

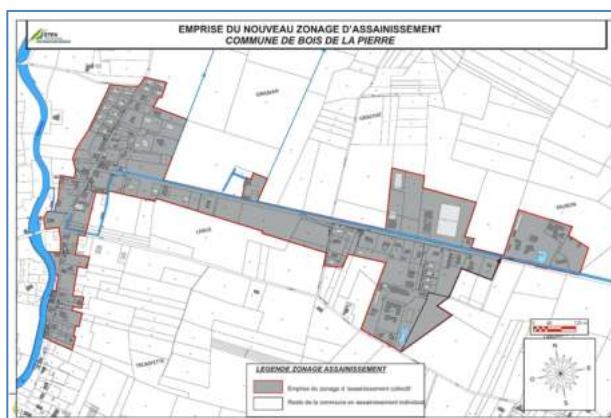
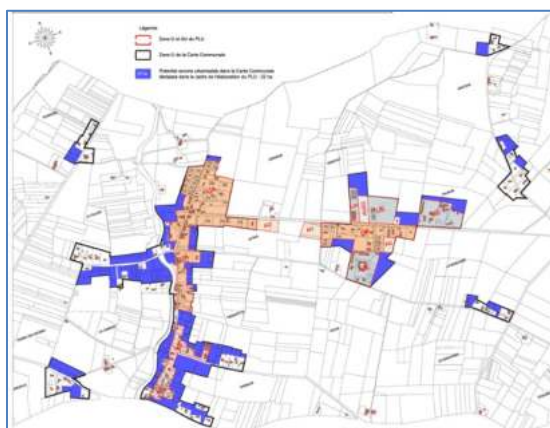
# ENQUÊTE PUBLIQUE

## « 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**



## Rapport 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>4</b>
1.1	<i>Cadre général et objectifs.....</i>	4
1.2	<i>Historique et précédentes démarches .....</i>	6
1.3	<i>Objets de l'enquête publique .....</i>	6
<b>2</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>6</b>
2.1	<i>Autorité d'organisation et Porteur de projet .....</i>	6
2.2	<i>Désignation du Commissaire Enquêteur.....</i>	6
2.3	<i>Calendrier de l'enquête et permanences .....</i>	6
2.4	<i>Les pièces du dossier soumis à l'enquête.....</i>	7
2.5	<i>Information du Public .....</i>	7
2.5.1	<i>Avis d'enquête publique .....</i>	7
2.5.2	<i>Publication de l'avis d'enquête publique dans la presse .....</i>	8
2.5.3	<i>Affichage de l'avis d'enquête .....</i>	8
2.6	<i>Echanges en amont de l'enquête et visite des lieux.....</i>	8
2.7	<i>Compte rendu comptable des observations et des questions du commissaire.....</i>	9
2.8	<i>Clôture de l'enquête.....</i>	10
2.9	<i>PV de synthèse et questions du commissaire .....</i>	10
2.10	<i>Délai accordé pour la remise du rapport du commissaire suite au retard des réponses du projet.....</i>	10
<b>3</b>	<b>DES AXES STRUCTURANTS FORTS MAIS DES ECLAIRCISSEMENTS NECESSAIRES .....</b>	<b>11</b>
3.1	<i>Des axes structurants forts... ..</i>	11
3.2	<i>... mais des éclaircissements nécessaires sur le calendrier des ouvertures (AU, AU0).....</i>	12
3.3	<i>... mais des éclaircissements nécessaires sur le nombre de logements créés .....</i>	14
3.4	<i>... mais des éclaircissements nécessaires sur la croissance en habitants.....</i>	17
3.5	<i>... mais des éclaircissements nécessaires sur la consommation des ENAF.....</i>	18
3.6	<i>... mais des éclaircissements nécessaires sur l'assainissement .....</i>	20
3.7	<i>... mais des éclaircissements nécessaires sur les incidences du projet sur l'environnement. ....</i>	22
3.8	<i>... mais des précisions nécessaires sur le règlement .....</i>	23
3.9	<i>... et un besoin de questions et prises de contact du commissaire. ....</i>	23
<b>4</b>	<b>ANALYSE DES AVIS DES PPA ET DE LA MRAE .....</b>	<b>25</b>
4.1	<i>Les organismes consultés et tableau de synthèse des avis .....</i>	25
4.2	<i>Analyse et prise en compte des avis .....</i>	28
4.2.1	<i>Les objets d'avis où le commissaire appuie ou complète la réponse du projet.....</i>	29
4.2.2	<i>Les objets d'avis où le commissaire se démarque de la réponse du projet.....</i>	30
4.2.2.1	<i>Ne pas ouvrir, ni étendre sur Bordasse (objet N°2).....</i>	30
4.2.2.2	<i>Emplacement réservé N°1 pour mode doux à justifier et placer ailleurs (Objet 20) .....</i>	31
4.2.2.3	<i>Trop de consommation d'ENAF (objet N°1) et de croissance de population (Objet N°3) et de logements (Objet N°5) .....</i>	32

4.2.2.4	Assurer le phasage PLU/Assainissement (objet N° 10).....	34
4.2.2.5	Les autres objets d'avis (8,9,12) .....	35
<b>5</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>36</b>
5.1	<i>Tableau de synthèse</i> .....	36
5.2	<i>Analyse et prise en compte des observations</i> .....	39
5.2.1	Les demandes de reclassement (ou d'adaptation) ayant reçu une réponse favorable du projet. .	39
5.2.2	Les demandes de reclassement (ou d'adaptation) ayant reçu une réponse défavorable du projet. 39	
5.2.3	Les 15 objets portant sur des critiques ou propositions .....	45
	<b>ANNEXE 1 : PV de synthèse avec réponses du projet.....</b>	<b>47</b>
	<b>ANNEXE 2 : Questions du commissaire avec réponses du PROJET .....</b>	<b>55</b>
	<b>ANNEXE 3 : Echange avec le bailleur social en bordasse .....</b>	<b>71</b>
	<b>ANNEXE 4 : Echange avec le syndicat d'assainissement RESEAU 31 .....</b>	<b>73</b>
	<b>ANNEXE 5 : Question au service légalité.....</b>	<b>75</b>
	<b>ANNEXE 6 : Demande et accord de délai pour remise du rapport suite à retard de réponses du projet au PV de Synthèse et aux Questions .....</b>	<b>79</b>
	<b>ANNEXE 7 : Avis des PPA et de la MRAe avec réponses du projet.....</b>	<b>81</b>

# 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'artificialisations 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 :

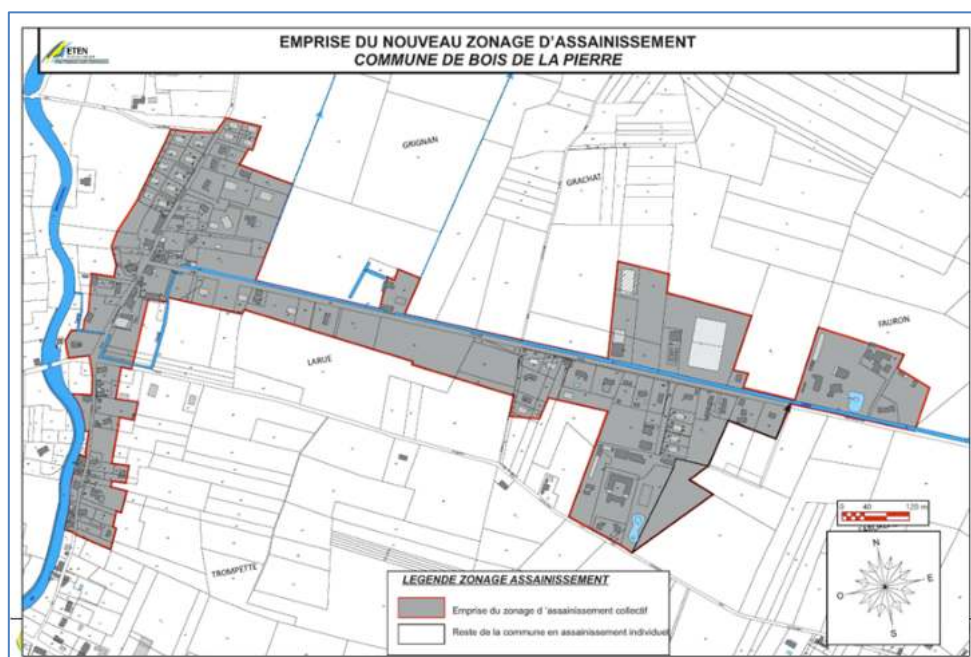
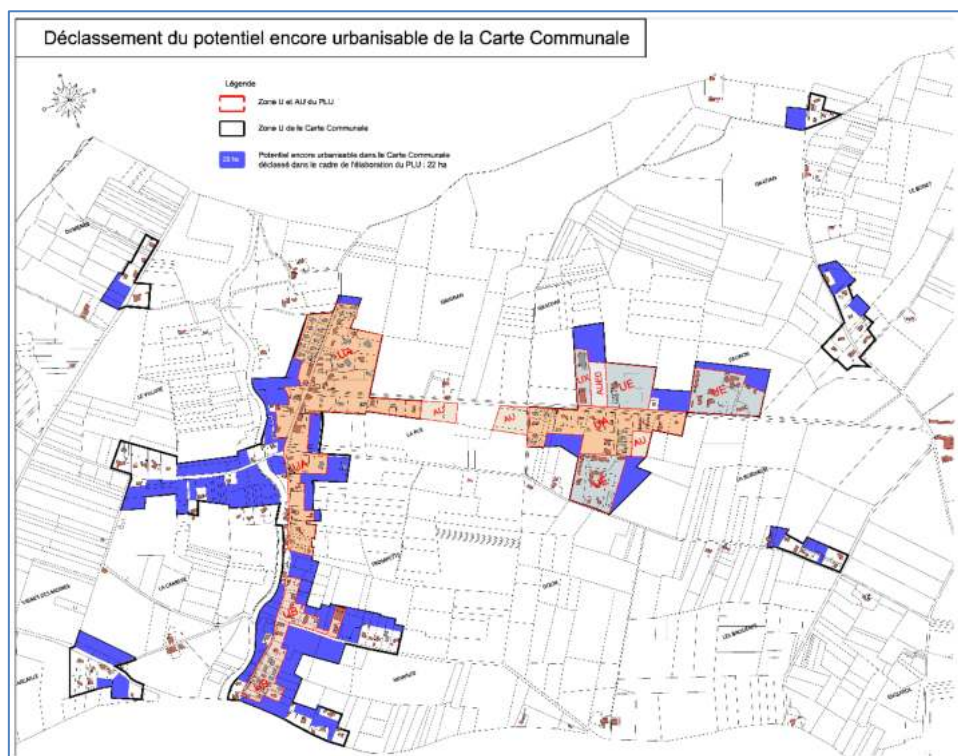
- Se mettre en conformité avec les récentes évolutions législatives ainsi qu'avec les orientations du SCoT Sud Toulousain en mettant en place un PLU (Plan Local d'Urbanisme),
- Permettre par ce PLU, en particulier (reprises du rapport de présentation PLU p. 43) « de maîtriser et préciser les conditions 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)* :

- 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 (97) nouveaux Habitants pour atteindre 600 (603) 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,
- 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 de l'enquête publique

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 collectif des eaux usées,
- L'abrogation de la carte communale.

# 2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

## 2.1 Autorité d'organisation et Porteur de projet

Mr 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.

## 2.2 Désignation du Commissaire Enquêteur

Le 11 juillet 2024, Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse a désigné M. Jean-Paul Aguttes en qualité de commissaire enquêteur.

## 2.3 Calendrier de l'enquête et permanences

Du 30 septembre 2024 à 9h00 et jusqu'au 29 octobre 2024 à 17h00.

Lieu de permanence	Jour	Heures
Mairie de Bois-de-la-Pierre	30/09/2024	9H à 12H
Mairie de Bois-de-la-Pierre	09/10/2024	9H à 12H
Mairie de Bois-de-la-Pierre	18/10/2024	14H 17H
Mairie de Bois-de-la-Pierre	26/10/2024	9H à 12H
Mairie de Bois-de-la-Pierre	29/10/2024	14H 17H



La permanence du 18/10/2024 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.

## 2.4 Les pièces du dossier soumis à l'enquête

	Nb de Pages		
<b>PLU</b>			<b>618</b>
1. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES		203	
1.1. DELIBERATIONS	10		
1.2. BILAN DE LA CONCERTATION	6		
1.3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MEMOIRE EN REPONSE	61		
1.4. AVIS DE LA MRAE ET MEMOIRE EN REPONSE	101		
1.5. DOCUMENTS RELATIFS A L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	25		
2. RAPPORT DE PRESENTATION		294	
3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE		9	
4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		22	
5. REGLEMENT		80	
5.1. PIECES ECRITES	79		
5.2. PIECES GRAPHIQUES	1		
6. ANNEXES		10	
<b>ZONAGE ASSAINISSEMENT</b>			<b>76</b>
DOSSIER		76	
<b>ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE</b>			<b>31</b>
NOTE EXPLICATIVE		5	
RAPPORT DE PRESENTATION		25	
PLAN DE ZONAGE		1	
<b>TOTAL</b>			<b>725</b>

Le tout pour un total d'environ 725 pages

## 2.5 Information du Public

### 2.5.1 Avis d'enquête publique

L'avis d'enquête indiquait notamment que :

- Le dossier de l'enquête publique serait déposé dans la mairie de Bois-de-la-Pierre et mis en ligne sur un registre dématérialisé à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/5584>,
- Les observations pourraient être consignées sur le registre papier déposé en mairie, ou adressées par correspondance au commissaire-enquêteur via la mairie, ou encore adressées par voie électronique à l'adresse [enquête-publique-boisdelapierre@registre-dematerialise.fr](mailto:enquête-publique-boisdelapierre@registre-dematerialise.fr) ou sur le site du registre dématérialisé indiqué ci-dessus,

- Et quel que soit leur mode de transmission, toutes les observations seront accessibles sur le site du registre dématérialisé.

### 2.5.2 Publication de l'avis d'enquête publique dans la presse

Elle a été assurée par la Mairie, qui a retransmis au Commissaire les attestations de publication émises par les journaux.

Journal	Première parution	Deuxième parution
Le Petit Journal	12/09/2024	3/10/2024
La dépêche du midi	12/09/2024	3/10/2024

Les publications dans la presse ont été faites dans les délais règlementaires (quinze jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de son déroulement).

### 2.5.3 Affichage de l'avis d'enquête

Le commissaire a pu constater par lui-même que deux affiches ont été présentes au bon format 15 jours avant l'enquête et jusqu'à son terme conformément à l'arrêté :

- 1 sur le panneau d'affichage sur la place de la mairie,
- 1 sur la porte d'entrée de la mairie.

## 2.6 Echanges en amont de l'enquête et visite des lieux

Réunion du 22 juillet 2024, à la mairie, avec Mr le Maire et son adjointe :

- Le commissaire s'est rendu à la réunion en n'ayant reçu aucun des projets de documents de l'enquête contrairement à ce qui avait été prévu et rappelé. Il avait connaissance du projet PLU uniquement à partir de l'information de présentation générale sur le site de la mairie et ne disposait d'aucun élément concernant le projet d'assainissement. Il avait également consulté le SCoT sur le site du PETR du Pays Sud Toulousain Pays Sud Toulousain.
- La réunion a permis :
  - A la mairie d'introduire le projet et son historique,
  - Au commissaire d'apprendre que certains de ses questionnements préliminaires faisaient l'objet de réserves de Personnalités Publiques Associées (PPA), dont en particulier du SCoT,
  - La fixation d'un agenda d'enquête et permanences.
- N'ayant pas eu à ce stade accès au dossier et ayant appris l'existence de réserves des PPA, le commissaire a demandé une nouvelle réunion pour, en particulier, aborder les réserves des PPA et les réponses ou projets de réponses.

Réunion du 10 Aout 2024, à la Mairie, avec Mr le Maire.

- Cette réunion a permis d'aborder principalement les nombreuses réserves des PPA (voir [§ 4](#) pour leur prise en compte) ainsi que les projets de réponses de la mairie, ces derniers ainsi que le dossier dans son état projet ayant été mis à la disposition du commissaire et lui donnant la possibilité d'une première appropriation de l'ensemble.

Echanges par mail et décalage de deux semaines du calendrier d'enquêtes.



- Suite à la réunion du 10 Aout 2024, le commissaire a donné par mail le 12 Aout son état d'appropriation du dossier, sous forme de commentaires au projet de mémo en réponse aux PPA et sous forme de questionnements ou commentaires concernant le PLU et l'assainissement au-delà des points déjà couverts par les PPA. Pour l'essentiel, ce mail reprenait le retour fait oralement deux jours avant.
- En réponse par mail du 14 Aout, la mairie a proposé de repousser l'enquête de 2 semaines « afin de disposer du temps nécessaire pour répondre aux questions du commissaire ». Le commissaire a tenu à joindre (possible pas avant le 19 Aout) au téléphone Mr le Maire pour lui indiquer qu'il ne demandait pas de réponse à son mail du 12 aout (ce qui était d'ailleurs mentionné dans le même mail) et qu'il appartenait à la mairie d'apprécier la nécessité d'un délai supplémentaire pour finaliser le dossier que ce soit au regard des points soulevés par le commissaire ou des pièces encore manquantes au dossier (mémo en réponse à MRAe, résumé non technique). Ce retour a été donné aussi par mail le 19 Aout.
- En réponse par mail du 20 Aout, Mr le Maire a décidé de décaler le calendrier de 2 semaines.
- Pour le commissaire, il est clair que le délai de deux semaines n'a pas servi à traiter les commentaires du commissaire émis le 12 Aout puisque le mémo en réponse aux PPA à l'origine de ces commentaires n'a pas évolué avec sa version finale. De fait, ce délai a permis de produire les pièces manquantes du dossier dans un contexte, également mis en avant par la mairie, de réduction des disponibilités de la mairie et de son bureau d'études en raison des congés d'été restant à prendre.

Visites des lieux :

- Une première fois avant et après la réunion du 22 Juillet, en particulier des zones d'OAP,
- De manière plus approfondie le 8 Octobre (après la rencontre avec le SCoT à Carbonne) notamment pour apprécier la configuration des principales dents creuses.

## 2.7 Compte rendu comptable des observations et des questions du commissaire

Les observations pouvaient se transmettre selon plusieurs modes : papier registre, courrier postal, mail vers le registre numérique, chargement direct sur registre numérique. Conformément à l'arrêté, les observations reçues sur le registre papier et par courrier postal vers la mairie ont été reportées dans le registre numérique (<https://www.registre-dematerialise.fr/5584>) de sorte que ce site contienne toutes les observations quel que soit leur mode de transmission.

Le dossier d'Enquête Publique a fait l'objet d'environ **750 visites sur le Registre Numérique** dont près de 400 avec téléchargement.

- Il y a eu **16 contributeurs** aux observations :
  - Dont 13 ont été reçus en permanence et 3 ont fait une soumission directe
  - Dont 1 a déposé sur le registre papier, 1 par courrier postal, 1 par contribution orale, les autres directement sur le registre numérique par téléchargement ou courrier électronique.
- Les contributions (sauf 1) respectaient totalement le cadre de l'enquête
- Il y a eu au total **15 visiteurs en permanences** (dont deux venus se renseigner et n'ayant pas contribué) et **3 intervenants à distance**.
- Le commissaire a décomposé ces 16 contributions en **29 objets d'observations distincts** (des contributions portaient sur plusieurs objets) répartis sur 7 catégories.

Le commissaire a posé 33 questions au projet réparties sur 7 thèmes.

## 2.8 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le 29 Octobre 2024 à 17H.

Le même jour, le commissaire a clos le registre papier de la mairie et a demandé par mail à la mairie de veiller à ce que le registre numérique (<https://www.registre-dematerialise.fr/5584>) contienne bien toutes les contributions quel que soit leur mode de transmission.

## 2.9 PV de synthèse et questions du commissaire

Le 30 octobre, le commissaire a envoyé à Mr Le Maire par 2 mails séparés.

- Le PV de Synthèse des observations
- Une liste de questions (voir [§ 3.9](#))

Le PV de synthèse avec les réponses du projet fait l'objet de l'annexe 1.

Les questions avec les réponses du projet font l'objet de l'annexe 2.

Le PV de synthèse a fait l'objet d'une introduction de son contenu auprès de Mr le Maire le 29/10/2024 après la permanence.

Les questions ont fait l'objet, pour la moitié d'entre elles, d'un envoi préliminaire le 16/10/2024.

## 2.10 Délai accordé pour la remise du rapport du commissaire suite au retard des réponses du projet

Le délai de 15 jours pour les réponses étant dépassé depuis le 14 novembre au soir, le commissaire a demandé (mail du 21 novembre) à Mr le Maire de lui accorder un délai de remise de rapport de 14 jours après la date d'obtention des réponses, ceci afin de disposer du même temps que celui qu'il aurait eu en absence de retard des réponses (qui dans ce cas-là aurait conduit à une fourniture du rapport le 28 novembre au soir).

Les réponses étant parvenues le 28 novembre, le délai pour la remise du rapport a été fixé au 13 décembre 2024.

Les échanges sont reportés en annexe 6.

- Nota : Le projet mentionne que sa réponse se fait au regard de la version 2 du 16 novembre de l'envoi (du PV de synthèse et des questions). La version 2 ne concerne que les questions et n'ajoute à la version 1 (envoyée comme le PV le 30 octobre) que 2 questions sur 33 au total. Par ailleurs le projet avait déjà reçu le 16 octobre une version préliminaire (V0) des questions (17 sur 33) et la version 1 du 30 Octobre comportait les deux réponses obtenues de la version V0.

### 3 DES AXES STRUCTURANTS FORTS MAIS DES ECLAIRCISSEMENTS NECESSAIRES

Nota : La démarche qui suit d'éclaircissements sur des aspects du projet où le commissaire en a éprouvé le besoin a nécessité des échanges listés en § 3.9, dont des questions structurées en 7 thèmes. Les enseignements issus de ces échanges sont cités dans la suite du rapport en cas de besoin et se réfèrent éventuellement à une annexe et/ou un numéro de question.

#### 3.1 Des axes structurants forts...

Le commissaire considère que le présent projet 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) et possible compte tenu de l'attractivité constatée de la commune (proximité de l'autoroute et de Carbone, voir aussi réponse à la **question 3c**)
- Une consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) et une création de logement 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 (suite à l'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 (mais pas avec sa révision à venir d'après le SCoT, voir ci-après) et établis après une étude de densification de l'urbain existant.
- 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** faite dans 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.
    - ✓ La croissance de la population (dont une portée est aussi le financement de l’assainissement).

Mais tout en créant de nombreuses réserves ou observations des PPA et de la MRAe (**un cumul d’environ 60 avis que le commissaire a répartis sur 38 objets d’avis distincts, voir § 4**) dont les principales portent sur les 3 paramètres que sont les rythmes de croissance de la population, des logements et de la consommation d’ENAF. Ces rythmes sont importants et au minimum interrogent en termes de compatibilité avec la loi Climat et Résilience (CLIRE) et avec sa prise en compte dans la révision à venir du SCoT, mais on verra plus loin (§ 3.2 à 3.5) que ces rythmes résultent directement des choix structurants faits.

Le commissaire considère que la comptabilité que fait le dossier de ces paramètres déterminants pour la perception du projet nécessite des éclaircissements, et c’est aussi là un niveau de reproche (la fiabilité des chiffres) de la part des PPA et de la MRAe qui en fonction de leur compréhension placent des incompatibilités avérées ou potentielles.

Le fait que 20 (sur 38) des objets d’avis se soldent par l’acceptation par le projet de la demande qui lui est faite traduit une forme de manque d’attention (ou de temps) pour la constitution du dossier.

Afin de pouvoir prendre compte ces objections (PPA et MRAe) dans le chapitre 4 qui suit et pour la bonne information du public, il y a lieu au préalable de procéder à des éclaircissements et ce d’autant plus que le projet, en réponse à ces objections, a procédé à des modifications (dont les principales portent sur le calendrier du projet) qui sont dispersées dans ses 2 mémo en réponse (aux PPA et à la MRAe) et qui échappent au public.

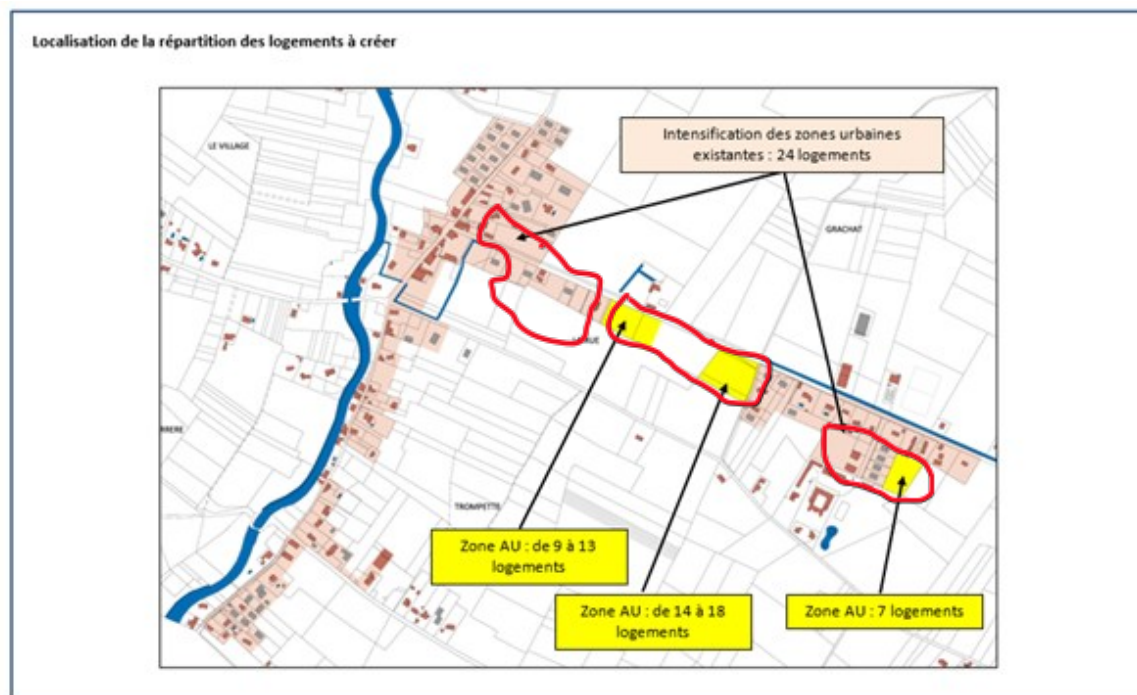
### 3.2 ... mais des éclaircissements nécessaires sur le calendrier des ouvertures (AU, AU0)

L’essentiel des nouveaux logements du PLU sont répartis sur 3 OAP (cerclages rouges sur le dessin ci-après, OAP 1, 2 et 3 de gauche à droite) qui forment la continuité de village avec le trait d’union (OAP 2) et, à chacun de ses côtés, la consolidation du cœur de village (OAP1) et la consolidation du hameau de la Bordasse (OAP3).

Le projet de PLU contient 3 ouvertures d’urbanisation AU (AU1, AU2, AU3 de gauche à droite) et une AU0 (AUE0).

L'OAP 1 ne concerne que des parcelles U. Seules les OAP 2 et 3 reposent sur des ouvertures d'AU : OAP 2 (AU 1 et AU2), OAP 3 (AU3).

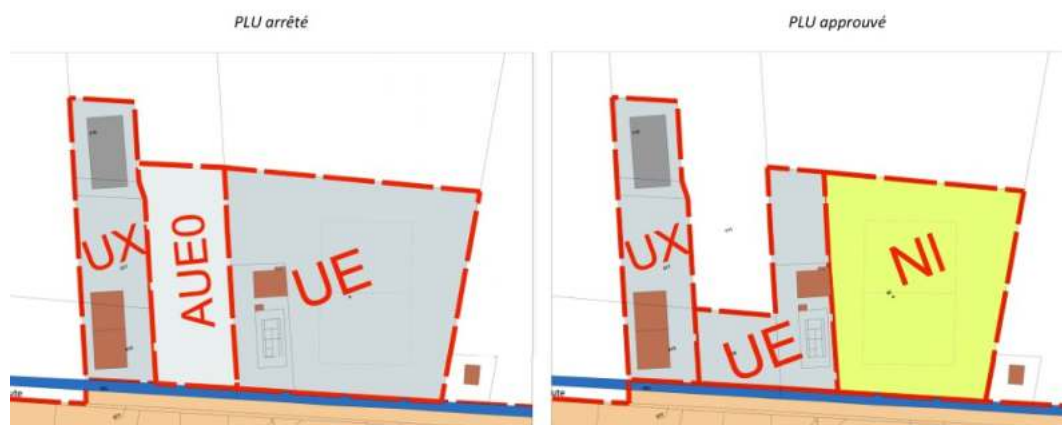
L'AUE0 a été positionnée comme une extension future de la zone UE d'équipements publics ou d'intérêt collectif située en Bordasse.



En réponse aux objets d'avis PPA/ MRAe (cf. Objets d'avis N°1,3,5 en § 4) portant sur les rythmes de croissance de logement et de population ainsi que de consommation d'ENAF, le projet a :

- Étale son calendrier d'ouvertures (autorisations des permis d'aménagement) des AU afin d'augmenter la durée de mise en œuvre du PLU (prolongée de 2035 à 2040) et par cela de réduire les différents rythmes à volume final identique (population, logements, ENAF),
  - AU1 (AOP2) -> inchangé 2025
  - AU2 (AOP2) -> 2028 au lieu de 2026
  - AU3 (AOP3) -> 2035 au lieu de 2031
- Confirmé l'absence de besoins de nouvelles constructions et de consommation d'ENAF en zone UE en reclassant la majeure partie de la zone UE (terrain de sport) en zone Ni (zone naturelle à vocation de loisirs et de sport), en supprimant la zone AUE0 et en la transformant en zone A pour sa plus grande partie et pour le reliquat en une aire de stationnement faisant extension de la zone UE.

Il est à noter qu'il n'est pas normal que cette extension UE ne soit pas une ouverture AUE car elle est faite à partir d'un espace positionné en AUE0. Le commissaire considère qu'il s'agit d'une AUE qui devra donc être dotée d'une OAP et il fait une **réserve** dans ce sens (et aussi qui reporte cette ouverture, voir en § 3.5)



### 3.3 ... mais des éclaircissements nécessaires sur le nombre de logements créés

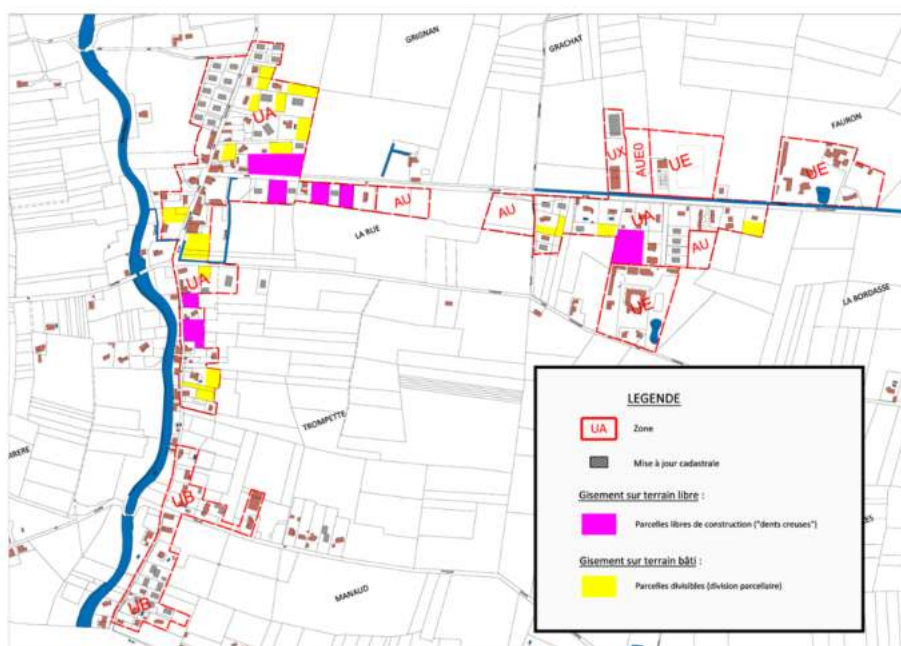
Les PPA ont formulé des objections concernant le nombre et le rythme de logements créés par le projet de PLU en regard de la prescription SCoT P51 fixant les objectifs maximums dans ce domaine sur 2010-2030.

Le projet a établi (Rapport de Présentation RP > p 101) un besoin d'environ 60 nouveaux logements, à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2024, en partant d'un objectif de croissance de la population vers une cible de 600 Habitants à l'horizon 2035 (modifié 2040). Ce calcul du besoin en nombre de logements est commenté et précisé plus loin en § 3.4. Il s'agit ici d'éclaircir le bilan de logements créés.

La démarche du projet pour établir le nombre de logements créés est la suivante :

- Il commence (RP à partir de p. 104 et carte en p. 106 reproduite ci-dessous) par établir le gisement d'espaces et de logements qui résulte des possibilités de densification au sein des espaces urbanisés (zone UA et UB de la nouvelle carte). Cela donne 24 logements, dont 12 visés sur 1,8 Ha de parcelles déjà bâties (division parcellaire, en jaune sur la carte) et 12 sur 1,8 Ha de parcelles non bâties (dents creuses en violet sur la carte), chaque fois en considérant une rétention foncière de 50 % sur ces espaces et une densité brute moyenne de 750 m<sup>2</sup> par logements, soit 13 logements/Ha.
- Il délimite (carte RP en p. 106) 1,9 Ha d'espaces à urbaniser (AU) nécessaires et supportables en termes de consommation d'ENAF pour permettre le trait d'union (AU1 et AU2) et l'extension minimale de Bordasse (AU3). Ce trait d'union est aussi obtenu grâce à la création d'une zone Nj qui participe au trait d'union sans consommation d'ENAF.





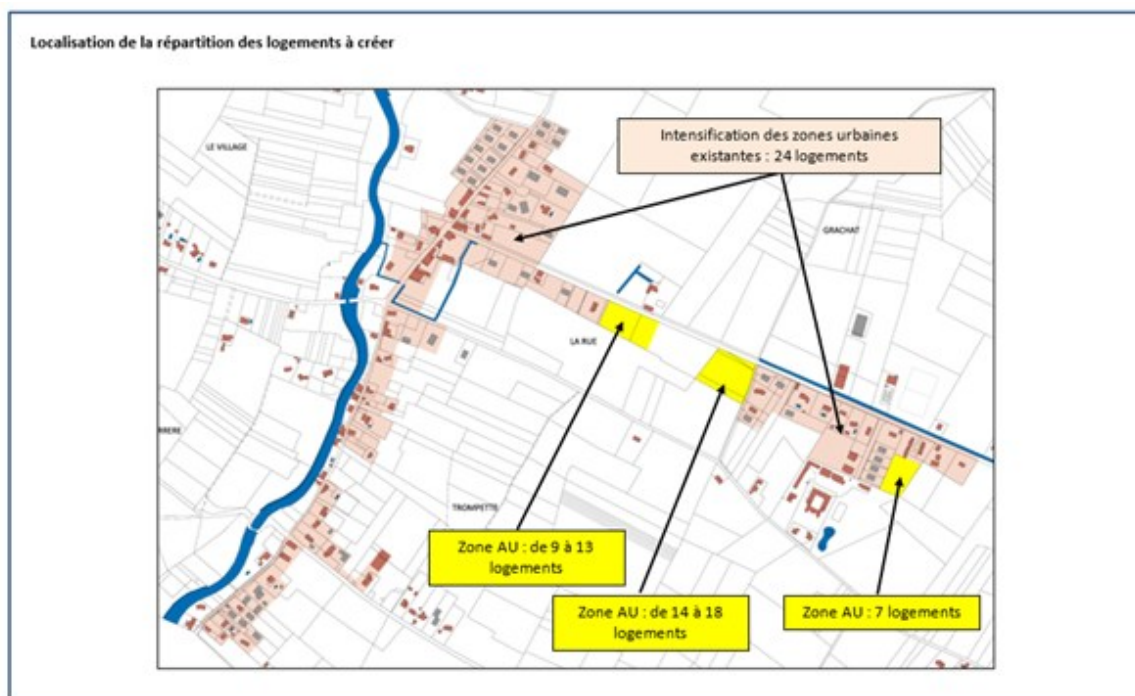
- Il déclare un bilan d'ensemble des logements, de 54 à 62 logements sur la base des 24 du gisement (1,8 Ha après rétention de 50%) et de 30 à 38 logements réalisables dans les 1,9 Ha d'AU avec une densité resserrée (17 logts/Ha en moyenne au lieu de 13/Ha dans le gisement), rendue possible par la mise en place d'OAP et se trouvant nécessaire pour être compatible du SCoT s'agissant d'AU.
- Il définit (RP à partir de p.134) 3 OAP qui « débitent » tous les espaces fonciers AU et les parcelles du gisement U identifiées en surface non bâties, sauf 2 d'entre elles, celles qui apparaissent en jaune sur la route de Carrère dans la carte du gisement ci-dessus (carte en p. 106 du RP) et qui n'ont rien à voir avec ces OAP.
  - L'OAP 1 consolide l'actuelle excroissance du cœur de village vers le trait d'union, elle utilise 1,05 Ha sur 4 parcelles (dont la grosse fait 0,5 Ha) identifiées dans le gisement de « dents creuse » et propose au minimum 12 logements (densité 12/Ha), 6 sur la grosse et 2 sur chacune des petites.
  - L'OAP 2 fait le trait d'union, elle utilise 1,5 Ha sur 2 parcelles identifiées AU1 et AU2 et propose 23 à 31 (densité moyenne 18/Ha).
  - L'OAP 3 consolide Bordasse, elle utilise une parcelle U de 0,5 Ha identifiée dans le gisement « dent creuses » qui propose 6 logements et une parcelle de 0,4 Ha identifiée AU3 qui complète la consommation des 1,9 Ha d'AU et propose 7 Logements. La densité sur l'ensemble est 14/Ha (17 sur la part AU et 12 pour la part U).

