utilisateur, établies dans les limites de précision que confère le stade encore préliminaire de l'étude, sont prises en compte par Réseau 31 (confirmation écrite de ce dernier) qui accepte de reprendre la maîtrise d'ouvrage d'investissement (transfert des emprunts) et d'exploitation du projet au terme de sa réalisation,
- Que l'enquête n'a produit aucune observation relative au projet de zonage de l'assainissement collectif.

Le seul point négatif porte sur le constat (cf. § 3.6 du rapport) que l'information du public concernant les obligations pour l'utilisateur (taxe et délai de raccordement, redevance) et concernant le dispositif de maîtrise d'ouvrage est nécessaire et pas complètement ou directement accessible depuis le dossier, lequel peut être facilement amélioré.

En conséquence le commissaire donne un **avis favorable au projet de zonage de l'assainissement collectif**.

- Le commissaire émet la **recommandation 8** consistant en ce que le dossier de présentation soit complété par les informations relatives aux obligations (taxe et délai



de raccordement, redevance...) des usagers ainsi qu'à celles relatives au dispositif de maîtrise d'ouvrage.

### 3.3 Sur l'abrogation de la carte communale

Après avoir constaté que l'enquête publique s'est déroulée de manière régulière, le commissaire enquêteur donne son avis sur le projet d'abrogation de la carte communale en appréciant ses avantages et ses inconvénients, après prise en compte de l'ensemble des intérêts publics (dont ceux liés à l'environnement) et privés en jeu.

Le commissaire note :

- Que l'abrogation de la carte communale découlera de l'approbation du projet de PLU.
- Qu'il a donné un avis favorable avec réserves sur le projet de PLU.
- Qu'il n'y a aucune observation, ni aucun avis d'organisme portant sur l'abrogation de la carte communale.

En conséquence le commissaire donne **un avis favorable à l'abrogation de la carte communale.**

**FIN DU DOCUMENT**

Fait à Toulouse le 13 Décembre 2024



Jean-Paul Aguttes - Commissaire enquêteur