

Rapport et conclusions d'enquête publique

2^e modification du PLU



Commune de LAPEYROUSE-FOSSAT (31180)

Enquête du 11 au 27 janvier 2022

Réf: E 21000167/31

Commissaire enquêteur : Madame Dominique ROGOS

Désignée par T.A. Toulouse le 30 novembre 2021

Sommaire

1^{re} PARTIE – Rapport de Mme le commissaire enquêteur

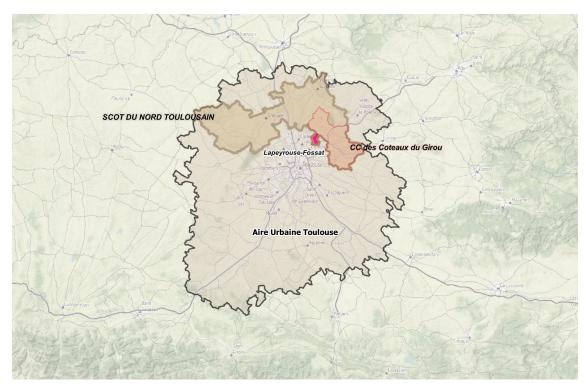
-		
I.	CARACTÉRISTIQUES DE L'ENQI	JETE

	A.	Identification de l'autorité organisatrice et du territoire de l'enquête	page 6
	В.	Objet de l'enquête publique	page 9
		1) Origine du PLU	
		2) Révisions et modifications successives du PLU	
		3) Modification n° 2, objet de l'enquête en cours	
	C.	Enjeux de cette modification n° 2 du PLU	page 11
	D.	Cadre juridique du projet soumis à l'enquête	page 13
		1) Codes de l'environnement et de l'urbanisme	
		2) Législation d'ordre général	
		3) Règlementation plus locale	
	E.	Composition du dossier d'enquête	page 15
		1) Dossier initial	
		2) Compléments au dossier	
II.		ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	
	A.	Ouverture de l'enquête	page 17
		1) Demande initiale au TA	
		2) Nomination du commissaire enquêteur	
		3) Arrêté d'ouverture de l'enquête	
	В.	Publicité consacrée à l'enquête	page 18
	C.	Modalités pratiques de l'enquête	page 21
		1) Réunion préalable	
		2) Première permanence	
		3) Deuxième permanence	
		4) Troisième permanence	
		5) Échange contradictoire des observations recueillies	
	D.	Climat général de l'enquête	page 26
III.		BILAN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUÊTE	
	A.	Les observations émises par les institutions	page 28
		1) Décision de la MRAe Autorité environnementale	
		2) Avis des PPA Personnes publiques associées	
	В.	Les observations émises par le public	page 33
		1) Bilan comptable des observations recueillies	
		2) Synthèse du contenu des observations recueillies (PV 52 pages en Annexes)	

2e modification du PLU de la commune de LAPEYROUSE-FOSSAT, 31180 Enquête publique du 11 au 27 janvier 2022 Référence E 21000167/31 Commissaire enquêteur, Mme Dominique ROGOS

2^e PARTIE – Conclusions et avis motivé de Mme le commissaire enquêteur

ı.	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DE SON DÉROULEMENT	
Α	. Historique de l'enquête publique	page 43
В	. Organisation de l'enquête publique	page 43
С	. Objets distincts de cette modification n° 2 du PLU	page 45
II.	ÉLÉMENTS DE MOTIVATION DES CONCLUSIONS et AVIS DE MME LE COMMISSAIRE	
	<u>ENQUÊTEUR</u>	
	1) Sur un lexique en dispositions générales du règlement écrit du PLU	page 48
	2) Sur les autorisations d'extensions de constructions existantes en zone UC	page 51
	3) Sur la rédaction de l'art. UC 2 pour les HLL	page 55
	4) Sur la rédaction des art 4 pour le réseau pluvial	page 56
	5) Sur la rédaction des art 6 pour l'implantation des piscines	page 58
	6) Sur la rédaction des art 6 pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	page 60
	7) Sur la rédaction de l'art UC 7 pour l'implantation des constructions	page 62
	par rapport aux limites séparatives (parcelles en drapeau)	
	8) Sur les règles d'emprise au sol en zone UC	page 65
	9) Sur la place de la définition de l'emprise au sol dans ce règlement écrit	page 70
1	.0) Sur la rédaction des art 11 pour les clôtures	page 72
III.	CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET	page 76
	3 ^e PARTIE – Annexes	
	Table des matières propre aux annexes	page 83
1.	Légalité de l'enquête publique	
2.	Publicité de l'enquête publique	
3.	Spécificités concernant l'objet de cette enquête publique	
4.	Procès-verbal des observations du public	
	Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage	
5.	Lettre de transfert du rapport d'enquête publique et de remerciements de	
	Mme le commissaire enquêteur	



Situation dans l'aire urbaine Source SIG AUAT



Ortho élargie avec courbes Source SIG AUAT

- 1re PARTIE -

Rapport de Mme le commissaire enquêteur

La 2^e partie

Conclusions et avis de Mme le commissaire enquêteur

La 3^e partie

Annexes

figurent dans cette même reliure après un feuillet séparateur

I- CARACTÉRISTIQUES DE L'ENQUÊTE



A. IDENTIFICATION DE L'AUTORITÉ ORGANISATRICE ET DU TERRITOIRE DE L'ENQUÊTE

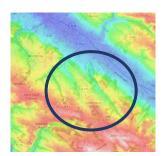
L'autorité organisatrice de la présente enquête est la commune de LAPEYROUSE-FOSSAT, 31180.

Madame Corinne GONZALEZ, Maire de Lapeyrouse-Fossat, en cours de 1^{er} mandat, est ci-dessous dénommée « maître d'ouvrage » sur le projet de modification n° 2 du PLU donnant lieu à l'enquête publique.