Cette comptabilité de logement s'avère erronée et incomplète :

- Le bilan ci-dessus des OAP conduit à 18 logements en parcelles non bâties, soit 6 logements de plus que dans le total de 12 en non bâti identifié en amont (densification en non bâti) dans le bilan en P 114 et 115 (et sa carte en p. 115 reportée ci-après) qui est de fait erroné. Cela résulte d'une hypothèse de rétention (en non bâti) posée en amont qui peut ne pas être utilisée quand on passe par OAP.
  - En réponse à la **question 1a**, le projet indique que l'OAP 1 est soumise à une rétention de 0,5 (et qu'il n'y a pas de rétention pour les deux autres OAP), ce qui réduirait de 6 le bilan des logements dans cette OAP. Mais le commissaire note que 2 des 3 petites parcelles sont la propriété de la commune et a obtenu des propriétaires de la grosse et



de la 3eme petite la confirmation par écrit de leur position de vendeur (ou d'aménageur pour la 3eme petite). Il n'y a donc pas plus lieu d'appliquer une rétention dans cette OAP 1 que dans les 2 autres.



- Comme dit précédemment, les OAP ne concernent pas 2 parcelles non bâties identifiées dans le gisement (une de 800 m<sup>2</sup> et l'autre de 1800 m<sup>2</sup>) en rue de Carrère. Le bilan final (P 114 et 115) se fait avec le chiffre de 12 considéré en amont pour la densification non bâtie alors qu'il est déjà de 18 sans considérer sur ces deux parcelles. Selon les hypothèses prises de rétention et de densité, il y a là 1 ou 2 logements à rajouter au bilan final des logements.
  - Le projet ne répond pas à la **question 1b** lui demandant de se positionner sur les logements engendrés sur ces parcelles, il se contente de dire que ces 2 parcelles sont en dehors des OAP et donc de répéter l'attendu de la question. Le commissaire s'en tient donc à son propre constat de logements oubliés.
- Par ailleurs, le projet a défini un gisement par densification (en bâti comme en non bâti) à partir de 2024 mais n'a pas considéré dans son bilan final (P 114 et 115) les éventuels logements prochainement réalisés à partir des permis de construire (PC) déjà autorisés sur des surfaces autres que celles du gisement identifié, ni même ceux susceptibles d'être réalisés sur les parcelles qui ne sont plus constructibles dans la nouvelle carte et qui auraient obtenu un certificat d'urbanisme (Cub) opérationnel encore valide. Nota : cette possibilité de logements non comptés avait été pointée dans plusieurs de PPA.
  - En réponse à la **question 1c**, pour ce qui est des logements issus de PC accordés hors gisement, le projet se contente de confirmer un des attendus de la question à savoir que les PC pris en compte sur 2021-2023 sont par définition hors du gisement post 2023 mais ne répond pas quant à la possibilité qu'une partie de ces PC soient in fine fournisseurs de logements en post 2023, ni même à l'ensemble de la question des PC hors gisements. Pour ce qui est des Cub le projet répond que « *un Cub a été délivré depuis le 1er janvier 2024 pour 8 logements en indiquant que la réponse était sous réserve du PLU en cours d'étude et un autre est en cours d'instruction* ». Ceci clôt la

possibilité de logements non comptés pour les CUB mais pas la possibilité de PC délivrés hors gisement pour des logements post 2023.

- Le bilan s'écarte de celui déclaré par les écarts constatés ci-dessus : Plus 7 ou 8 logements en densification non bâtie sans considérer la non-réponse à la **question 1c** sur les possibles PC accordés hors gisement. Le point haut de la fourchette passe ainsi de 62 à au moins 69 ou 70 logements. Par ailleurs, en réponse à l'objet d'avis N°7 des PPA (DDT), le projet a resserré la fourchette des densités de logements en AU, ce qui fait passer la fourchette des logements en AU de 23/31 à 26/31.
- Par la réponse à la **question 1e**, le projet confirme la possibilité de considérer (suggestion du commissaire) une rétention plus forte pour les parcelles bâties (0,7 au lieu de 0,5) et plus faible pour celles en non bâti (0,3 au lieu de 0,5) mais dit que cela est sans impact sur le bilan. Ce qui est erroné. Avec cette hypothèse de rétention, le bilan de logements en parcelles bâties passe de 12 (= 24 X 0,5) à 7 (= 24 X 0,3) tandis que rien ne change pour le bilan des parcelles AU et U (non bâti) qui sont en OAP et que cela n'augmente que de 1 ce qui résulte des parcelles U (non bâti) « oubliées » en route de Carrère (2 à 3 logements au lieu de 1 à 2).

Suite à ces éclaircissements, le commissaire considère, en adoptant le jeu de rétentions suggéré au projet et accepté par lui, que le bilan de logements créés par le projet est, pour le haut de la fourchette, de 65 à 66 logements (au lieu de 62 tel qu'affiché par le dossier), et de 5 de moins (au lieu de 8 de moins) pour le bas de la fourchette, et que le point milieu est de 63 (65,5 -2,5) au lieu de 58 (62- 4).

### 3.4 ... mais des éclaircissements nécessaires sur la croissance en habitants

La croissance de population associée au projet de PLU doit être compatible avec celle du SCoT (P9)  
La démarche du projet est la suivante :

- Il établit une population cible de 600 Hb pour 2035 (devenu 2040) en indiquant simplement que cela est nécessaire pour assumer le coût d'assainissement (RP p 101).
  - Cette croissance de la population (de l'ordre de 100 habitants) est effectivement nécessaire pour assumer le coût de l'assainissement puisque 40 % des habitations desservies seront nouvelles ([cf. § 3.6](#)) mais est de fait également motivée par l'autre axe structurant du projet qu'est la mise en continuité du village puisque l'essentiel des logements créés sert à cela avec les 3 OAP (voir précédemment en [§ 3.3](#)). Le projet sait désormais justifier cette croissance de population et de logements au regard de l'attractivité de la commune et de la demande constatée (voir réponse à la **question 3.c** motivée par le fait que cet élément essentiel de justification manquait au dossier).
- Il estime la population au 1<sup>er</sup> janvier 2024 à partir de la donnée INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (447 Hb), du nombre de logements créés sur 2020-2023 (fichier PC des autorisations de Permis de Construire : 25 Logts) multiplié par la taille des ménages de la commune extrapolée en 2023 (2,37 Hb/logt). Ce qui donne la formule :  $447 + 25 \times 2,37 = 506$  Hb.
- Il rend compte du taux de croissance résultant de la cible de 600 Hb en 2035 et de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2024, il est de 1,43%/an.
- Et c'est dans cette même séquence qu'il établit, pour atteindre la cible de population, le nombre de nouveaux logements à construire,
  - à partir du nombre de logements début 2024 (soit le nombre au 1<sup>er</sup> janvier 2020 donné par l'INSEE = 159, + la création depuis donnée par les fichiers PC = 25),

- et à partir du nombre de logements nécessaire en 2035 (qui devient 2040) établi en divisant la cible de population (après déduction des 62 habitants n'ayant pas de logement car hébergés dans les centres médico-sociaux de Bordasse) par la taille des ménages de la commune extrapolée au même horizon.

Ce qui donne l'opération suivante :  $((600-62) / 2,19) - (159 + 25) = 61$  logements.

En fait les informations de croissance de population peuvent différer de celles du projet du fait des écarts constatés ou possibles en nombre de logements créés ([voir § 3.3](#)) et en population à considérer début 2024.

- L'évaluation de la population début 2024 repose sur celle du nombre de logements terminés sur les années 2020 à 2023. Ce qui a conduit à des objections de PPA. Le chiffre de 25 logements entre début 2020 et début 2024 interpelle également le commissaire parce que le fichier SITADEL en question ne donne que 4 logements achevés sur cette période et que 25 correspond à une forte croissance en 4 ans.
  - En réponse à la **question 3b**, le projet dit *que l'analyse du registre des autorisations d'urbanisme a fait l'objet d'une vérification par les élus (connaissance de leur territoire)*. Le commissaire comprend que la date d'achèvement n'est pas tenue à jour et qu'il ne dispose d'aucun moyen d'évaluer la justesse de la donnée du dossier, donnée qu'il prend donc comme telle.

**Le nombre d'habitants au terme du projet** est de fait fixé par le nombre de logements à son terme résultant du nombre de créations de logements qui, comme on l'a vu précédemment, est de 63 logements (point milieu) et non de 58, et par la taille des ménages au terme. Il sera donc en retenant 25 logements créés sur 2020-2023 de  $(159 + 25 + 63) \times 2,19 = 541$  Hb, auxquels il faut rajouter les 62 résidents hors logement pour trouver in fine **603 habitants**.

**Le taux annuel de croissance (pour fin 2040)** s'établit sur la progression entre 506 au 1<sup>er</sup> Janv. 2024 et 603 au 1<sup>er</sup> janvier 2041 soit **un taux de croissance annuelle de 1,07 %**.

### 3.5 ... mais des éclaircissements nécessaires sur la consommation des ENAF

LE SCoT en vigueur prescrit des plafonds (P 58) par commune de consommation d'ENAF pour l'habitat à l'horizon 2030. La loi CLIRE limite la consommation d'ENAF sur la période 2021-2030 à une proportion (50% au niveau national) de la consommation constatée sur 2011-2021 et apporte un autre palier de réduction sur 2031-2040 par rapport à 2021-2030 cette fois ci exprimée en artificialisation. La révision du SCoT doit se conformer à la loi CLIRE, elle le fait (voir l'objet d'avis N° 1 issu du SCoT en [§ 4.2](#)) en positionnant une réduction de 60 % (et non 50% afin de tenir compte des consommations des projets nationaux) en absence de territorialisation de l'objectif ENAF du SRADDET d'Occitanie (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) qui est lui-même en cours de révision pour sa conformité à la loi CLIRE.

L'appréciation de la consommation d'ENAF est un point délicat.

- L'article 194 de la loi CLIRE (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGISCTA000043957632>) dit que « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné », ceci sans donner de critères plus précis pour apprécier l'extension effective.

- Une parcelle déjà bâtie est déjà clairement considérée comme urbanisée dans sa totalité et toute nouvelle construction ne peut être que non consommatrice d'ENAF.
- Concernant des parcelles non bâties. Pour le SCOT (P57) édité avant la loi, « est considérée comme une densification au sein des secteurs déjà urbanisés toute urbanisation délimitée par un zonage d'un secteur de moins de 1 hectare situé en enclave des espaces déjà urbanisés et agglomérés ». Suite à discussion spécifique sur ce point avec SCoT et DDT (et précisément avec la DDT concernant les 3 petites parcelles U en dent creuse (non bâti) de l'OAP1 mentionnées ci-avant et ci-après), le commissaire comprend que ce sont ces derniers critères (taille et enclavement) qui ont conduit DDT et SCoT à ne pas contester le non comptage en ENAF de ces petites parcelles (même si l'enclavement n'existe pas sur 1 de leurs cotés).

La démarche de décompte des ENAF par le projet est la suivante :

- Il établit la consommation ENAF à partir de 2021 qui résulte des permis de construire (PC) déjà autorisés et situés hors des gisements de nouvelle construction, ce qui donne 1,7 Ha,
- Comme il se doit, il ne tient pas compte pour la consommation d'ENAF des surfaces utilisées pour les densifications sur parcelles bâties. On comprend donc que les PC consommateurs d'ENAF de la liste précédente sont obtenus sur des parcelles non bâties et consommatrices d'ENAF. C'est ce qui est confirmé par la réponse à la **question 2g**.
- Il ajoute les surfaces qui consomment des ENAF dans les 3 OAP :
  - Les surfaces AU sont clairement des ENAF car aujourd'hui agricoles et/ou en extension d'espace urbain. Soit 1,5 Ha pour l'AU2 avant 2031 (OAP 2 avant 2031) et 0,4 Ha après 2031 pour l'AU3 (OAP 3).
  - Parmi les 5 parcelles non bâties du gisement en U contenues dans ces OAP, seule 1 est comptée en consommation d'ENAF pour le bilan < 2031 qui en concerne 4 (celles de l'OAP1) et qui reporte 0,5 Ha dans le tableau correspondant (RP p.145). Il s'agit de la grosse parcelle de l'OAP 1 (0,5 Ha).
    - ✓ Le projet ne répond pas à la **question 2c** lui demandant d'expliquer ce comptage d'ENAF au sein de l'OAP1 (il se contente de copier les textes de réglementation sans en faire l'application demandée sur l'OAP1). Heureusement le commissaire a pu comprendre de ses discussions avec DDT (voir ci-avant) que les 3 autres parcelles (0,5 Ha au total) de l'OAP 1 combinent chacune des critères (petite taille, urbanisation sur 2 cotés et route sur l'autre) conduisant à ne pas retenir de consommation d'ENAF.
- Le projet établit ainsi un bilan < 2031 à 3,7 Ha mais il ne considère pas :
  - Les 2 parcelles sur la route de Carrère identifiées dans le gisement de parcelles non bâties et non débitées dans les OAP ci-dessus (déjà oubliées pour le compte des logements cf. [§ 3.3](#)).
  - ✓ En réponse à la **question 2d** le projet répond que les 2 parcelles de la rue de Carrère sont des dents creuses mais ne consomment pas d'ENAF car elles ont été considérées comme intégrées à la tache urbaine, notamment car ce sont des jardins et qu'elles sont entourées de bâti.
  - La part engendrée par la STEP (Station de Traitement des Eaux Polluées de l'assainissement collectif), celle engendrée par l'emplacement réservé ER1 pour le « cheminement modes doux » dans le cadre de la création du « trait d'union » (cf. plusieurs avis de PPA, voir objet d'avis N°1 en [§ 4.2.2](#)), ainsi que celle engendrée par la zone de stationnement rajoutée sous forme d'extension d'UE (d'AUE pour le commissaire) et issue de la zone AUE0 abandonnée.

- ✓ En réponse à la **question 2e** relative à ces oublis de prise en compte, le projet répond que ce ne sont pas des ENAF car ce ne sont pas des constructions.
- Il résulte des contacts avec la DDT que le stationnement AUE est une consommation d'ENAF, que l'ER 1 peut l'être selon sa largeur et que la STEP n'en n'est potentiellement pas une si sa constitution est principalement basée sur des éléments naturels. Le commissaire décide de ne pas considérer d'allocation ENAF pour la STEP du fait de sa probable constitution (le dossier du zonage d'assainissement indique en p.39 que l'option la plus probable est une "*filière filtre plantée de roseaux*" parmi des options qui semblent toutes naturelles) et d'une superficie de toute façon limitée, et de ne pas grever le budget ENAF avant 2031 en reportant après 2031 (réserve dans ce sens en § 4.2.2) les réalisations de l'ER1 et du stationnement AUE.
- **Suite à ces éclaircissements, le commissaire considère que le bilan de consommation ENAF 2021/2030 est de 3,7 Ha.**
- Le projet n'établit pas de bilan sur 2031-2040
  - Le projet refuse de répondre à la **question 2f** relative à ce bilan manquant. En effet il écrit « le *bureau d'études missionné effectuera ce travail afin d'assurer que le PLU respecte les exigences de la loi Climat* ».
  - Au sein de l'OAP 3 réalisée après 2031, il faut compter l'AU 3 qui va créer une extension de bâti pour 0,4 Ha. Pour le commissaire il n'y pas lieu de compter les deux parcelles (688 et 583) constituant la composante U de 0,5 Ha compte tenu de leur caractère très enclavé dans l'urbain et de la perte de toute vocation agricole.



- En considérant les surfaces totales de l'ER1 (720 m<sup>2</sup>) et du stationnement AE (~ 2000 m<sup>2</sup>), le commissaire arrive à un bilan ENAF post 2031 de 0,7 Ha.

### 3.6 ... mais des éclaircissements nécessaires sur l'assainissement

A la lecture du dossier 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. Il recouvre en particulier 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 situe dans la composante desservie (UA),



- Que les installations d'assainissement autonomes non conformes demeurant en dehors de 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 actuel ou futurs,
- Que la part de couts 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.

Pour autant le dernier point sur les couts et les obligations pour l'utilisateur a nécessité des précisions ou éclaircissements pour la formation de l'avis positif ci-dessus du commissaire et pour la bonne information à venir (**recommandation** dans ce sens) du public. Pour ce faire le commissaire a eu des échanges avec Mr le Maire et avec Mr MADELPUECH Directeur Territorial Sud de RESEAU31 (Syndicat Mixte des eaux et de l'assainissement) qui reprendra la maîtrise d'ouvrage de ce projet d'assainissement (voir annexe 4).

- Le bilan des couts et sa répercussion sur l'utilisateur s'établit comme suit (cf. Document sur l'assainissement P 38) :
  - L'assainissement collectif est destiné à 92 habitations existantes en 2022 et à 66 habitations futures dont le projet d'école communale.
    - ✓ Ce qui au passage permet de comprendre pourquoi le projet de PLU justifie l'objectif de croissance de la population par le besoin de financement de l'assainissement collectif : 40 % des habitations desservies seront nouvelles.
  - Le cout total d'investissement est de 1500 milliers d'€ (1500 K€). Après déduction des subventions (340 K€) et des apports des usagers via les taxes de raccordements (330 K€ à raison de 3,5 K€ et 1K€ respectivement pour une maison neuve et une maison existante), la charge pour la commune est de 830 K€ et est couverte par un emprunt avec amortissement sur 40 ans pour le réseau et 25 ans pour la STEP, ce qui crée un cout annuel de 30,6 K€.
  - Le cout d'entretien annuel est de 13,5 K€ et le cout annuel complet pour la commune, en rajoutant l'investissement, est de 44 K€. Sa répercussion sur les usagers se traduira **par un surcout de 2,07€/m3 donnant un prix de l'eau final annoncé dans le rapport comme dans la moyenne de ceux observés sur le bassin Adour-Garonne.**
- Les obligations des usagers quant au raccordement sont les suivantes :
  - Le règlement du PLU stipule simplement que le raccordement est obligatoire dès lors que l'assainissement est disponible, sans plus donner de précisions.
  - La réglementation (L. 1331-1 du Code de la santé publique) précise que le raccordement pour une construction déjà existante se fait selon un délai de 2 ans à partir de la mise en place du réseau (obligatoire pour une construction nouvelle).
  - Mais cette même réglementation autorise le maire à dispenser de l'obligation de raccordement tant que l'installation autonome n'a pas une ancienneté que le maire peut fixer jusqu'à 10 ans, ceci de manière à laisser amortir l'investissement passé avant d'imposer la charge de raccordement. La répercussion des couts du projet sur le cout de l'eau s'est faite en totalisant le nombre des habitations raccordées selon la

chronologie des atteintes d'un délai de 10 ans. La dispense est conditionnée à un état de conformité de l'installation autonome, le délai de 2 ans de la loi se rajoute à celui issu de la dispense mais le paiement de la redevance commence immédiatement après le délai issu de la dispense.

- Le dossier indique un transfert de maîtrise d'ouvrage de la commune vers Réseau31 mais sans donner de précision. En complément d'informations obtenues de Mr le Maire, le commissaire a échangé avec Mr Julien MADELPUECH, Directeur Territorial Sud Réseau31. La situation est la suivante :
  - Les modalités d'intervention de Réseau31 n'autorisent pas une prise en charge directe de ce projet. En particulier certaines subventions que compte actionner la commune et qui déterminent la viabilité du montage financier ne sont pas accessibles par Réseau31.
  - Par contre, les hypothèses de cout, de subventions et de financement, dans les limites de précision que confère le stade encore préliminaire de l'étude, sont prises en compte par Réseau31 qui accepte de reprendre la maîtrise d'ouvrage d'investissement (transfert des emprunts) et d'exploitation du projet au terme de sa réalisation, mais cela dans son strict périmètre d'équilibre financier établi par la commune avec son cout final pour l'utilisateur. L'utilisateur payera le prix défini dans le projet par la commune durant la durée d'amortissement de l'emprunt.

Enfin, dans l'état actuel du dossier, le phasage des travaux d'assainissement avec les ouvertures d'AU n'est pas garanti comme le veut la réglementation L 151.20, ce qui conduit la DDT à émettre une réserve sur le PLU. Ce point est approfondi dans le chapitre [§ 4.2.2.4](#) et fait l'objet d'une **réserve** du commissaire.

### 3.7 ... mais des éclaircissements nécessaires sur les incidences du projet sur l'environnement.

Le rapport de présentation ne fournit aucune synthèse sur les incidences du projet sur l'environnement. Il y a bien une évaluation environnementale mais celle-ci est en annexe du rapport de présentation sans être citée par ce dernier. Le résumé non technique de l'évaluation environnementale, qui est une pièce obligatoire de premier niveau, est en annexe du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe qui a mentionné son absence dans le dossier qui lui avait été soumis, ce résumé ne peut donc être considéré comme accessible du public.

Pour autant :

- Dans l'annexe « évaluation environnementale » (> P 97) le projet met en évidence des impacts résiduels faibles, ou même positifs pour ce qui est des eaux usées du fait de la mise en place de l'assainissement collectif, obtenus par des mesures d'évitement pour ce qui est des cours d'eau (y compris le canal) et par des mesures de réduction (dans les OAP) pour ce qui est des haies.
- La MRAe qui a analysé l'évaluation environnementale faite par le projet n'a pas identifié d'impacts notables, ni même de manquements dans l'évaluation qui pourraient mettre en doute ses résultats. Le commissaire comprend que les nombreuses recommandations ([voir § 4.2](#)) s'attachent à rétablir la forme réglementaire et justificative attendue d'une évaluation environnementale (par exemple « *superposer les cartes des enjeux avec les secteurs de projet pour montrer l'évitement des secteurs à plus forts enjeux* » ou « *démontrer qu'au regard de solutions alternatives, les choix faits sont de moindre impact sur l'environnement et sur les ENAF* », ou encore « *joindre au dossier un résumé non technique* »).



En dehors des aspects d'impact strictement environnemental, la MRAe a par ailleurs rejoint par ses recommandations les observations et réserves faites par les PPA au niveau des dépassements en termes de consommations d'ENAF, de croissance de logements et de population.

### 3.8 ... mais des précisions nécessaires sur le règlement

Il s'agit ici moins d'éclaircissements que de mettre en évidence pour le public des modifications opérées par le projet suite aux avis des PPA, ces modifications étant non accessibles car enfuies dans les 2 mémo en réponse (cf. annexe 7) du projet aux avis des PPA et la MRAe.

- Une modification (en bleu ci-dessous) porte sur l'emprise au sol en Zones A, N, et Nj (le jardin public du trait d'union)
  - Emprise max des constructions et installations (sauf ce qui est destiné à l'exploitation en zone A) < 30 % de l'unité foncière pour A et N, < ~~150 m<sup>2</sup>~~ 50 m<sup>2</sup> pour Nj.
  - Extension des habitations existantes : OK si < 30% de surface plancher existant et surface de plancher totale **et emprise au sol totale de l'habitation** < 200 m<sup>2</sup>
  - Annexes des constructions existantes à usage d'habitation : OK si implantées à l'intérieur d'un cercle de 30m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et si surface totale de plancher des annexes ~~ou~~ **et** emprise totale des annexes (hors piscines couvertes) < 50 m<sup>2</sup>.
- Ajout de règlement concernant le risque inondation
  - Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau avec un plancher à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.
  - Pour les zones concernées par la cartographie des zones inondables (CIZI), les différents niveaux d'aléas (fort, moyen faible) du risque sont rajoutés au règlement graphique et le règlement écrit précise les prescriptions concernant le risque en fonction de l'aléa.

### 3.9 ... et un besoin de questions et prises de contact du commissaire.

Les éclaircissements précédents, la prise en compte des **38 objets d'avis** (PPA et MRAe) et de certains des **29 objets d'observation** ont conduit le commissaire à poser des questions au projet et à prendre des contacts avec divers organismes. Les enseignements issus de ces contacts ou questions sont cités dans la suite du 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 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 : 6 questions 7a à 7f

Le commissaire a aussi pris des contacts avec :

- La DDT (rencontre du 4/10 plus 5 échanges téléphoniques).
- Le SCoT (rencontre du 8/10 plus 2 échanges téléphoniques).
- Le service légalité de la DDT (échange téléphonique du 17 /10 plus mail du 20/10), sans aucune réponse de ce dernier, voir annexe 5.
- Le Syndicat mixte de l'eau et de l'assainissement Réseau31 (2 échanges téléphoniques du 29/10 et 12/11 plus mails et réponse écrite), voir annexe 4.
- Le bailleur social (OPH31) en Bordasse (échange téléphonique du 8/11 plus mails et réponse écrite), voir annexe 3.
- Avec les propriétaires (autres que la commune qui possède les 2 autres) de 2 parcelles de l'OAP1, voir annexe 4.

## 4 ANALYSE DES AVIS DES PPA ET DE LA MRAE

### 4.1 Les organismes consultés et tableau de synthèse des avis

Sur l'ensemble des 18 PPA consultées et de la MRAe :

- 12 PPA n'ont pas répondu et sont donc réputées avoir donné un avis favorable :
  - Commune de Bérat
  - Conseil Régional Occitanie / Pyrénées-Méditerranée
  - Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Garonne (CCI 31)
  - Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne (CMA 31)
  - Communauté de Communes du Volvestre
  - Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)
  - Communes de Gratens
  - Commune de Longages
  - Commune de Peyssie
  - Office Public de l'Habitat Haute-Garonne (OPH 31)
  - Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne (SDEHG)
  - Conseil Départemental de la Haute-Garonne
- Les réponses des 6 autres PPA consultées, à savoir :
  - 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)

Ainsi que les réponses de la MRAe réalisent un cumul d'environ **60 avis** (réserves ou observations pour les PPA, recommandations pour la MRAe) comprenant **27 réserves** de SCoT, CDPENAF, DDT et SDIS dont 15 de la seule CA puisque la CA met toutes ses observations en réserves.

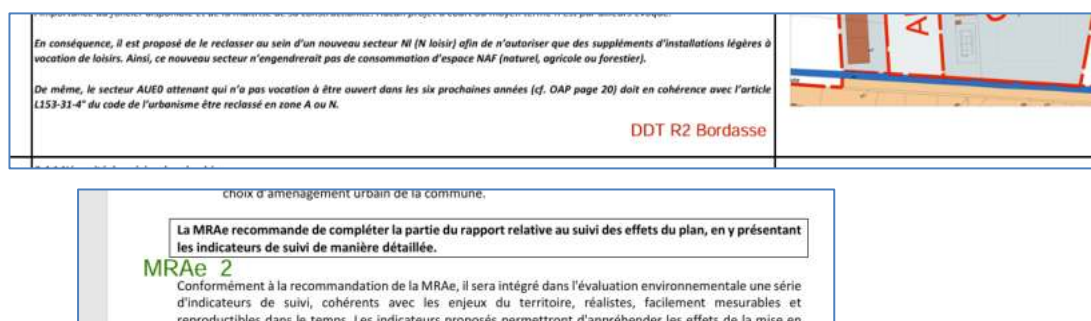
Plusieurs organismes ayant émis un avis sur le même objet, le commissaire a recensé **38 objets d'avis distincts** et les a répartis **selon 9 thèmes** :

- 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)

Le tableau récapitulatif ci-joint, numérote les objets d'avis et pour chacun d'eux :

- Donne un résumé de l'objet,
- Indique les avis à l'origine de l'objet,
  - Par son origine (SCoT, DDT, CA, CDP pour CDPNAF, SDIS, MRAe)
  - Par sa catégorie (**RES** pour réserve, **O** pour observation, **MRAe** pour MRAe),
  - Le tout faisant un repérage renvoyant à des étiquettes rajoutées aux 2 mémos en réponse du projet rassemblés dans l'annexe 7.



#### Repérage des avis PPA ou MRAe dans les mémos en réponse du projet (en annexe 7)

- Qualifie, selon la perception du commissaire, le niveau d'acceptation de l'avis par le projet,
  - ✓ **NON** : le projet s'oppose à l'avis et ne change rien
  - ✓ **Pas couvert** : la réponse du projet ne recouvre pas ou pas suffisamment l'objet
  - ✓ **OK** : Le projet répond à l'avis et fait la modification demandée
  - ✓ **OK Partiel** : idem précédemment mais de manière partielle ou incomplète
  - ✓ **Justification** : Justification insuffisante
- Indique le type de prise en compte par le commissaire,
  - ✓ **Rien** : accord avec le projet de ne rien changer
  - ✓ **RES CRP** : Accord avec la réponse projet sur le changement proposé et **Réserve Comme Réponse du Projet**. Renvoie à une réserve globale s'adressant à une liste d'objets dans ce cas et demandant à ce que les engagements pris par le projet en réponse à ces objets d'avis soient effectivement tenus.
  - Sinon, (si la réponse projet ne convient pas ou pas totalement) :
    - ✓ **RES CRP + Rec** : Idem précédent, sauf que la Réserve globale « Comme Réponse Projet » n'est pas suffisante et nécessite un complément spécifique de recommandation
    - ✓ **RES** : La réponse projet ne convient pas et au moins 1 Réserve
    - ✓ **Rec** : La réponse projet ne convient pas et au moins 1 Recommandation

✓ V A D : Voir Analyse Détaillée -> une justification est donnée ci-après.

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 <b>NON</b> , <b>(objet) pas (ou mal) couvert</b> , <b>OK</b> , <b>OK Partiel</b> , <b>Justification</b> <b>(insuffisante)</b>	Suite donnée par CE <b>Rien</b> (= accord projet de rien changer) <b>RES CRP</b> (= Comme Réponse Projet) <b>SINON :</b> <b>RES</b> (au moins 1 Res) <b>Rec</b> (Au moins 1 Rec) <b>V A D</b> (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	<b>DDT R1, CDP R1, SCOT R2, CA R2, CA R5, MRAe 6</b>	1	<b>pas couvert</b>	<b>RES</b> <b>V A D</b>
	Ne pas ouvrir ni étendre sur Bordasse	<b>DDT R2</b>	2	<b>NON</b> <b>+ OK partiel sur une composante</b>	<b>RES</b> <b>V A D</b>
Démographie	Population et/ou rythme croissance (trop fort ou à justifier)	<b>SCoT R1, CA R4, DDT O1, MRAe 5</b>	3	<b>OK partiel</b> <b>Justification</b>	<b>RES</b> <b>V A D</b>
	S'assurer de la capacité de la source d'eau potable	<b>MRAe 4</b>	4	<b>NON</b> <b>déjà fait</b>	<b>Rien</b>
Logements	Nombre et/ou rythme créations logements (trop fort), étaler le calendrier	<b>SCoT R3, CA R17, DDT O2</b>	5	<b>OK partiel</b> <b>Justification</b>	<b>RES</b> <b>V A D</b>
	Conditionner ouverture secteur N à un taux de remplissage secteur N-1	<b>DDT O3</b>	6	<b>NON</b> <b>Justification</b>	<b>Rien</b> <b>V A D</b>
	Accroître densité des Logements créés en AU	<b>CA R6, DDT O10, SCoT O2</b>	7	<b>OK</b>	<b>RES CRP</b>
	Accroître densité des logements créés en U	<b>CA R3</b>	8	<b>pas couvert</b>	<b>Rec</b>
	Objectif Diversification taille des ménages à traduire	<b>DDT O4</b>	9	<b>Pas couvert</b>	<b>Rec</b>
Phasage PLU Assainissement	Assurer le phasage PLU Assainissement	<b>DDT R3, MRAe 3</b>	10	<b>Pas couvert</b>	<b>RES</b> <b>V A D</b>
Zonage	Laisser en A tous les espaces Agricoles valorisés par l'agriculture	<b>CA R7</b>	11	<b>NON</b>	<b>Rien</b>
	Laisser en A tous les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles	<b>CA R8</b>	12	<b>NON</b> <b>Justification</b>	<b>Voir objet d'observation N° 5</b>
	Montrer la prise en compte du diagnostic agricole pour le classement A	<b>CA R1, DDT O5</b>	13	<b>OK</b>	<b>RES CRP</b>
	Protection EBC à assurer sur B226/551	<b>DDT O6, MRAe 8</b>	14	<b>OK</b>	<b>RES CRP</b>
	Réduire STECAL Gyroclub à la stricte emprise des constructions existantes ou projetées	<b>CDP R4, CA R16</b>	15	<b>OK</b>	<b>RES CRP</b>
	Jardins et aire de jeu Nj: assurer la continuité du corridor écologique trame verte (OAP)	<b>CDP R2</b>	16	<b>OK</b>	<b>RES CRP</b>
	Compléter l'état initial des zones humides et les éviter	<b>MRAe 10</b>	17	<b>NON</b> <b>déjà fait</b>	<b>Rien</b>
	Identifier et Protéger par zonage corridor les cours d'eau et leurs ripisylves	<b>CDP R3, DDT R4, MRAe 9</b>	18	<b>OK</b>	<b>RES CRP</b>
Modes doux	Faire OAP spécifique Mode Doux plus globale que les seules dispositions des OAP prévues	<b>DDT O11</b>	19	<b>NON</b> <b>Peu d'intérêt dans l'état du réseau</b>	<b>Rien</b>
	Emplacement réservé N°1 pour mode doux à justifier et placer ailleurs	<b>CA R9</b>	20	<b>NON</b> <b>Justification</b>	<b>RES</b> <b>V A D</b>
Règlement /OAP	Prendre en compte PPRN et PPRI dans RP et règlement	<b>DDT O9</b>	21	<b>OK</b>	<b>RES CRP</b>

	Préciser les dispositions réglementaires de Transition énergétique Solaire, Photo V, matériaux	CA R12, DDT 07	22	OK	RES CRP
	Intégrer un recul minimal entre constructions et espaces cultivés	CA R13	23	NON demande non autorisée par la loi.	Rien
	Autoriser construction identique après sinistre	CA R14	24	NON demande pas nécessaire	Rien
	Largeur corridor bleus à mettre en conformité avec SCOT	DDT 08	25	OK	RES CRP
	Plus limiter l'emprise totale en A,N,Nj	CDP R5, CA R10, CA R15(NJ), DDT 012	26	OK	RES CRP
	Clôture à maille large pour le passage de la petite faune	MRAe 11	27	OK partiel	RES CRP + Rec
	Distinguer règlement clôture entre N et A	CA R11	28	OK	RES CRP
	Intégrer les dispositions CIZI dans le règlement	DDT 014, MRAe 14	29	OK	RES CRP
	Incendies : dispositions réglementaires concernant l'accessibilité et la défense en eau	SDIS R1	30	OK	RES CRP
	Intégrer une distance minimale de 10 m entre constructions et cours d'eau	DDT 013, MRAe 14	31	OK	RES CRP
Reprise du dossier PLU	Reprendre le RP pour qu'il intègre les préconisations et les justifications demandées, qu'il consolide la cohérence du projet (corriger les données et assurer la cohérence avec le PADD).	DDT 015	32	OK partiel	RES CRP + Rec
	Démontrer qu'au regard de solutions alternatives, les choix faits sont de moindre impact sur l'environnement et sur les ENAF	MRAe 1	33	OK partiel	RES CRP + Rec
	Biodiversité : superposer les cartes des enjeux avec les secteurs de projet pour montrer l'évitement des secteurs à plus forts enjeux.	MRAe 7	34	OK	RES CRP
	Rajouter le résumé non technique de l'évaluation environnementale	MRAe 13	35	OK	RES CRP
	Impact GES et qualité de l'air : Montrer que le PLU répond au PADD et au PACeT	MRAe 12	36	OK partiel	RES CRP + Rec
	Rajouter les indicateurs destinés à l'analyse ultérieure des résultats d'applications du PLU	DDT 016, MRAe 2	37	OK	RES CRP
Procédure	Intégrer l'abrogation de la carte communale dans l'enquête publique	DDT 017	38	OK déjà fait	Rien

## 4.2 Analyse et prise en compte des avis

La prise en compte de ces objets d'avis a nécessité des échanges (détails [en § 3.9](#)) avec :

- Le projet, pour la première étape d'éclaircissement sur la comptabilité des données en jeu dans les avis ([cf. § 3.2](#) à 3.7 précédents), puis pour la prise en compte qui suit, le tout via des appels téléphoniques et une liste de questions et réponses (qui fait l'objet de l'annexe 2).
- Ainsi qu'avec divers organismes : SCoT, DDT (PPA), DDT (service légalité), le bailleur social en Bordasse, le syndic des eaux Réseau31.

Les enseignements issus de ces échanges sont cités en cas de besoin.