La commune de Lapeyrouse-Fossat est située dans le département de la Haute Garonne à **14 km au nord-est de Toulouse,** entre l'A62 Toulouse-Bordeaux et l'A68 Toulouse-Albi et appartient à la **première couronne** de l'aire d'attraction toulousaine

 Elle est implantée sur un plateau entre la plaine alluviale du Girou et la plaine de Toulouse. Avec un secteur vallonné dans sa partie sud organisé autour d'anciens hameaux. Elle possède encore une activité agricole maintenue au sein de quelques enclaves disséminées sur de petits parcellaires.

 La particularité de ce village ancien est qu'il a une double origine. Il a été formé des mots Lapeyrouse et Fossat, qui autrefois formaient deux communes distinctes, mais qui ont été réunies en une seule le 1er janvier 1836.



Elle appartient au **canton de Pechbonnieu** depuis le redécoupage départemental (cf. Décret 2014-152 du 13 février 2014 portant délimitation des cantons en Haute-Garonne) car auparavant, elle appartenait au canton de Montastruc la Conseillère

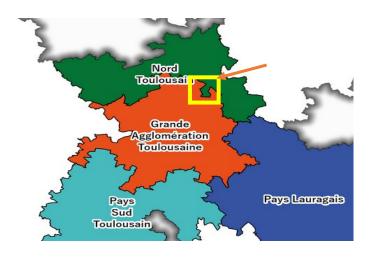
- Elle est située sur le territoire du **SCoT Nord Toulousain** qui regroupe 66 communes, auquel elle a adhéré le 30 mars 2006



 Elle est rattachée depuis le 24 octobre 2002 à la Communauté de Communes des Coteaux du Girou (la C3G) elle-même créée le 22 décembre 1998 et qui regroupe 18 communes



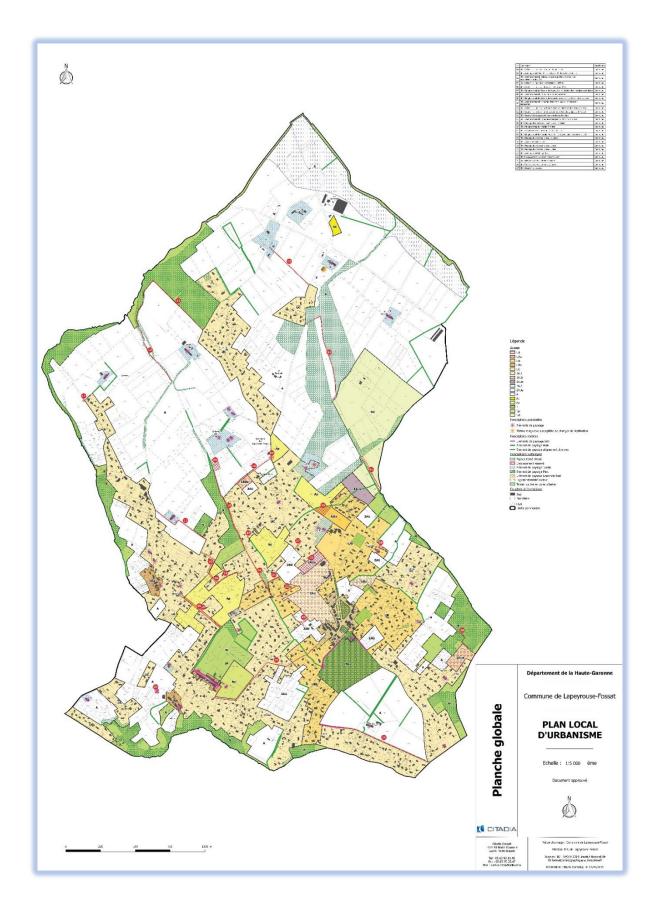
- Elle constitue une enclave visible incluse dans la grande agglomération toulousaine



La superficie de la commune est de **949 hectares pour 2955 habitants** en population totale (*dernier recensement partiel Insee 2019 portant effet au 1^{er} janvier 2022*).

Territoire périurbain à forte croissance démographique, son accessibilité et son cadre de vie font de Lapeyrouse-Fossat une commune très attractive à forte vocation résidentielle. De fait, des familles très anciennes la composent et y sont attachées.





B. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1) Origine du PLU

La commune de Lapeyrouse-Fossat s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme PLU, selon les termes de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain SRU :

- décision de mise en révision du POS en PLU le 6 mai 2004
- approbation de ce PLU assorti de son PADD, par délibération du conseil municipal du 28 novembre 2007

2) Révisions et modifications successives du PLU

Depuis, la commune de Lapeyrouse-Fossat a entrepris plusieurs procédures d'évolution de son PLU, les dernières étant :

- 6 mai 2015 : révision PLU (en vigueur aujourd'hui)

- 22 mars 2019 : modification n° 1 (entre autres, densité des zones UC)

22 mars 2019 : révision allégée n° 1 (réduction d'un EBC)
22 mars 2019 : révision allégée n° 2 (règle en zone Ap)

 En cours (prescrite le 15 décembre 2020) : modification n° 2 (entre autres, densité des zones UC)

3) modification n° 2 du PLU, objet de l'enquête en cours

Cette modification ne remet en cause ni l'économie générale du PLU, ni les orientations du PADD (au contraire, elle s'en prévaut). Elle ne vise pas à réduire un EBC, ni une zone A ou N, ni une protection de la qualité des sites, paysages et milieux naturels. Elle ne préconise ni ouverture de zones à l'urbanisation, ni OAP.

La disposition des <u>différents objets contenus dans cette procédure de modification, est</u> <u>condensée comme suit dans la notification du projet adressée aux PPA et dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête</u>:

- Ajuster les règles en zone UC afin de reformuler des règles de constructibilité qui s'avèrent excessivement restrictives actuellement (notamment en matière d'emprise au sol) et d'assouplir et simplifier les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques,
- Apporter différentes corrections ou précisions de détail au règlement écrit.

Et détaillée comme suit dans la notice explicative transmise en préfecture et aux PPA:

Les parties <mark>surlignées</mark> correspondant à des oublis ou erreurs d'intitulés, développés plus loin (notice envoyée aux instances avec ces erreurs)

- 1 <u>L'intégration d'un lexique au sein de la partie dédiée aux dispositions</u> générales
- 2 <u>La modification de l'article 2 de la zone UC concernant les droits à bâtir accordés aux constructions existantes</u>
- 3 <u>La modification de l'article 2 de la zone UC concernant les habitations légères de loisirs et les caravanes (mise en cohérence avec la rédaction proposée en zone UA et UB et 1AU)</u>
- 4 <u>La modification de l'article 4 concernant la desserte des terrains par les</u> réseaux en zone UA, UB et UC

Les réseaux en question sont ceux des eaux pluviales

- 5 <u>La modification de l'article UB-6 et UC-6 concernant l'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques et mise en cohérence du schéma associé à titre indicatif et 1 AU-6</u>
- 6 <u>La modification de l'article UB-6 et UC-6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et mise en cohérence du schéma associé à titre indicatif et 1 AU-6</u>
- 7 <u>La modification de l'article UC-7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives notamment pour les parcelles en drapeau</u>
- 8 La modification de l'article UC-9 concernant les règles d'emprise au sol
- 9 <u>La suppression de la définition de l'emprise au sol à l'article 9 des zones</u> UB et UC et UA
- 10 <u>La modification de l'article 11 en zones U, 1AU, A et N concernant les clôtures</u>

Ces titres comportent des erreurs entre les articles annoncés comme concernés et ceux qui ont effectivement été corrigés dans le règlement écrit. Les conclusions de ce rapport font état d'une liste des anomalies relevées et en recommandent la correction : la notice n'a pas à être refaite. C'est le règlement écrit qui doit correspondre à la réalité souhaitée. Ex : si la notice préconise une suppression de définition CES en UB 9 et UC 9 alors que le règlement l'a aussi supprimée en UA 9, c'est le règlement qui prévaut après vérification de la véritable intention.

Il faut aussi se méfier des termes « différentes corrections ou précisions de détail au règlement écrit » qui, ainsi dissimulés dans des intitulés généraux, concernent

des objets non anodins et qui ont, de fait, un impact important sur le zonage du PLU et sur l'acceptabilité de la population. Ce qui est le cas ici avec la phrase «modification de l'article UC-9 concernant les règles d'emprise au sol». Elle regroupe en fait deux autorisations de coefficient d'emprise au sol, différenciées selon le réseau des eaux usées en place, et qui contraignent, parfois à outrance, de nombreux administrés (voir observations du public nombreuses sur ce thème).

C. ENJEUX DE CETTE MODIFICATION N° 2 DU PLU

- Elle se situe à un niveau intermédiaire entre le PLU approuvé de 2015 et l'imminente révision du PLU prescrite depuis le 27 juin 2019 : il y a nécessité d'un nouveau projet de développement urbain, notamment face à l'évolution démographique sur la commune, plus importante et rapide que prévue : l'objectif d'accueil de population défini au PADD 2015 vise le seuil des 3500 habitants entre 2025 et 2030 alors que la population totale actuelle est déjà de 2955 habitants (dernier recensement partiel Insee 2019 portant effet au 1^{er} janvier 2022)
- Les PPA sollicitées pour cette modification n° 2, et déjà destinataires en juin 2019 de la prescription de la prochaine révision du PLU, semblent avoir reporté leur avis à cette prochaine échéance, qualifiant et/ou considérant (peut-être un peu vite) les mesures modifiées de « mineures ».
- Les objets essentiels de cette 2^e modification « qui en constituent la genèse » (dires d'élus) sont ceux qui concernent la zone UC, enjeu important du PLU dès son origine: vaste zone urbaine dont le seul critère retenu dans le règlement écrit est qu'elle est non reliée à l'assainissement collectif (en principe), qui représente 74 % de la superficie totale du territoire communal et compterait 30 % des foyers de la commune. Les parcelles y sont grandes et les lieux d'implantation, souvent à forte valeur paysagère. Agrémentées d'un entourage de châteaux, gros domaines et bâtis identifiés comme « éléments de paysage », ces zones UC disséminées sur le territoire communal constituent l'identité de Lapeyrouse-Fossat: son caractère résidentiel dans un cadre de vie à préserver.

De fait, lorsque le PLU de 2015 a maintenu un Coefficient d'emprise au sol (CES) de 10 % pour cette zone UC (après suppression des COS par la loi ALUR du 24 mars 2014, dans un but de densification des zones urbaines), plusieurs divisions parcellaires se sont réalisées sur ces parcelles non assainies, éloignées du bourg et de ses équipements structurants et ce, au détriment de la densification attendue plus au centre du village.

Afin de préserver son identité (il ne faut pas se le cacher) mais aussi de rester conforme aux objectifs énoncés dans le PADD du PLU de 2015 « Recentrer le développement urbain sur le bourg et ses services », « Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus », « phaser l'urbanisation en fonction de la desserte par

les réseaux d'assainissement » et de rattraper le coup par rapport aux consommations foncières autorisées par le SCoT dont elle dépend (52 ha maximum pour la période 2012-2030), la commune a imposé un CES de 5 % dans cette zone UC (modification n°1 du PLU, 22 mars 2019) et ce, malgré les observations des publics reçus lors de l'enquête, s'estimant pénalisés sur la valeur financière de leur patrimoine.