#### 4.2.1 Les objets d'avis où le commissaire appuie ou complète la réponse du projet

Le tableau de synthèse des avis indique que parmi 38 les objets d'avis distincts :

- 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 consistant en ce que les engagements pris par le projet en réponse à ces objets d'avis soient effectivement tenus.
  - 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, 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 d'une recommandation (cela ne conditionne pas l'avis final du commissaire) renvoyant spécifiquement à chacun des objets d'avis concernés (Qualificatif **RES CRP + Rec**).
- ✓ **La recommandation** consiste, pour chacun des objets d'avis ci-dessous, à compléter la réponse faite par le projet à l'avis comme suit :



Clôture à maille large pour le passage de la petite faune	27	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.
Reprendre le RP pour qu'il intègre les préconisations et les justifications demandées, qu'il consolide la cohérence du projet (corriger les données et assurer la cohérence avec le PADD).	32	Assurer la totalité de la demande en objet, alors que la réponse projet se limite à : " le rapport de présentation sera modifié dans ses justifications pour intégrer les changements sur les pièces du PLU".
Démontrer qu'au regard de solutions alternatives, les choix faits sont de moindre impact sur l'environnement et sur les ENAF	33	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.
Impact GES et qualité de l'air : Montrer que le PLU répond au PADD et au PACeT	36	Comme demandé par la MRAe, intégrer dans le rapport de présentation la justification donnée par le projet en réponse à l'avis.

- Sur environ 8 autres d'entre eux (qualificatif **Rien**), le commissaire considère que la demande est clairement exprimée et que le projet a déjà répondu favorablement ou que la réponse du projet de ne pas prendre en compte la demande est fondée. Il n'a en conséquence aucune suite à donner.
  - Néanmoins lorsque cela est jugé nécessaire (mention **V A D**), le CE fournit une analyse de sa position :



Conditionner ouverture secteur N à un taux de remplissage secteur N-1	6	L'obligation réglementaire ne porte que sur le phasage des AU, ce qui a été fait. AU1 et AU2 assurent la cohérence d'une même OAP, on peut comprendre le souci du projet (cf. Réponse à la question 1f du commissaire) de ne pas introduire de contrainte de remplissage afin de préserver l'équilibre économique et ne pas freiner la réalisation dans l'ensemble. Le commissaire rajoute que l'AU 3 correspond à du logement social et n'a donc pas être conditionnée aux AU 1 et 2.
-----------------------------------------------------------------------	---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Il y a donc **9 objets d'avis où le commissaire se démarque de la réponse du projet** (qualificatif **RES** ou **Rec**) : les objets N°1,2,3,5,8,9,10,12,20.

## 4.2.2 Les objets d'avis où le commissaire se démarque de la réponse du projet.

### 4.2.2.1 Ne pas ouvrir, ni étendre sur Bordasse (objet N°2)

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

- La suppression de l'AUE0 et le reclassement en Ni (voir éclaircissement en [§ 3.2](#)) d'une grosse partie de la zone UE (zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif).
- La suppression 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.

Nota : La réserve (CA R5) demande uniquement la suppression de l'AUE0 mais avec une justification portant sur la consommation d'ENAF et non sur SCoT P5. Aussi cette réserve est reportée à l'objet ENAF (N°1).

Concernant le point 1 (suppression AUE0, reclassement en Ni d'une partie de UE) :

- Le projet a donné son accord, mais en gardant une partie de l'AUE0 pour en faire une extension de UE à des fins d'aire de stationnement.
- Le commissaire considère que :
  - La demande de la DDT est fondée
    - ✓ Ne pas maintenir en UE des espaces sur lesquels il n'y a aucune vocation de construction et supprimer une AU0 dès lors que la réglementation interdit de positionner une AU0 plus de 6 ans avant l'ouverture envisagée.
  - La demande du projet de conserver une partie de AUE0 (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 de loisir.
- En revanche, l'aire de stationnement engendre une consommation d'ENAF (cf. [§ 3.5](#)) qui accentue le dépassement déjà constaté par les avis donnés, lequel dépassement n'est pas justifiable par un caractère structurant ou vertueux comme c'est le cas pour les consommations qui permettent la création de la continuité du village. Il est cependant possible de retarder cette réalisation après 2031, là où le bilan ENAF n'est pas excédentaire, et cela peut être fait par le biais de l'OAP déjà nécessaire puisqu'il s'agit ici d'une ouverture AUE et non d'une extension d'UE car réalisée au sein d'un espace positionné en AUE0 (cf. éclaircissement [§ 3.2](#)).
- Le commissaire émet donc une **réserve** consistant en ce que l'aire de stationnement soit abandonnée ou reportée après 2031 sous forme d'une AUE.

Concernant le point 2 (suppression de l'AUE) :

- Le projet s'oppose à cette suppression en mettant en avant que :
  - La parcelle était constructible dans la Carte Communale et le SCoT en avait tenu compte dans sa délimitation du hameau existant,
  - Et que cet espace AU fait partie d'une parcelle dont le propriétaire est un bailleur social qui a déjà aménagé en logements sociaux l'autre partie de la parcelle et qui a le projet d'en faire autant sur cet espace AU. Un tel projet permettra à la commune d'atteindre son objectif en matière logements social.



- Le commissaire 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 le SCoT met à l'urbanisation nouvelle car la 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,
  - Et qu'au contraire il devient logique de valoriser cet effort de continuité de village en consolidant Bordasse, en particulier (et pas seulement) pour ses spécificités d'apport aux objectifs du village unifié comme c'est le cas ici avec le projet, sur cette AU, d'extension du logement social (projet que le bailleur social a confirmé au commissaire par courriel du 8 Novembre 2024, voir annexe 3).

#### 4.2.2.2 Emplacement réservé N°1 pour mode doux à justifier et placer ailleurs (Objet 20)

La réserve de la CA (CA R9) porte sur l'utilité de ce chemin et sur la possibilité d'éviter de lui faire traverser une prairie. Cette même objection est également portée par l'objet d'observation N°14 ([cf. § 5.2](#)).



- Le projet répond à la **question 7c** ainsi qu'à l'objet d'observation N°14 que *l'emplacement réservé n°1 est indispensable au développement de la commune, notamment en termes de modes doux. Son positionnement permet la connexion au chemin d'Esquirol sans abimer le boisement existant. L'étude urbaine proposait 3 connexions parallèles entre le trait d'Union et ce chemin et la commune a choisi d'en conserver un seul pour limiter l'impact sur l'activité agricole et car celui-ci se connecte à la future mairie.*

- Le commissaire admet l'utilité et la pertinence de positionnement mais pas un caractère indispensable ou urgent au point de pouvoir justifier un excédent de plus en consommation d'ENAF. Il adopte la même attitude que pour le stationnement en AUE et émet **la réserve** consistant en ce que l'emplacement réservé soit abandonné ou reporté après 2031.

#### **4.2.2.3 Trop de consommation d'ENAF (objet N°1) et de croissance de population (Objet N°3) et de logements (Objet N°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% (après l'éclaircissement amené en [§ 3.4](#)) 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 amené en [§ 3.3](#)), 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 réduction 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 (en révision) et pris en compte par le SCoT selon cette 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 amené en [§ 3.5](#)) 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 de 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 (voir éclaircissement en [§ 3.2](#)) 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 est défini sur tout un territoire (cas de la croissance de la population) ou tout une catégorie de communes (cas des logements). Ici il y a lieu de considérer les éléments de relativisation suivants :
  - Le surcroît de logements résulte du surcroît de population voulu pour financer l'assainissement collectif, lequel est un choix volontariste du projet pour résorber les actuels risques ou impacts sanitaires et qui s'inscrit parfaitement dans les prescriptions P26 (gestion de la ressource eau et des eaux usées) et P32 (pollution des eaux et des sols) du SCoT.
  - Cette croissance démographique est à la fois nécessaire et possible (si les logements sont là) compte tenu de l'attractivité de la commune (proximités de Carbone et de l'autoroute) constatée par la rapidité de remplissage des programmes passés (voir

réponse **question 3c**). Cette spécificité autorise un écart par rapport à un taux de croissance population SCoT défini sur tout un territoire.

- Le recentrage de l'urbanisation en créant une continuité de village là où il n'y avait rien est source de surcroît de consommation d'ENAF mais, outre qu'il est un axe structurant pour le village, il s'inscrit parfaitement dans la prescription P23 du SCoT qui vise à « réinvestir les centralités des bourgs » ou « créer des liaisons de proximité vers les centralités existantes ou futurs ».
- Les consommations d'ENAF dans les extensions d'urbanisation (zone AU) sont réalisées selon des densités moyennes de 17 lgts/Ha proches du haut de la fourchette (20 lgts/Ha) de la prescription SCoT P58.

Le commissaire considère 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 maîtresse 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.

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% »,
  - ✓ La raison étant que « jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité »
- Et 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 CE a dû amener sur toutes les données en jeu, d'émettre 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.

#### 4.2.2.4 Assurer le phasage PLU/Assainissement (objet N° 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 a du mal à apprécier si la conditionnalité (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. Il y a la deux temporalités "approbation du PLU" et "autorisation d'urbanisme" pour cette conditionnalité de présence effective de l'assainissement.

La réserve de la DDT semble traduire cette même difficulté puisqu'elle se place sur les deux temporalités à la fois :

- La temporalité "approbation PLU" en demandant « à minima » dans la synthèse de l'avis « *que les procédures administratives préalables aux travaux soient menées avant l'approbation du PLU ... c'est pourquoi un calendrier précis (intégré au rapport de présentation) de l'opération (de travaux) doit justifier de sa compatibilité avec les ouvertures de zones* ». Et dans l'avis détaillé il est dit que ce calendrier ne peut « être validé qu'après la désignation et l'engagement de la maîtrise d'œuvre études et travaux ».
- La temporalité "autorisation urbanisme" en demandant dans le même « a minima » « *que le règlement des zones concernées précise que les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à la réalisation des travaux (de l'assainissement)* ».

La recommandation MRAe (MRAe 3) semble se placer aussi sur deux temporalités, mais sans les distinguer explicitement, puisqu'elle conditionne à la présence effective de l'assainissement « l'autorisation d'accueil de nouvelles populations » (plutôt "autorisation urbanisme") et « l'autorisation de réalisation de nouveaux projets » (plutôt "approbation PLU").

Le commissaire comprend,

- Que la DDT applique la temporalité "approbation PLU" dans son esprit, à savoir que, lors de l'approbation du PLU, il faut avoir la garantie que l'assainissement soit présent aux dates d'ouvertures, sachant que l'application "stricte" de la temporalité "approbation PLU" est plutôt que l'assainissement doit être présent lors de l'approbation du PLU,
- Et que pour assurer in fine la condition sur le terrain (pas nécessaire si application stricte), elle combine avec la temporalité "autorisation urbanisme".

Dans sa réponse, le projet fournit un calendrier où la date d'approbation du PLU est antérieure de 4 mois à la contractualisation des travaux, ce qui ne répond pas à demande de la DDT au regard de la temporalité "approbation PLU" et il n'est pas répondu à l'autre demande de la DDT de modification de règlement qui est de temporalité "autorisation urbanisme".

Devant les doutes de la DDT (rencontre du 4/10/2024) sur la légalité de la temporalité "approbation PLU" de sa réserve DDT, le commissaire a consulté par courriel (cf. annexe 5) le service légalité de la DDT, qui n'a pas répondu.

Dans ce contexte, le commissaire décide de placer une réserve appuyée sur la temporalité "approbation PLU" mais sans trancher entre sa forme "stricte" ou « dans l'esprit » et donc en la sécurisant avec la temporalité "autorisations d'urbanisme" ce qui donne **une réserve qui consiste** :

- En ce que l'approbation du PLU ne se tienne pas avant que l'assainissement soit réalisé ou qu'il 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.

#### 4.2.2.5 Les autres objets d'avis (8,9,12)

Sur 2 objets concernant les logements, la réponse du projet ne couvre pas la demande alors que le commissaire considère que la prise en compte est nécessaire, sans que cela conditionne son avis. Il émet **une recommandation** pour chacun d'eux consistant à :

Accroître densité des logements créés en U	8	Accroître la densité pour les logements en zone U des OAP (dès lors que cette densité n'est que de 13 en U et que le projet n'oppose à la <b>question 1h</b> que l'argument de nécessité d'OAP pour pouvoir traiter une densité minimale).
Objectif Diversification taille des ménages à traduire	9	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... (Dès lors la diversification en taille est prescrite par le SCoT et par le PADD et ne peut être automatiquement assurée par les autres paramètres contrairement à ce que dit le projet dans sa réponse à la <b>question 1g</b> ).

L'objet N° 12 où la CA demande de laisser en A tous les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles, porte en fait sur une parcelle précise (887) qui est relative à l'objet d'observation N°5 et c'est à ce niveau-là (voir [§ 5.2.3](#)) que se fait la prise en compte du commissaire.



## 5 ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 5.1 Tableau de synthèse

L'enquête a produit **29 objets d'observation** selon le tableau ci-après :

- Obtenus de **16 contributeurs** (4 ont formulé plusieurs objets) :
  - Dont 13 ont été reçus en permanence (Soula/Doueil, Descazeaux, Tournier, Racca, Cena, Argel, Rizzo Louis, Rizzo J.Louis, Rizzo Sabine, Clément Christine, Boubé, Catelinat, Jean-Pierre ?) et 3 ont fait une soumission directe (Metge, Lasseube, Hobet)
  - Dont 2 ont fait 2 contributions différentes : Lasseube (1 et 2) et Racca (1et 2)
  - Dont 1 a déposé sur le registre papier (Argel), 1 par courrier postal (Lasseube 1 et 2), 1 par contribution orale (Cena), les autres directement sur le registre numérique par téléchargement ou courrier électronique.
- Dont
  - 15 sont des objections, critiques ou propositions relatives au projet et/ou au dossier.
  - 14 portent, en plus d'être d'éventuelles critiques ou propositions, sur des demandes relatives à leur parcelle (reclassement, dérogation de règlement.)
- Que le commissaire a réparti 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)

Nota 1 : **Les contributions respectaient totalement le cadre de l'enquête sauf** Lasseube N°2 dont le commissaire n'a pu retenir des 18 pages manuscrites que 2 objets (interrogation sur financement du projet et proposition relative à la carte des inondations et recommandations afférentes), le reste des propos étant principalement relatif à l'entretien des routes, des cours d'eau et du canal et donc hors du champ de l'enquête.

Nota 2 : Avec 2 autres personnes venues se renseigner en permanence et n'ayant pas contribué, il y a eu au total **15 visiteurs en permanences et 3 intervenants à distance**.

Le tableau récapitulatif ci-après, numérote les objets d'observation et pour chacun d'eux :

- Donne un résumé de l'objet et un commentaire du commissaire
- Indique les contributeurs à l'objet, en
  - **Bleu** s'il s'agit d'une critique ou proposition.
  - **Orange** s'il s'agit d'une demande portant spécifiquement sur une parcelle (reclassement total ou partiel, demande particulière) éventuellement en plus d'une critique ou proposition.

Les réponses du projet à ces objets d'observation sont intégrées au PV de synthèse (Annexe 1) qui reporte ce même tableau avec les réponses. **L'intégralité des observations se trouve sur le registre numérique de l'enquête.**

Thème	Précision ou résumé	Contributions /(parcelles) / (critique ou demande)	N°	Commentaires du CE
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 croissance) 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)	1	La logique de coupure de branche semble d'arrêter U juste avant la première dent creuse ou discontinuité de bâti.
		<b>Rizzo Louis, Rizzo J.Louis, Rizzo Sabine, Clément Christine</b> Classement en U de parcelles voisines A auparavant en A (356,362,677)	2	Demandes qui sortent de la logique "de coupure de branche U" car ces parcelles sont déjà en A (jouxent l'ancien U). Le besoin de construction pour (677) qui jouxte celle du demandeur (699) est pour une écurie de chevaux qui semble (?) interdite en A puisque le propriétaire n'est pas exploitant. Pour (362) et (356) il s'agit de demande de constructibilité sans précision.
	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	Avait prévu de céder son habitation à sa fille et de construire un autre logement pour elle dans la parcelle. En U, il y a une extension ou annexe d'environ 55 m2 qui semble permettre une évolution pour logement (à 25 m de l'habitation, 8 ou 9 m de la nouvelle limite A et 10 m de la limite séparative. L'unité foncière voisine 438/439 est, elle, coupée au raz de l'habitation.
		<b>Catelinat</b> = demande de reclassement (842)	4	Ne peut plus faire la division parcellaire envisagée
		<b>Descazeaux</b> = mise en avant d'iniquité le long de Trompette, d'ubuesque (787), et d'illogique ?	5	Anomalie par rapport à la "logique de coupure" ci-dessus. Ici on semble avoir voulu garder (787) qui correspond à bâtiment agricole apparemment non utilisé et par cela on maintient aussi en U une discontinuité actuelle dans le bâti (856 non bâtie). Ce qui peut alimenter un perçu "d'iniquité" pour le groupe bâti (775, 843, 842 et 745) situé plus loin qui aurait peut-être mieux compris son déclassement s'il n'y avait pas une exception juste avant pour une parcelle non bâtie et une autre avec bâtiment agricole (perçu d'ubuesque 787) et un perçu d'illogique de passer en A une zone urbaine couverte par une délimitation d'agglomération et soumise à une réduction de limitation de vitesse à 30 km/h pour habitat dense.
	Le long de Chemin d'Esquirol (930) vis-à-vis de UA	<b>Soula/Doueil</b> = Demande de reclassement partiel d'une bande de 1500 m2 le long de la voie.	6	Couple de jeunes agriculteurs s'étant installés et ayant acheté cette parcelle en 2016 avec l'idée de disposer, par la revente d'un bout de terrain, d'un "matelas financier" en cas de difficulté, "matelas" aujourd'hui disparu car il ne reste plus de terrain à bâtir à vendre. La demande de maintien d'une bande reconstruit un matelas, certes moindre que le précédent.
Déclassement le long et à l'ouest du canal	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	
		<b>Metge</b> = demande de reclassement (693)	8	Parcelle en A au-delà (à l'Ouest) d'une Zone N elle-même issue de déclassement le long du canal
Création d'une rupture d'urbanisation en rte de Carrère	(638,637,739...) font une dent creuse dans l'ancien U et passent partiellement en A, ce qui pérennise une dent creuse !	<b>Descazeaux</b> = mise en avant d'iniquité <b>Cena</b> = demande de reclassement (638,637 et 740)	9	Mesuré en alignement de UA et UB, il s'agit d'un ensemble non bâti, exploité, non enclavé, de superficie 0,5 Ha qui ne semble pas correspondre aux critères (SCoT P57/58) d'espace dent creuse déjà urbanisé et qui serait donc à priori consommateur prévisible d'ENAF si maintenu en U.
Création du Trait d'Union	Ouvertures d'urbanisation alors qu'on décline l'existant	<b>Descazeaux</b> = Ouverture d'urbanisation (ex 826,493) alors qu'on décline l'existant (cf. ci-dessus) !	10	Cela concerne 2 parcelles (AU 1 et AU2) pour créer le trait d'union et une autre (AU3) pour consolider Bordasse.
	Contributeur d'étalement urbain et de consommation d'Espace	<b>Descazeaux</b> : (reprise critique MRAe):	11	La MRAe dit cela mais ne fait pas de recommandation en lien direct, en revanche demande de démontrer qu'au regard de solutions alternatives, les choix faits sont de moindre impact sur l'environnement et sur les ENAF.

	Assainissement que d'un côté = aberration et incitation à urbanisation de l'autre côté	Racca N°1 : Critique	12	
	Urbanisation linéaire toujours combattue par l'état et source de problème pour les agriculteurs	Racca N°1 : Critique	13	
<b>ER Chemin vers Esquirol, pourquoi ?</b>	Couper une parcelle agricole magnifique pour quelques bobos qui veulent marcher mais pas 500 m de plus !	Racca N°1 : Critique	14	
<b>Règlement</b>	On ne peut plus évoluer si déjà 200 m2 en A (Même pas une véranda !)	Racca N°2 = Critique et demande de limite plus haute ou tolérance minimale si limite (85)	15	Préjudice pour occupant et revente Il y a lieu de considérer cette demande de manière générale pour A et N
	Règlement : Hébergement interdit en Zone A	Tournier = demande d'autorisation (N°3 Gratian)	16	Projet de Gîte dans l'habitation sans extension et projet de transformation du hangar agricole en salle de réception non liée exclusivement à l'activité agricole (pour gîtes, mariages, ...). il y a lieu de considérer ces deux demandes de manière générale pour A ou N Le demandeur a récemment (18 mois) acheté le bien (qu'il n'habite pas ni n'exploite) uniquement pour ce projet (gîte et salle de réception). Il n'envisage aucune extension. La motivation "Gîtes" de l'achat figure dans l'avis favorable de la SAFER. Lors de l'achat, ce projet ne se heurtait à aucun règlement.
	Règlement : Activité de service interdite en Zone A	Tournier = demande d'autorisation (N°3 Gratian)	17	
	Limite N trop près du A (ou de U quand l'exploitant est en U) pour faire évoluer l'exploitation	Soula/Doueil = Demande de garder (926) en A	18	Besoin de constructions de hangars
		Argel = demande de recul de 200 m + reclassement A de la pointe d'incursion N dans A ou autorisation dépôt paille et ensilage dans cette pointe	19	Besoin de constructions (hangars de stabulation ou stockage) au-delà de la limite et de poursuivre le dépôt de paille et ensilage en zone N. La demande porte sur des surfaces actuellement en prairies ou ensilage (257 et la "pointe" de 251)
		Boube = demande de garder en U (689)	20	Besoin potentiel d'extension (nouveaux hangars en 689) depuis l'exploitation en (474). Par ailleurs projet de vente de (474) qui désormais ne pourra pas se faire avec la parcelle N (689) qui, totalement enclavée, imposera un droit de passage à prévoir sur (474) avec préjudice associé sur cette vente.
	Zone inondable CIZI définie trop juste Nécessité de recommander 0,6 m de surélévation plancher	Racca N°2 et Lasseube N°1 (référence à crue 1977 et suivantes)	21	
	Responsabilité de contenir les friches	Descazeaux: groupe bâti (774, 775, 843, 842 et 745) vis-à-vis de friches autour.	22	Crainte que le déclassement d'une parcelle réduise la responsabilité de la commune à contenir les friches qui l'entourent.
	Construire annexe en N lorsqu'on est en A	Jean-Pierre ? = Reclassement en A (83 en N)	23	Vu la position de 83, Jean-Pierre est sur un A voisin (85) et est déjà autorisé à construire une "extension mesurée ou annexe en N" car ce n'est interdit que si l'habitation principale est en U ou AU
	N est-il compatible d'une exploitation ?	Descazeaux : cas de (425, 429 et attenantes)	24	
<b>Autres critiques des choix et/ou du dossier</b>	Besoins de financement PLU et Assainissement sans réponse	Lasseube N°1:	25	Le financement de l'assainissement est décrit. Rien n'est dit sur le PLU.
	2/4 des objectifs orientation 2 /axe 2 du PADD non considérés : -densification de l'existant -habitats plus économes en consommation d'espace (habitat intermédiaire.)	Descazeaux	26	Objectif favoriser la densification de l'existant : Quelle traduction effective ? Habitat intermédiaire : 28 à 33 logs intermédiaires dans les 3 OAP (mitoyen, collectif,) mais selon une faible densité s'agissant des espaces U concernés ( 11/Ha)
	Manque d'information et concertation	Boube, Soula/Doueil, Rizzo J.L, Rizzo L	27	
	Projet trop minimaliste en logements par rapport aux communes voisines Peyssies et Longages	Boube	28	
	Contradiction avec SCoT (densification et Consommation ENAF)	Descazeaux	29	Les réserves ou observations SCoT ne sont relatives (pour densification et ENAF) qu'à la loi CLIRE et au SCoT en révision.

## 5.2 Analyse et prise en compte des observations

La prise en compte des 29 objets d'observations a nécessité, en plus des réponses du projet au PV de synthèse (voir annexe 1), les réponses à certaines des questions du commissaire adressées au projet (voir annexe 2) ainsi que certaines des prises de contact (listées en § 3.9) avec des organismes.

Les enseignements issus de ces échanges sont cités en cas de besoin.

### 5.2.1 Les demandes de reclassement (ou d'adaptation) ayant reçu une réponse favorable du projet.

Parmi les 14 objets d'observation (**demandeurs en orange**) portant sur des demandes spécifiques sur une parcelle (reclassement, adaptation du règlement), le projet a donné une réponse positive à 4 d'entre elles, positives totalement pour les objets 18 et 19, et sur le principe mais à étudier pour les objets 15 et 20. La réponse à l'objet 15 est à portée générale car sera une modification du règlement.

On ne peut plus évoluer si déjà 200 m <sup>2</sup> en A Même pas une véranda !	Racca N°2 = Critique et demande de limite plus haute ou tolérance minimale si limite atteinte (85)	15	Préjudice pour occupant et revente Il y a lieu de considérer cette demande de manière générale pour A et N	Le règlement écrit du PLU arrêté a limité la surface de plancher totale à 200 m <sup>2</sup> pour les extensions en zone A et N pour répondre aux recommandations de la commission départementale CDPENAF. Au vu des difficultés potentielles d'évolution du bâti existant mentionnées par plusieurs habitants, ces règles vont être réétudiées afin de voir s'il est possible de permettre une extension limitée tout en respectant le code de l'urbanisme et en encadrant suffisamment ces possibilités.
	Soula/Doueil = Demande de garder (926) en A	18	Besoin de constructions de hangars	La parcelle 926, appartenant à la même unité foncière que la 930, pourra être reclassée en zone A au lieu de N. Le projet devra respecter la protection de la haie au sud de la parcelle inscrite au PLU,
	Argel = demande de recul de 200 m + reclassement A de la pointe d'incursion N dans A ou autorisation dépôt paille et ensilage dans cette pointe.	19	Besoin de constructions (hangars de stabulation ou stockage) au-delà de la limite et de poursuivre le dépôt de paille et ensilage en zone N. La demande porte sur des surfaces actuellement en prairies ou ensilage (257 et la "pointe" de 251)	La limite de zone A sera décalée pour permettre le projet sur la parcelle 257 et son prolongement sur la 251, tout en assurant le maintien de la préservation des boisements et de la ripisylve.
	Boube = demande de garder en U (689)	20	Besoin potentiel d'extension (nouveaux hangars en 689) depuis l'exploitation en (474). Par ailleurs projet de vente de (474) qui désormais ne pourra pas se faire avec la parcelle N (689) qui, totalement enclavée, imposera un droit de passage à prévoir sur (474) avec préjudice associé sur cette vente.	La parcelle 474 correspond au bâti existant le long de la rue principale classée en zone U. La parcelle 689 se situe pour partie en zone UA (sud de la 474) avec un projet de permis de construire qui englobe la 472 ; La partie Est de la 689 est en zone N jusqu'à la canalette. Le propriétaire s'interroge sur l'entretien de ce terrain en zone N. La limite de zone UA pourra être légèrement ajustée pour permettre le projet de construction évoqué.

Le commissaire comprend et approuve les réponses du projet et fait la **recommandation qu'aboutisse la prise en compte favorable**.

### 5.2.2 Les demandes de reclassement (ou d'adaptation) ayant reçu une réponse défavorable du projet.

10 objets (1,2,3,4,6,8,9,16,17,23) reçoivent une réponse défavorable. Dans le cas de l'objet N° 6, la réponse est défavorable par défaut puisqu'elle du type « on verra », voir son traitement spécifique ci-après.

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 excroissance) le long d'une voie.	Le long de la RD 73 au sud (883,357,360, 359,361,) vis-à-vis de UB	Descazeaux = mise en avant d'iniquité Lasseube N°2: demande de reclassement (885 et 883) Rizzo Louis, Rizzo J.Louis, Rizzo Sabine, Clément Christine: reclassement (358a, 357a, 359, 361,360 a, 699)	1
		Rizzo Louis, Rizzo J.Louis, Rizzo Sabine, Clément Christine Classement en U de parcelles voisines A auparavant en A (356,362,677)	2
	Le long du chemin de Trompette (762,856,433,774,775,843,842,745...) vis-à-vis de UB.	Hobet = demande de maintien en U de la totalité de (762)	3
		Catelinat= demande de reclassement (842)	4
	Le long de Chemin d'Esquirol (930) vis-à-vis de UA	Soula/Doueil = Demande de reclassement partiel pour une bande de 1500 m2 le long de la voie.	6
	Déclassement le long et à l'ouest du canal	Metge = demande de reclassement (693)	8
Création d'une rupture d'urbanisation en route de Carrère	(638,637,739, ..) font une dent creuse dans l'ancien U et passent partiellement en A, ce qui pérennise une dent creuse.	Descazeaux = mise en avant d'iniquité Cena = demande de reclassement (638,637 et 740)	9
Règlement	Règlement : Hébergement interdit en Zone A	Tournier = demande d'autorisation (N°3 Gratian)	16
	Règlement : Activité de service interdite en Zone A	Tournier = demande d'autorisation (N°3 Gratian)	17
	Construire une annexe en N lorsqu'on est en A	Jean-Pierre ? = Reclassement en A (83 en N)	23

- Les 3 derniers objets (16,17,23) portent sur des questions de règlement.
  - Objet 23** : le refus du projet se comprend mais il faut alors (**recommandation dans ce sens**) modifier le règlement car il n'impose pas que l'annexe et la maison soient dans la même zone. Il interdit une annexe en N ou A quand la maison est U ou AU mais il n'interdit pas au demandeur qui est en A de faire une annexe en N.
  - Objets 16 et 17** : La demande de faire de l'hébergement (16) ou du service (17) est effectivement incompatible du PADD qui classe ce site comme un "tiers lieu nourricier à créer" à vocation agricole. Le commissaire considère que les demandeurs, qui déclarent avoir acheté ce bien uniquement pour l'usage aujourd'hui refusé, auraient dû lors de l'achat se renseigner car le projet d'évolution de la carte communale et donc du règlement était connu. En effet, la date d'achat ne peut être qu'après décembre 2022 au vu du contenu du document d'avis SAFER produit par l'observation, voire après le 26 avril 2023 au vu de la date du document. L'achat est de toute façon après le projet de PLU avorté de 2019 (qui a fait l'objet de concertation publique) s'il n'est pas après ou pendant la concertation pour le présent projet de PLU. La mise en place d'un PLU, était en cours ou pouvait revenir à tout moment, il fallait donc prendre ses garanties. (Nota : le règlement du PLU avorté de 2019 interdisait déjà les usages demandés en A, voir capture ci-dessous). En conséquence le commissaire ne donne aucune suite pour ces objets 16 et 17, sauf à conseiller au projet de s'inspirer du commissaire pour argumenter plus précisément son refus (qui en l'état ne prouve pas qu'il y avait au minimum nécessité de se renseigner).

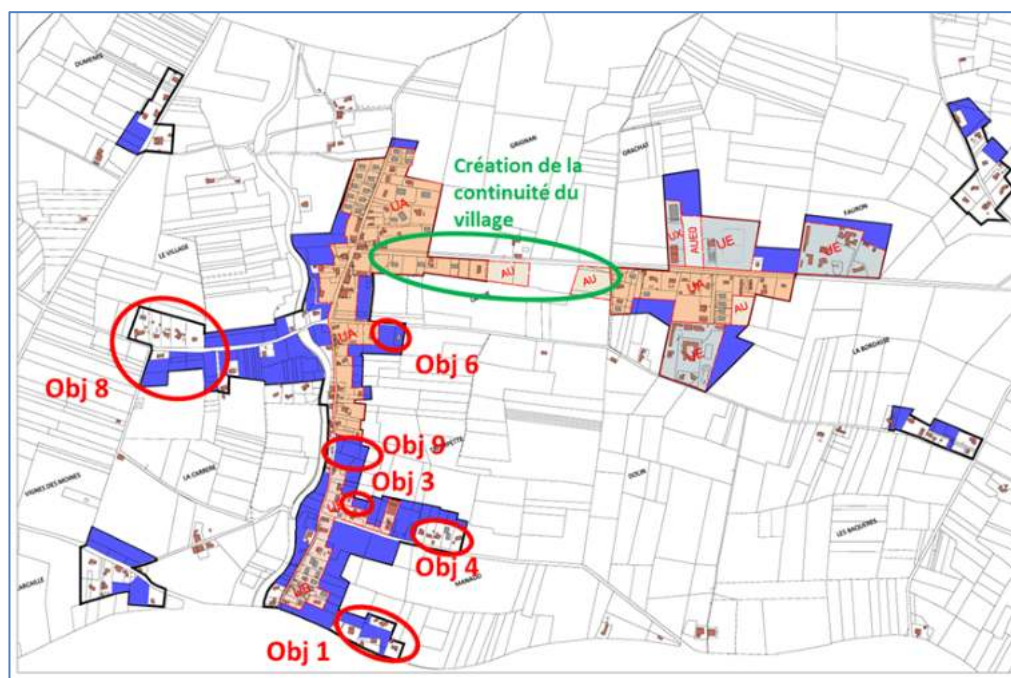
ZONE A
--------

**ARTICLE A-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- **ARTICLE A-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**
    - Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-1.2
  - **ARTICLE A-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
    - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
    - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
    - L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
    - Une ou plusieurs extensions par construction existante destinée à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition que l'emprise au sol totale cumulée de ces extensions ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
    - Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal :
      - Les garages de 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur
      - Les abris de jardin de 10m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur
      - Les abris d'animaux domestiques de 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur
      - Les piscines et leur local technique
  - **ARTICLE A-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**
- Pour l'ensemble des 7 autres objets (1,2,3,4,6,8,9), il s'agit de demandes de maintien en U (ou de passage de A en U pour N°2)
    - Tout d'abord, il faut prendre en compte que le passage total ou partiel d'une parcelle U en A peut légitimement être perçu comme un préjudice et il faut donc que cela soit justifié par un intérêt ou une contrainte coté projet.
      - En A, l'emprise totale (hors annexes) est limitée à 200 m<sup>2</sup>, ce qui contraint souvent bien plus que la seule contrainte de 50 % ou 30% de l'unité foncière applicable respectivement en UA et UB et que la contrainte de 30 % applicable en A, ce d'autant plus quand l'emprise dépasse déjà 200 m<sup>2</sup> comme c'est le cas pour les objets 1 et 4 qui attirent l'attention du commissaire ci-après.
      - En A, pas de possibilité d'activités d'hébergement ou de service contrairement à UA et UB.
    - Le projet utilise une argumentation générale du refus consistant à citer 2 orientations du PADD et un élément attribué au SCoT, ceci de manière souvent mécanique sans montrer la logique comptable (ENAF, logements) qui sous-tend les choix du projet. C'est là une occasion perdue de valoriser ces choix et de mieux convaincre.
      - ✓ (Axe2/0r2 PADD) -> Modérer la consommation des espaces déclinée en 2 sous-orientations (favoriser et accompagner la densification et recentrer autour du centre bourg et de la Bordasse). C'est l'orientation « sobriété /densification »
      - ✓ (Axe3/0r2 PADD) -> Créer un trait d'union entre Bordasse et le centre bourg. C'est l'orientation « pour le trait d'union ».
      - ✓ SCoT (P5 ?) -> ne pas souhaiter la création de nouveaux logements sur les hameaux ou zones d'habitat isolées. C'est l'argument « stop hameau ».
    - L'orientation « sobriété /densification » s'applique toute seule et directement au refus de l'**objet 2** dès lors que ces parcelles étaient en A auparavant.



- Le projet a identifié le potentiel encore urbanisable de l'actuelle carte communale en extension du bâti existant. Cela donne le bleu de la carte en P 148 du RP et reportée ci-après. Les Zones UA et UB ont été définies en ne gardant de la carte communale que ce qui n'est pas bleu afin que UA et UB ne puissent pas créer d'extension externe de bâti (pas de consommation d'ENAF ni de création de logements). Par ailleurs, le projet a étudié le gisement de nouveaux logements par densification interne (RP à partir de p. 104 et carte en p. 106 du RP) des zones UA et UB ainsi détournées. Au final, le projet a pu établir, sur les 2 paramètres limités par le SCoT que sont les nouvelles consommations d'ENAF et les nouveaux logements (le SCoT limite aussi les nouveaux habitants mais ce paramètre est lié directement aux logements), le « budget » disponible et savoir quoi affecter pour les zones U (densification) et pour les ouvertures d'urbanisations AU en particulier pour le trait d'union qui est l'élément clef de la mise en continuité du village. C'est pour le projet une logique de maîtrise comptable qui se rapporte de manière imbriquée aux 2 orientations « sobriété /densification » et « pour le trait d'union ». Les refus sur **les objets 3 et 6** sont légitimes car il s'agit de demandes de reclassement de tout ou partie du bleu de la parcelle qui contreviennent à cette logique de maîtrise comptable du projet. Le commissaire revient plus loin sur l'objet 6 qui met en avant des éléments pour une possible dérogation.
- Le refus sur **l'objet 9** relève de la même logique comptable. Le grand choix du projet avec l'orientation « pour le trait d'union » nécessite de pérenniser ces dents creuses le long de la route de Carrère par une rupture de la carte urbaine, qui n'existait pas avant, afin d'éviter des consommations d'ENAF (confirmées par la réponse à la **question 7b**) et de nouveaux logements et habitants, qui empêcheraient, a budget contraint, la création du trait d'union (OAP 2), ainsi que la consolidation urbaine de chaque côté du trait d'union (OAP 1 et 3). C'est un vrai choix que le projet assume : Petite rupture de carte urbaine le long de Carrère pour pouvoir supprimer une bien plus grosse rupture entre le bourg et Bordasse.



- On remarque, sur la carte ci-dessus des « potentiels urbains supprimés en bleu », que des zones de l'ancienne carte communale auxquelles on a soustrait le bleu ne sont pas conservées en U contrairement aux deux zones UA et UB. S'agissant de celles situées entre le canal et la route de Carrère, le déclassement est motivé par la protection du canal au sein d'une zone N (trame verte). Dans les autres cas de déclassement (dont tous les hameaux), il s'agit de l'argument « stop hameaux ». Effectivement, le SCoT (P5) limite ou interdit la constructibilité hors de la continuité des bourgs et donc dans les hameaux. On comprend parfaitement le refus du projet pour la zone de **l'objet 8** qui se trouve de l'autre côté du canal et de la zone N mise en place. Il y a là une frontière naturelle marquée par rapport la zone UB.
- En revanche, le commissaire considère que le projet ne peut pas utiliser ce même argument « stop hameaux » à l'encontre des zones correspondant aux **objets 4 et 1** qui ne sont pas des hameaux car séparées par guère plus de 100 m de UB pour l'objet 4 et bien moins encore pour l'objet 1. L'argument de discontinuité ou rupture 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.



Le commissaire considère que l'on ne peut imposer à ces deux zones de l'ancienne carte communale, une fois détournées de leur potentiel d'urbanisation externe (le bleu) comme cela a été fait pour UA et UB, un supplément de contraintes par rapport à celles imposées à UB que si cela permet de respecter les contraintes qui s'imposent sur l'ensemble du projet pour la réalisation de ses objectifs et de ses choix. La seule contrainte globale à respecter ici est celle du nombre de nouveaux logements créés car ces zones ainsi détournées sont certes exemptes de possibles consommations d'ENAF mais n'ont pas fait l'objet d'une étude de potentiel de densification par division parcellaire contrairement à UA et UB. Le commissaire considère qu'une tolérance de 3 divisions parcellaires est parfaitement acceptable sachant qu'après une rétention de 0,5 ou 0,7 cela ne fera guère plus qu'un 1 logement de plus pour un bilan d'ensemble du projet qui est de 63 logements (cf. § 3.3).

Au regard de ces deux objets 4 et 1, le commissaire émet **la réserve consistant en ce que :**

- Chacune des deux zones de l'ancienne carte communale que le projet propose de déclasser, correspondant à l'objet 4 et l'objet 1 des observations, 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.

• **Dérogation demandée pour l'objet 6 :**

<b>6</b>	Couple de jeunes agriculteurs s'étant installés et ayant acheté cette parcelle en 2016 avec l'idée de disposer, par la revente d'un bout de terrain, d'un "matelas financier" en cas de difficulté, "matelas" aujourd'hui disparu car il ne reste plus de terrain à bâtir à vendre. La demande de maintien d'une bande de 1500 m <sup>2</sup> le long de la route reconstitue un matelas, certes moindre que le précédent.	Cette parcelle 930 est située en zone UA. La demande sera étudiée en cohérence avec le PADD,
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

- La réponse du projet est curieuse. Si la parcelle était maintenue totalement en UA il n'y aurait pas d'observation, surtout la réponse n'en n'est une car est du type « on verra ». Le commissaire n'a pas obtenu de retour à sa relance pour plus de précision.
- Le commissaire considère :
  - ✓ Que la mise en place de ce PLU prend à contrepied ce jeune agriculteur (34 ans) par rapport à sa décision, en 2018, de devenir exploitant en pouvant compter sur une réserve financière (« matelas ») en cas d'aléas du métier. D'après le RP p.30, il n'y a que 9 exploitants basés sur la commune, qui tous sauf le demandeur (erreur du RP qui ne mentionne pas cette exception), ont plus de 50 ans et dont plus de 55% sont retraités.
  - ✓ Et qu'il y a donc matière ici à considérer une exception par rapport à la logique comptable exposée ci-avant (ENAF et logements) qui a conduit à réduire la surface U de beaucoup de parcelles et ce d'autant plus quand il s'agit d'un PLU dont le PADD affiche une orientation ((axe1/Or1 PADD) consistant à « Préserver et soutenir l'activité agricole ».
- Une telle exception est sans impact sur le paramètre logement, car il s'agirait, en ne prenant en compte que la demande réduite pour une bande de 1500 m<sup>2</sup> (50 m le long de la route), d'une seule division parcellaire avec un coefficient de rétention par nature élevé car le demandeur précise bien qu'il n'a aucun autre besoin que de garder son bien tel quel tant qu'il ne rencontre pas de difficultés financières dans son métier.
  - ✓ Nota : la demande (cf. figure ci-dessous) porte sur toute la continuité en U de la parcelle 930 le long de la route mais il a été dit au commissaire que la partie de la bande proche de la maison ne serait pas vendue afin de maintenir un écart. Ainsi la réponse peut porter sur une bande plus courte, mais distante, si une discontinuité de U est possible par rapport à la maison.
- La contrainte ne peut donc venir que des ENAF. Comme vu en [§ 3.5](#), le critère de consommation d'ENAF est un point délicat pour tout le monde, en premier lieu pour le projet qui peut éluder des questions attenantes et qui n'a pas répondu au présent objet d'observation. Le commissaire considère que si le projet et la DDT ont pu établir ou valider que les 3 petites parcelles de l'OAP 1 (cf. [§ 3.5](#)) n'étaient pas des ENAF, il en est a priori de même pour la bande U en question, également comprise entre deux parcelles construites.



Dans le cas contraire, il ne serait pas possible d'augmenter le budget ENAF du projet pour cette dérogation dès lors que le commissaire demande ([cf. § 4.2.2](#)) à reporter après 2031 des réalisations d'intérêt générales (ER1, stationnement AUE) dont la plus petite ne consomme que 720 m<sup>2</sup> d'ENAF. Tout au plus pourrait-on, pour rester cohérent et encore marginal en surcroît d'ENAF, allouer 350 m<sup>2</sup> pour cette dérogation.

- En conséquence de ce qui précède le commissaire émet **une 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>.

### 5.2.3 Les 15 objets portant sur des critiques ou propositions

Il s'agit des objets d'observations ne contenant que des **contributeurs en bleu**.

- Le commissaire comprend et approuve les réponses faites à 10 objets (7,12,13,14,21,22,24,27 et 28) tout en pouvant regretter de nouveau, ici ou là, l'occasion perdue de mettre en valeur les choix opérés par le projet sous contrainte comptable (ENAF, Logements) et de mieux convaincre.

#### ○ Cas particulier de l'Objet 5 :

5	Anomalie par rapport à la "logique de coupure" ci-dessus. Ici on semble avoir voulu garder (787) qui correspond à un bâtiment agricole apparemment non utilisé et par cela on maintient aussi en U une discontinuité actuelle dans le bâti (856 non bâtie). Ce qui peut alimenter un perçu <u>"d'iniquité"</u> pour le groupe bâti (775, 843, 842 et 745) situé plus loin qui aurait peut-être mieux compris son déclassement s'il n'y avait pas une exception juste avant pour une parcelle non bâtie et une autre avec bâtiment agricole (perçu d' <u>ubuesque</u> 787) et un perçu d' <u>illogique</u> de passer en A une zone urbaine couverte par une délimitation d'agglomération et soumise à une réduction de limitation de vitesse à 30 km/h pour habitat dense.	Le classement en zone U de la construction considérée sans ses abords vise à faciliter sa transformation en habitat tout en ne consommant pas d'espace agricole supplémentaire et en préservant les boisements existants. Les limitations de vitesse sont liées au bâti existant, afin d'assurer la sécurité nécessaire.
---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'objection d'iniquité peut se résumer ainsi : on garde en U une zone (objet 5) constituée d'une (petite) dent creuse et d'une parcelle avec un bâtiment agricole et on coupe juste après pour rejeter en A un ensemble urbanisé (objet 4), pourquoi n'a-t-on pas coupé avant l'objet 5 ?



Cette objection tombe de fait avec la réserve ci-avant consistant à maintenir en U l'objet 4. Mais il reste alors à comprendre pourquoi on coupe UB après l'objet 5 et non avant et c'est là l'objection de l'**objet d'avis N°12** (cf. §4.2.2.5) où la CA demande de laisser en A tous les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles en pointant uniquement cette parcelle (887). On comprend de la réponse projet que le passage en U donne plus de possibilité pour faire évoluer un bâtiment agricole à ce jour à l'abandon, état de fait que la CA n'a peut-être pas pris en compte lors de son objection.

- Cas particulier de l'objet 14 (Emplacement Réserve N°1) : La même objection est également portée par un objet d'avis (N°20). Le commissaire approuve la réponse mais fait une réserve d'abandon ou report au-delà de 2031 pour ne pas créer d'excédent supplémentaire d'ENAF, voir au § 4.2.2.2 qui traite l'objet d'avis N°20.
- Le commissaire considère que le projet n'a pas traité, ou alors que très partiellement, les 5 autres objets :
  - Objet 10 : « on ouvre d'un côté et on déclasse de l'autre ».

- Le projet cite l'argument « pour le trait d'union » mais n'explique pas pourquoi on fait une rupture d'urbanisation en Carrère. Voir le traitement fait par le commissaire de l'objet 9.
- Objet 11 : Reprise d'une critique de la MRAe « projet contributeur d'étalement urbain et de consommation d'Espace ».
  - Le projet répond avec la comparaison des scenario alternatifs qui n'est conduite qu'au regard du bénéfice du projet et pas du tout au regard de l'impact ENAF ou environnemental comme demandé. Voir le traitement fait par le commissaire de l'objet d'avis N° 33 et la recommandation associée ([§ 4.2.1](#))
- Objet 25 : Financement PLU et assainissement
  - Le projet ne répond que sur le financement assainissement.
- Objet 26 : Densification de l'existant, habitats plus économes en consommation d'espace
  - L'objection est posée au regard de la tenue de l'objectif PADD de densification de l'existant (U). Le projet répond à coté avec les résultats obtenus en AU. Voir le traitement fait par le commissaire de l'objet d'avis N°8 et la recommandation associée (§ 4.2.2.5) pour que soit améliorée la densité en U.
- Objet 29 : Le projet est en contradiction avec le SCoT pour les objectifs de densification et la Consommation ENAF
  - Le projet répond qu'il a des OAP avec des seuils de densité et qu'il a réduit la surface urbaine par rapport à la carte communale. Rien sur la compatibilité au SCoT alors que c'était l'objection. Voir en [§ 4.2.2.3](#) le traitement fait par le commissaire des objets d'avis 1,3 et 5 portant sur la compatibilité au SCoT.

## FIN DU DOCUMENT

Fait à Toulouse le 13 Décembre 2024



Jean-Paul Aguttes - Commissaire enquêteur

## **ANNEXE 1 : PV DE SYNTHESE AVEC REPONSES DU PROJET**



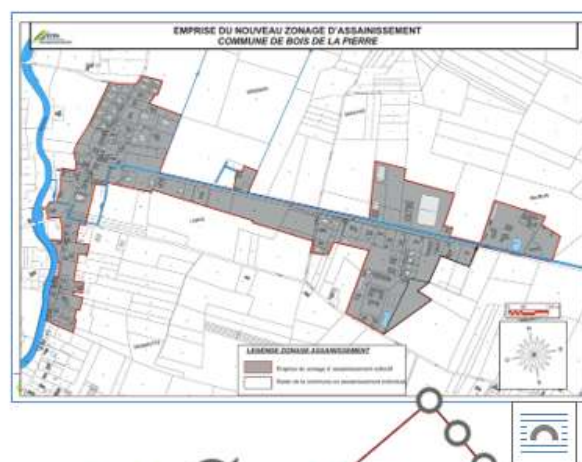
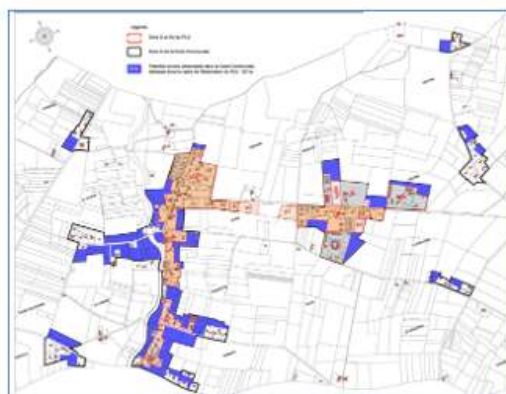
# ENQUÊTE PUBLIQUE

## « 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**



## PV de Synthèse

**Jean-Paul AGUTTES**

CE désigné par décision du T.A. de TOULOUSE date du 11 /07/2023  
Dossier N° E2400096/31

**AVEC LES REPONSES**

**Le dossier d'Enquête Publique a fait l'objet d'environ 750 visites** sur le Registre Numérique dont près de **400 avec téléchargement**.

L'enquête a produit **29 objets d'observation** selon le tableau ci-après :

- Obtenus de **16 contributeurs** (4 ont formulé plusieurs objets) :
  - Dont 13 ont été reçus en permanence (Soula/Doueil, Descazeaux, Tournier, Racca, Cena, Argel, Rizzo Louis, Rizzo J.Louis, Rizzo Sabine, Clément Christine, Boubé, Catelinat, Jean-Pierre ?) et 3 ont fait une soumission directe (Metge, Lasseube, Hobet)
  - Dont 2 ont fait 2 contributions différentes : Lasseube et Racca
  - Dont 1 a déposé sur le registre papier (Argel), 1 par courrier postal (Lasseube 1 et 2), 1 par contribution orale (Cena), les autres directement sur le registre numérique par téléchargement ou courrier électronique.
- Dont
  - 15 sont des objections, critiques ou propositions relatives au projet et/ou au dossier.
  - 14 portent, en plus d'être d'éventuelles critiques ou propositions, sur des demandes relatives à leur parcelle (reclassement, dérogation de règlement.)
- 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)

Nota 1 : **Les contributions respectaient totalement le cadre de l'enquête sauf** Lasseube N°2 dont le CE n'a pu retenir des 18 pages manuscrites que 2 objets (interrogation sur financement du projet et proposition relative à la carte des inondations et recommandations afférentes), le reste des propos étant principalement relatifs à l'entretien des routes, des cours d'eau du canal et donc hors du champ de l'enquête.

Nota 2 : Avec **2 autres personnes** venues se renseigner en permanence et n'ayant pas contribué, **il y a eu au total 15 visiteurs en permanences et 3 intervenants à distance**.

L'enquête est à l'origine aussi d'une liste de questions de la part du commissaire qui fait l'objet d'un autre document.

Thème	Précision ou résumé	Observations /(parcelles) /objet (critique ou demande)	N° objet	Commentaires du CE	Réponses du Projet
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 excroissance) 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)	1	La logique de coupure de branche semble d'arrêter U juste avant la première dent creuse ou discontinuité de bâti.	"La logique de ces choix correspond aux objectifs du PADD de la commune p5 prévoit dans son axe 2 : ""Favoriser et accompagner la densification des espaces existants"" et dans son paragraphe 2, de recentrer l'urbanisation autour du centre bourg et du quartier de La Bordasse. Cette logique est également cohérente avec le projet d'assainissement collectif qui ne desservira pas ces zones du fait d'une topographie défavorable.  En concordance avec le projet communal inscrit dans le PADD et le SCOT notamment, il n'est pas souhaité la création de nouveaux logements sur les hameaux ou zones d'habitat isolées, ils sont donc classés en zone A ou N ; le règlement des zones A et N vise à permettre les extensions et annexes aux habitations existantes.
		<b>Rizzo Louis, Rizzo J.Louis, Rizzo Sabine, Clément Christine</b> Classement en U de parcelles voisines A auparavant en A (356,362,677)	2	Demandes qui sortent de la logique "de coupure de branche U" car ces parcelles sont déjà en A (jouxent l'ancien U). Le besoin de construction pour (677) qui jouxte celle du demandeur (699) est pour une écurie de chevaux qui semble (?) interdite en A puisque le propriétaire n'est pas exploitant. Pour (362) et (356) il s'agit de demande de constructibilité sans précision.	
	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	Avait prévu de céder son habitation à sa fille et de construire un autre logement pour elle dans la parcelle. En U, il y a une extension ou annexe d'environ 55 m2 qui semble permettre une évolution pour logement (à 25 m de l'habitation, 8 ou 9 m de la nouvelle limite A et 10 m de la limite séparative. L'unité foncière voisine 438/439 est, elle, coupée au raz de l'habitation.	Les limites de la zone UB ont été fixées par rapport aux constructions existantes. Il n'est pas souhaité de développement de nouvelles habitations sur les arrières des parcelles sur ce secteur qui ne sera pas desservi par l'assainissement collectif.  En concordance avec le projet communal inscrit dans le PADD et le SCOT notamment, il n'est pas souhaité la création de nouveaux logements sur les hameaux ou zones d'habitat isolées, ils sont donc classés en zone A ou N
		<b>Catelinat</b> = demande de reclassement (842)	4	Ne peut plus faire la division parcellaire envisagée	
		<b>Descazeaux</b> = mise en avant d'iniquité le long de Trompette, d'ubuesque (787), et d'illogique?	5	Anomalie par rapport à la "logique de coupure" ci-dessus. Ici on semble avoir voulu garder (787) qui correspond à bâtiment agricole apparemment non utilisé et par cela on maintient aussi en U une discontinuité actuelle dans le bâti (856 non bâtie). Ce qui peut alimenter un perçu "d'iniquité" pour le groupe bâti (775, 843, 842 et 745) situé plus loin qui aurait peut-être mieux compris son déclassement s'il n'y avait pas une exception juste avant pour une parcelle non bâtie et une autre avec bâtiment agricole (perçu d'ubuesque 787) et un perçu d'illogique de passer en A une zone urbaine couverte par une délimitation d'agglomération et soumise à une réduction de limitation de vitesse à 30 km/h pour habitat dense.	"Le classement en zone U de la construction considérée sans ses abords vise à faciliter sa transformation en habitat tout en ne consommant pas d'espace agricole supplémentaire et en préservant les boisements existants. Les limitations de vitesse sont liées au bâti existant, afin d'assurer la sécurité nécessaire."

	Le long de Chemin d'Esquirol (930) vis-à-vis de UA	<b>Soula/Doueil</b> = Demande de reclassement partiel d'une bande de 1500 m2 le long de la voie.	<b>6</b>	Couple de jeunes agriculteurs s'étant installés et ayant acheté cette parcelle en 2016 avec l'idée de disposer, par la revente d'un bout de terrain, d'un "matelas financier" en cas de difficulté, "matelas" aujourd'hui disparu car il ne reste plus de terrain à bâtir à vendre. La demande de maintien d'une bande reconstitue un matelas, certes moindre que le précédent.	Cette parcelle 930 est située en zone UA. La demande sera étudiée en cohérence avec le PADD,
Déclassement le long et à l'ouest du canal	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	<b>7</b>		Historiquement, le village de Bois de la Pierre s'est urbanisé à l'est du canal. Les choix faits répondent à l'axe 2 et 3 du PADD soit le recentrage de son urbanisation et la création d'un trait d'union entre le centre bourg et le quartier de la Bordasse. Le 1er projet de PLU en 2019 avait fait l'objet d'un avis défavorable de l'Etat concernant l'urbanisation à l'Est du canal,
		<b>Metge</b> = demande de reclassement (693)	<b>8</b>	Parcelle en A au-delà (à l'Ouest) d'une Zone N elle-même issue de déclassement le long du canal	La logique de ces choix correspondent aux objectifs du PADD de la commune p5 prévoit dans son axe 2 : "Favoriser et accompagner la densification des espaces existants" et dans son paragraphe 2, de recentrer l'urbanisation autour du centre bourg et du quartier de La Bordasse. Il s'agit aussi de préserver les abords du canal.
Création d'une rupture d'urbanisation en route de Carrère	(638,637,739, ...) font une dent creuse dans l'ancien U et passent partiellement en A, ce qui pérennise une dent creuse !	<b>Descazeaux</b> = mise en avant d'iniquité <b>Cena</b> = demande de reclassement (638,637 et 740)	<b>9</b>	Mesuré en alignement de UA et UB, il s'agit d'un ensemble non bâti, exploité, non enclavé, de superficie 0,5 Ha qui ne semble pas correspondre aux critères (SCoT P57/58) d'espace dent creuse déjà urbanisé et qui serait donc à priori consommateur prévisible d'ENAF si maintenu en U.	"Plusieurs critères font que l'urbanisation de ces parcelles serait consommatrice d'ENAF : l'espacement entre les constructions existantes est important, on est hors de la tache urbaine ; ces parcelles font partie d'une entité foncière plus grande, référencée comme agricole au registre parcellaire graphique (voir diagnostic agricole). Le projet communal vise à limiter la consommation d'espace naturel et forestier (ENAF).
Création du Trait d'Union	Ouvertures d'urbanisation alors qu'on déclassé l'existant	<b>Descazeaux</b> = Ouverture d'urbanisation (ex 826,493) alors qu'on déclassé l'existant (cf. ci- dessus) !	<b>10</b>	Cela concerne 2 parcelles (AU 1 et AU2) pour créer le trait d'union et une autre (AU3) pour consolider Bordasse.	Historiquement, le village de Bois de la Pierre s'est urbanisé à l'est du canal. Les choix faits répondent à l'axe 2 et 3 du PADD soit le recentrage de son urbanisation et la création d'un trait d'union entre le centre bourg et la quartier de la Bordasse,
	Contributeur d'étalement urbain et de consommation d'Espace	<b>Descazeaux</b> : (reprise critique MRAE):	<b>11</b>	La MRAE dit cela mais ne fait pas de recommandation en lien direct, en revanche demande de démontrer qu'au regard de solutions alternatives, les choix faits sont de moindre impact sur l'environnement et sur les ENAF.	Le projet renvoie aux p 5 et 6 du mémoire en réponse à la MRAE, où il décrit son analyse des solutions alternatives
	Assainissement que d'un côté = aberration et incitation à urbanisation de l'autre côté	<b>Racca N°1</b> : Critique	<b>12</b>		Le choix du trait d'Union est de rejoindre les espaces bâtis existants du centre bourg et de la bordasse, qui sont au sud de la voie, tout en préservant l'entité agricole au nord. La densité des constructions permet d'assurer le financement du projet d'assainissement collectif.
	Urbanisation linéaire toujours combattue par l'état et source de problème pour les agriculteurs	<b>Racca N°1</b> : Critique	<b>13</b>		L'état n'a pas émis de remarque sur ce choix justifié après l'étude de plusieurs scénarios et qui a fait l'objet d'une étude urbaine approfondie à laquelle l'Etat a été associées. (Cf. Réponse N°11)

ER Chemin vers Esquirol, pourquoi ?	Couper une parcelle agricole magnifique pour quelques bobos qui veulent marcher mais pas 500 m de plus !	Racca N°1 : Critique	14		L'emplacement réservé n°1 est indispensable au développement de la commune, notamment en termes de modes doux. » Son positionnement permet la connexion au chemin d'Esquirol sans abimer le boisement existant. L'étude urbaine proposait 3 connexions parallèles entre le trait d'Union et ce chemin ; la commune a choisi d'en conserver un seul pour limiter l'impact sur l'activité agricole et car celui-ci se connecte à la future mairie.
Règlement	On ne peut plus évoluer si déjà 200 m2 en A (Même pas une véranda !)	Racca N°2 = Critique et demande de limite plus haute ou tolérance minimale si limite (85)	15	Préjudice pour occupant et revente Il y a lieu de considérer cette demande de manière générale pour A et N	Le règlement écrit du PLU arrêté a limité la surface de plancher totale à 200 m² pour les extensions en zone A et N pour répondre aux recommandations de la commission départementale CDPENAF. Au vu des difficultés potentielles d'évolution du bâti existant mentionnées par plusieurs habitants, ces règles vont être réétudiées afin de voir s'il est possible de permettre une extension limitée tout en respectant le code de l'urbanisme et en encadrant suffisamment ces possibilités.
	Règlement : Hébergement interdit en Zone A	Tournier = demande d'autorisation (N°3 Gratian)	16	Projet de Gîte dans l'habitation sans extension et projet de transformation du hangar agricole en salle de réception non liée exclusivement à l'activité agricole (pour gîtes, mariages, ..). il y a lieu de considérer ces deux demandes de manière générale pour A ou N	"Le PLU était déjà en cours d'études au moment de l'acquisition. Le PADD du PLU fait figurer ce site comme un ""tiers lieu nourricier à créer"" , à vocation agricole. Le PLU arrêté ne prévoit pas d'utiliser la possibilité de changement de destination en zone agricole au titre de l'article L151-11 2°, il n'est pas envisageable à ce stade final de la procédure de rajouter ces types de projets"
	Règlement : Activité de service interdite en Zone A	Tournier = demande d'autorisation (N°3 Gratian)	17	Le demandeur a récemment (18 mois) acheté le bien (qu'il n'habite pas ni n'exploite) uniquement pour ce projet (gîte et salle de réception). Il n'envisage aucune extension. La motivation "Gîtes" de l'achat figure dans l'avis favorable de la SAFER. Lors de l'achat, ce projet ne se heurtait à aucun règlement.	
	Limite N trop près du A (ou de U quand l'exploitant est en U) pour faire évoluer l'exploitation	Soula/Doueil = Demande de garder (926) en A	18	Besoin de constructions de hangars	La parcelle 926, appartenant à la même unité foncière que la 930, pourra être reclassée en zone A au lieu de N. Le projet devra respecter la protection de la haie au sud de la parcelle inscrite au PLU,
		Argel = demande de recul de 200 m + reclassement A de la pointe d'incursion N dans A ou autorisation dépôt paille et ensilage dans cette pointe	19	Besoin de constructions (hangars de stabulation ou stockage) au-delà de la limite et de poursuivre le dépôt de paille et ensilage en zone N. La demande porte sur des surfaces actuellement en prairies ou ensilage (257 et la "pointe" de 251)	La limite de zone A sera décalée pour permettre le projet sur la parcelle 257 et son prolongement sur la 251, tout en assurant le maintien de la préservation des boisement et de la ripisylve.
		Boube = demande de garder en U (689)	20	Besoin potentiel d'extension (nouveaux hangars en 689) depuis l'exploitation en (474). Par ailleurs projet de vente de (474) qui désormais ne pourra pas se faire avec la parcelle N (689) qui, totalement enclavée, imposera un droit de passage à prévoir sur (474) avec préjudice associé sur cette vente.	La parcelle 474 correspond au bâti existant le long de la rue principale classée en zone U. La parcelle 689 se situe pour partie en zone UA (sud de la 474) avec un projet de permis de construire qui englobe la 472 ; La partie Est de la 689 est en zone N jusqu'à la canalette. Le propriétaire s'interroge sur l'entretien de ce terrain en zone N. La limite de zone UA pourra être légèrement ajustée pour permettre le projet de construction évoqué.
	Zone inondable CIZI définie trop juste Nécessité de recommander 0,6 m de surélévation plancher	Racca N°2 et Lasseube N°1 (référence à crue 1977 et suivantes)	21		"M. Racca indique que ""la zone inondable répertoriée ne correspond pas à la crue de juillet 77 qui était bien plus étendue"". Depuis 1977, le réseau d'eaux pluviales a été revu et les fossés élargis pour éviter une nouvelle catastrophe de cette ampleur.

					La zone inondable indiquée dans le rapport de présentation du PLU correspond à la cartographie des zones inondables de l'Etat. Il s'agit de terrains en zone N, non constructibles. En réponse aux avis PPA, le règlement écrit et graphique du PLU sera complété. "
	Responsabilité de contenir les friches	Descazeaux: groupe bâti (774, 775, 843, 842 et 745) vis-à-vis de friches autour.	22	Crainte que le déclassement d'une parcelle réduise la responsabilité de la commune à contenir les friches qui l'entourent.	Les terrains autour de ce groupe bâti ne sont déjà pas constructibles dans la carte communale. La préservation des risques concerne les habitations existantes qui restent en place quel que soit le projet de PLU,
	Construire une annexe en N lorsqu'on est en A	Jean-Pierre ? = Reclassement en A (83 en N)	23	Vu la position de 83, Jean-Pierre est sur un A voisin (85) et est déjà autorisé à construire une "extension mesurée ou annexe en N" car ce n'est interdit que si l'habitation principale est en U ou AU	Les extensions et annexes doivent se situer dans la même zone que l'habitation principale. Une annexe en N n'est pas autorisable si la maison est en zone U ni en zone A. Par ailleurs, la parcelle 83 est en Espace boisé classé, les annexes n'y sont pas permises. M. Racca demande en conséquence que l'EBC soit déclassé. La commune souhaite maintenir la préservation des abords du canal.
	N est-il compatible d'une exploitation ?	Descazeaux : cas de (425, 429 et attenantes)	24		Il s'agit de parcelles d'eucalyptus classées en zone N avec élément de paysage dans le projet de PLU. M. Descazeaux s'interroge sur la possibilité d'exploiter la parcelle et le fait qu'un classement en zone A serait plus approprié. La commune va revoir le règlement du PLU afin de permettre la gestion de ces parcelles actuellement en sylviculture.
Autres critiques des choix et/ou du dossier	Besoins de financement PLU et Assainissement sans réponse	Lasseube N°1:	25	Le financement de l'assainissement est décrit. Rien n'est dit sur le PLU.	Dans ce courrier de 20 pages, M. Lasseube aborde différents points dont le budget communal et l'entretien des routes départementales, qui ne font l'objet de la présente enquête. Seul le zonage d'assainissement est à l'enquête publique. Le financement du projet d'assainissement a été étudié.
	2/4 des objectifs orientation 2 /axe 2 du PADD non considérés : -densification de l'existant -habitats plus économes en consommation d'espace (habitat intermédiaire.)	Descazeaux	26	Objectif favoriser la densification de l'existant : Quelle traduction effective ? Habitat intermédiaire : 28 à 33 logs intermédiaires dans les 3 OAP (mitoyen, collectif.) mais selon une faible densité s'agissant des espaces U concernés ( 11/Ha)	Le PLU comprend une étude de densification qui fixe le gisement foncier. La densité inscrite dans les OAP et celle estimée en zone U revient à une densité moyenne de 17 log/ ha qui répond aux objectifs du SCOT en vigueur.
	Manque d'information et concertation	Boube, Soula/Doueil, Rizzo J.L, Rizzo L	27		Le PLU a fait l'objet d'une concertation développée dans le bilan de la concertation joint au dossier d'enquête, avec notamment une réunion publique. Les contributions à l'enquête publique montrent que les habitants ont bien été informés de sa tenue,
	Projet trop minimaliste en logements par rapport aux communes voisines Peyssies et Longages	Boube	28		Le projet de PLU se base sur l'analyse des tendances passées et la compatibilité avec le SCOT en termes de densité et de localisation des terrains constructibles. Le rapport de présentation du PLU justifie de ces éléments.



	Contradiction avec SCoT (densification et Consommation ENAF)	<a href="#">Descazeaux</a>	29	Les réserves ou observations SCoT ne sont relatives (pour densification et ENAF) qu'à la loi CLIRE et au SCoT en révision.	La commune répond avec son projet de PLU aux objectifs de densification et de diminution de consommation d'espaces agricoles et naturels. En effet, notamment, les OAP demandent un nombre minimum de logements par secteur et le PLU réduit les surfaces constructibles par rapport à la carte communale en vigueur.
--	--------------------------------------------------------------	----------------------------	----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## FIN DU DOCUMENT

Fait à Toulouse le 29 Octobre 2024



Jean-Paul Aguttes - Commissaire enquête

## **ANNEXE 2 : QUESTIONS DU COMMISSAIRE AVEC REPONSES DU PROJET**

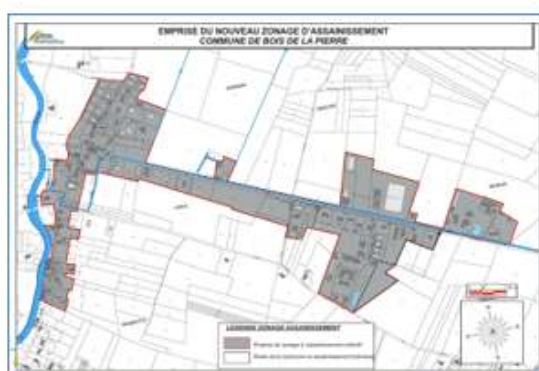
# ENQUÊTE PUBLIQUE

## « 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



## Liste de questions du commissaire à Mr Le Maire

**Jean-Paul AGUTTES**

CE désigné par décision du T.A. de TOULOUSE en date du 11 /07/2023  
Dossier N° E2400096/31

**AVEC LES REPONSES**

Je vous adresse mes questions dont vous avez déjà eu une version projet et dont j'aimerais une réponse dès que possible car cela m'est nécessaire pour instruire dès maintenant ma prise en compte des

- Environ 50 réserves, observations et recommandations des PPA et de la MRAe,
- 29 objets d'observation (pour ce point j'utiliserai aussi votre retour au PV de Synthèse envoyé le 30 Octobre)

Il y a 7 thèmes de questions.

Je préférerais des réponses dans le texte (prépositionné en bleu), quitte à y résumer la réponse et, si besoin, pointer vers des déports repérés par l'objet de la question avec son numéro.

Je suis preneur des réponses au fur et à mesure. Ne retardez pas l'ensemble pour une question. Vous pourrez refaire un envoi complet à la fin.

Je n'ai reporté en magenta que les réponses que je considère avoir obtenues lors de nos échanges préliminaires sur ces questions, échanges qui portaient sur une liste plus réduite.

Merci

## Thème 1 relatif au nombre de logements créés (à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2024)

### Introduction

La commune commence par établir un plan de création d'environ 60 nouveaux logement (54 à 62 logements) afin d'obtenir à terme 2035 (modifié 2040) une cible de 600 Hb, cela en établissant :

- un gisement foncier de densification de 1,8H sur surfaces bâties et autant sur surface non bâties, chaque type de surfaces donnant 12 logements, après une hypothèse de rétention de 50%, et de densité (13 logements/Ha)
- et un espace de zone AU de 1,9 Ha donnant 30 à 38 logements, sans que soit présenté d'hypothèse de rétention.

Il n'est rien dit de plus ensuite concernant le gisement de 1,8 H en surface bâties et de ses 12 logements.

Par contre la commune « débite » en 3 OAP tous les espaces fonciers AU et les parcelles du gisement en surface non bâties sauf 2 parcelles, celles qui apparaissent en jaune route de Carrère dans la carte du gisement (carte en p. 106 du RP) et qui n'ont rien à voir avec ces OAP.

### Questions du thème 1:

- a) Le bilan des OAP (RP p 135-137) conduit à 6 logements de plus (18 au lieu de 12 positionnés en amont en densification non bâties) que dans le bilan déclaré P 114 et 115 (dont la carte en p. 115) qui est de fait erroné. Cela résulte d'une hypothèse de rétention (en non bâti) posée en amont qui de fait n'est pas utilisée quand on passe par OAP. 60 est donc le bas de la fourchette et non son pivot ou son haut comme présenté dans le dossier. Avez-vous des commentaires ?

❖ Réponse : Vous comparez les OAP (p135 – 137) et la carte de la localisation des logements à créer (p115) qui indique 24 logements en intensification (après application du 0,5 de rétention), et 3 zones AU pouvant accueillir respectivement 9 à 13, 14 à 18, et 7 logements, soit un bas de la fourchette à 54 logements.

Les terrains de l'OAP 1 centre-bourg et l'ouest de l'OAP 3 Bordasse sont des dents creuses (atlas foncier p 106) classées en zone U pour lesquels un taux de rétention de 0.5 est appliqué, comme indiqué sur l'OAP 1 (voir annexe). Pour les 3 terrains en zone AU (OAP 2 et Est OAP 3), il est demandé un projet, une opération d'ensemble, et supposé qu'il n'y aura pas de rétention foncière.

L'OAP est le seul dispositif qui permette d'exiger une densité minimale. Dans le cas où il y a un projet de construction, il devra respecter le nombre de logements indiqué. C'est pourquoi il a été choisi de mettre des OAP même sur de petites parcelles comme celles près du centre-bourg, ce qui est peu fréquent.

- b) Comme dit précédemment, les OAP ne concernent pas 2 parcelles non bâties identifiées dans le gisement (une de 1000 m2 et l'autre de 1500 m2) en rue de Carrère. Le bilan final (P 114 et 115) se fait avec le chiffre de 12 considéré en amont pour la densification non bâtie (et autant en bâti), alors qu'il est déjà de 18 (voir 1a) sans considérer sur ces deux parcelles. Selon les hypothèses prises de rétention et de densité, il y a là 1 ou 2 logements à rajouter au

bilan final des logements, soit un écart au bilan déclaré de logements en plus de celui issu de 1a. Avez-vous des commentaires ?

- ❖ Réponse : Le bilan p 114 recense un gisement de 24 logements sur terrain libre (dent creuse) et 24 logements sur terrain bâti (division foncière). Il est appliqué un taux de rétention foncière de 0.5 on obtient donc  $24+24 = 48$  ;  $48 \times 0.5 = 24$ .
- ❖ Sur la carte atlas foncier p 106, les deux parcelles citées figurent en dent creuse. Elles sont intégrées dans le total des logements possibles en intensification avec rétention de 0.5. La densité retenue dans l'analyse de la capacité de densification est de 750 m<sup>2</sup> par logement. Elles ne font pas l'objet de schéma d'OAP car elles n'ont pas été intégrées à l'étude urbaine spécifique réalisée pour le projet de « trait d'union », et surtout que l'OAP aurait peu d'intérêt.

c) Par ailleurs, la commune a défini un gisement par densification à partir de 2024 mais n'a pas considéré dans son bilan final (P 114 et 115) les éventuels logements prochainement réalisés à partir des PC déjà autorisés sur des surfaces autres que celles du gisement identifié, ni même ceux susceptibles d'être réalisés sur les parcelles qui ne sont plus constructibles dans la nouvelle carte et qui auraient obtenu un CU opérationnel encore valide. Pouvez-vous me donner ces deux listes (logements et parcelles avec CU b) ?