Aujourd'hui, la modification n° 2 cherche à rattraper « un peu » cette rigueur imposée pour la zone UC en 2019 :

Par des mesures constituant pourtant encore une limite à la constructibilité dans ces zones UC du point de vue des propriétaires (voir analyse détaillée de ces mesures, dans la 2e partie - II de ce rapport d'enquête)

Sous le vocable de « reformulation de règles de constructibilité », pour faire vivre l'existant dans ces zones et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, des extensions de constructions existantes, très mesurées en CES et en surface de plancher sont autorisées (objet 2 de cette modification, art UC2). Cette mesure, telle que proposée, ne donne plus du tout satisfaction aux propriétaires de grandes parcelles /habitations, et reste encore restreinte pour les propriétaires de petites parcelles/habitations (bien qu'un peu moins que les 20 % de surface de plancher pratiqués avant).

<u>Un recul de retrait d'implantation des constructions à 5 m par rapport aux limites séparatives, essentiellement sur les parcelles divisées de second rang</u> (objet 7 de cette modification, art UC7), également justifié par une simplification et harmonisation des règles et malgré des avantages certains sur le « vivre ensemble », <u>pourrait</u> limiter encore la faisabilité d'une construction raisonnable, <u>selon la taille et la forme</u> des parcelles issues de la division.

- ↓ Cette modification n° 2 persiste dans son distinguo maintenu entre les dispositions applicables en zone UC non reliées à l'assainissement collectif et zone UC bénéficiant de cet assainissement. Et là, on s'aperçoit que ce régime distinctif ne concerne que 2 parcelles, situées en zone UC « assainie » sur tout le territoire UC de la commune... L'enjeu est ici tout de même de taille entre avoir droit à un CES de 5 % ou de 15 % (comme en zone UB) quand on est situé au cœur de cette zone.
- Au fur et à mesure de l'examen de ces objets de modification intermédiaire, on s'aperçoit aussi que <u>le Schéma d'assainissement collectif en vigueur aujourd'hui est assez obsolète</u>, la STEP étant déjà sous-dimensionnée au moment de son approbation (2019).

La densification urbaine en zone UC, freinée aujourd'hui, semble grandement conditionnée, pour les zones UC proches du centre bourg, par un assainissement collectif bien mené. Or, rien dans la prescription de la révision du PLU ne fait

allusion à une réflexion nécessaire et concomitante d'un nouveau Schéma d'assainissement collectif (absence déjà déplorée lors de l'enquête publique du PLU 2015), et

rappelée par l'avis DDT du 14 décembre dernier pour la modification en cours : « tout projet de densification étant aujourd'hui bloqué sur ce secteur, au vu des règles applicables ».

♣ Dans le même temps, le SCoT du Nord Toulousain a prescrit sa propre révision le 21 juin 2018 et les dispositions qui en sortiront, bien moins permissives qu'aujourd'hui iront dans le sens d'une sobriété foncière accrue en lien avec la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Les PLU auront l'obligation de s'y conformer en densifiant davantage encore les zones urbaines existantes, dont les zones C de Lapeyrouse-Fossat font potentiellement partie.

Un questionnement plus fin, quartier par quartier devra très probablement s'envisager tant il est vrai que cette zone UC très vaste, comporte des réalités très différenciées où subsistent des « anomalies »... et où les dispositions trop générales ne donneront peut-être pas la satisfaction attendue.

Un zonage plus précis et pertinent pourrait se coupler à un schéma d'assainissement collectif plus ambitieux pour les zones périphériques du bourg permettant une densification plus acceptable pour les administrés. Ou même, ne pas avoir le même lien avec le réseau d'assainissement collectif, lien mis à mal dans le PLU actuel et sa traduction dans le règlement écrit par 2 parcelles « discordantes ».

On le voit, l'enjeu de cette 2^e modification, au niveau de la réglementation de la zone UC du moins, est moins « mineur » qu'il n'y paraît.

Excepté qu'il n'est pas dans l'objet de l'enquête en cours de se prononcer sur la révision du PLU à venir dont la délibération de prescription stipule : « Mieux encadrer la dynamique de construction ponctuelle et diffuse, localisée en zone U, en retravaillant le règlement en fonction de la morphologie urbaine et la localisation des différents quartiers ».

D. CADRE JURIDIQUE DU PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE

1) Cette enquête est régie par :

- **Le code de l'environnement**, article L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants, <u>traitants</u> des enguêtes publiques
- Le code de l'urbanisme, notamment les articles L 153-36 , L 153-40 et suivants sur le champ de procédure des modifications de PLU

ainsi que L 104-1, R 104-28 et suivants sur la <u>saisine de l'autorité environnementale</u> pour tout projet de modification de PLU

2) elle s'inscrit dans un cadre juridique très vaste, de législation d'ordre général :

- la loi SRU ou loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
- la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat
- la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant ENL engagement national pour le logement
- la loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant ENE engagement national pour l'environnement, modifiant le Code de l'urbanisme, afin de prendre en compte de façon plus importante le développement durable dans les documents d'urbanisme
- **le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011** portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- la loi « ALUR », ou loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (art L 123-1 du code de l'urbanisme, sur le contenu du rapport de présentation du PLU)
- le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu des PLU qui a prévu la publication d'un <u>Lexique national de l'urbanisme</u> visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du Code de l'urbanisme
- et déjà **la loi Climat Résilience ou loi n° 2021-1104 du 22 août 2021** portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, engageant notamment la collectivité à réduire le rythme d'artificialisation nette

3) <u>elle s'inscrit dans un cadre juridique plus rapproché, propre au territoire où se situe</u> <u>l'objet de l'enquête et en lien avec celle-ci :</u>

En rapport de compatibilité avec le :

- **SCoT Nord Toulousain** approuvé le 4 juillet 2012 et mis en révision par prescription du 28 juin 2018 (de manière concomitante avec la prescription de révision du PLU de Lapeyrouse-Fossat du 27 juin 2019)
- Plan de Mobilité de la grande agglomération toulousaine devenu le Projet mobilité 2020-2025-2030 adopté le 7 février 2018, annulé par le tribunal administratif de Toulouse le 22 janvier 2021 et pour lequel une procédure d'appel est en cours.
 Bien que l'avis de la PPA Tisséo rendu le 20 octobre 2021 rappelle ce lien à maintenir, les motifs de la modification en cours semblent sans conséquence sur l'exploitation du réseau urbain Tisséo

- En rapport de conformité avec les documents propres à Lapeyrouse-Fossat :
- **Schéma directeur d'assainissement des eaux usées** issu d'une étude Sarl Sigeh de décembre 2017 et zonage correspondant
- **Schéma pluvial**, règlement du 28 novembre 2007 applicable aux constructions futures, sur les bassins versants des ruisseaux de Saint-Pierre et de Seillan/Bénas
- PADD associé au PLU approuvé le 6 mai 2015

E. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Madame le Maire de Lapeyrouse-Fossat a sollicité le BE CITADIA Conseil à Montauban pour fournir les études en vue de la modification n° 2 du PLU :

- 18 août 2020 : Consultation pour passation d'un marché public d'études
- 29 octobre 2020: bon pour accord mission modification n° 2

À noter que l'ATD 31, en la personne de M. ALENDA Frédéric, assiste la commune sur la réalisation de ses documents d'urbanisme.

Pièces mises à disposition du public durant l'enquête en plus du registre d'enquête :

- 1) <u>De la part de la mairie</u> : dossier d'enquête publique initial tel que transmis également en préfecture et sur lequel Mme le commissaire enquêteur a travaillé
- Notice explicative valant rapport de présentation, version du 15 juin 2021, précisant les objets de l'enquête et résumant les principales raisons du projet de modification n°2 du PLU de Lapeyrouse-Fossat (32 pages)

Il serait heureux cependant que cette notice valant rapport de présentation soit correctement relue avant sa diffusion et en totale adéquation avec le règlement écrit qu'elle est censée modifier. La rigueur d'écriture est ici, très limite.

Ce document, présenté en préambule du dossier d'enquête est le même que celui reçu par le TA lors de la demande de désignation d'un commissaire enquêteur pour réaliser cette enquête.

Il est à noter que ce document, souvent transmis par les maîtres d'ouvrage en accompagnement de leur demande, n'est pas joint aux décisions de nomination d'un(e) commissaire enquêteur par le TA alors qu'il pourrait éclairer utilement les commissaires enquêteurs dès leur désignation, sur les objets d'enquête plus détaillés qu'ils (ou elles) auront à traiter et qu'il leur est, a priori, destiné. Demande au TA rappelée dans chaque rapport d'enquête.

- Règlement du PLU, partie écrite en cours de modification n° 2, version de travail de juin 2021 : dispositions générales, dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles : version sans prise en compte des observations des PPA (93 pages)
- ➡ <u>Décision de dispense d'évaluation environnementale</u> de la MRAe mission régionale d'autorité environnementale Occitanie, en date du 26 novembre 2021, après examen au cas par cas en application des art L.104-1 à L.104-8 et art R. 104-1 à R.104-33 du Code de l'urbanisme, relative à la 2^e modification du PLU de Lapeyrouse-Fossat (4 pages)

<u>Non accompagnée</u> du rapport de saisine d'examen au cas par cas de 18 pages, n° de saisine par MRAe : 2021-9822 N° MRAe 2021DKO239

- 6 avis de PPA sur les 9 sollicités (7 pages)
- Arrêté municipal n° 147/ 2021 d'ouverture enquête publique du 21 décembre 2021 sur le projet de modification n° 2 du PLU (2 pages)
- Complété au fur et à mesure de leur arrivée, des <u>documents relatifs à la publicité légale</u> (4 insertions dans les JAL choisis par la commune : La Dépêche du Midi et la Gazette du midi, PV et photos d'affichage en plusieurs points de la commune) (9 pages)
 - 2) <u>De la part de la Mairie</u> : compléments à la demande de Mme le commissaire enquêteur :
- Arrêté municipal n° 141/2020 du 31 décembre 2020, prescrivant la modification n° 2 du PLU (2 pages)
- ♣ <u>Décision du Président du Tribunal Administratif</u> du 30 novembre 2021, désignant Mme Dominique ROGOS en qualité de commissaire enquêteur (1 page)
- ♣ Tableau synthétique et non formel, valant pourtant <u>avis de la C3G Communauté de</u>
 communes coteaux du GIROU, reçu en mairie le 1er décembre 2021 par mail (1 page)

Mme le commissaire enquêteur s'est procuré cet « avis » dans le cadre de son travail de préparation de l'enquête le 18 janvier 2022, soit entre la 2^e et dernière permanence et l'a elle-même annexé aux pièces numérotées « 4 — avis des PPA » du dossier d'enquête.

Certes, il s'agissait d'un tableau sans entête, sans courrier en accompagnement, sans mention avis favorable ou défavorable, mais retourné dans les délais à la demande

d'avis des PPA en date du 6 octobre 2021 et constituant le seul « avis » avec des recommandations sur les éléments de détail techniques modifiés dans le règlement écrit du PLU.

À noter que ce document n'a été ni signalé, ni a fortiori remis, à Mme le commissaire enquêteur quand elle a pourtant évoqué le manque d'avis retourné par la C3G, lors de la réunion préparatoire de l'enquête avec élus et ATD31 du 6 janvier 2021...

II- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A. OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

1) Demande d'enquête

Par courrier du 22 novembre 2021, la mairie de Lapeyrouse-Fossat a demandé à madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse, de désigner un commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification n° 2 de son PLU (art. R 123-5 du code de l'environnement).

2) Décision de nomination du commissaire enquêteur

Par décision du 30 novembre 2021, la présidente du tribunal administratif de Toulouse, a nommé Mme Dominique ROGOS en qualité de commissaire enquêteur.

3) Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Par arrêté n° 147-2021 du 21 décembre 2021, la mairie de Lapeyrouse-Fossat a prescrit l'enquête publique sur le projet de 2^e modification de son PLU, pour une <u>durée de 17 jours du mardi 11 janvier 2022, 14 h 30 au jeudi 27 janvier 2022, 16 h 30</u>.

Durant cette période, aux heures d'ouverture de la mairie, le public a pu venir consulter les pièces du dossier et déposer ses observations dans le registre mis à sa disposition.

Les dates de permanence retenues ont été les suivantes :

- mardi 11 janvier 2022 de 14 h 30 (démarrage de l'enquête) à 17 h 30

vendredi 21 janvier 2022 de 09 h 30 à 12 h 30

- jeudi 27 janvier 2022 de 13 h 30 à 16 h3 0 (clôture de l'enquête)

B. PUBLICITÉ CONSACRÉE À L'ENQUÊTE

-	La Dépêche du Midi Toulouse		e du Midi	Lapeyrouse infos		
1 ^{ère} parution aux annonces légales (LDDM104674, n°152229)	Lundi 27 décembre 2021	1 ^{ère} parution aux annonces légales (n° G2101907)	Lundi 27 décembre 2021	<u>Rien</u> dans l novembr		
				Application Pock		
2 ^{ème} parution aux annonces légales (LDDM104682, n°152231)	Mercredi 12 janvier 2022	2 ^{ème} parution aux annonces légales (n° G2101908)	Lundi 17 janvier 2022	En renouve quotidien du 27 01	23 12 21 au	
Site Internet	Mairie	Afficl	nage	Distribution BAL		
Arrêté d'ouverture d'enquête Dossier enquête mis en	Jeudi 23 décembre 2021 Lundi 10 janvier	Panneaux en Mairie principale + En 15 lieux d'affichage municipal usuels + sur le panneau	Lundi 27 décembre 2021	Avis d'enquête publique en format lettre, distribué dans les BAL d'environ	Les 6 et 7 janvier 2022	
ligne	2022 au soir (retard constaté)	lumineux Mairie avenue des écoles	En renouvellement quotidien du 23 12 21 au 27 01 22	1350 foyers		

Pour chaque public reçu :

Annonce vue dans JAL	Annonce vue sur panneaux affichage	Annonce vue à réception dans la BAL	Annonce vue sur site internet Mairie	Annonce vue sur Application Pocket Lapeyrouse
0	1	20	8	4

2e modification du PLU de la commune de LAPEYROUSE-FOSSAT, 31180

Une publicité sur le terrain menée correctement, avec <u>les certificats d'affichage</u> à l'appui, dans les normes de couleur et dimension requises, disposée aux points habituels d'information de la ville, dans les délais légaux (mais pas pour tout, voir ci-après)

Les formalités publicitaires ont été menées pendant les congés de Noël. <u>Les parutions dans les JAL</u> ont été programmées en amont, toutes les quatre à la fois.

L'application PanneauPocket a été renseignée dès le 23 décembre 2021 : « Au service des habitants avant tout. Grace à l'application gratuite PanneauPocket, les alertes de votre Mairie et les panneaux d'information de votre lieu de vie vous accompagnent partout. Vous recevez en temps réel sur votre téléphone des notifications dès que la Mairie publie une nouvelle information vous concernant ».

<u>Le site internet de la mairie</u> a été renseigné le 23 décembre 2021, un peu en amont des délais légaux, dès que l'arrêté d'ouverture de l'enquête a été finalisé, en concertation avec Mme le commissaire enquêteur. Avec une erreur de date cependant qui mentionnait l'enquête en 2021, erreur qui n'a été corrigée que le 25 janvier 2022.

MAIS, **les documents constituant le dossier d'enquête n'ont été mis en ligne que plus tard, la veille de la 1**^{re} **permanence**. Des personnes s'en sont plaint car elles n'ont pu préparer leur venue assez tôt.

Et, dans ces documents mis en ligne, il a manqué, sur toute la durée de l'enquête : l' « avis » rendu par la PPA C3G, sous forme de tableau renvoyé par mail, qui l'avait remis dans les délais.

Comme assez souvent, et c'est regrettable, <u>l'insertion dans le journal d'information municipal</u> « Lapeyrouse infos » n'a pas été réalisée avant l'ouverture de l'enquête.

(Il peut être grandement recommandé de réaliser cette insertion assez tôt lors de la prochaine révision du PLU).

Sachant cela, Mme le Commissaire enquêteur, dès le départ, a demandé que <u>l'information soit</u> <u>distribuée dans les BAL de tous les foyers (environ 1350</u>). Les services municipaux ont immédiatement accédé à cette requête.

De fait, pour ceux ne manipulant pas Internet (qui se trouvent être souvent les mêmes qui ne peuvent se déplacer vers les lieux d'affichage publics et ne parlons même pas de la non- lecture des journaux d'annonces légales par la quasi-totalité de la population), l'avis d'une enquête publique à venir sur la 2^e modification du PLU n'a pas pu être ignorée.

Certes, davantage de personnes se sont déplacées pour assister aux permanences et s'interroger sur les différents objets de l'enquête (et hors objets aussi)... mais elles sont toutes arrivées grâce à cette lettre d'information.

C'est l'essence-même de la fonction de commissaire enquêteur que de s'assurer de la bonne information portée aux administrés.