- i. Liste des éventuels logements prochainement réalisés à partir des PC déjà autorisés sur des surfaces autres que celles du gisement identifié. Etes-vous sûr par exemple que les PC pris en compte pour la consommation d'ENAF de 2021 à 2023, qui par nature portent sur des parcelles distinctes de celles du gisement post 1<sup>er</sup> Janv 2024, ne créent pas des logements à intégrer dans la liste des logements post 1<sup>er</sup> Janv 2024.
- ii. Liste de ceux susceptibles d'être réalisés sur les parcelles qui ne sont plus constructibles dans la nouvelle carte et qui auraient obtenu un CU opérationnel encore valide.

- ❖ Réponse : Le « gisement » et les zones AU visent à identifier les différentes possibilités. Les permis accordés entre 2021 et 2023 comptés en consommation d'ENAF ne sont pas comptés comme gisement. Un CUB a été délivré depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour 8 logements en indiquant que la réponse était sous réserve du PLU en cours d'étude et un autre est en cours d'instruction.

d) Le bilan final s'écarte de celui déclaré par les écarts constatés en 1a, 1b et potentiellement en 1c, soit au moins 7 ou 8 logements pour son point milieu (si rien à rajouter en 1c), plus une remontée de 3 logements pour son seuil bas suite à votre réponse à DDT sur sa demande de resserrement des seuils. Avez-vous des commentaires sur ce recalage vers le haut du bilan découlant de votre projet ?

- ❖ Réponse : Le bilan est une estimation. Le taux de rétention appliqué fait que le décalage est moindre que celui que vous mentionnez.

e) N'était-il pas vraisemblable de considérer une rétention plus forte pour les parcelles bâties (0,7 au lieu de 0,5) et plus faible pour les dents creuses (0,3 au lieu de 0,5) ? Cela conduirait à



6 logements de moins (~6 au lieu de 12) en surface bâtie et peut être 1 de plus dans le non bâti (effet réduit car le non bâti est essentiellement débité dans des OAP, voir 1a) et ramènerait le bilan final plus proche de celui déclaré.

❖ Réponse : Il aurait été possible effectivement de considérer une rétention plus forte pour les divisions foncières et plus faible pour les dents creuses, mais cela aurait eu peu d'impact étant donné que le bilan p 114 recense même nombre de logements possibles en dent creuse et en division foncière (24 pour chaque). Voir réponse 1a.

- f) La DDT vous demande d'appliquer un taux minimal de remplissage d'un secteur AU avant d'autoriser le suivant. Vous refusez en parlant de risque de blocage foncier. Il conviendrait de plus justifier car il s'agit là d'une mesure peut être pas formellement réglementaire (?) mais parfaitement dans l'esprit de la loi CLIR.

❖ Réponse : Un phasage est obligatoire dans les OAP. Il y a ici un choix communal de mettre des années d'ouverture pour échelonner dans le temps, et pas un conditionnement d'une zone à une autre. Le choix répond aussi à la nécessité d'une ouverture assez rapide pour une partie des logements afin d'assurer l'équilibre économique du projet d'assainissement collectif.

- g) La DDT vous demande d'assurer une diversité de taille de logements, vous répondez pour la diversité de type (individuel, intermédiaire, collectif,) mais pas de taille. Quelle est votre réponse ?

❖ Réponse : Choix communal de ne pas mettre en plus des obligations de taille de logement, pour éviter trop de conditions et bloquer des projets. De plus, les OAP prévoient une diversité et une mixité de l'habitat (logements mitoyens, individuels, intermédiaires, collectifs) qui induiront de fait des logements de tailles différentes.

- h) La CA vous demande (c'est une réserve) d'accroître la densité du nouveau bâti en U, vous répondez à côté en parlant de densité en AU (votre chiffre de 17/ha ne vaut que pour AU, les nouveaux logements en U sont à 12 ou 13 / ha), quelle est votre réponse pour U ?

❖ Réponse : La densité mentionnée dans le PLU est de 21 logements/ha sur le trait d'Union et de 13 logements/ha en zone U (surface moyenne de 750 m<sup>2</sup> par logement). Le chiffre de 17 log/ha est la densité moyenne, qui a été évoqué dans la réponse à la chambre d'agriculture. En zone U, on ne peut pas régir la densité minimale, excepté en passant par des OAP, ce qui a été fait pour les terrains de l'OAP 1.

## Thème 2 relatif au décompte de la consommation des ENAF (à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2021)

### Introduction

La démarche de la commune est la suivante :

- Elle établit la consommation ENAF post 2021 résultants des permis de construire (PC) déjà autorisés et situés hors des gisements de nouvelle construction, ce qui donne 1,7 Ha.
- Comme il se doit, elle ne tient pas compte pour la consommation d'ENAF des surfaces utilisées pour les densifications sur parcelles bâties. On comprend donc que les PC consommateurs d'ENAF de la liste précédente sont obtenus sur des parcelles non bâties (voir question 2 g à ce propos).
- Elle ajoute les surfaces utilisées dans les 3 OAP qui consomment des ENAF
  - Les surfaces AU sont clairement des ENAF car aujourd'hui agricoles et/ou en extension d'espace urbain. Soit 1,5 Ha pour l'AU2 avant 2031 (OAP 2 avant 2031), plus 0,4 Ha après 2031 pour l'AU3 (OAP 3)
  - Parmi les 5 parcelles non bâties contenues dans ces OAP, seule 1 est comptée ENAF pour le bilan (< 2031) qui en concerne 4 (OAP1). C'est la grosse parcelle de OAP 1 (0,5 Ha), les 3 autres (0,5 Ha au total) ne sont pas comptées.
- Elle établit un bilan < 2031 de 3,7 Ha,
- Elle ne fait pas le bilan ENAF post 2031

#### Questions du thème 2:

a) Pouvez-vous me confirmer ma compréhension de la démarche ?

❖ Réponse : oui dans l'ensemble. Ce n'est pas le fait d'avoir utilisé l'OAP comme dispositif qui entraîne ou pas consommation d'ENAF. La consommation post 2031 sera rajoutée dans le dossier pour l'approbation.

b) Au sein de la liste (objet de la question 1C) des parcelles qui ne sont plus constructibles dans la nouvelle carte et qui auraient obtenu un CU opérationnel, pouvez-vous détailler leur potentiel de consommation d'ENAF ?

❖ Réponse : Il n'est possible de savoir si les CUB accordés avant l'approbation du PLU feront l'objet d'un permis de construire. Et la consommation d'ENAF n'est comptée qu'au moment du début des travaux, qui n'intervient pas de suite. Il est aussi probable que des personnes ont déposé une demande de CU sachant les droits à construire aller se réduire, sans pour autant avoir de projet de construction concret d'envisagé. De plus, cette consommation restera marginale et ne modifiera pas l'économie générale du plan.

c) Pourquoi la grosse parcelle de OAP 1 est consommatrice d'ENAF et pas les 3 autres ? Quels sont vos critères ?

❖ Réponse : Si on reprend l'article 194 de la loi Climat, la consommation d'ENAF est définie comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Le Ministère rappelle sur son [site](#) qu'il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. Il précise qu'on utilise faisceau d'indice qui permet de définir un espace urbanisé : la quantité et la densité de l'urbanisation ; la continuité de cette urbanisation, en considérant la distance entre les constructions par exemple ; la structuration de l'espace par les voies et réseaux ; la présence

d'équipements publics ou privés. On définit sur cette base une tache urbaine à l'intérieur de laquelle on étudie les possibilités de densification. Les terrains constructibles ajoutés hors de cette tache urbaine consomment des ENAF. On regarde également l'occupation du terrain.

- ❖ Une petite parcelle en dent creuse peut être considérée comme incluse dans la tache urbaine. Pour une plus grande parcelle, il peut y avoir discontinuité entre le bâti existant et on considère alors qu'il y a consommation d'ENAF.

d) Idem pour les parcelles objet de la question 1b, en précisant l'hypothèse de rétention prise en compte. Si consommation ENAF, pourquoi ne pas décaler à partir de 2031, éventuellement par OAP ?

- ❖ Réponse : Les 2 parcelles de la rue de Carrère sont des dents creuses mais ne consomment pas d'ENAF car elles ont été considérées comme intégrées à la tache urbaine, notamment car ce sont des jardins et qu'elles sont entourées de bâti (voir photo aérienne en annexe). Il serait très difficile de justifier de reporter leur urbanisation, car les terrains qui ne consomment pas d'ENAF sont au contraire à prioriser.

e) Quelles sont les consommations ENAF de la STEP, de l'EP relatif au chemin d'Esquirol, du jardin partagé en Nj (remarque MRAe), de la zone de stationnement rajoutée à UE (issue de l'AUE0 abandonnée) ? Si consommation ENAF, pourquoi ne pas décaler à partir de 2031 (pour ERP, stationnement.), éventuellement par OAP ?

- ❖ Réponse : La doctrine départementale (DDT) considère que ces aménagements (STEP, parking perméable, jardins partagés...) ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de la consommation des ENAF.
- ❖ Le CE : Ce n'est pas ce que DDT me dit, ni même le SCoT. Il convient de répondre cas par cas (tous ces points ont été remontés par MRAe,) en fonction de leur constitution au regard de l'artificialisation. Selon le décret du 27 novembre 2023 donnant la nomenclature des surfaces, un parking combinant herbacé et minéral est déjà une artificialisation, un jardin collectif non, une STEP si c'est une centrale d'épuration oui. Pour L'ER (chemin) cela dépend (selon le SCOT) de la largeur (voir document SCoT).

- Le décret de 2023 précité « relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols » indique ce qui est compté ou pas comme artificialisation, et distingue effectivement les types d'espaces que vous citez. La loi Climat demande de décompter en artificialisation seulement à partir de 2031.
- Le PETR chargé du SCOT fait référence dans sa réserve n°2 aux données de consommation d'ENAF publiées sur le « portail de l'artificialisation des sols » Ce dernier ne publie à ce jour que de telles données. Il indique sur sa page « [Mesurer l'artificialisation nette avec l'OCS GE](#) » : *A partir de 2031, la loi fixe un objectif de réduction de l'artificialisation nette. Au niveau national, elle est mesurée par l'occupation des sols à grande échelle (OCSGE), en cours*

*d'élaboration, dont la production sera engagée sur l'ensemble du territoire national d'ici fin 2024, et terminée courant 2025.*

- La consommation d'espace est établie sur ce portail à partir de données des fichiers fonciers, issues des déclarations de construction. Les aménagements que vous mentionnez ne sont pas des constructions en tant que tel, et ne sont donc pas comptées en consommation d'espace. Ils sont par ailleurs possibles en zone A et N du PLU.
- f) En post 2031, quel est votre bilan de consommation ENAF et celui de l'artificialisation ?
- ❖ Réponse : Le rapport de présentation du PLU sera complété sur ce point pour l'approbation, en tenant compte également des modifications sur le phasage et le zonage effectuées pour répondre aux avis PPA. Le bureau d'études missionné effectuera ce travail afin d'assurer que le PLU respecte les exigences de la loi Climat.
- g) La consommation ENAF de 2011 à 2020, ainsi que celle de 2021 à 2023 est établie à partir du fichier de PC. Comment avez-vous pu établir lesquels de ces PC étaient consommateurs d'ENAF, alors que l'on voit que c'est délicat : telle dent creuse peut l'être, telle autre ne l'est pas ? Avez-vous par exemple utilisé les critères donnés par P57 et P58 du SCoT ?
- ❖ Réponse : La plupart des Permis de construire de ces périodes constitue de la consommation d'ENAF. En effet, la carte p 115 où ces nouvelles constructions apparaissent en gris montre qu'elles sont regroupées et qu'elles sont donc venues urbaniser de grands espaces auparavant non bâtis, et pas des dents creuses. Les prescriptions P 57 et P 58 du DOO du SCOT, rédigés en 2010 – 11, bien avant la loi Climat, visaient déjà à réduire la consommation d'espace, mais ont une définition moins contraignante de ce qui constitue de la consommation d'espace.

### **Thème 3 relatif à la croissance de la population (à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2024)**

#### Introduction

La démarche de la commune est la suivante :

- Elle établit une population cible de 600 Ha pour 2035 (devenu 2040) en indiquant que cela est nécessaire pour assumer le coût d'assainissement (RP p. 101).
- Elle estime la population au 1<sup>er</sup> janvier 2024 à partir de la population INSEE au 1<sup>e</sup> janvier 2020, de la création de logements sur 2020-2023 (fichiers d'autorisation PC) et de la taille des ménages de la commune extrapolée en 2023.
- Elle donne la croissance et le taux de croissance.

Et c'est dans cette même séquence qu'elle établit, pour atteindre la cible de population, le nombre de nouveaux logements à construire à partir du nombre de logements en 2024 (celui INSEE de 2020 + la création de logement 2020-2023), du nombre de logements nécessaire en 2035 (qui devient 2040), ce dernier étant établi en divisant la cible de population (après déduction des 62 résidents hors logement) par la taille des ménages de la commune extrapolée au même horizon.

En fait les informations de croissance de population diffèrent de celles du projet du fait des écarts constatés (ou possibles) en nombre de logements créés (voir thème 1) et en population à considérer début 2024 (voir ci-après).

### Questions du thème 3

a) Pouvez vous me confirmer la démarche ?

❖ Réponse : Oui

b) Comment trouvez-vous le chiffre de 25 logements entre début 2020 et début 2024 depuis le fichier PC, alors que Sitadel ne donne que 4 logements achevés sur cette période et que 25 logements donneraient une croissance soudaine de la population en 4 ans ?

❖ Réponse : L'analyse du registre des autorisations d'urbanisme a fait l'objet d'une vérification par les élus (connaissance de leur territoire). Les données de SITADEL, se basant sur la date d'achèvement des travaux, ne semblent pas pertinentes étant donné que la plupart des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) se font sur un temps très long.

❖ Le CE OK. Je prends note de votre réponse. Je note aussi que la liste de PC (P23 du RP) est exploitée par la date d'autorisation (facile à vérifier) et que 25 logements correspondent à la plage 2020-2023 de votre liste de PC, sauf que n'est pas le bon critère de tri. Il n'y a pas de moyen indépendant de trouver le nombre des réalisations. Tout au plus peut-on (?) considérer qu'un tri donne une bonne approximation de l'autre, les erreurs en limites de plage (durée de construction) se compensant. Plus vrai toutefois pour les plages longues.

c) Qu'est ce qui permet d'établir que l'offre de logements correspondra à une demande et que donc la croissance visée de population se réalisera ?

❖ Réponse : La population cible se justifie en concordance avec la croissance constatée ces dernières années (fil de l'eau). Il n'est pas possible de maîtriser la taille des ménages qui viendront sur la commune et les départs éventuels et donc la population exacte. Mais le nombre de constructions récentes et les demandes de personnes désirant s'établir sur la commune et acquérir un terrain à bâtir démontrent une attractivité. La volonté d'une offre de logement diversifiée vise également à répondre à une variété de besoins qui ne trouve pas toujours de réponse dans le secteur (logement locatif, petits logements,...)

### **Questions du thème 4 relatif à l'assainissement**

#### Introduction

Le projet zonage assainissement est décrit par un seul document : Document zonage Assainissement (ou DA ci-après).

L'assainissement est défini de manière coordonnée avec le projet de PLU (objectifs et scénarios, impacts environnement...) et son planning doit être compatible avec l'ouverture des zones AU. Le planning affiché en réponse aux remarques des PPA et de la MRAe (documents MER aux avis) paraît très serré, notamment entre la fin d'étude (février 2025) et le marché de réalisation (juin 2025) et ensuite s'agissant de la durée de travaux (fin en Mars 2026). Ce planning n'indique pas l'échéance

d'accord sur le financement qui doit être antérieure au passage du marché, ni celle de l'accord sur les demandes d'autorisations (dont loi sur l'eau etc) nécessaires.

#### Questions du thème 4:

- a) Maturité et planning : pouvez-vous justifier le planning donné aux PPA et MRAe (en réponse à leur demande) tout en le complétant des échéances déterminantes (autorisations, accord financement,) ?

❖ Réponse. : cf.Planning actualisé joint en PJ

- b) Maturité et planning : La phrase en p.34 du Dossier Assainissement (DA) « *A ce stade de l'étude et des réflexions en cours, les élus n'écartent pas la possibilité de transférer leur compétences « assainissement collectif à une entité supra communale après analyse des couts induits pour le particulier* » ne témoigne pas d'une forte maîtrise de l'identité de la MOA, du financement et donc du planning du projet. Quels commentaires ? quelles évolutions depuis cette phrase d'Octobre 2023 ?

Réponse..

Cette phrase est en effet peu précise et ne traduit pas tous les échanges que nous avons eu depuis 2021-2022 avec Réseau 31 le syndicat départemental (interlocuteur : M.Madelpuech). Nous avons planifié les modalités de transfert de la compétence assainissement au syndicat :

-La commune porte le projet de création d'assainissement collectif et transférera la compétence assainissement fin 2025 à Réseau 31, une fois l'équipement réalisé.

- Une convention de transfert sera réalisée et précisera les modalités techniques et financières du transfert y compris le prix de l'eau qui va être affiné une fois l'étude avant-projet finalisée

- c) Pouvez-vous m'indiquer quelle activité recouvre le marché MOE dont vous indiquez la contractualisation et quelle est son articulation avec l'étude AVP-PRO en cours que vous citez dans le planning ?

Réponse.. : Vous trouverez ci-joint le CCTP du marché attribué au maitre d'œuvre Naldéo qui détaille bien ce que comprend sa mission.

- d) Comment est établie la compatibilité avec le SDAGE ou avec tout autre document Supra ? (Pas clair s'agissant du SDAGE en p 19 du DA)

L'évaluation environnementale du PLU en annexe du rapport de présentation indique p 93 en quoi le PLU répond au SDAGE. (cf.extrait Evaluation environnementale du PLU en PJ).

Pour ce qui concerne le schéma, il répond par essence au SDAGE puisqu'il vise à réduire les pollutions d'eaux brutes ou de mauvaise qualité issues des installations d'assainissement individuel non conformes ou mal entretenues sur les masses d'eau souterraines ou superficielles via des rejets directs dans les fossés.

La création du réseau et de la station d'épuration collective diminuera l'impact des rejets domestiques sur les masses d'eau puisqu'elle supprimera les rejets directs d'assainissement non collectif (ANC) et utilisera un procédé dont les rendements sont largement supérieurs et dont l'exploitation sera maîtrisée.

La station d'épuration sera soumise à la loi sur l'eau et devra respecter les niveaux de rejet imposés par les services de la police de l'eau pour être compatible avec les objectifs du SDAGE.



## Questions du thème 5 relatif à l'environnement

### Introduction

Voir

<https://www.atd31.fr/fr/base-doc/environnement/energie/l-identification-des-zones-d-acceleration-de-la-production-d-energies-renouvelables.html>

*Le Ministère de la Transition énergétique précisait le 28 août 2023 qu'« à compter du 1er juillet 2023, et jusqu'à la fin de l'année 2023, les élus locaux sont invités à proposer leurs zones d'accélération. L'objectif est que les communes puissent faire leurs remontées à leur Référent Préfectoral avant le 31 décembre 2023. Passée cette échéance, il sera toutefois possible de communiquer des zones d'accélération à l'État, au fil de l'eau en concertation avec le Référent Préfectoral. ??*

### Questions du thème 5:

- a) Loi APER : avez-vous répondu au recensement des zones d'accélération des EnR pour votre commune ? Si non pourquoi ? si oui sur quelle zone ? (Lors de l'établissement d'un PLU, ça peut être le bon moment.)

❖ Réponse.. La commune avait transmis des ZAENR qui correspondaient au bâti existant (possibilité de toitures photovoltaïques).

A noter que le recensement des ZAENR a été considéré comme insuffisant, et une nouvelle phase est ouverte jusqu'au 14 janvier 2025.

A savoir que ce zonage issu du code de l'énergie est distinct que ceux des PLU.

Comme indiqué dans le projet politique que constitue le PADD du PLU (axe 1 – p 4), la commune souhaite préserver durablement les espaces agricoles de son territoire de tout projet photovoltaïque d'ampleur. Le PETR du SCOT indique par ailleurs que la maîtrise de l'impact des projets photovoltaïques et des carrières fait écho aux objectifs projetés dans le SCoT en révision.

Dans le règlement écrit du PLU, la commune souhaite privilégier les panneaux photovoltaïques sur le bâti existant, en exigeant un tel mode d'alimentation en énergie pour la production d'eau chaude des nouveaux logements.

## Questions du thème 6 relatif au règlement

### Introduction

### Questions du thème 6:

- a) Activités de services/commerces en AU et U : Elles sont autorisées en U et pas en AU. Si cela correspond à une logique de concentration de ces activités en cœur de bourg, pourquoi l'interdiction ne porte elle pas aussi sur les parcelles U parties prenantes avec les AU des OAP. Sinon quelle est la logique ?

❖ Réponse : Ce choix vise à permettre l'évolution du bâti existant, et à faciliter l'implantation d'activités et de commerces sur le centre bourg et la Bordasse, dans les zones U. Les secteurs AU ont vocation à accueillir seulement de l'habitat. Ces activités sont, de fait, limitées sur

les OAP en zone U, vu que leur constructibilité impose la création des logements indiqués dans l'OAP.

- b) AU et U : Toutes les règles de niveau 2.2 (qualité urbaine, architecturale , ...) semblent être sous le chapeau « tout projet de construction ou d'aménagement » sans que l'on précise de manière générale (rien dans le glossaire) ce que veut dire aménagement, ni que l'on précise (sauf exception) pour chacune des règles si elle s'applique au neuf, à l'extension, voire en permanence. Ce qui laisse selon la nature de l'objet un doute sur l'applicabilité : Par ex : pourquoi les dispositions sur les clôtures ne seraient-elles pas permanentes ? (nota votre réponse aux PPA indique que au moins pour les panneaux voltaïques/solaires vous avez trouvé nécessaire de préciser que c'était limité aux nouveaux logements y compris pour A et N).

- ❖ Réponse Le règlement écrit sera clarifié dans sa forme et sa rédaction. Une définition d'aménagement sera ajoutée au glossaire.
- ❖ Il est indiqué « Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès ». En effet, une personne ne va pas refaire toute sa clôture, on l'autorise donc à la modifier en respectant son aspect initial, même si celui-ci ne répond pas aux règles du nouveau PLU.

- c) Maille de clôture pour passage petite faune. Pourquoi votre réponse à la demande de la MRAe de maille assez large ne s'applique qu'aux OAP ? Pourquoi pas en A et N, voire aussi en U dès lors que cela garde son sens pour les grandes parcelles (trous tous les 50 m dans votre réponse) ?

- ❖ Réponse.. La commune a choisi de demander des passages à faune (espace en pied de clôture ou fenêtres de 20x20cm tous les 50m minimum) uniquement dans le document des OAP. L'interdiction des murs en clôture dans toutes les zones pour les parcelles en limite de zones A ou N vise également un objectif écologique. Concernant les zones A et N, elles n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations, et les clôtures agricoles sont soumises à des règles différentes.

- d) En A et N, conditions d'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation. Quel est le sens de cette clause dès lors qu'aménagement est sans définition dans le glossaire et qu'il n'est pas précisé ici. S'il s'agit d'autoriser des travaux importants de rénovation pourquoi le dire dès lorsqu'est autorisé tout ce qui n'est pas interdit d'une part et que, d'autre part, s'il est autorisé de faire des travaux d'extension et annexes d'habitation on peut penser qu'il est autorisé de rénover l'existant.

- ❖ Réponse : Des définitions seront ajoutées pour clarifier. En zones A et N, tout ce qui n'est pas autorisé est interdit, et pas l'inverse. La rédaction de l'article 1 des zones A et N concernant l'évolution des habitations existantes sera clarifiée

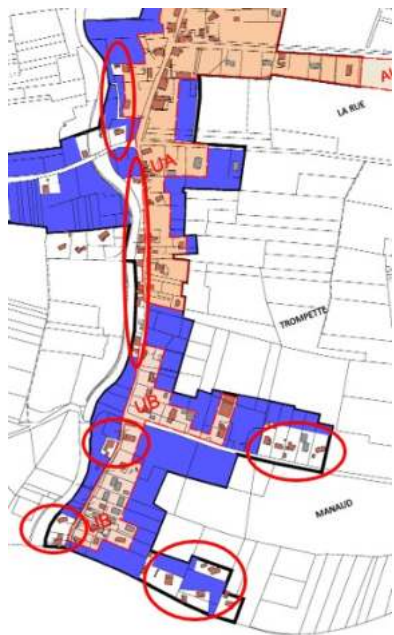
## Questions du thème 7 relatif au zonage

### Introduction

...

Questions du thème 7:

- a) La nouvelle carte introduit une interruption de zone urbaine sur la route de Carrère.. Cette zone est- elle techniquement (topographie ou autre raison) rejetable pour l'assainissement collectif comme l'est la zone UB (au moins dans un premier temps) ?
- ❖ Réponse..Le projet communal vise à limiter la consommation d'espace. Ce secteur ne fait pas partie du zonage d'assainissement collectif envisagé car il y a une topographie défavorable à la collecte gravitaire et que le PLU n'y prévoit pas de nouvelles constructions.
- b) Les parcelles de cette interruption urbaine (vue en 7 a), a priori dents creuses de l'ancienne carte, auraient-elles été consommatrices d'ENAF si maintenues en U ?
- ❖ Réponse : Plusieurs critères font que l'urbanisation de ces parcelles serait consommatrice d'ENAF : l'espacement entre les constructions existantes est important, on est hors de la tache urbaine ; ces parcelles font partie d'une entité foncière plus grande, référencée comme agricole au [registre parcellaire graphique](#) (voir annexe ou diagnostic agricole).
- c) ER Chemin d'Esquirol : Vous ne répondez pas à la CA qui vous demande si cet ER ne peut pas être réalisé ailleurs
- ❖ Réponse : La réponse aux avis PPA indique : « L'emplacement réservé n°1 est indispensable au développement de la commune, notamment en termes de modes doux. » Son positionnement permet la connexion au chemin d'Esquirol sans abimer le boisement existant. L'étude urbaine proposait 3 connexions parallèles entre le trait d'Union et ce chemin ; la commune a choisi d'en conserver un seul pour limiter l'impact sur l'activité agricole et car celui-ci se connecte à la future mairie.
- d) Batiment agricoles : CA vous demande que les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles existants soient classés (maintenus) en A. Vous répondez que les bâtiments n'ayant plus de vocation agricole et n'étant plus aux normes ont été reclassés en U afin de permettre leur changement de destination. Quelle est la limite à cette logique car cela pourrait conduire à des mitages (certes pas le cas pour le moment) et à des anomalies d'excroissance de linéaire urbain comme c'est le cas en chemin de Trompette. La parcelle 787 est effectivement un bâtiment agricole apparemment non utilisé mais son maintien en U conduit à prolonger l'urbain sur le chemin de Trompette en y intégrant aussi une discontinuité actuelle dans le bâti (parcelle 856 non bâtie) et de plus créer une injustice vis-à-vis du groupe bâti (775, 843, 842 et 745) situé plus loin qui aurait mieux compris son déclassement s'il n'y avait pas une exception juste avant pour une parcelle non bâtie et une autre agricole.
- ❖ Réponse.. La zone N n'empêche pas l'activité et la culture agricole mais elle limite les nouvelles constructions. Le classement en zone U de la construction considérée sans ses abords vise à faciliter sa transformation en habitat tout en ne consommant pas d'espace agricole supplémentaire et en préservant les boisements existants.



e) Coupures de carte urbaine sur le village. La carte p 148 du RP représente en bleu le « déclassement du potentiel encore urbanisable de la carte communale ». Tout ce qui n'est pas en bleu est donc par définition sans potentiel de consommation d'ENAF, de croissance de logement et d'habitant. Cette carte permet de distinguer (cerclages rouges) des zones de parcelles bâties de l'ancienne carte urbaine qui ont été déclassées totalement ou partiellement alors qu'elles ne sont pas en bleu et qu'elles sont en continuité de la carte urbaine retenue ou séparées de cette dernière par une discontinuité de bâti (désormais A ou N) limitée et autre qu'une frontière marquée (ex canal). Pourquoi avoir rejeté ces zones alors qu'elles ne pèsent en rien dans la comptabilité des facteurs (les 3 ci-dessus) qui déterminent le nouveau découpage urbain et que la discontinuité de bâti restera de toute façon ? L'essentiel

des demandes de reclassement amenées par les observations (voir PV de synthèse) se situent dans ces zones ainsi pointées et posent implicitement la même question. Sauf réponse à cette question générale ou tout autre justification éventuellement spécifique à chacune des parcelles concernées dans les zones pointées, le commissaire ne voit pas pourquoi les parties non en bleu de toutes ces parcelles ne restent pas en zone urbaine, qu'il y ait ou non une demande de reclassement associée.

- ❖ Réponse : La carte mentionnée a mis en bleu les terrains constructibles et en blanc les constructions existantes.
- ❖ La commune a choisi de privilégier les espaces proches du centre et des équipements pour son développement. Le zonage U est utilisé pour les espaces où l'on autorise les nouvelles constructions. En concordance avec le projet communal inscrit dans le PADD et le SCOT notamment, il n'est pas souhaité la création de nouveaux logements sur les hameaux ou zones d'habitat isolées, ils sont donc classés en zone A ou N ; le règlement des zones A et N vise à permettre les extensions et annexes aux habitations existantes. Il aurait pu également être choisi en classement en zone U spécifique où les nouvelles constructions sont interdites, mais cela revient à peu près au même en termes de droits à construire.
- ❖ Pour les espaces proches du canal, une volonté de préservation des espaces naturels de la trame verte s'ajoute.

f) AU en Bordasse : Pourquoi cette AU n'est pas simplement une U dès lors qu'elle porte sur une parcelle qui est dans l'actuelle carte urbaine communale ? Pourquoi l'avoir ainsi différenciée de l'autre parcelle de l'OAP 3 est aussi dans l'actuelle carte urbaine communale et qui apparaît, elle, comme une U ? Le classement en U aurait l'avantage de faire apparaître de la forte densité en U ( $7/0,41 = 17$ ) et ainsi contribuer à la réponse à la question 1h

- ❖ Réponse : La construction du zonage du PLU ne s'appuie sur le précédent document d'urbanisme. Elle est établie à partir de

l'occupation du sol actuelle, et du projet envisagé. La parcelle de l'Office Public de l'Habitat à l'Est du hameau est d'une certaine taille et il est souhaité un aménagement d'ensemble, phasé dans le temps, c'est donc le zonage AU qui est approprié. L'autre parcelle à l'ouest du hameau se connecte à un aménagement existant, est entourée de bâti, appartient à la commune et pourrait être urbanisée rapidement, un classement U a été préféré, mais avec une OAP qui vient indiquer un nombre de logements.

## **ANNEXE 3 : ECHANGE AVEC LE BAILLEUR SOCIAL EN BORDASSE**



Bois de la Pierre : Intentions OPH 31

RV

Raphael VERGNE <r.vergne@oph31.fr>  
A aguttesjeanpaul@gmail.com

 Répondre
  Répondre à tous
  Transférer
 

ven. 08/11/2024 14:37

BOIS DE LA PIERRE-24.043-Commissaire Enquêteur-Projet construction (signed).pdf  
156 KB

Monsieur Aguttes,

Pour faire suite à notre échange téléphonique, vous trouverez ci-joint notre courrier d'intention sur la commune de Bois de la Pierre.

Bien cordialement,

Raphaël VERGNE

Directeur Solutions Habitat

06 15 69 84 29



75 rue Saint Jean  
BP 63102  
31 131 Balma Cedex  
Tél. 05 62 73 56 00



Balma, le 8 novembre 2024

**Monsieur Le Commissaire Enquêteur**

A l'attention de Monsieur Jean- Paul AGUTTES

**Nos réf :** RV/SA/24-043**Objet :** Projet de construction**Interlocuteur :** Raphaël VERGNE

Tél : 06 15 69 84 29 - Mail : r.vergne@oph31.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je reviens vers vous au sujet de la parcelle foncière appartenant à l'OPH 31, située sur la commune de Bois de la Pierre (parcelle 512, section B03, d'une surface totale de 7 359 m<sup>2</sup>).

En 1993, nous y avons aménagé 5 logements locatifs sociaux sur la partie constructible de cette parcelle, soit environ 3 100 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la mise à jour de notre Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) en 2023, nous avons fixé un objectif de production annuelle de 90 à 120 logements locatifs sociaux.

Ce développement passe à la fois par des acquisitions foncières et par une optimisation des terrains déjà intégrés au patrimoine de l'OPH 31.

L'analyse de notre foncier sur Bois de la Pierre a ainsi révélé la sous-utilisation d'une portion de cette parcelle, soit environ 4 250 m<sup>2</sup>.

En raison du tissu urbain existant à proximité immédiate et de la demande en logements abordables dans le bassin de Carbone, nous avons intégré ce terrain non exploité dans notre PSP pour y développer un projet résidentiel.

Ce projet, en continuité des logements existants, consisterait en la construction de 7 à 8 pavillons destinés exclusivement au logement locatif social. Cette opération permettrait une densité maîtrisée de moins de 18 logements par hectare sur l'ensemble de la parcelle.

Dans cette perspective, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

**Raphaël VERGNE**  
Directeur Solutions Habitat



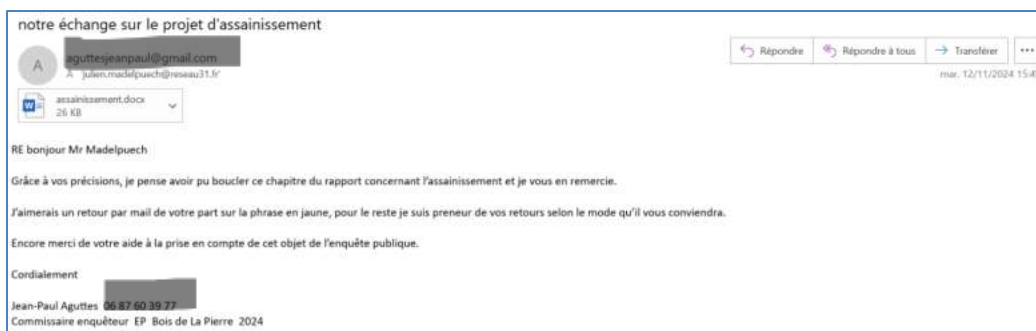
75 rue Saint-Jean  
BP 63102  
31 131 Balma Cedex

Raphaël VERGNE



## **ANNEXE 4 : ECHANGE AVEC LE SYNDICAT D'ASSAINISSEMENT RESEAU**

### **31**



#### 1.1 → ...des éclaircissements nécessaires à propos de l'assainissement

A la lecture du dossier 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 mené 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 situe dans la composante desservie (UA).
- Que les installations ANC non conformes demeurant en dehors de 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, l'impact 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 et futurs.
- Que l'espacement moyen entre raccordements répond au critère d'efficacité économique de l'assainissement collectif.
- 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.

Pour autant le dernier point sur les coûts et les obligations pour l'utilisateur, l'ensemble du montage financier ainsi que le dispositif de maîtrise d'ouvrage nécessitent des précisions ou éclaircissements pour la bonne information du public comme pour la formation de l'avis du commissaire.

- Le bilan des coûts et sa répercussion sur l'utilisateur s'établit comme suit (cf. Document sur l'assainissement P 38) :
  - L'assainissement collectif est destiné à 92 habitations existantes en 2022 représentant une pollution réelle estimée à 371 EH et à 66 habitations futures dont le projet d'école communale (pollution à venir de 183 EH).
  - ✓ Ce qui au passage permet de comprendre pourquoi le projet de PLU justifie l'objectif de croissance de la population par le besoin de financement de l'assainissement collectif.
  - Le coût total d'investissement est de 1500 milliers d'€ (1500 K€). Après déduction des subventions (340 K€) et des apports des usagers via les taxes de raccordements (330 K€ à raison de 3,5 K€ et 1 K€ respectivement pour une maison neuve et une maison existante), la charge pour la commune est de 830 K€ et est couverte par un emprunt et amortissement sur 40 ans pour le réseau et 25 ans pour la STEP qui crée un coût annuel de 30,6 K€.
  - Le coût d'entretien annuel est de 13,5 K€ et le coût annuel complet pour la commune, en rajoutant l'investissement, est de 44 K€. Sa répercussion sur les usagers se traduira

par un surcoût de 2,07€/m3 donnant un prix de l'eau final annoncé dans le rapport comme dans la moyenne de ceux observés sur le bassin Adour-Garonne.