Implantation des 16 panneaux d'affichage :

À noter des lacunes

dans l'implantation de l'information communale (Plaine Jouaninet, Belloc, Rességuier, Engorp ...)









10 CENTRE COMMERCIAL

11 LE GROUPE SCOLAIRE

C. MODALITÉS PRATIQUES DE L'ENQUÊTE

1) Réunion préalable avec le maitre d'ouvrage, antérieure à l'enquête

Après envoi par wetransfer à Mme le Commissaire enquêteur, des premiers documents à consulter pour cette enquête le jeudi 9 décembre 2021 par Mme Brigitte TESSIER, DGS, nous avons convenu d'un entretien préalable le <u>jeudi 06 janvier 2022, de 14 h</u> à 16 h 30, à la mairie de LAPEYROUSE-FOSSAT pour le compte de Mme le Maire Corinne GONZALEZ, maitre d'ouvrage.

En présence de :

NOM et Prénom	Fonction	
Corinne GONZALES	Maire	Lapeyrouse-Fossat
Marie-Christine ALAUX	Adjointe élue en charge des autorisations d'urbanisme	Lapeyrouse-Fossat
Edmond VINTILLAS	Adjoint élu en charge du PLU	Lapeyrouse-Fossat
Frédéric ALENDA	Chargé d'études en urbanisme	ATD 31
Brigitte TESSIER	DGS	Lapeyrouse-Fossat

Chacun et chacune, fournissant à la demande, les documents ou renseignements en leur possession.

S'en est suivie après invitation, une visite guidée par Mme ALAUX au travers de la commune pour mieux cerner les caractéristiques communales et localiser certaines contraintes lors des autorisations d'urbanisme. L'urbanisme semble bien représenté pour cette commune au sein du conseil municipal.

À noter que le BE Citadia n'a pas été convié à cette réunion pourtant technique où ils auraient pu fournir quelques explications (leur quota de réunions techniques compris dans leur mission était sans doute dépassé).

Sujets évoqués :

- Les dates des permanences et le contenu de l'arrêté d'enquête ayant été validés précédemment par téléphone, il a s'agit ici de récupérer les <u>justificatifs d'insertions publicitaires dans les JAL</u>, pour leur première parution, ainsi que les photos et PV d'affichage tels que demandés; les

- lieux d'affichage répertoriés sur le plan de la commune ont pu être précisés.
- Assurance prise que <u>le même dossier</u> a été transmis à la préfecture et à Mme le commissaire enquêteur sans risque possible de vice de forme en contrôle de légalité
- Même s'il a bien été convenu qu'à plusieurs reprises, la notice explicative ne comportait pas les mêmes traductions dans le règlement écrit modifié et vice-versa. Le départ de la référente de ce dossier au BE CITADIA sur la période, explique cela sans qu'il y ait grande conséquence sur le dossier. L'ATD 31 en la personne de M. ALENDA, a bien enregistré les adaptations qui seraient à faire en ce sens à l'issue de l'enquête.
- À la lecture d'un document de 8 pages remis à chaque participant par Mme le commissaire enquêteur – questionnements et observations - , le déroulé de la notice explicative valant rapport de présentation de juin 2021 du BE CITADIA, Montauban, a été fait point par point, balayant ainsi chaque objet de cette modification n° 2 du PLU.
- Au-delà des différents ajustements d'harmonisation et d'assouplissement des articles du règlement écrit du PLU pour faciliter les futures instructions d'urbanisme (retraits par rapport aux voiries, retraits des façades, limites séparatives des constructions de second rang dans les parcelles en drapeau, durée limitée de stationnement des caravanes en cours de chantier, précisions sur cuves de rétention du pluvial et puisards dans les zones sans assainissement collectif, apparence des clôtures autorisées), la genèse de cette modification n° 2, qui a donné lieu à de nombreux arbitrages, porte sur l'emprise au sol autorisée et l'autorisation à bâtir en extension en zone C, selon qu'elle est desservie en assainissement collectif ou pas. La définition de l'emprise au sol des articles UA, UB et UC, reportée en lexique des dispositions générales du règlement écrit, relève aussi de ce choix politique communal, en accord avec le PADD 2015 : faciliter l'accueil de nouveaux accédants à la propriété dans le respect de la configuration paysagère de la commune (« Conforter la vocation résidentielle de Lapeyrouse-Fossat »).
- <u>aucun contentieux ne semble en cours</u> sur la commune en lien avec les zones de constructibilité ou les bornages concernant certaines propriétés
- une révision du PLU vient d'être prescrite (délibération Conseil municipal du 27 juin 2019)

De fait, cet entretien a donné l'impression d'un grand consensus entre tous, résultat de discussions, études de scénarii, issus des difficultés rencontrées au quotidien lors des instructions de permis de construire et déclarations préalables de travaux et au vu des

dossiers en attente, pour cette zone UC, éloignées du centre-bourg et représentant environ 30 % du nombre de foyers total de la commune.

Au cours de l'enquête et des contacts que Mme le commissaire enquêteur a pu prendre pour éclaircir certains points du dossier, le consensus s'est quelque peu effrité, laissant transparaitre quelques distorsions de points de vue sur les différents objets de l'enquête, selon les interlocuteurs entendus.

Enfin, malgré les demandes répétées de Mme le commissaire enquêteur sur les avis de PPA manquants, **personne n'a fait mention du tableau-valant avis** fourni dans les délais (mais sans mise en forme) par la communauté de communes des coteaux du Girou, service instructeur pour le compte de la commune de Lapeyrouse-Fossat.

Lors de ces permanences physiques et en raison du contexte sanitaire actuel, chacun des participants a dû respecter les gestes barrières en vigueur.