- Les obligations quant au raccordement des usagers restent à préciser, voire à éclaircir.
  - Le règlement du PLU stipule simplement que le raccordement est obligatoire dès lors que l'assainissement est disponible sans plus donner de précisions.
  - La réglementation (L. 1331-1 du Code de la santé publique) précise que le raccordement se fait selon un délai de 2 ans pour une construction existante au moment de la mise en place du réseau et **immédiatement** pour une construction neuve (même réglementation).
  - Mais cette même réglementation autorise le maire à dispenser de l'obligation de raccordement tant que l'installation autonome **n'a pas une ancienneté jusqu'à 10 ans**, de manière à laisser amortir l'investissement passé avant d'imposer la charge de raccordement. La répercussion des coûts sur l'utilisateur s'est faite sur cette base en totalisant le nombre des habitations raccordées selon la chronologie des atteintes du délai de 10 ans. Mais le public n'est informé que de l'obligation de raccordement et il convient (recommandation du CE) de lui préciser la réalité de cette obligation et aussi d'éclaircir certains points : La dispense est-elle conditionnée à un état de conformité de l'installation autonome ? **oui** — Le délai de 2 ans de la loi vient-il se rajouter à celui de la dispense comme cela semble être le cas ici pour établir le déroulé du raccordement ? **oui** mais le paiement de la redevance commence **immédiatement après le délai des 10 ans**.
- Le dossier indique un transfert de maîtrise d'ouvrage de la commune vers Réseau 31 mais sans donner de précision. En complément d'informations obtenues de Mr le Maire, le commissaire a échangé avec Mr Julien MADPELUECH, Directeur Territorial Sud Réseau 31. La situation est la suivante :
  - Les modalités d'intervention de Réseau 31 n'autorisent pas une prise en charge directe de ce projet. En particulier certaines subventions que compte actionner la commune et qui déterminent la viabilité du montage financier ne sont pas accessibles par Réseau 31.

Par contre, les hypothèses de coût, de subventions et de financement, dans les limites de précision que confère le stade encore préliminaire de l'étude, sont prises en compte par Réseau 31 qui accepte de reprendre la maîtrise d'ouvrage d'investissement (transfert des emprunts) et d'exploitation du projet au terme de sa réalisation, mais cela dans son strict périmètre d'équilibre financier établi par la commune avec son coût final pour l'utilisateur. L'utilisateur payera le prix défini dans le projet par la commune durant la durée d'amortissement de l'emprunt.

Enfin, la cohérence des travaux d'assainissement avec les ouvertures d'AU n'est pas assurée comme le veut la réglementation L. 151.20, ce qui conduit la DDT à émettre une réserve sur le PLU. Ce point est approfondi dans le chapitre XXX et fait l'objet d'une réserve du CE sur le PLU.

## **ANNEXE 5 : QUESTION AU SERVICE LEGALITE**

## Question de légalité d'un point du dossier E.P. Bois de la Pierre

A aguttesjeanpaul@gmail.com  
A sarah.xistre@haute-garonne.gouv.fr; philippe.bonnet@haute-garonne.gouv.fr

question légalité AU assainissement.docx  
341 KB

Répondre Répondre à tous Transférer ...

dim. 20/10/2024 22:30

Bonjour Madame Xistre et Monsieur Bonnet.

Suite à discussion téléphonique avec Mr Bonnet, je viens vous exposer (ci-joint) par écrit mon questionnement sur un point de l'enquête PLU Bois de la Pierre.

Je ne nécessite pas particulièrement une réponse écrite de votre part, l'oral pouvant être plus efficace pour la convergence sur les bonnes réponses aux bonnes questions.

On peut prolonger ces échanges comme vous voulez, au téléphone ou dans votre bureau à Toulouse.

Merci à tous les deux.

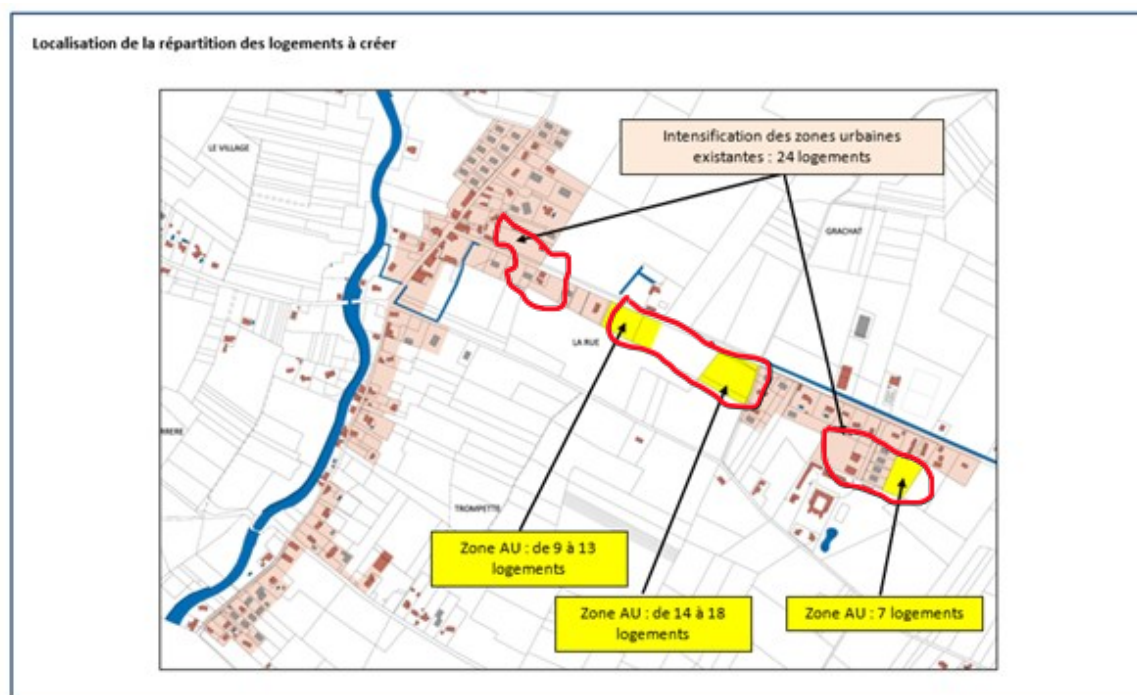
Cordialement,  
Le commissaire enquêteur

Jean- Paul AGUTTES 06 87 60 39 77

A part la densification sur parcelles bâties (12 lgts), tous les logements du PLU sont répartis sur 3 OAP en cerclage rouge sur le dessin, OAP 1 2 et 3 de gauche à droite.

Le projet de PLU contient 3 AU (AU1, AU2, AU3 de gauche à droite)

L'OAP 1 ne concerne que des parcelles U. Seules les OAP 2 et 3 reposent sur des ouvertures d'AU : OAP 2 (AU 1 et AU2), OAP 3 (AU3).



Suite à avis de DDT le phasage des Autorisations de Permis d'aménagement (ou des ouvertures, la commune utilise les deux termes) a évolué :

- Secteur 1 -> AU1 (AOP2) inchangé 2025
- Secteur 2 -> AU2 (AOP2) -> 2028 au lieu de 2026
- Secteur 3 -> AU3 (AOP3) -> 2035 au lieu de 2031

Coté assainissement, le dossier contient :

La réserve DDT

- Formulée comme suit dans la synthèse de l'avis

Selon le code de l'urbanisme, les zones à urbaniser devraient être fermées tant que le système d'assainissement collectif n'est pas opérationnel. A minima, le règlement des zones concernées doit préciser que les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à la réalisation des travaux et il doit être vérifié que les procédures administratives préalables aux travaux auront été menées à leur terme avant l'approbation du PLU. C'est pourquoi, le calendrier prévisionnel précis de l'opération devra être intégré dans le rapport de présentation (Cf. Détail ci-avant) afin de justifier que celui-ci est compatible avec l'ouverture de ces zones.

- Et comme suit dans l'annexe à l'avis. C'est à cet énoncé que le projet répond
  - Comme indiqué précédemment, compte tenu du contexte défavorable de l'assainissement autonome (Cf Page 43 et 152 du rapport de présentation), la commune s'est engagée dans la construction d'un système collectif. Une préprogrammation prenant en compte la désignation des divers intervenants, les phases d'études et la réalisation des travaux est jointe en page 134 du rapport de présentation. La mise en service serait ainsi réalisée fin 2025. La réalisation rapide de cet équipement est nécessaire pour que les nouvelles constructions puissent prévoir leur raccordement à l'assainissement collectif. Cependant, le calendrier proposé semble présenter des délais très réduits au regard des contraintes liées à ce type de projet : financements publics, autorisations environnementales, délais de réactivité des divers intervenants... Ce calendrier ne pourrait être validé qu'après la désignation et l'engagement de la maîtrise d'œuvre études et travaux. **Dans l'attente, et sauf précisions apportées dans le cadre de l'avancement de la présente procédure, les zones à urbaniser nécessitent, en cohérence avec l'article R151-20 du code de l'urbanisme, d'être (provisoirement) fermées à l'urbanisation.**

La réponse de la commune est la suivante

- Le projet d'assainissement collectif est quasiment finalisé. La date de début des travaux est prévue pour le premier semestre 2025, ce qui correspond à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU n°1 du "Trait d'union". Il n'est donc pas nécessaire de fermer à l'urbanisation les zones AU.  
Le nouveau calendrier concernant la réalisation du réseau d'assainissement collectif est annexé au présent mémoire en réponse.

Planning prévisionnel PLU/Assainissement

	PLU	Assainissement
août-24		Choix du Maître d'Œuvre Démarrage étude AVP-PRO (réunion 21/08/2024)
sept-24	Enquête publique PLU 1 mois	Enquête publique zonage couplée avec le PLU -1 mois
nov-24	Rapport du commissaire enquêteur (1 mois après la fin de l'enquête)	
janv-24	Intégration des résultats de l'enquête publique	Fin étude AVP-PRO
févr-25	CM - Approbation du PLU après enquête publique	Approbation zonage après enquête publique Lancement de la consultation pour le marché travaux
mars-25		
juin-25		Notification et signature marché travaux
août-25		Démarrage des travaux d'assainissement (Réseau et STEU)
oct-25		
nov-25		
mars-26		Fin des travaux

**Le commissaire se doit de prendre en compte les avis des PPA, ce qui le conduit à ces questionnements :**



Il y a un texte R151 20 qui dit :

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

Il y a la DDT qui dit :

- Qu'il faut modifier le règlement pour interdire la construction avant les travaux et vérifier que les procédures administratives préalables aux travaux soient menées à bien avant approbation PLU

Et qui dit aussi ou précise (le projet ne répond qu'à cette formulation de l'avis)


- Que le calendrier ne pourrait être validé qu'après la désignation et l'engagement de la maîtrise d'œuvre études et travaux, sinon il faut fermer (provisoirement).

### Mes Questions

- Le projet dit répondre à l'avis car les travaux auront démarré en 2025 au moment de l'ouverture de 'AU1.
- Mais, je comprends (du planning ci-dessus fourni par le projet) qu'à ce jour seul un contrat d'étude ou d'assistance maîtrise d'ouvrage existe et que le marché des travaux reste à consulter et contractualiser pas avant Juin 2025 alors que le PLU doit être approuvé en février 2025.
  - o **Donc puis-je considérer que la réponse n'est pas conforme à l'avis DDT et entraînerait un risque de légalité ?**
- Si cela est le cas, il me reviendrait d'appuyer l'avis de la DDT par une réserve
  - o **Mais quelle peut être la forme opérante de la réserve, dès lors que DDT dit aussi « sauf précisions, fermer provisoirement » ? Est-ce par exemple :**
    - *Sous réserve qu'avant l'approbation du PLU, le marché d'assainissement soit contractualisé avec des dates de fins de travaux antérieures aux dates d'ouverture de chacun des 3 secteurs, au besoin moyennant retardement de ces dernières, ou bien que les AU soient transformées en AU0 en attente d'une modification du PLU en mesure d'assurer ce respect de dates.*
  - o **Il y a-t-il un délai maximum entre approbation PLU et dates « d'ouvertures » de secteurs AU** (comme cela est le cas pour les AU0) ? Si oui il me faudrait compléter ma réserve.
- Pour le calendrier des AU le projet utilise les termes « ouverture » et/ou « Autorisation du Permis d'Aménagement ».
  - o **Quel évènement (et selon quelle signification) faut-il considérer pour cette correspondance de dates avec fin des travaux assainissement ?**
  - o (Nota : j'ai bien compris que ce qui compte c'est la disponibilité de l'assainissement au bord de (ou des) l'AU et non de sa ramification au sein de l'AU, qui elle fait partie de l'aménagement de l'AU)
- Question d'un autre niveau. Dans son avis la DDT demande que l'ouverture d'un secteur d'AU (il y a 3 AU ou 3 secteurs d'AU dans ce PLU) soit conditionné à un taux de remplissage de l'éventuel précédent. Ce que le projet refuse « *Afin d'éviter d'éventuels blocages fonciers, aucune règle complémentaire ne sera ajoutée.* »
  - o **Cette demande (dont je comprends le sens) correspond-elle à une réglementation ?**

**ANNEXE 6 : DEMANDE ET ACCORD DE DELAI POUR REMISE DU  
RAPPORT SUITE A RETARD DE REPONSES DU PROJET AU PV DE  
SYNTHESE ET AUX QUESTIONS**

demande de délai pour le rapport d'enquête et les conclusions.

 aguttesjeanpaul@gmail.com  
À : stephane.wawrzyniak@boisdelapierre.fr  
Cc : 'Jocelyne DI MARE'

jeu. 21/11/2024 18:32

Bonjour Mr le Maire

L'enquête a été clôturée le 29 octobre au soir.  
Le PV de synthèse et les questions au projet vous ont été envoyées le 30 Octobre. Je n'ai pas encore reçu les réponses qui devaient intervenir le jeudi 14 novembre au soir. Je suis dans l'obligation de vous demander de m'accorder un délai de 14 jours après la fourniture de ces réponses.

En effet, dans le contexte d'un nombre important de réserves des organismes, non levées par vos réponses apportées au dossier, et d'observations (dont l'essentiel porte sur des demandes de reclassement) que je ne sais pas, en l'état, prendre en compte, vos réponses déterminent l'essentiel de mon analyse et de mon avis sur le projet. C'est pour cela que je me suis efforcé d'envoyer le PV de synthèse et les questions seulement 1 jour après le terme de l'enquête. Ceci afin d'assurer, après le délai max de 15 jours pour vos réponses, le plus possible de temps (~14 jours avant le terme de 30 jours pour mon rapport) pour parer aux différentes éventualités résultant de ces réponses, dont celle de devoir prendre ou reprendre des contacts avec les organismes ou avec des contributeurs d'observation, avant de pouvoir établir mon rapport et mon avis. Ce besoin de 14 jours est inchangé. Bien sûr il est possible que vos réponses me permettent d'aller plus vite.


Dans l'attente de votre accord sur cette demande de délai.

Cordialement,


Le commissaire enquêteur.


Jean- Paul Aguttes

Demande de prolongation du délais de remise de vos conclusions ...

 stephane wawrzyniak <stephan...>  
À : JP Aguttes  
Cc : Jocelyne Di Mare BDLP; Fabienne Guerra; Samuel FAURE; mairie bdlp

mer. 27/11

 GraphiqueCollé-1.pdf  
22 KB

 Pièce jointe sans titre 01882.htm  
368 octets

Monsieur Aguttes,

Comme évoqué oralement le 20 novembre, nous vous transmettrons au plus tard le vendredi 29 novembre nos réponses à votre procès-verbal de synthèse et aux questions envoyées sur le projet de PLU, dans leur version 2 que vous avez transmise le 16 novembre.

Nous prenons note et donnons une suite favorable à votre courrier électronique du 21 novembre qui demande une prolongation du délai de remise du rapport et des conclusions motivées de l'enquête, qui s'achevait initialement le 28 novembre. Nous vous remercions donc de nous transmettre pour le vendredi 13 décembre 2024 le rapport unique d'enquête publique, et les conclusions motivées relatives à chacun des objets de l'enquête : projet d'élaboration de PLU, projet de Zonage d'Assainissement et abrogation de la carte communale.

Bien cordialement,

Stéphane Wawrzyniak  
Maire  
Port : +33 (0)6 88 90 91 31  
[stephane.wawrzyniak@boisdelapierre.fr](mailto:stephane.wawrzyniak@boisdelapierre.fr)

**Nota du commissaire :** Le projet mentionne que sa réponse se fait au regard de la version 2 du 16 novembre de l'envoi (du PV de synthèse et des questions). La version 2 ne concerne que les questions et n'ajoute à la version 1 (envoyée comme le PV le 30 octobre) que 2 questions sur 33 au total. Par ailleurs le projet avait déjà reçu le 16 octobre une version préliminaire (V0) des questions (17 sur 33) et la version V1 du 30 Octobre comportait les deux réponses obtenues de la version V0.

## **ANNEXE 7 : AVIS DES PPA ET DE LA MRAE AVEC REPONSES DU PROJE**

## 2. REPONSES AUX OBSERVATIONS SOULEVEES PAR LA MRAE OCCITANIE

Pour une meilleure lisibilité du document, les recommandations et demandes de compléments d'information émises par la MRAe sont reprises dans un encadré en gras et les réponses apportées par la Commune sont rédigées à la suite.

Les recommandations et demandes de compléments portent sur les volets suivants :

- Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale
- Prise en compte de l'environnement
  - Préservation de la qualité de l'eau et de l'assainissement
  - Consommation d'espace
  - Biodiversité
- Contribution au changement climatique et GES
- Risque inondation

### 2.1. SYNTHESE DE L'AVIS

L'élaboration du PLU de la commune de Bois-de-la-Pierre avait fait l'objet d'une première version en 2015 mais la commune a abrogé cette première procédure d'élaboration suite à l'avis réservé du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural2 (PETR) du Sud Toulousain et à l'avis défavorable des services de l'État (Préfet de la Haute-Garonne). C'est donc un nouveau projet qui est présenté à l'avis de l'autorité environnementale.

Sur la forme, même si ce qui est présenté est clair et compréhensible car bien illustré et assez pédagogique, 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. Les solutions alternatives au projet retenu et la justification des choix ne sont pas présentées, aucun indicateur de suivi ne figure dans le dossier. Or 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.

Les bilans de consommation d'espace sont à clarifier car tous les projets d'aménagements n'ont pas été comptabilisés, seuls ceux dédiés à l'habitat sont présentés alors que d'autres projets sont prévus.

La commune est par ailleurs fortement contrainte sur le plan de l'assainissement. Les études de création d'une future STEP sont prévues à partir de 2025 pour résorber les nuisances importantes générées par un sol impropre au fonctionnement de l'assainissement non collectif. Mais le rapport n'indique pas comment, dans l'attente de la mise en service de cette dernière, le traitement des eaux usées sera résolu pour les nouvelles constructions.

La capacité de la ressource en eau pour faire face d'une part au maintien de l'approvisionnement de la population actuelle, ainsi qu'un éventuel accroissement de la population n'est pas évalué.

Le diagnostic écologique sur la biodiversité, joint en annexe, est de bonne facture mais la méthodologie de réalisation des inventaires est à clarifier. Les résultats sont par ailleurs peu exploités dans la justification des choix retenus : l'absence de « zoom » sur les secteurs de projet ne permet pas de s'assurer que ceux qui ont été retenus sont ceux de moindre impact. De plus, si la trame verte est correctement protégée, la trame bleue, elle, est à compléter par des inventaires pédologiques notamment en secteurs de projets.



Le projet de PLU et son rapport de présentation n'abordent quasiment pas les autres thématiques : risques naturels, paysage, contribution au changement climatique.

Enfin un résumé non technique devra être ajouté au dossier.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Les réponses apportées aux recommandations sont détaillées ci-après.

## 2.2. CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION ET QUALITE DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La MRAe recommande de démontrer que le choix des aménagements retenus au regard de solutions alternatives est bien de moindre impact sur l'environnement et en matière de consommation des espaces non urbanisés. Elle recommande que cette démonstration porte sur tous les projets envisagés (y compris sur le foncier dédié à des usages autres que l'habitat) et d'en déduire si nécessaire une adaptation du projet.

### MRAe 1

Concernant les solutions de substitution raisonnables, le rapport de présentation complémentaire précise que le projet urbain de la commune a été construit de manière à concilier les enjeux environnementaux avec un objectif de développement urbain maîtrisé et qualitatif pour répondre à la demande de logements et à une volonté de recréer un lien social entre les habitants.

Au démarrage de l'élaboration du PLU, trois scénarios de développement urbain ont été étudiés :

- Scénario 1 : Zone AU proche de la salle des fêtes
- Scénario 2 : Zone AU située au Nord de la RD37G
- Scénario 3 : Zone AU située le long de la RD37G, « trait d'union » entre le centre-bourg et « La Bordasse »

L'analyse multicritères des différents scénarios a fait ressortir l'absence de maillage possible pour les scénarios 1 et 2 (zones « fermées ») contrairement au scénario 3 qui permet d'induire des projets de manière transversale (requalification du maillage et de l'entrée de village) et d'intégrer des équipements publics et notamment la nouvelle école. De plus, les études concernant l'assainissement collectif ont fait ressortir que l'urbanisation du « trait d'union » permettrait de desservir plus d'habitations que les deux autres scénarios. Au vu de cette analyse et du projet d'assainissement collectif, c'est la scénario 3 du « trait d'union » qui a été retenu.

Ce scénario du « trait d'union » entre le centre-bourg actuel et le quartier de « La Bordasse » a fait l'objet d'une étude urbaine qui a, elle-même, fait émerger quatre scénarios possibles axés sur l'aménagement de l'espace et la programmation urbaine.

Le scénario choisi permet de répondre à l'ensemble des contraintes et demandes du projet :

- Un lien entre le cœur de village et le quartier de « La Bordasse » et un centre-bourg déporté vers la nouvelle mairie.
- La possibilité de créer un assainissement collectif qui permettra de résoudre la pollution liée aux rejets des installations d'assainissement non collectif sur la « Carrère » et le village ainsi que de desservir les nouvelles zones AU et le quartier de « La Bordasse » comportant les deux établissements médico-sociaux.
- Des logements intermédiaires définis dans les OAP permettant une densification de l'habitat peu consommateur d'espace. Un nombre important d'habitations pourront être raccordées au réseau collectifs à créer.

- La création d'une zone de loisir (Nj) qui offre une possibilité de lieu d'échanges et de loisirs pour les habitants entre le cœur de village et « La Bordasse ».
- La création d'un réseau modes doux et le séquençage de l'allée de Trémoulet favorisant les déplacements doux vers les installations sportives de la commune.
- L'intégration dans le projet des parcelles encore libres de construction situées en zone urbaine.
- Le scénario retenu permet de raccorder une pollution potentielle de plus de 500 habitants et la résorption des rejets d'eaux usées présentant un risque sanitaire et environnemental. Le ratio de 17 mètres linéaires de réseau/branchement justifie pleinement le projet d'assainissement collectif et le choix d'aménagement urbain de la commune.

**La MRAe recommande de compléter la partie du rapport relative au suivi des effets du plan, en y présentant les indicateurs de suivi de manière détaillée.**

## MRAe 2

Conformément à la recommandation de la MRAe, il sera intégré dans l'évaluation environnementale une série d'indicateurs de suivi, cohérents avec les enjeux du territoire, réalistes, facilement mesurables et reproductibles dans le temps. Les indicateurs proposés permettront d'appréhender les effets de la mise en œuvre du PLU lors de son évaluation, et de déterminer s'il n'a pas généré d'incidences négatives sur le territoire.

Les tableaux ci-dessous précisent les indicateurs de suivi proposés :

### • Indicateurs en lien avec le suivi de la qualité de l'eau

Thématique	Libellé de l'indicateur	Unité de mesure	Source de données
Qualité de l'eau	Suivi de l'état des masses d'eau superficielle et souterraines	Etat des masses d'eau superficielle et souterraine	Agence de l'Eau Adour Garonne
Valeur de référence (T0)	Périodicité / fréquence	Objectif(s) de cet indicateur	
<b>Masses d'eau superficielle</b> La masse d'eau superficielle « La Louge du confluent de la Housse (incluse) au confluent de la Garonne » (FRFR156) ; « Ruisseau de Gagnon » (FRFR156_3) <b>présentent un état écologique moyen et un bon état chimique.</b>	Fréquence de révision du SDAGE	Il s'agira de cerner l'éventuel impact du plan sur l'état de la ressource en eau, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.  S'assurer des bons rendements épuratoires de la station d'épuration conformément au futur arrêté préfectoral.	
Les masses d'eau superficielles « Canal de Saint-Martory » (FRFR912) ; « Ruisseau des Feuillants » (FRFR155_4) <b>présentent un bon état écologique et un bon état chimique.</b>	Bilan performantiel de la future station d'épuration tous les 2 ans (régime déclaratif Loi sur l'Eau)		
<b>Masses d'eau souterraine</b> La masse d'eau souterraine « Basse et moyenne terrasse de la Garonne rive gauche en amont du Tarn » (FRFG087) <b>présente un bon état quantitatif et un mauvais état chimique.</b>			



Thématique	Libellé de l'indicateur	Unité de mesure	Source de données
Qualité de l'eau	Suivi de la qualité de l'eau potable	Qualité de l'eau potable	Agence Régionale de la Santé
Valeur de référence (T0)	Périodicité / fréquence	Objectif(s) de cet indicateur	
Bonne qualité	Annuel (bilan réalisé par l'ARS)	Il s'agira de cerner l'éventuel impact du PLU et notamment la création du « trait d'union » sur la qualité de l'eau potable.	

• Indicateurs en lien avec le suivi de la protection des milieux naturels sensibles / de la trame verte et bleue

Thématique	Libellé de l'indicateur	Méthode de mesure	Source de données
Milieux naturels	Suivi de la couverture boisée de la commune	Surface boisée sur la commune	Commune
Valeur de référence (T0)	Périodicité / fréquence	Objectif(s) de cet indicateur	
Cartographie et données présentes dans l'état initial de l'environnement	N+5	Garantir la préservation des milieux boisés de la commune.	

Thématique	Libellé de l'indicateur	Unité de mesure	Source de données
Milieux naturels	Suivi des haies	Linéaire de haies sur la commune.	Commune
Valeur de référence (T0)	Périodicité / fréquence	Objectif(s) de cet indicateur	
Valeur de référence : carte présente dans l'état initial de l'environnement et linéaire associé	N+5	Il s'agira de vérifier que les haies sont bien préservées et que les mesures mises en place ont été bien appliquées.	

• Indicateurs en lien avec le suivi de la protection des paysages

Thématique	Indicateur	Valeur de référence	Source de données	Résultats attendus
Paysage	Respect des prescriptions du règlement et des OAP	OAP	Service instructeur : autorisations d'urbanisme	Respect des prescriptions
	Suivi des éléments de patrimoine, bâti ou paysager, ayant fait l'objet d'un classement au titre du L.151-19	Photos état T0 issus du rapport de présentation du PLU		

• Indicateurs en lien avec le suivi du développement urbain

Thématique	Indicateur	Valeur de référence	Source de données	Résultats attendus
Développement urbain	Nombre de logements réalisés annuellement	Autorisations d'urbanisme	Service instructeur : autorisations d'urbanisme	Environ 62 logements à l'horizon du PLU
	Superficie moyenne consommée par lot sur les zones AU	Principes d'aménagement définis dans les OAP		De 11 à 21 logts/ha
	Potentiel réalisé en densification	Potentiel de densification estimé dans le rapport de présentation		Environ 24 logements
	Typologie de bâtiments créés	Principes d'aménagement définis dans les OAP		Respect des OAP

• Indicateurs en lien avec le suivi des activités agricoles

Thématique	Indicateur	Valeur de référence	Source de données	Résultats attendus
Agriculture	Evolution du nombre d'exploitations	Diagnostic du PLU	Chambre d'Agriculture	Maintien de l'activité agricole
	Evolution des terres déclarées agricoles	RPG2020		

La MRAe recommande de compléter le rapport par un résumé non technique.

**MRAe 13**

Un résumé non technique est proposé dans un document annexe. Il sera intégré au rapport de présentation avant l'approbation du PLU.

**Annexe 1 : Proposition de Résumé Non Technique de l'évaluation environnementale du PLU**

**2.3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

**2.3.1. PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'EAU ET ASSAINISSEMENT**

**MRAe 3**

La MRAe recommande de ne pas autoriser l'accueil de nouvelles populations et la réalisation de nouveaux projets susceptibles de générer des effluents supplémentaires tant que les mesures destinées à résoudre les problèmes liés à l'assainissement sur la commune ne sont pas effectives.

Le projet d'assainissement collectif est largement avancé, un assistant à maîtrise d'ouvrage accompagne la collectivité dans ce sens, le Maître d'Œuvre est retenu après consultation publique. La phase études avant-projet/ projet ainsi que la mission relative au dossier loi sur l'eau pour la future station d'épuration ont démarré le 21 août 2024.

La date de début des travaux est prévue en août 2025, ce qui correspond à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU n°1 du "Trait d'union".

Echéances	Phasage PLU	Phasage Assainissement Collectif
Aout 2024		Choix du maître d'œuvre Démarrage étude AVP-PRO (réunion 21/08/2024)
Septembre 2024	Enquête publique PLU (1 mois)	Enquête publique zonage Assainissement couplée avec PLU (1 mois)
Novembre 2024	Rapport du commissaire enquêteur	
Janvier 2025	Intégration des remarques et MAJ issues de l'enquête publique	Fin étude AVP-PRO
Février 2025	CM – Approbation PLU après EP	Approbation zonage après EP Lancement de la consultation pour le marché travaux
Juin 2025		Notification et signature marché travaux
Août 2025		Démarrage des travaux d'assainissement (Réseau et STEP)
Mars 2026		Fin des travaux

**Tableau 1 : Planning prévisionnel PLU/Assainissement**

Le règlement écrit prévoit en outre en zone UA et AU et que « Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ». Suite aux observations de la DDT, il sera précisé dans le règlement écrit que les annexes et les extensions des constructions existantes pourront être autorisées sans un raccordement au réseau public d'assainissement.

Sur les zones maintenues en assainissement non collectif, l'obligation actuelle de réaliser une étude de conception/dimensionnement préalablement validée par le SPANC permettra de limiter les impacts éventuels sur la masse d'eau superficielle. L'instauration d'un compromis avant rejet au fossé via la recommandation d'une tranchée drainante aboutissant au fossé permettrait de limiter le flux rejeté au fossé en période estivale, période où la perméabilité n'est jamais nulle. Une réduction de la période de contrôle de bon fonctionnement des installations (actuellement de 8 ans) permettra également de s'assurer du bon état de fonctionnement des filières et limitera ainsi le risque de rejet d'eaux usées pas suffisamment traitées, à défaut de pouvoir imposer l'instauration d'un contrat d'entretien.

A ce titre, le règlement du SPANC prévoit que le délai « normal » de contrôle de bon fonctionnement de 8 ans, est ramené à 4 ans dans le cas d'une installation non conforme présentant un danger pour la santé des personnes ou risques avérés de pollution environnementale. En cas de travaux non effectués, une majoration de 400% de la redevance lie au contrôle avec possibilité de faire un contrôle tous les ans jusqu'à la mise en conformité des ouvrages.

Il est à noter que le Maire peut également diligenter un contrôle spécifique en cas de suspicion de dysfonctionnements, de risque de pollution ou de danger.

## MRAe 4

**La MRAe recommande d'évaluer la capacité de la ressource en eau potable pour faire face, d'une part au maintien de l'approvisionnement de la population actuelle, d'autre part à un éventuel accroissement de la population.**

Un échange technique a eu lieu entre la collectivité et le SIECT suivi d'un courrier d'engagement en date du 18 juin 2024, disponible en annexe. Ainsi le SIECT s'engage, en corrélation avec les OAP du PLU, à remplacer la canalisation d'adduction en PVC 75 desservant le bourg, par une canalisation en PVC 140 sur 700 m. Il en sera de même pour le lieudit de la Bordasse, couvert par la canalisation du centre bourg à l'horizon 2030, où la canalisation actuelle en Ø63 sera remplacée par une canalisation Ø140 sur 300 m.



Le RPQS de 2022, seul document disponible en ligne, faisait état d'une programmation d'interconnexion depuis le réseau d'adduction en DN160 existant en sortie du réservoir de Labastide vers le réseau en DN140 existant sur Bois de la Pierre (Route de Carbone - DN15 - D37G) pour un montant de près de 685 000 € HT.

#### Annexe 2 : Courrier d'engagement du SIECT relatif au renforcement AEP

##### 2.3.2. CONSOMMATION D'ESPACE

**La MRAe recommande de confirmer les données chiffrées des prévisions démographiques envisagées. Elle recommande de justifier le scénario démographique retenu au regard des évolutions constatées ces cinq dernières années et en tenant compte des trajectoires prévues par le SCoT dont le rôle est de prévoir et maîtriser le développement des territoires, le PLU devant être compatible avec ce document.**

MRAe 5

Concernant les objectifs de croissance démographique, le projet sera ajusté avant l'approbation du PLU en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040. Cet objectif correspondra à taux de croissance annuel de l'ordre de 1% compatible avec le SCoT. De ce fait, l'objectif de production de 60 logements sera également lissé sur la période 2023-2040.

L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié afin d'être cohérent avec cet objectif. La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.

**La MRAe recommande d'expliquer les différences entre les données de références du portail de l'artificialisation et la consommation d'espace retenue par le rapport de présentation du PLU.**

MRAe 6

L'écart entre les deux estimations (CEREMA et analyse communale) est lié au décalage entre les temporalités liées aux données utilisées : date de délivrance des permis de construire pour la méthode communale et exploitation des fichiers fonciers de la Direction des Finances Publiques (DGFIP) pour le CEREMA, ces fichiers étant basés sur les déclarations d'achèvement de travaux.

Etant donné que le projet sera ajusté en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040 (cf. réponses précédentes), la consommation globale d'ENAF sur la période 2021-2041 s'établira autour de 5 ha. Elle respectera donc la trajectoire nationale définie par la loi Climat et Résilience.

**La MRAe recommande de fiabiliser la présentation de la consommation d'espace planifiée en listant la totalité des espaces aujourd'hui à usage et vocation forestière, agricole ou naturelle amenés à perdre cet usage, aux échéances de 2021-2031 et de 2024-2034. Elle recommande d'en présenter précisément la localisation et d'en justifier le besoin.**

MRAe 6

Le rapport de présentation comporte déjà un chapitre intitulé « Suivi de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) » sur la période 2021-2031 correspondant à la première échéance de l'objectif ZAN. Il sera actualisé afin de prendre en compte le projet à l'horizon 2040, soit la période 2031-2040. Une cartographie (page 145 du rapport de présentation) liste et localise les espaces aujourd'hui à usage et vocation forestière, agricole ou naturelle amenés à perdre cet usage à l'horizon 2031.



**Carte 1 : Secteurs susceptibles d'être consommés entre 2021 et 2031**

### 2.3.3. BIODIVERSITE

La MRAe recommande de préciser comment la démarche d'évaluation environnementale a été mise en œuvre à partir des différentes informations collectées sur les milieux (terrain et bibliographie). Dans le cas où les inventaires auraient été insuffisamment ciblés sur les secteurs de développement, elle recommande de les compléter en prévoyant des passages sur ces secteurs.

MRAe 7

Des inventaires faune et flore ont été réalisés en avril 2021, avril 2023 et juin 2023. Ceux-ci ont été réalisés sur divers secteurs présentant, à priori, des enjeux écologiques et/ou où la commune projetait des ouvertures à l'urbanisation. La carte ci-dessous présente les secteurs de la commune ayant été prospectés.



**Carte 2 : Zones avant fait l'objet des inventaires faune et flore en avril 2021, 2023 et juin 2023**

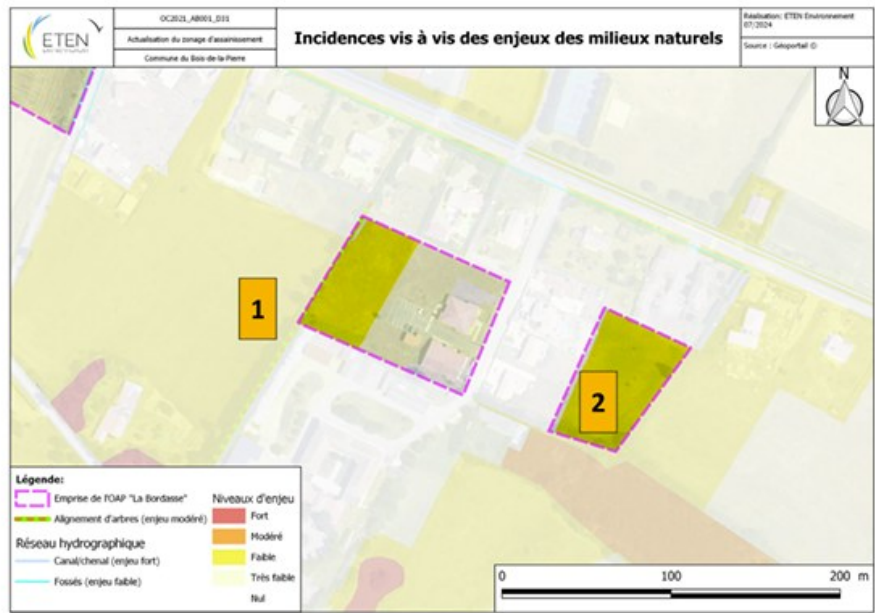
Les données acquises durant ces inventaires ont été complétées par des éléments bibliographiques.

MRAe 7

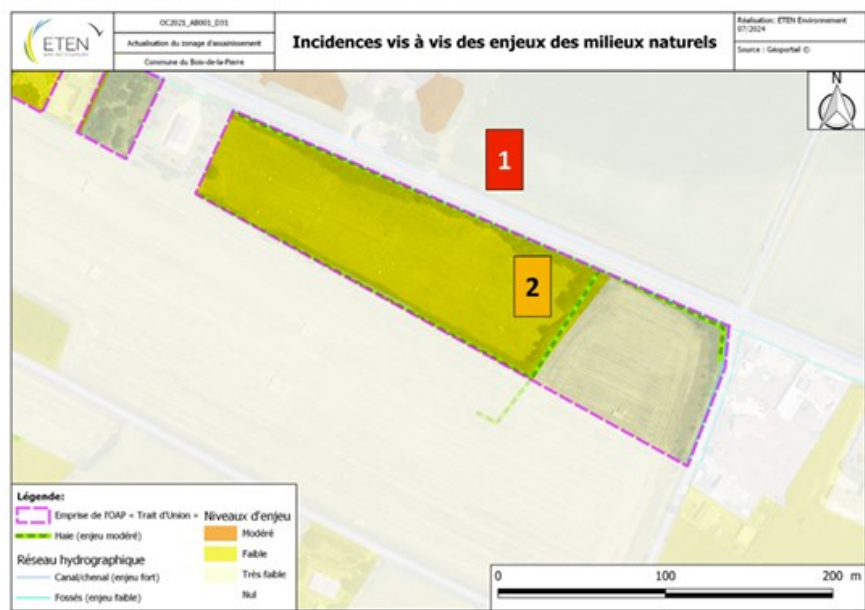
La MRAe recommande de compléter le rapport en superposant les cartes des enjeux avec les secteurs de projet et en expliquant comment le diagnostic écologique a été pris en compte pour l'évitement des secteurs à plus forts enjeux.

Les cartes 3, 4 et 5 ci-après présentent les enjeux vis-à-vis des secteurs concernés par une ouverture à l'urbanisation.

Carte 3 : Carte des enjeux et emprise de l'OAP « La Bordasse »

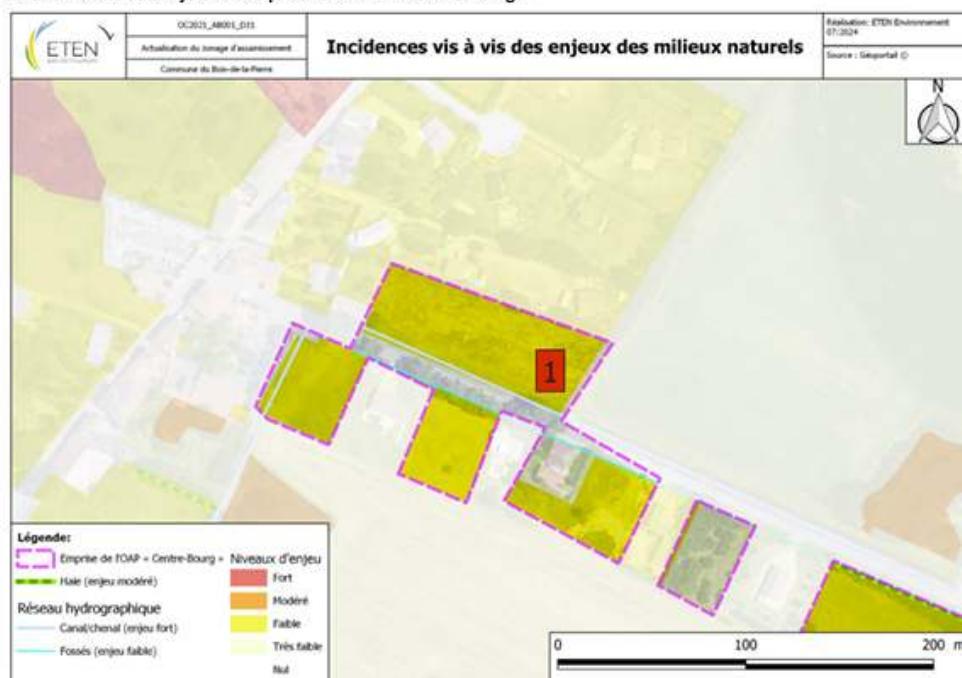


Carte 4 : Carte des enjeux et emprise de l'OAP « Trait d'union »





Carte 5 : Carte des enjeux et emprise de l'OAP « Centre Bourg »



Ces secteurs présentent des enjeux écologiques globalement faibles tout en présentant les avantages listés dans le paragraphe 2.1 *Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale* en p.5 de la présente note. De plus, tous les enjeux forts sont évités : le canal d'irrigation de la carte n°4 est préservé ainsi que les boisements dispersés sur la commune. La haie, seul enjeu environnemental notable présent dans les secteurs concernés par l'ouverture à l'urbanisation (OAP « trait d'union »), est en grande majorité évitée. **Ainsi, le scénario retenu prend bien en considération les enjeux environnementaux de la commune de Bois-de-la-Pierre.**

**La MRAe recommande compléter la trame verte avec le boisement des parcelles B226 et B551.**

Le boisement situé sur les parcelles B226 et B551 fera l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme avant l'approbation du PLU.

MRAe 8

**La MRAe recommande de compléter la trame bleue avec tous les cours d'eau et leurs ripisylves et de se conformer au SCoT qui prévoit une protection entre 20 et 100 mètres et non pas 4 ou 5 mètres comme le prévoit le projet de règlement graphique.**

MRAe 9

Les cours d'eau et leurs ripisylves cités seront protégés en tant que corridors écologiques : classement en zone N et protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans les pièces écrites du règlement, la distance d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et leur ripisylve sera réglementée conformément à la prescription P13 du SCoT, soit 10 mètres depuis le haut des berges.



## MRAe 10

**La MRAe recommande de compléter l'état initial des zones humides par des inventaires ciblés sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, prenant en compte les critères floristique et pédologique. Le cas échéant, la MRAe recommande d'éviter les projets dans les secteurs où se trouvent des zones humides et de classer toutes les zones humides par un zonage suffisamment protecteur.**

Aucune zone humide effective (ZHE) n'est recensée par l'Agence de l'eau Adour Garonne au niveau de la commune ni par le réseau partenarial des zones humides.

Les inventaires floristiques réalisés ont permis d'identifier deux zones humide situées **hors des secteurs concernés par une ouverture à l'urbanisation.**

Pour la municipalité, les investigations déjà conduites paraissent suffisantes et proportionnées à la taille de la commune et du projet.

## MRAe 11

**La MRAe recommande de prévoir un maillage suffisamment large pour éviter que les grillages ne se transforment en pièges pour la petit faune.**

Les OAP prévoient des mailles de dimension minimale 20 x 20 cm tous les 50 m minimum.

#### 2.4. CONTRIBUTION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET GES

## MRAe 12

**La MRAe recommande de compléter le rapport en traitant cette thématique sur la contribution de la collectivité au changement climatique et sur la qualité de l'air notamment par la maîtrise des déplacements, la maîtrise et contribution énergétique, la désimperméabilisation, etc.) en montrant comment le projet de PLU répond aux engagements du PADD et du PACeT du pays sud toulousain.**

Le projet permet d'accompagner la transition énergétique. Ces ambitions sont traduites dans les pièces écrites et graphiques du règlement :

- L'utilisation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaire au logement est obligatoire.
- Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public et permettre la programmation de l'extinction nocturne.
- La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.
- Plusieurs cheminements doux sont prévus dans le PLU.
- Les OAP prévoient du stationnement perméable.

**La MRAe recommande de faire apparaître les différents niveaux d'aléas de la CIZI dans les documents du PLU, de préciser les prescriptions relatives au risque inondation en fonction de l'aléa de la CIZI et d'augmenter la distance inconstructible depuis les cours d'eau dans le règlement écrit pour intégrer le risque inondation dans les zones où le risque inondation n'est pas connu et de préserver des zones d'expansion de crue.**

## MRAe 14

Les pièces graphiques du règlement feront apparaître les différents niveaux d'aléas. Les prescriptions concernant la CIZI seront ajoutées dans les pièces écrites du règlement avant l'approbation du PLU.

**COMMUNE DE BOIS DE LA PIERRE - ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : AVIS DES PERSONNES PUBLICQUES ASSOCIEES**  
**Principales observations et réponses apportées à titre provisoire**

Préfecture de la Haute-Garonne / Direction Départementale des Territoires

**AVIS DE L'ETAT - FAVORABLE SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS CI-APRES :**

1 - Compatibilité des objectifs de développement démographique et de consommation foncière avec le futur SCoT en cours de révision dans lequel la commune ne devrait pas être identifiée comme une polarité.

2 - La zone AU identifiée dans le quartier de "La Bordasse" devra être abandonnée. La zone d'extension d'équipement devra être reclassée en zone A ou N.

3 - Les zones AU devraient être fermées tant que le système d'assainissement collectif n'est pas opérationnel. A minima le règlement des zones concernées doit préciser que les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à la réalisation des travaux et il doit être vérifié que les procédures administratives préalables aux travaux auront été menées à leur terme avant l'approbation du PLU. C'est pourquoi le calendrier prévisionnel devra être intégré dans le rapport de présentation afin de justifier que celui-ci est compatible avec l'ouverture de ces zones.

4 - Le PLU devra prévoir la protection du ruisseau du Gragnon en particulier pour limiter les impacts du futur rejet des effluents domestiques traités de la commune.

Les observations et les réponses apportées sont détaillées ci-après :

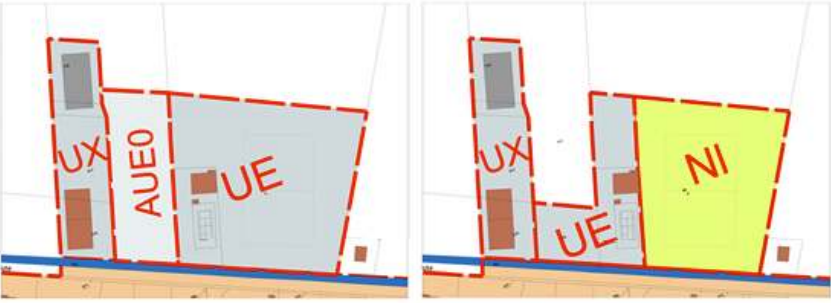
PIECE(S)	REMARQUE	REPONSE APPOREE / MODIFICATION PROPOSEE
PADD  OAP  PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT  RAPPORT DE PRESENTATION	<p><b>EXTRAIT DU RAPPORT DE SYNTHESE - ANNEXE A L'AVIS DE L'ETAT</b></p> <p><b>3 Le volet gestion économe des sols</b></p> <p><b>3.1 Un scénario d'évolution démographique ambitieux, à décliner dans le temps, qui suscite plusieurs observations.</b></p> <p>Le taux de croissance affiché par le projet (1.5 %) ne correspond pas aux préconisations formulées par le SCoT en vigueur (ni par le SCoT en cours de révision). Les deux documents préconisent de limiter la croissance démographique à 0.8 %. Toutefois, comme indiqué page 12 du rapport de présentation, la commune a déjà connu des phases de croissance analogues voire plus fortes (notamment 1980-2007). La commune justifie ce scénario très volontariste par le choix de reconfigurer le développement urbain entre ses deux pôles résidentiels existants, le village et le quartier de la Bordasse, quartier qui intègre par ailleurs deux établissements sociaux spécialisés (ESAT Les Quatre Saisons, établissement ou service d'aide par le travail et la ferme thérapeutique Le Fauron) actuellement séparés du bourg.</p> <p><b>Le quartier de la Bordasse est identifié dans le SCoT comme un hameau dont l'urbanisation doit être maîtrisée, et contenu au sein de l'enveloppe urbaine existante (cf. prescription P5 du SCoT). En conséquence, l'identification de la zone AU n'est pas compatible avec le SCoT en vigueur. Cette zone devrait être fermée.</b></p> <p>Concernant les autres secteurs d'extension, le parti d'aménagement retenu par la collectivité, vise à réaliser un trait d'union entre le village et le quartier de la Bordasse. Ce projet est basé sur une étude urbaine réalisée en 2022. Dans cette perspective, les locaux de l'ancienne école situés sur « ce trait d'union » sont en cours d'aménagement afin d'accueillir les équipements publics de la commune et notamment la nouvelle mairie.</p> <p>Toutefois, l'élaboration du présent projet de PLU, liée à la nécessité de collecter les eaux usées au regard du contexte topographique et de l'imperméabilité des sols, et la dynamique de reconfiguration urbaine qui en découle, sont étroitement liées à la construction d'un réseau d'assainissement collectif d'eau usée, réseau qui s'avère d'ores et déjà nécessaire au regard des dysfonctionnements constatés sur divers points du territoire (Cf. page 98 du rapport de présentation). <b>Le rapport de présentation devrait apporter, toutes les informations sur la réalisation de cet équipement de nature à consolider le projet urbain et en assurer la cohérence : faisabilité, temporalité, études en cours. Comme il est indiqué au paragraphe 3.4.1, des précisions sont attendues.</b></p>	<p>La zone AU de "La Bordasse" est une parcelle non bâtie et appartenant à un bailleur social. Elle était constructible dans la Carte Communale et le SCoT approuvé en 2012 en avait tenu compte dans sa délimitation du hameau existant.</p> <p>Etant donné que le bailleur social a un projet de réalisation de plusieurs logements sociaux sur cette parcelle qui permettront à la commune d'atteindre son objectif en la matière, il n'est pas envisageable de supprimer cette zone AU. Il est proposé de décaler son urbanisation à l'horizon 2035 dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, afin d'étaler l'urbanisation et la croissance démographique jusqu'en 2040.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété avant l'approbation du PLU avec les données disponibles (faisabilité, temporalité, études en cours...) concernant le réseau d'assainissement.</p>
PADD  RAPPORT DE PRESENTATION	<p>L'estimation de la population en 2023 semble légèrement surévaluée dans la mesure où elle prend en compte le nombre de permis de construire délivrés entre 2020 et 2023 (Cf. Page 103 du rapport de présentation) et non les constructions réellement terminées au 1/01/2023. L'accueil de population lié à ces autorisations peut être envisagé au-delà de l'année 2023, jusqu'à l'horizon 2025-2026. Dès lors, la trajectoire globale d'évolution peut être décalée et lissée pour atteindre 600 habitants en 2040 au lieu de 2035 et se rapprocher ainsi au plus près de la tendance d'évolution générale observée sur la commune à dater des années 1975.</p> <p><b>La population à 2023 avoisinerait plutôt 470 habitants (contre 506 habitants dans le PLU). Le projet doit dès lors être ajusté, soit en réduisant les objectifs d'accueil de la population, soit en prolongeant sa durée de mise en œuvre au-delà de 2035 (jusqu'à l'horizon 2040) ; ceci afin d'être cohérent avec le SCoT.</b></p>	<p>Concernant les objectifs de croissance démographique, le projet sera ajusté avant l'approbation du PLU en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040. Cet objectif correspondra à un taux de croissance annuel de l'ordre de 1%.</p>

DDT R2 bordasse

DDT R3 phasage PLU assainissement

DDT 01 Démographie.



<p>PADD</p> <p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p><b>3.2 Des besoins résidentiels conséquents</b></p> <p>Suivant le PADD (page 7), la dynamique de réduction de la taille des ménages devrait perdurer, passant de 2,4 personnes en moyenne par foyer en 2020 à 2,2 en 2035. Comme pour l'accueil de nouveaux habitants, cette évolution semble crédible sur un pas de temps légèrement plus long (horizon 2040). Cette réduction de la taille des ménages et l'accroissement de la population imaginée conduisent à un besoin de 60 logements sur la période 2023-2040 et non 2023-2035 comme l'indique le rapport de présentation.</p> <p>Pour une adaptation progressive des équipements de la commune, il est conseillé une production de logements lissée sur la période 2023-2040 qui s'établirait donc à 4,4 logements /an</p> <p><b>3.3 Optimiser l'extension urbaine de l'habitat</b></p> <p>Sur la base d'une production totale de 60 logements, le besoin en extension urbaine s'élève (après déduction du potentiel de densification cité ci-dessus) à 36 logements.</p> <p>Les OAP présentées dans le dossier présentent des densités (autour de 20 logements par hectare) légèrement au-dessus de celles préconisées dans le SCoT permettant ainsi de limiter la surface en extension tout en conservant les capacités d'accueil. Pour faciliter l'acceptabilité de cette densité, des espaces de jardins partagés et de voies douces sont prévues.</p> <p>En conséquence, le projet s'avère cohérent sur le volet logement, sous réserve d'ajuster son dimensionnement aux échéances 2035 ou de l'échelonner jusqu'en 2040</p> <p>DDT 02 Logts rythme</p>	<p>Concernant les objectifs de croissance démographique, le projet sera ajusté avant l'approbation du PLU en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040. De ce fait, l'objectif de production de 60 logements sera également lissée sur la période 2023-2040.</p> <p>L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié afin d'être cohérent avec cet objectif. La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p>
<p>PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p>	<p><b>3.3.4 Les autres besoins fonciers (hors habitat)</b></p> <p>Des secteurs spécifiques destinés aux équipements d'intérêt collectif et aux activités économiques sont identifiés sur le secteur de la Bordasse.</p> <p>Le PLU prévoit un secteur UX à vocation d'activités économiques intégrant deux bâtiments existants pour permettre un éventuel développement des entreprises concernées. Ce secteur ne comporte pas de parcelle libre. Il ne doit en conséquence pas générer de consommation supplémentaire d'espace agricole ou naturel.</p> <p>Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, deux types de zonages ont été retenus : le zonage UE se rapportant à des sites existants et un zonage AUE0 pour réaliser ultérieurement des installations.</p> <p>Le zonage UE comporte trois sous secteurs. Deux sous secteurs concernent les installations liées aux deux structures à vocation sociale situées sur la commune, le troisième concerne des installations communales regroupant un terrain de tennis, un hangar et un espace de loisirs enherbé ouvert, actuellement utilisé pour des pratiques récréatives, jeux, foot... L'identification de ce secteur n'apparaît cependant pas suffisamment justifiée au regard de l'importance du foncier disponible et de la maîtrise de sa constructibilité. Aucun projet à court ou moyen terme n'est par ailleurs évoqué.</p> <p>En conséquence, il est proposé de le reclasser au sein d'un nouveau secteur NI (N loisir) afin de n'autoriser que des suppléments d'installations légères à vocation de loisirs. Ainsi, ce nouveau secteur n'engendrerait pas de consommation d'espace NAF (nature, agricole ou forestier).</p> <p>De même, le secteur AUE0 attendant qu'il n'a pas vocation à être ouvert dans les six prochaines années (cf. OAP page 20) doit en cohérence avec l'article L153-31-4° du code de l'urbanisme être reclassé en zone A ou N.</p> <p>DDT R2 Bordasse</p>	<p>Avant l'approbation du PLU, la majeure partie de la zone UE (terrain de sport) sera reclassée en zone NI (zone naturelle à vocation de loisirs et de sports) et la majeure partie de la zone AUE0 en zone A. Le reliquat de la zone AUE0 sera reclassé en zone UE afin de réaliser une aire de stationnement.</p> <p>PLU arrêté      PLU approuvé</p> 
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p><b>3.4.1 Nécessité de préciser le calendrier</b></p> <p>Comme indiqué au point 3.2 ci-dessus, la production moyenne annuelle de logements qui résulterait du projet sur 2023-2040 s'élèverait à environ 4,4 logements /an</p> <p>Ainsi, il est recommandé d'intégrer les gisements de développement dans le tissu urbain et de prévoir un échéancier de développement plus progressif et maîtrisé sur les zones U et AU.</p> <p>Cet échéancier devrait être ajusté en prenant en compte l'état d'avancement d'éventuels projets de construction ainsi que le calendrier prévisionnel de la construction du réseau d'assainissement.</p> <p>Le calendrier établi dans le cadre des OAP (page 20) semble précipiter l'ouverture rapide des zones. Il nécessite par conséquent d'être justifié et ajusté afin de tendre vers une urbanisation maîtrisée et progressive sur la durée prévisionnelle du PLU.</p> <p>DDT 02 Logts rythme</p>	<p>Afin de tendre vers une urbanisation maîtrisée et progressive à l'horizon 2040, l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié : La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p>
<p>PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p>	<p><b>3.4.2 La question de l'assainissement collectif</b></p> <p>Comme indiqué précédemment, compte tenu du contexte défavorable de l'assainissement autonome (Cf Page 43 et 152 du rapport de présentation), la commune s'est engagée dans la construction d'un système collectif. Une préprogrammation prenant en compte la désignation des divers intervenants, les phases d'études et la réalisation des travaux est jointe en page 134 du rapport de présentation. La mise en service serait ainsi réalisée fin 2025.</p> <p>La réalisation rapide de cet équipement est nécessaire pour que les nouvelles constructions puissent prévoir leur raccordement à l'assainissement collectif. Cependant, le calendrier proposé semble présenter des délais très réduits au regard des contraintes liées à ce type de projet : financements publics, autorisations environnementales, délais de réactivité des divers intervenants... Ce calendrier ne pourrait être validé qu'après la désignation et l'engagement de la maîtrise d'œuvre études et travaux. Dans l'attente, et sauf précisions apportées dans le cadre de l'avancement de la présente procédure, les zones à urbaniser nécessitent, en cohérence avec l'article R151-20 du code de l'urbanisme, d'être (provisoirement) fermées à l'urbanisation.</p> <p>Il est à noter que pour conditionner l'octroi de permis de construire à la réalisation de cet équipement, le nouveau règlement écrit des zones UA et AU prévoit que « toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ».</p> <p>DDT R3 phasage PLU assainissement</p>	<p>Le projet d'assainissement collectif est largement avancé. Le maître d'œuvre a été choisi. La date de début des travaux est prévue pour le deuxième semestre 2025, ce qui correspond à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU n°2 du "Trait d'union". Il n'est donc pas nécessaire de fermer à l'urbanisation les zones AU.</p> <p>Le nouveau calendrier concernant la réalisation du réseau d'assainissement collectif est annexé au présent mémoire en réponse.</p> <p>Il sera précisé dans le règlement écrit que les annexes et les extensions des constructions existantes pourront être autorisées sans un raccordement au réseau public d'assainissement.</p>

<p>RAPPORT DE PRESENTATION</p> <p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p><b>3.4.3 La trajectoire de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2040</b></p> <p>Le portail de l'artificialisation estime à 4 hectares la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la commune du Bois de la Pierre, au cours de la décennie 2011-2021. L'objectif pour la période 2021-2031 s'élèverait par conséquent à 2 ha, hors prise en compte des déclinaisons territoriales à venir : SRADDET (réglementairement avant le 22/11/2024) et SCoT (au maximum au 22/02/2027) et environ 1 ha sur la décennie suivante (par déclinaison, en l'absence actuelle de territorialisation, de la logique de réduction qui a vocation à s'opérer à l'échelle nationale). L'enveloppe maximale serait donc de l'ordre de 3 ha à échéance 2041.</p> <p>Dans le cadre du présent rapport de présentation, il a été cependant réalisé une estimation sur la base des permis de construire délivrés par la collectivité (Cf. Page 22 du rapport de présentation). Il a ainsi été identifié une consommation de 6,4 ha sur la période 2011-2021 permettant d'envisager 3,2 ha sur la décennie 2021-2031 et, a priori, suivant le même principe de réduction de la trajectoire appliquée à la décennie suivante, 1,6 ha sur 2031-2041, soit au total 4,8 ha sur 2021-2041.</p> <p>L'écart entre les deux estimations (CEREMA et analyse communale) semble être lié au décalage entre les temporalités liées aux données utilisées : date de délivrance des permis de construire pour la méthode communale et exploitation des fichiers fonciers de la Direction des Finances Publiques (DGFIP) pour le CEREMA, ces fichiers étant basés sur les déclarations d'achèvement de travaux.</p> <p><b>Le rapport de présentation devrait notamment apporter les justifications permettant de comprendre l'écart constaté avec les données fournies par le portail de l'artificialisation.</b></p> <p>La consommation prévisionnelle du futur PLU s'élève à 3,7 ha sur 2021-2031 (Cf. Page 145 du rapport de présentation), décomposée de la manière suivante : - 1,7 ha au titre des permis de construire délivrés entre 2021 et 2024 (Cf. Page 23 du rapport de présentation) - 2 ha correspondant aux 2 zones à urbaniser (1,5 ha), à l'espace situé à proximité des zones AU (de l'ordre de 5 000 m²) et plusieurs parcelles identifiées dans la zone UA.</p> <p><b>Afin de respecter la cohérence de la méthode communale, l'évaluation aurait dû intégrer les projets susceptibles d'être autorisés sur entre 2025 et 2031 en dents creuses (3 à 4 constructions, soit environ 2 000 m² de foncier).</b></p> <p>La consommation prévisionnelle sur 2021-2031 serait donc de 3,9 ha au lieu de 3,7 ha comme indiqué page 145 du rapport de présentation et du PADD (Cf. page 5).</p> <p>La réduction opérée par rapport à la période de référence 2011-2021 s'établirait donc à environ -39 %, réduction inférieure à l'objectif national de réduction d'au moins -50 % l'extension de l'urbanisation sur la période 2021-2031 par rapport à la période de référence 2011-2021.</p> <p>Il conviendrait de préciser la consommation d'espace au-delà de 2031 qui concerne en premier lieu le potentiel de densification en dents creuses non prise en compte sur la période précédente (environ 0,9 ha). Il pourrait éventuellement être ajoutée la zone AU de la Bardasse (0,4 ha) dans l'hypothèse d'une ouverture après 2035. Ainsi, la consommation au-delà de 2031, comprise entre 0,9 et 1,3 ha devrait être intégrée dans le calcul global.</p> <p>Selon le projet, la consommation globale sur la période 2021-2041 s'établirait donc autour de 5 ha. Elle avoisinerait alors, sur la base de la méthode d'évaluation communale, la trajectoire nationale définie par la loi climat et résilience d'un rythme de réduction par moitié par décennie (6,4 hectares d'extension observée sur la période de référence entre 2011 et 2021, 3,2 ha entre 2021 et 2031 puis 1,6 hectares entre 2031 et 2041), à condition toutefois que le projet soit bien ajusté aux échéances 2035 ou bien 2040 et que la méthode soit bien justifiée.</p> <p>La territorialisation des objectifs de la loi climat et résilience n'est pas encore réalisée à l'échelle du SRADDET de la région Occitanie, ni du SCoT du pays sud toulousain. <b>Avant l'approbation du présent projet, il conviendra, de s'assurer de sa compatibilité avec le projet de SCoT en cours de révision et dans lequel la commune ne serait pas considérée comme une polarité.</b></p> <p><b>Dans tous les cas, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation doit être adapté au calendrier prévisionnel de la mise en œuvre du projet d'assainissement. Celui-ci doit être précisé (Cf. 3.4.2 ci-dessus).</b></p> <p><b>DDT R1 ENAF</b> <b>DDT R3 phasage PLU assainissement</b></p>	<p>L'écart entre les deux estimations (CEREMA et analyse communale) est effectivement lié au décalage entre les temporalités liées aux données utilisées : date de délivrance des permis de construire pour la méthode communale et exploitation des fichiers fonciers de la Direction des Finances Publiques (DGFIP) pour le CEREMA, ces fichiers étant basés sur les déclarations d'achèvement de travaux. La consommation liées aux permis de 2023 sera ajoutée.</p> <p>Etant donné que le projet sera ajusté en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040 (cf. réponses précédentes), la consommation globale d'ENAF sur la période 2021-2041 s'établira autour de 5 ha. Elle respectera donc la trajectoire nationale définie par la loi Climat et Résilience.</p> <p>Quand la révision du SCoT sera approuvée, le PLU de Bois de la Pierre pourra éventuellement être modifié afin d'être compatible avec les orientations du nouveau SCoT.</p> <p>Le calendrier d'ouverture à l'urbanisation sera adapté au calendrier prévisionnel de la mise en œuvre du projet d'assainissement avant l'approbation du PLU.</p>
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p><b>4.1 La politique de l'habitat</b></p> <p>L'objectif de production de logement social, qui correspond à environ 10 % de la production totale de logements, semble bien pris en compte, même si les orientations qui seront proposées dans le cadre de la révision du SCoT (concernant a priori la période 2025-2045) ne sont pas encore connues.</p> <p><b>En revanche, l'objectif de diversification de la taille des ménages nécessiterait d'être précisé et traduit plus finement dans les OAP.</b></p> <p><b>DDT O4 Logts Diversification</b></p>	<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient une diversité et une mixité de l'habitat (logements mitoyens, individuels, intermédiaires, collectifs) qui garantiront un parcours résidentiel aux ménages de toute taille.</p>
<p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p><b>4.2 Bien apprécier les enjeux liés à l'activité agricole</b></p> <p>Le diagnostic agricole, datant d'octobre 2016, et basé sur l'expertise du service agricole du Volvestre-Vallées, d'informations recueillies auprès d'agriculteurs et à partir des données du RPG, doit être mis à jour. Les sources de données à disposition auraient pu être utilisées pour cartographier les zones agricoles à enjeux (parcelles drainées, en agriculture biologique, épannage, etc.) afin d'identifier les secteurs à protéger en priorité dans le cadre d'un PLU.</p> <p><b>DDT O5 Diagnostic Agricole</b></p>	<p>Le diagnostic agricole a été actualisé par le Conseil Départemental. Il est annexé au présent mémoire en réponse et sera ajouté au rapport de présentation.</p> <p>Tous les secteurs à enjeux agricoles ont été classés en zone A inconstructible.</p>



PIECES ECRITES ET GRAPHIQUES DU REGLEMENT	<p><b>4.3 Prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité globalement satisfaisante</b></p> <p><b>4.3.1 Les corridors écologiques sont des enjeux forts à prendre en compte pour une meilleure protection de l'environnement</b></p> <p>Les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés dans le SCoT sont globalement bien identifiés dans le document graphique, avec un zonage unique N, une trame "espace boisé classé" (EBC) utilisée de façon pertinente afin de protéger les principaux espaces boisés de la commune et une trame "continuité écologique à maintenir ou à remettre en état" au titre de l'article L151-23 du CU qui vient renforcer les EBC et identifier un important réseau de haies.</p> <p>Un boisement situé sur les parcelles 8226 et 8551, à l'est du hameau de La Bordasse, pourrait faire l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU.</p> <p><b>DDT O6 protection EBC B226/551</b></p> <p>Le ruisseau de Gragnon, ainsi que 4 autres petits cours d'eau, situés au Nord de la commune, et identifiés sur la cartographie des cours d'eau (Cf. Page 67 du rapport de présentation), ne sont pas identifiés sur le document graphique, et ne bénéficient d'aucune protection. <b>Ces cours d'eau et leurs ripisylves doivent être identifiés et protégés en tant que corridors écologiques, remarque particulièrement importante pour la Gragnon qui devra absorber le rejet de la future station de traitement des effluents domestiques de la commune.</b></p> <p><b>DDT R4 protéger les cours d'eau</b></p> <p>Concernant la protection des cours d'eau dans le règlement écrit, il est prescrit, dans toutes les zones, que :</p> <p>« Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport au cours d'eau et fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges »</p> <p>Il est tout d'abord à noter une incohérence avec le schéma figurant juste en dessous de cette prescription qui indique une distance supérieure ou égale à 4 mètres par rapport à la crête de la berge.</p> <p>La prescription P13 du SCoT indique que l'épaisseur minimum des corridors bleus doit être de 20 à 100 mètres en fonction de l'importance du cours d'eau dans le fonctionnement du bassin versant et de l'épaisseur de sa ripisylve. Ainsi, la distance d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et leur ripisylve doit être réglementée conformément à la prescription P13 du SCoT.</p> <p><b>DDT O8 Largeur Corridors bleus</b></p>	<p>Le boisement situé sur les parcelles 8226 et 8551 fera l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme avant l'approbation du PLU.</p> <p>Les cours d'eau et leurs ripisylves identifiés sur la cartographie seront protégés en tant que corridors écologiques : classement en zone N et protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Dans les pièces écrites du règlement des zones A et N, la distance d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et à leur ripisylve sera réglementée conformément à la prescription P13 du SCoT, soit 10 mètres depuis le haut des berges.</p>
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	<p><b>4.3.2 Accompagner la transition énergétique</b></p> <p>Suivant l'orientation 4, axe 3 du PADD, la collectivité souhaite, dans le cadre du PLU, accompagner la transition énergétique. Au regard de la prise de conscience, qui est aujourd'hui partagée dans l'ensemble de la société, cet objectif nécessiterait d'être dépassé. Dès lors, les politiques publiques et locales devraient tendre désormais vers sa mise en œuvre effective.</p> <p>Dans le cas du Bois de la Pierre, ce dernier objectif serait d'autant plus pertinent qu'il participerait à renforcer la cohérence entre le PADD et les dispositions réglementaires du PLU. En effet, celles-ci rendent obligatoire pour les nouvelles constructions l'utilisation de panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaire au logement dans les différentes zones identifiées au document graphique. <b>La rédaction de cette disposition nécessitera toutefois d'être précisée afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.</b></p> <p>D'autres volets de la transition énergétique sont abordés à bon escient dans le document, comme l'éclairage public, l'exposition des nouveaux bâtiments, les modes doux de déplacements. Concernant l'exposition des bâtiments, des recommandations auraient pu être formulées dans les OAP sur l'architecture et l'utilisation de matériaux biosourcés.</p> <p><b>DDT O7 Reglt. transition EnR</b></p>	<p>Concernant l'obligation pour les nouvelles constructions d'installer des panneaux photovoltaïques solaires destinés à chauffer l'eau, les services instructeurs seront consultés avant l'approbation afin de préciser la règle et le règlement écrit sera modifié en conséquence.</p> <p>Il sera précisé que l'obligation ne concerne que les nouveaux logements, et la règle sera en conséquence supprimée pour les zones A et N.</p> <p>Des recommandations concernant l'exposition des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés seront ajoutées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation avant l'approbation du PLU.</p>
RAPPORT DE PRESENTATION	<p><b>4.3.3 La prise en compte des risques et des nuisances</b></p> <p>La commune de Bois de la Pierre est concernée par les risques sismicité (zone de sismicité faible, niveau 2), mouvements de terrain – tassements différentiels consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (plan de préventions des risques naturels sécheresse prescrit le 15/11/2004), inondation par débordement de cours d'eau et le risque de rupture concernant le canal de Saint Martory.</p> <p>Le rapport cite l'ensemble des risques naturels majeurs existants sur la commune. Il précise la crue exceptionnelle de 1977 du cours d'eau La Louge, ce qui limite l'extension de la commune dans ce secteur. Cependant, deux erreurs doivent être corrigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le PPRN mouvements de terrain – tassements différentiels n'est pas approuvé le 15/11/2004, il a été prescrit à cette date</li> <li>- le plan de gestion du risque inondation (PGRI) Adour-Garonne n'est plus en cours d'élaboration, il a été approuvé le 10/03/2022</li> </ul>	<p>Les données suivantes seront modifiées dans le rapport de présentation avant l'approbation du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PPRN mouvements de terrain – tassements différentiels prescrit le 15/11/2004</li> <li>- Plan de gestion du risque inondation (PGRI) Adour-Garonne approuvé le 10/03/2022</li> </ul>
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	<p>Concernant le risque inondation, seul le ruisseau de La Louge, situé en limite Sud-Est du territoire de la commune, est identifié dans la cartographie informatique des zones inondables de la Haute-Garonne (CIZI). Pour autant cela ne signifie pas que le risque inondation n'existe pas pour les autres cours d'eau présents sur le territoire communal (cours d'eau Des Feuillants, Gragnon, Le Louget représentés page 91 du rapport de présentation et non repris en totalité dans le document graphique) ou en limite de la commune.</p> <p>L'extrait de plan fourni page 91 du rapport de présentation localise l'enveloppe de la zone inondable de la Louge. Mais les différents niveaux d'aléas identifiés ne sont pas représentés : aléa faible à moyen (crue exceptionnelle) et aléa fort (crue très fréquente et fréquente). Or, le PLU doit prendre en compte ces niveaux d'aléas. Il convient cependant de noter que la zone inondable se situe en secteur N sur un espace où le nombre de constructions existantes semble très réduit. Le rapport de présentation doit toutefois être complété afin d'intégrer les deux niveaux d'aléas.</p> <p>Voir sur: <a href="https://carta2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=8e2c7254-8123-44d1-a0d2-e84711bba856">https://carta2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=8e2c7254-8123-44d1-a0d2-e84711bba856</a></p> <p>La distinction entre les différents niveaux d'aléas doit apparaître sur le règlement graphique. Le règlement écrit doit être amendé pour intégrer le risque inondation dans les zones où un cours d'eau est présent. Il conviendra également de préciser les prescriptions de la zone N (et de manière limitée la zone A) concernant le risque inondation en fonction de l'aléa (cf. remarques ci-après paragraphe 5.3.2). Ces dispositions doivent être justifiées dans le rapport de présentation.</p> <p><b>DDT O9 PPRN PPRI RP et Rgl</b></p>	<p>Le rapport de présentation sera complété afin d'intégrer les deux niveaux d'aléas de la zone inondable de la Louge.</p> <p>Les pièces graphiques du règlement feront apparaître les différents niveaux d'aléas.</p> <p>Les pièces écrites du règlement seront complétées afin de prendre en compte les prescriptions concernant les différents niveaux d'aléas de la zone inondable. La justification de ces dispositions doit être apportée par la personne publique qui a réalisé ces documents, en l'occurrence l'Etat.</p>

RAPPORT DE PRESENTATION	<p>Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, le PPR sécheresse a été prescrit le 15 novembre 2004. Depuis cette date, la connaissance a évolué. Une nouvelle carte d'exposition relative à ce phénomène a été publiée en 2019. Elle est disponible sur le site internet Georisques : <a href="https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/retrait-gonflement-des-argiles">https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/retrait-gonflement-des-argiles</a>, ou directement sur : <a href="https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frantoffice/?map=406ba143-fc2f-4ab1-916e-ac09ded15738">https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frantoffice/?map=406ba143-fc2f-4ab1-916e-ac09ded15738</a></p> <p>La nouvelle carte indique que la commune est concernée par l'aléa fort à moyen retrait/gonflement des argiles.</p> <p>Par ailleurs, de nouvelles dispositions relatives au risque retrait/gonflement des argiles ont par ailleurs été introduites par l'intermédiaire de la loi ELAN et les deux arrêtés d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'arrêté du 27 septembre 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation des sols,</li> <li>- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation (cf. code de la construction et de l'habitation R.112-6 et R.112-7).</li> </ul> <p>Le rapport de présentation nécessite d'être complété afin d'intégrer ces informations (Cf. Carte p 90 qui a évolué).</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La nouvelle carte d'exposition relative au phénomène retrait-gonflement des argiles</li> <li>- L'arrêté du 27 septembre 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation des sols</li> <li>- L'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation</li> </ul>
PADD	<p><b>5 Observations relatives aux pièces du dossier</b></p> <p><b>5.1 Remarques sur le PADD</b></p> <p>En lien avec l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis sur la dynamique démographique et résidentielle, il conviendra d'ajuster les données chiffrées du PADD afin d'améliorer la cohérence du dossier et sa compatibilité avec la trajectoire de réduction de la consommation d'espace à l'horizon 2040 telle que définie par la loi climat et résilience.</p>	<p>Il sera mentionné que le projet de 600 habitants est à l'horizon 2040.</p>
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	<p><b>5.2 Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b></p> <p><b>5.2.1 Ajuster l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (cf. L151-6-1 du CU)</b></p> <p>En lien avec les remarques formulées précédemment, le calendrier d'ouverture des zones à urbaniser nécessite d'être complété sur plusieurs points :</p> <p>1- Conformément à la remarque formulée au paragraphe 3.3.3 ci-dessus, l'objectif de production de logements doit être resserré pour les secteurs 1 et 2 sur la fourchette haute (cf. OAP page 20) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12/13 logements pour le secteur 1</li> <li>- 17/18 logements pour le secteur 2</li> </ul> <p>2- Conformément au point 3.4.1 ci-dessus, le calendrier doit être ajusté en prenant en compte le rythme moyen de production totale, de l'ordre de 4,4 logements /an (zones AU et les zones U comprises), sur la durée du PLU (2023-2035 ou 2023-2040).</p> <p>Il conviendra en outre d'introduire une règle complémentaire conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2 et 3 au remplissage du secteur déjà ouvert : secteur 1 dans un premier temps, secteur 2 dans le deuxième temps – Ex : ouverture du secteur 2 si le secteur 1 est couvert à 80 % (sur la base du nb de permis de construire délivrés).</p>	<p>Afin de tendre vers une urbanisation maîtrisée et progressive à l'horizon 2040, l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié : La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p> <p>L'objectif de production de logements sera resserré pour les secteurs 1 et 2 de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11/13 logements pour le secteur 1 (contre 9 dans le PLU arrêté)</li> <li>- 15/18 logements pour le secteur 2 (contre 14 dans le PLU arrêté)</li> </ul> <p>Afin d'éviter d'éventuels blocages fonciers, aucune règle complémentaire ne sera ajoutée.</p>
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	<p><b>5.2.2 Une OAP dédiée aux modes doux de déplacements</b></p> <p>Le projet affiche la volonté de créer un trait d'union entre le centre-bourg et le quartier de La Bordasse afin de développer le lien social (cf. Axe 3 du PADD et ses orientations). Pour ce faire, il est envisagé de promouvoir les mobilités douces et de faciliter leur développement. Cet objectif s'avère bien décliné à l'échelle de l'OAP centre bourg - La Bordasse (cf. page 5).</p> <p>Cette ambition aurait cependant mérité un affichage plus global au niveau du territoire communal, voire intercommunal (cf. identification de liaisons souhaitables au possibles avec les communes limitrophes même si aucune liaison n'a été identifiée sur la commune dans le schéma cyclable du PETR, liaison avec la commune de Peyssies voire de la gare de SNCF de Carbonne...), décliné sous la forme d'une OAP supplémentaire, spécifique à la thématique des « déplacements ».</p>	<p>Le réseau cyclable communal et intercommunal est très peu développé. La définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce sujet dans le PLU de Bois la Pierre n'aurait aucun intérêt. Le PLU pourra éventuellement être modifié afin de prendre en compte un hypothétique schéma directeur intercommunal des pistes cyclables.</p>
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	<p><b>5.3 Remarques sur le Règlement écrit (L151-8)</b></p> <p><b>5.3.1 Les zones agricoles et naturelles</b></p> <p><b>5.3.1.1 Des règles de constructibilité plus cohérentes dans les zones A et N</b></p> <p>En lien avec le principe d'inconstructibilité défini ci-dessus, le règlement de la zone A et de la zone N interdit toute nouvelle construction à l'exception des extensions mesurées et des annexes aux habitations existantes (et celles destinées à l'activité agricole pour la zone A). En zone Nj, sont seulement autorisées les constructions de moins de 5 m² à vocation d'installation pour aire de jeux ou de jardins collectifs.</p> <p>Pour autant, des dispositions relatives à l'emprise au sol sont fixées, à l'article 2-1-5 pour la zone N et 2-1-6 pour la zone A, à raison de 30 % maximum de l'unité foncière pour la zone A et la zone N et de 150 m² maximum pour le secteur Nj. Le niveau de densification résultant de ces dispositions n'est pas compatible avec le caractère et la vocation de ces zones. Ces dispositions ne semblent par ailleurs pas cohérentes avec les prescriptions complémentaires formulées pour les annexes et les extensions aux habitations existantes en zone agricole ou naturelle, notamment en zone N où seules celles-ci sont autorisées (cf. article 1).</p> <p>Il conviendra donc de justifier et de limiter plus strictement les conditions d'emprise au sol pour les nouvelles constructions susceptibles d'être autorisées dans ces secteurs. Pour le secteur Nj, il conviendrait de limiter l'emprise au sol totale à 50 m².</p>	<p>DDT O12 Reglt Emprise A / N/ NJ</p> <p>L'emprise au sol totale des constructions existantes (extension comprise) sera limitée à 200 m² dans les zones A et N.</p> <p>L'emprise au sol totale des constructions sera limitée à 50 m² dans le secteur Nj.</p>



PIECES ECRITES DU REGLEMENT	<p><b>5.3.1.2 Les extensions et annexes en zones A et N</b></p> <p>Le présent projet de règlement instaure des dispositions sur les annexes et les extensions aux habitations existantes en zones A ou N. Afin d'assurer une homogénéité au sein du territoire départemental, ces dispositions doivent tendre, sauf justification particulière, vers les préconisations formulées par la CDPENAF de la Haute-Garonne. Ces préconisations sont formulées comme suit :</p> <p>Extensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions des habitations existantes doivent être limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et celles à créer ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Il conviendra donc d'ajuster la rédaction des dispositions réglementaires afin de prendre en compte l'ensemble des conditions préconisées par la CDPENAF.</p>	<p>Les préconisations de la CDPENAF seront prises en compte avant l'approbation du PLU.</p> <p>Les extensions des habitations existantes seront limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation seront autorisées à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et celles à créer ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup>.</p> <p>DDT 012 Reglt Emprise A / N / NJ</p>
PIECES ECRITES ET GRAPHIQUES DU REGLEMENT	<p><b>5.3.2 Le volet risque inondation</b></p> <p><u>Dispositions générales :</u> Pour les zones où un cours d'eau est représenté sur le document graphique, ainsi que pour celles qui se situent en limite d'un cours d'eau non représenté sur le plan (à vérifier pour les cours d'eau Des Feuillants, Gragnon, Le Lauget représentés page 71 du rapport de présentation et non repris en totalité dans le document graphique), mais non identifiées dans la CIZI, il conviendra d'intégrer la prescription suivante :</p> <p>«Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.» (distance de 10 m retenue par cohérence avec la P13 du SCoT concernant les corridors «bleus » à maintenir).</p>	<p>La disposition suivant «Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau» sera ajoutée dans les pièces écrites du règlement avant l'approbation du PLU.</p> <p>DDT 013 Reglt Distance Cours D'eau</p>
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	<p><b>En zones N et en zone A, sur les secteurs concernés par la CIZI, les dispositions suivantes s'appliquent :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdiction des remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés ;</li> <li>- interdiction de stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) ;</li> <li>- interdiction des sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau) ;</li> <li>- l'implantation des constructions autorisées devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m<sup>2</sup>) qui ont une forme presque carrée (par exemple, dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur) ;</li> <li>- les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique ;</li> <li>- les piscines devront présenter des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine ;</li> </ul> <p><b>Toutes constructions et installations sont interdites de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :</b></p> <p>En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> et ne pas créer de nouveaux logements ;</li> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> </ul> <p>En zone inondable, en aléa moyen / faible, sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20 % de l'emprise sans dépasser 50 m<sup>2</sup> pour les extensions et 40 m<sup>2</sup> pour les annexes ;</li> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;</li> <li>- les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires liées et nécessaires au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs.</li> </ul> <p><b>Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>en aléa fort</b>, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge). En l'absence de PHEC, le premier plancher sera situé à + 2,50 m au-dessus du terrain naturel ;</li> <li>- <b>en aléa moyen à faible</b>: situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité technique dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1 m ou + 0,50 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible. Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages, etc.), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.</li> </ul>	<p>Les dispositions ci-contre concernant la CIZI seront ajoutées dans les pièces écrites du règlement avant l'approbation du PLU.</p> <p>DDT 014 Reglt CIZI</p>
RAPPORT DE PRESENTATION	<p><b>5.5 Le rapport de présentation</b></p> <p>Le rapport de présentation sera complété en fonction des observations formulées dans le cadre du présent avis. Celles-ci concernent essentiellement des demandes de compléments de justifications ou des préconisations de nature à consolider la cohérence du projet. Il est notamment demandé d'actualiser ou de corriger certaines données fournies dans le diagnostic, de prendre en compte le stock de constructions à réaliser, de mettre en cohérence les données chiffrées du PADD.</p> <p>Au chapitre III de l'évaluation environnementale (page 89 de EE), il est mentionné (en lien avec les articles R151-3-6° et le R151-4 du CU) l'élaboration d'une liste d'indicateurs destinés à l'analyse ultérieure des résultats d'application du PLU. Or cette liste n'est pas déclinée dans le dossier. Il convient donc de remédier à cette erreur. Il convient par ailleurs de rappeler que conformément au L153-27 du CU que l'analyse des résultats est dorénavant à réaliser 6 ans après la délibération d'approbation du document et non 9 ans comme il est indiqué.</p>	<p>DDT 015 Reprise RP changements/justifications</p> <p>Le rapport de présentation sera modifié dans ses justifications pour intégrer les changements sur les pièces du PLU.</p> <p>La liste d'indicateurs destinés à l'analyse ultérieure des résultats d'application du PLU sera ajoutée dans l'évaluation environnementale.</p> <p>Il sera rappelé que conformément au L153-27 du Code de l'Urbanisme, l'analyse des résultats doit dorénavant être réalisée 6 ans après la délibération d'approbation du document.</p> <p>DDT 016 indicateurs de suivi</p>



PROCEDURE	<p><b>5.5 Abrogation de la carte communale</b> Le code de l'urbanisme ne prévoit pas que le PLU approuvé se substitue à la carte communale. Le territoire communal ne pouvant être géré que par un seul document d'urbanisme, la carte communale doit être abrogée lors de l'approbation du PLU. Les articles L. 163-1 et suivant et R.163-1 et suivants du Code de l'urbanisme ne décrivent pas la procédure d'abrogation de la carte communale.</p> <p>Il convient donc d'appliquer le parallélisme des formes, à savoir une procédure similaire à celle de l'élaboration. L'abrogation de la carte communale sera donc décidée par le conseil municipal puis par le préfet après enquête publique qui sera réalisée conjointement avec celle sur l'arrêt de projet du PLU. Il vous faudra donc, lors de l'arrêt du PLU, indiquer que la carte communale sera abrogée. Après réception du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, le conseil municipal peut, sans attendre, délibérer pour abroger la carte communale. La délibération d'abrogation est à transmettre à la DDT, qui me soumettra l'arrêt d'abrogation de la carte communale. La parution dans la presse de l'abrogation de la carte communale et de l'approbation du PLU s'effectue en même temps pour que la commune ne se retrouve pas sans document d'urbanisme, donc avec un retour au RNU, pendant quelques jours.</p> <p style="text-align: right;">DDT 017</p>	<p>La Mairie prend note de ces informations. L'enquête publique portera sur l'abrogation de la carte communale et le Conseil Municipal délibérera ensuite à ce sujet.</p> <p style="text-align: right;">Abrogation Carte Communale</p>
<b>Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) - Avis du 6 juin 2024</b>		
PIECE	REMARQUE	REPONSE APPORTEE / MODIFICATION PROPOSEE
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p>PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p> <p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p><b>Avis favorable sur l'économie générale du projet de PLU, sous réserve de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Élaborer un phasage de l'urbanisation plus marqué, afin de respecter au mieux la trajectoire préconisée par la loi climat et résilience ;</li> <li>- Maintenir un corridor écologique au travers des jardins collectifs et des aires de jeux du secteur « Trait d'union » afin d'éviter toute rupture de continuité de la trame verte</li> <li>- Identifier le réseau trame verte et bleue sur l'emprise du ruisseau du « Gragnon » et sa ripisylve</li> </ul> <p>La commission regrette que le diagnostic agricole ne soit pas plus approfondi, qui aurait dû permettre d'identifier les besoins de protection de certains secteurs.</p> <p style="text-align: right;"><b>CDP R1 ENAF CLIR</b> <b>CDP R2 Trame Verte NJ</b> <b>CDP R3 Corridor Gragnon</b></p>	<p>Afin de tendre vers une urbanisation maîtrisée et progressive à l'horizon 2040, l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié : La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p> <p>Un corridor écologique sera créé au travers des jardins collectifs et des aires de jeux du secteur « Trait d'union » en complétant le schéma de l'OAP.</p> <p>Le Gragnon et sa ripisylve seront protégés en tant que corridors écologiques : classement en zone N et protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le diagnostic agricole a été actualisé par le Conseil Départemental. Il est annexé au présent mémoire en réponse et sera remplacé en annexe du rapport de présentation.</p>
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p><b>Avis favorable sur le projet de STECAL Nj « Jardins collectifs et aires de jeux » sous réserve de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir un corridor écologique traversant le secteur afin de conserver la continuité écologique existante</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>CDP R2 Trame Verte NJ</b></p>	<p>Un corridor écologique sera créé au travers des jardins collectifs et des aires de jeux du secteur « Trait d'union » en complétant le schéma de l'OAP.</p>
<p>PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p>	<p><b>Avis favorable sur le projet de STECAL A1 « Gyroclub » sous réserve de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire l'emprise du zonage du secteur à l'emprise stricte des constructions existantes et projetées</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>CDP R4 emprise Gyroclub</b></p>	<p>L'emprise du zonage du secteur A1 sera réduite au plus près des bâtiments existants et projetés.</p>
<p>PIECES ECRITES DU REGLEMENT</p>	<p><b>Avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N sous réserve de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réglementer la surface de l'emprise au sol totale des constructions existantes (extension comprise) sans qu'elle puisse dépasser 200 m²</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>CDP R5 Reglt Emprise A / N/ NJ</b></p>	<p>Les extensions des habitations existantes seront limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excèdent pas 200 m².</p>
<b>SCoT Pays Sud Toulousain - Avis du 30 mai 2024 favorable avec réserves et observations</b>		
PIECE	REMARQUE	REPONSE APPORTEE / MODIFICATION PROPOSEE
<p>PADO</p>	<p>Réserve 1 : La Commune a fait le choix d'une croissance démographique de 1.43% au regard de son projet d'assainissement collectif. Cette projection semble très importante au regard des SCoT actuel et futur qui sont tous deux de 0.8% pour la commune de Bois de la Pierre. Il conviendrait donc de réduire ou d'échelonner l'augmentation de population prévue.</p> <p style="text-align: right;"><b>SCoT R1 démographie</b></p>	<p>Concernant les objectifs de croissance démographique, le projet sera ajusté avant l'approbation du PLU en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040. De ce fait, l'objectif de production de 60 logements sera également lissé sur la période 2023-2040.</p> <p>L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié afin d'être cohérent avec cet objectif. La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p>
<p>PADO</p>	<p>Réserve 2: Si l'on prend les données du portail de l'artificialisation des sols jusqu'en 2021 (il conviendra dans le PLU de prendre en considération aussi la consommation depuis lors), le projet semble compatible avec le SCoT actuel. Cependant, il est assez éloigné des surfaces envisagées pour la consommation foncière future au regard de la mise en œuvre de la trajectoire ZAN à horizon 2031. Dans l'attente de la territorialisation du ZAN au sein du SCoT révisé, il conviendrait de tendre vers une diminution de la consommation foncière de l'ordre de 60 % à horizon 2031, déclinée ensuite suivant la même trajectoire (permettant de respecter le -50% national et d'intégrer les projets nationaux, régionaux, les projets économiques et d'intérêt supra communaux et l'application de la garantie communale).</p> <p style="text-align: right;"><b>SCoT R2 ENAF CLIR</b></p>	<p>Étant donné que le projet sera ajusté en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040 (cf. réponses précédentes), la consommation globale d'ENAF sur la période 2021-2041 s'établira autour de 5 ha. Elle respectera donc la trajectoire nationale définie par la loi Climat et Résilience.</p>

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	<p>Réserve 3 : Le nombre de logements prévus dans le PLU de la Commune d'ici 2035 représente près du double des objectifs du précédent SCoT (60 logements en 10 ans, versus 65 en 20 ans dans le SCoT). Celui-ci semble très important au regard de la durée prévue pour la mise en œuvre du projet; il conviendrait donc de réduire ou d'échelonner ce dernier.</p> <p style="text-align: center;"><b>SCOT R3 Logts Rythme</b></p>	<p>Concernant les objectifs de croissance démographique, le projet sera ajusté avant l'approbation du PLU en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040. De ce fait, l'objectif de production de 60 logements sera également lissé sur la période 2023-2040.</p> <p>L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié afin d'être cohérent avec cet objectif. La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p>
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	<p>Observation 1 : La commune prévoit notamment le développement de sentiers ainsi que la maîtrise de l'impact des projets photovoltaïques et des carrières, ce qui fait écho aux objectifs projetés dans le SCoT en révision.</p> <p>Observation 2 : la Commune propose une densité moyenne de 17 logements/ ha, ce qui respecte les orientations du SCoT actuel et ce qui est proche de la fourchette haute des projets avec assainissement collectif (le SCoT en vigueur projette 10 à 20 logements à l'ha). Or le SCoT en révision projette d'augmenter les fourchettes de densité.</p> <p style="text-align: center;"><b>SCOT O2 Logts Densité en AU</b></p>	<p>Quand la révision du SCoT sera approuvée, le PLU de Bois de la Pierre pourra éventuellement être modifié afin d'être compatible avec les orientations du nouveau SCoT.</p>
<b>Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne - Courrier du 3 juin 2024</b>		
<p><b>Avis réservé au projet arrêté de PLU de la commune de Bois-de-la-Pierre. L'avis favorable est conditionné à la prise en compte de nos observations. Nous insistons notamment sur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La complétude du diagnostic agricole (localisation de l'ensemble des installations agricoles, localisation des parcelles irriguées et irrigables, figuration des périmètres réglementaires RSD...)</li> <li>- L'augmentation des densités dans le bourg en intensification et en extension</li> <li>- La suppression de la zone AU de « La Bordasse » et la reprise de l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation</li> <li>- La prise en compte de l'ensemble des observations sur le règlement écrit et le plan de zonage</li> </ul> <p><b>Les observations et les réponses apportées sont détaillées ci-après :</b></p>		
PIECE	REMARQUE	REPONSE APPOREE / MODIFICATION PROPOSEE
RAPPORT DE PRESENTATION	<p><b>Volet agricole du diagnostic :</b> La partie agricole dans le diagnostic (p.28 à 34) réalisée par le Conseil Départemental en octobre 2016 doit être mise à jour (utilisation des dernières données RPG et RGA) et complétée afin d'apporter plus de renseignements et d'approfondir l'analyse sur l'activité agricole de la commune. Il s'agira notamment de rajouter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La localisation des parcelles irrigables et des réseaux d'irrigation (présence de nombreux pivots)</li> <li>- Les surfaces qui sont soumises à des engagements souscrits par les exploitants (semences, plan d'épandage, agriculture biologique...)</li> <li>- La localisation de l'ensemble des installations agricoles</li> <li>- La matérialisation des périmètres réglementaires (RSD, ...)</li> <li>- Le nombre d'emplois agricoles</li> <li>- La localisation d'éventuels projets agricoles</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>CA R1 Diagnostic Agricole</b></p>	<p>Le diagnostic agricole a été actualisé par le Conseil Départemental et a pris en compte les demandes de la Chambre d'Agriculture. Il est annexé au présent mémoire en réponse et sera remplacé en annexe du rapport de présentation pour l'approbation.</p>
RAPPORT DE PRESENTATION	<p><b>Analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :</b></p> <p>D'après le portail de l'artificialisation la commune a consommé 4,4 ha entre 2011 et 2020. Concernant la période 2021 – 2024, le « portail de l'artificialisation » comptabilise 0,5 ha de consommation d'ENAF (de janvier 2021 à janvier 2023).</p> <p>Les données communales font état de 6,4 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2021. L'analyse est présentée p.22 du rapport de présentation. Elle se base sur l'analyse du registre des autorisations d'urbanisme. Sur la période janvier 2021 - janvier 2024, la commune a consommé 1,7 ha. La densité observée est de 6 à 8 logements par hectare. Cette analyse doit être complétée sur les volets économique et équipements.</p> <p style="text-align: center;"><b>CA R2 ENAF</b></p>	<p>L'analyse de la consommation des espaces sera complétée par le volet économique (parcelle de 3 000 m<sup>2</sup> urbanisée dans la zone d'activités). Il n'y a eu aucune construction à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif durant ces périodes.</p>
RAPPORT DE PRESENTATION	<p><b>Capacité de densification des espaces urbanisés :</b> L'analyse est présentée p.104 et suivantes du rapport de présentation. Elle fait état d'un potentiel de 24 logements sur 1,8 ha en dents creuses et divisions parcellaires. Le coefficient de rétention appliqué mériterait d'être justifié. La densité affichée en densification est de 13 logements par ha. Nous demandons qu'au niveau des secteurs desservis par l'assainissement collectif cette densité soit augmentée pour se rapprocher du seuil haut préconisé par le SCoT soit 20 logements par hectare. Les logements vacants doivent également être pris en compte.</p> <p style="text-align: center;"><b>CA R3 Logts Densité en U</b></p>	<p>La Commune propose une densité moyenne de 17 logements/ ha, ce qui respecte les orientations du SCoT actuel et ce qui est proche de la fourchette haute des projets avec assainissement collectif (le SCoT en vigueur projette 10 à 20 logements à l'ha). Il n'y a aucun logement vacant sur la commune (vacance structurelle).</p>



PADD	<p><b>PADD - Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :</b> Les chiffres annoncés p 101 et suivantes du rapport de présentation doivent être revus au regard des dernières données de l'INSEE qui estime la population communale à 462 habitants en 2024 (population estimée dans le diagnostic à 506 habitants en 2023).</p> <p>La commune prévoit d'accueillir 94 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 (ce chiffre semble sous-estimé au regard du dernier recensement) et atteindre 600 habitants (cet objectif paraît ambitieux). Nous demandons donc une reprise des objectifs chiffrés.</p> <p><b>CA R4 Rythme Démographie</b></p> <p>En matière d'orientations chiffrées à l'horizon 2030, le SCoT prévoit un objectif maximum de construction de nouveaux logements égal à 65 logements sur la commune. Le nombre de logements à créer est estimé à 61 logements sur la période 2023 - 2035. 33 logements ont été construits entre 2009 et 2020 d'après les données de l'INSEE. 25 logements ont été construits entre 2020 et 2023 d'après les données communales. Le seuil du SCoT semble donc dépassé.</p> <p>Ainsi, le scénario prévu par le SCoT d'environ 3 logements par an est largement dépassé ces dernières années (8 logements par an). Le scénario prévu par le PLU, d'environ 5 logements par an, s'inscrit dans le prolongement de cette dernière tendance en la modérant néanmoins.</p> <p><b>CA R17 Logts Rythme</b></p>	<p>Cernant les objectifs de croissance démographique, le projet sera ajusté avant l'approbation du PLU en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040. De ce fait, l'objectif de production de 60 logements sera également lissé sur la période 2023-2040.</p> <p>L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié afin d'être cohérent avec cet objectif. La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p>
PADD	<p><b>Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :</b> La commune de Bois-de-la-Pierre a consommé 6,4 ha entre 2011 et 2021 et consommera 3,7 ha entre 2021 et 2031, soit une diminution de 42,2%. Une consommation plus vertueuse est attendue. Nous recommandons la suppression de la zone AU de « La Bordasse ». Les aménagements du trait d'union et du centre bourg doivent être prioritaires et échelonnés au-delà de l'échéance 2031.</p> <p><b>CA R5 Bordasse</b></p>	<p>Étant donné que le projet sera ajusté en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040 (cf. réponses précédentes), la consommation globale d'ENAF sur la période 2021-2041 s'établira autour de 5 ha. Elle respectera donc la trajectoire nationale définie par la loi Climat et Résilience.</p>
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	<p>1,9 ha sont classés en zones AU et font l'objet d'OAP. Elles représentent une capacité de 30 et 38 logements, soit entre 15 et 20 logements par hectare. Nous demandons que le seuil haut de densité soit retenu.</p> <p><b>CA R6 Logts Densité en AU</b></p>	<p>La Commune propose une densité moyenne de 17 logements/ha, ce qui respecte les orientations du SCoT actuel et ce qui est proche de la fourchette haute des projets avec assainissement collectif (le SCoT en vigueur projette 10 à 20 logements à l'ha).</p>
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	<p><b>Plan de zonage :</b> L'ensemble des espaces valorisés par l'agriculture sur le territoire communal doit être classé en zone Agricole : une partie d'entre eux est classée en zone Naturelle et en espace boisé classé ou en espaces d'intérêt écologique au titre de l'article L 151-23, ces classements ne sont pas appropriés à la mise à l'exploitation des terres agricoles.</p> <p><b>CA R7 parcelle cultivée = A ( pas N ou U)</b></p> <p>Le zonage doit être repris, notamment à l'Ouest et à l'Est de la commune ainsi que le long du canal de Saint-Martory.</p> <p>Les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles existants doivent être classés en zone agricole (lieu-dit Trompette, une exploitation agricole est classée en U).</p> <p><b>CA R8 bat. agricole = A</b></p> <p>Un emplacement réservé, n°1, dédié aux mobilités douces est créé. Il impacte des parcelles exploitées et vient diviser en deux un îlot de culture, une alternative doit être envisagée, notamment à proximité du canal existant.</p> <p><b>CA R9 ER pour mode doux à placer ailleurs</b></p>	<p>Le classement de ces espaces en zone N protégée est une demande de la DDT et du SCoT. Il a pour objectif de protéger les corridors écologiques de toute urbanisation même agricole.</p> <p>Il n'y a plus d'exploitation agricole en activité au lieu-dit "Trompette". Les bâtiments, n'ayant plus de vocation agricole et n'étant plus aux normes, ont été reclassés en U afin de permettre leur changement de destination.</p> <p>L'emplacement réservé n°1 est indispensable au développement de la commune, notamment en termes de modes doux.</p>
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	<p><b>Règlement écrit :</b> Les règles d'extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, doivent être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la COPENAF. En zones A et N, l'emprise au sol ne doit pas excéder 200 m², pour les constructions à usage d'habitations existantes et leur extension (hors « l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière » p55 et p62).</p> <p><b>CA R10 Reglt Emprise A / N</b></p> <p>Nous rappelons que l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme soumet à déclaration préalable les travaux non soumis à un permis de construire comme défini dans l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme. La rédaction afférente doit être clarifiée en zones A et N.</p> <p>Concernant, les clôtures en zone N, nous demandons que la rédaction de l'article sur les clôtures fasse référence à l'article L. 372-1 du code de l'environnement qui prévoit un certain nombre d'exceptions notamment en lien avec l'activité agricole.</p> <p><b>CA R11 Reglt clôtures N et A</b></p> <p>En zone agricole, nous demandons qu'il soit possible de déroger à la règle indiquée sous réserve d'en justifier le motif.</p> <p>En zones A et N, concernant le paragraphe « 2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS », l'utilisation de panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaire aux logements doit être autorisée, pour des raisons économiques, elle ne doit pas être rendue obligatoire. De plus, la règle doit être clarifiée pour en préciser la localisation en toiture. Les toitures photovoltaïques sur les bâtiments agricoles doivent être autorisées.</p> <p><b>CA R12 Reglt PVolt ou PSol</b></p> <p>Nous recommandons d'appliquer un recul de 5 m vis-à-vis des espaces cultivés pour les piscines et de 3 m pour les annexes.</p> <p><b>CA R13 Reglt recul des constructions/ cultivé</b></p> <p>Nous demandons enfin que la notion de « sinistre » au sens large soit maintenue dans les zones A et N.</p> <p><b>CA R14 reconstruction après sinistre</b></p>	<p>Les extensions des habitations existantes seront limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excèdent pas 200 m².</p> <p>La rédaction de l'article sur les clôtures fera référence à l'article L. 372-1 du Code de l'Environnement qui prévoit un certain nombre d'exceptions notamment en lien avec l'activité agricole. Le règlement des zones A et N sera revu pour distinguer les règles applicables au bâti agricole et à l'habitation.</p> <p>La règle concernant les panneaux photovoltaïques ou solaires sera maintenue mais ajustée suite à la consultation du service instructeur et limitée aux nouveaux logements.</p> <p>Les panneaux photovoltaïque ou solaires ne sont pas interdits sur les bâtiments agricoles.</p> <p>La loi ne permet pas d'imposer aux constructions un recul par rapport à un espace cultivé. Le règlement écrit impose déjà un recul de 3 m ou h/2 par rapport aux limites séparatives, en zones A et N.</p> <p>Le cas spécifique d'un sinistre a été supprimé du code de l'urbanisme depuis 2009. Les dispositions générales du règlement du PLU, qui s'appliquent à toutes les zones, ne s'opposent pas à l'application de l'article L.111-15 en indiquant en partie 9.8 " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme".</p>

PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	<p><b>STECAL</b> : Le STECAL Nj, réservé à un jardin collectif, d'une emprise de 9 000 m², autorise les constructions inférieures ou égales à 5 m² (dispensées d'autorisation d'urbanisme) à condition qu'elles soient liées à des jardins collectifs ou des aires de jeux, qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme et que la surface de plancher totale et l'emprise au sol totale de toutes les constructions ne dépassent pas 150 m². La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2,5 mètres. La parcelle concernée est déclarée au RPG 2022. <b>Les règles permettent l'édification de plus d'une trentaine de petites constructions, nous nous interrogeons sur l'adéquation entre le besoin réel pour un jardin collectif et les possibilités offertes. La réglementation afférente mériterait d'être reprise.</b></p> <p><b>CA R15 Emprise NJ</b></p>	L'emprise au sol totale des constructions sera limitée à 50 m² dans le secteur Nj.
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	<p>Le STECAL A1, d'une emprise de 3 000 m², concerne les hangars existants du Gyroclub (environ 580 m² de hangars existants). Dans le secteur A1, les constructions nécessaires au fonctionnement du gyroclub sont autorisées à condition que l'emprise au sol totale des constructions et installations ne dépasse pas 350 m² et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 350 m². La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres. <b>Nous demandons une mise à jour des règlements écrit et graphique afin de limiter l'emprise et les possibilités à l'existant. Si un projet de développement existe, il doit être clarifié.</b></p> <p><b>CA R16 Emprise Gyroclub</b></p>	L'emprise du zonage du secteur A1 sera réduite au plus près des bâtiments existants et projetés.
<b>Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch - Observations du 18 juin 2024</b>		
PIECE	REMARQUE	REPONSE APPOREE / MODIFICATION PROPOSEE
RAPPORT DE PRESENTATION	<p>Centre Bourg : Modification de la conduite en corrélation avec l'OAP Centre Bourg de la commune (remplacement 75 pvc en 140 sur 700 m).</p> <p>Lieu-dit La Bordasse : Couvert par le Centre Bourg à l'horizon 2030 avec remplacement 63 en 140 sur 300 m, raccordement à la charge du (ou des) pétitionnaire(s) ; à 100 m pour 13 logements (2030).</p>	La Mairie prend note de ces informations sur les travaux prévus, qui permettront d'assurer une desserte suffisante sur les zones de développement prévues.
<b>Conseil Départemental de la Haute-Garonne</b>		
<i>Aucune observation particulière</i>		
<b>Service Départemental d'Incendie et de Secours</b>		
PIECE	REMARQUE	REPONSE APPOREE / MODIFICATION PROPOSEE
	<p><b>SDIS R1 Reglt conditions d'accès</b></p> <p>Le Service Départemental d'Incendie et de Secours est régulièrement consulté dans le cadre des permis de construire (notamment habitations collectives, lotissements, bâtiments de bureaux, établissements recevant du public, bâtiments industriels). L'étude porte essentiellement sur les conditions d'accessibilité des bâtiments aux engins de lutte contre l'incendie et sur la défense en eau contre l'incendie.</p> <p>Aussi, il est important lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire.</p> <p>En conséquence, les dispositions réglementaires annexes doivent être intégrées dès le début du projet. Elles seront renouvelées dans le cadre des procédures de permis de construire.</p> <p>Les textes réglementaires de références sont cités en annexe n° 4.</p> <p>La participation du SDIS dans l'élaboration ou la révision du PLU est orientée suivant deux axes :</p> <p>1. Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :</p> <p>Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».</p> <p>Les caractéristiques de ces voies font l'objet de l'annexe 1.</p> <p>2. Défense en eau contre l'incendie :</p> <p>Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie).</p> <p>Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.1.J. 2023). Toutefois, une première estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, est jointe en annexes 2. Les différentes solutions techniques sont présentées en annexe 3.</p> <p>Si le PLU est un document destiné à anticiper les aménagements futurs, il s'appuie dans les domaines de l'accessibilité et de la défense extérieure contre l'incendie, sur des infrastructures existantes. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, en cas de difficulté particulière, le SDIS aura besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus.</p> <p>C'est pourquoi, dans ces cas particuliers, une rencontre sera nécessaire sur la commune pour déterminer les risques et les besoins en termes de couverture. Cette réunion technique pourra rassembler un représentant du maire, du service gestionnaire du réseau d'eau potable et du SDIS.</p>	<p>Les dispositions réglementaires concernant les conditions d'accessibilité des bâtiments aux engins de lutte contre l'incendie et la défense en eau contre l'incendie ont été prises en compte dans l'élaboration du PLU. Elles seront annexées aux pièces écrites du règlement.</p> <p>La Mairie envisage effectivement de rencontrer les services du SDIS pour les futures opérations projetées dans le PLU.</p>
<b>Commune de Bérat</b>		
<i>Aucune observation particulière</i>		

	Absence de réponse - Avis réputé favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Garonne (CCI 31)	
	Absence de réponse - Avis réputé favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne (CMA 31)	
	Absence de réponse - Avis réputé favorable
Communauté de Communes du Volvestre	
	Absence de réponse - Avis réputé favorable
Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)	
	Absence de réponse - Avis réputé favorable
Communes de Gratens	
	Absence de réponse - Avis réputé favorable
Commune de Longages	
	Absence de réponse - Avis réputé favorable
Commune de Peyssies	
	Absence de réponse - Avis réputé favorable
Office Public de l'Habitat Haute-Garonne (OPH 31)	
	Absence de réponse - Avis réputé favorable
Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne (SDEHG)	
	Absence de réponse - Avis réputé favorable

X

**Planning prévisionnel PLU/Assainissement**

	<b>PLU</b>	<b>Assainissement</b>
<b>août-24</b>		Choix du Maître d'Œuvre Démarrage étude AVP-PRO (réunion 21/08/2024)
<b>sept-24</b>	Enquête publique PLU 1 mois	Enquête publique zonage couplée avec le PLU -1 mois
<b>nov-24</b>	Rapport du commissaire enquêteur (1 mois après la fin de l'enquête)	
<b>janv-24</b>	Intégration des résultats de l'enquête publique	Fin étude AVP-PRO
<b>févr-25</b>	CM - Approbation du PLU après enquête publique	Approbation zonage après enquête publique Lancement de la consultation pour le marché travaux
<b>mars-25</b>		
<b>juin-25</b>		Notification et signature marché travaux
<b>août-25</b>		Démarrage des travaux d'assainissement (Réseau et STEU)
<b>oct-25</b>		
<b>nov-25</b>		
<b>mars-26</b>		Fin des travaux