2) <u>Première permanence</u>





Elle s'est tenue <u>le mardi 11 janvier 2022</u>, de 14 h 30 à 17 h 30, dans la salle du conseil, mise à la disposition de Mme le commissaire enquêteur.

À l'occasion de cette première permanence, point de démarrage du délai de l'enquête, le registre d'enquête a été coté, paraphé par Mme le commissaire enquêteur et mis à la disposition du public ainsi que le dossier (presque) complet sur le projet de modification n°2 du PLU. Le tout a pu, dès lors, être consulté en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant la durée de l'enquête, le dossier et le registre d'enquête pouvant être complétés au fur et à mesure de leur arrivée par des courriers éventuels, des éléments d'information réglementaires (publicités légales).

8 personnes se sont présentées lors de cette permanence et 5 ont déposé leur requête dans le registre (dont 1 par le biais d'un courrier adressé et annexé au registre ultérieurement, pendant la durée de l'enquête, à Mme le commissaire enquêteur).

3) Deuxième permanence

Elle s'est tenue <u>le vendredi 21 janvier 2022</u>, de 9 h 30 à 13 h 30 (au lieu de 12 h 30), dans les mêmes conditions que précédemment.

Mme le commissaire enquêteur a pris sur elle de prolonger l'écoute au-delà de l'horaire imparti, pour les personnes patientant en mairie avant la clôture de la permanence, soit une heure de plus.

<u>Entre les deux premières permanences</u>, 1 observation par mail est parvenue via le site de la mairie et a été annexée au registre d'enquête

12 personnes nouvelles se sont présentées lors de cette 2^e permanence et 4 ont déposé leurs requêtes et observations dans le registre (dont 2 observations directement écrites avec 2 lettres-dossier annexées).

4) <u>Troisième permanence</u>

Elle s'est tenue <u>le jeudi 26 janvier 2022</u>, de 13 h 30 à 17 h 00 (au lieu de 16 h 30), dans les mêmes conditions que précédemment.

Mme le commissaire enquêteur a pris sur elle de prolonger l'écoute au-delà de l'horaire imparti, pour les personnes patientant en mairie avant la clôture de la permanence, soit une heure de plus.

<u>Entre les deux dernières permanences</u>, 2 observations par mail sont parvenues via le site de la mairie + 1 lettre adressée à Mme le commissaire enquêteur valant dépôt pour la 1re permanence et ont été annexées au registre d'enquête + 1 observation a été écrite directement dans le registre

9 personnes nouvelles se sont présentées lors de cette 3^e permanence et 6 ont déposé leurs requêtes et observations dans le registre (dont 1 observation directement écrite avec 2 lettres-dossier annexées).

1 personne, déjà venue la première fois, est revenue accompagnée de sa conjointe, pour apporter une précision à sa requête

Lors de cette dernière permanence,

- l'enquête et le registre ont été clôturés par Mme le commissaire enquêteur et
- le registre a été remis à 18 h 00. à Mme Brigitte TESSIER, DGS, pour le compte du maitre d'ouvrage

<u>Récapitulatif</u> (1 seul registre d'enquête) :

	Personnes reçues	Ont déposé dans le registre d'enquête	Courriers ajoutés au registre d'enquête
1 ^{ère} permanence	8 (dont 1 couple frère/sœur)	4	
Entre permanences 1 et 2			1 mail
2 ^{ème} permanence	12 (dont 3 couples père/fils, mère/fille, frère/sœur)	4	
Entre permanences 2 et 3		1	2 mails 1 courrier (à relier à la 1 ^{re} permanence)
3 ^{ème} permanence	11 (dont 1 couple)	6	
TOTAL	31*	15	4

^{*} dont 1 personne venue 2 fois,

ce qui ramène le nombre réel à

30 personnes reçues (dont des couples) + 4 écrits indépendants = 34 contributions

5) Échange contradictoire des observations recueillies, postérieur à l'enquête

conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement.

Par courriel et dossier par Wetransfer en date du 03 février 2022 (fin de l'enquête le jeudi 27 janvier 2022), Mme le Commissaire enquêteur a transmis au maître d'ouvrage ses observations du public reçu et questionnements, valant Procès-Verbal de synthèse en vertu de l'article R 123-18 du code de l'environnement.

Plus tôt que dans les 15 jours légaux, soit **le 08 février 2022**, le maître d'ouvrage a apporté ses réponses et a retransmis par voie informatique à Mme le commissaire enquêteur ce PV complété, , couramment dénommé « mémoire en réponse », pour servir au rapport d'enquête.

Les délais d'envoi et de retour de ce PV de synthèse des observations et du mémoire en réponse correspondant, ont été respectés de part et d'autre.

Toutes les observations, assorties des réponses du maître d'ouvrage, figurent dans la 3^e partie « Annexes » de ce rapport d'enquête publique.

Leur analyse quant à elle, figure dans cette 1^{re} partie - III « Bilan et analyse des observations recueillies durant l'enquête ».

D. CLIMAT GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

Lette enquête s'est déroulée de manière cordiale dès le 1^{er} entretien avec les élus pour sa préparation, qui se sont montrés particulièrement en accord sur les justifications de cette enquête « mineure » et « intermédiaire », avant la révision prochaine du PLU.

Le contexte sanitaire en cours n'a en rien contraint les échanges avec le public reçu qui s'est conformé aux dispositifs et gestes barrière requis.

➡ Mme le commissaire enquêteur a tenu à <u>recevoir toutes les personnes en attente, présentes en mairie, lors des 3 permanences</u>, à charge de déborder de l'horaire d'accueil, sans nuire au fonctionnement des services, tant certaines personnes « en avaient gros sur le cœur » des restrictions à leur droit à construire qui leur étaient imposées depuis quelques temps, alors que leur choix d'habiter Lapeyrouse-Fossat était si évident pour elles.

- Il y a eu <u>beaucoup d'échanges par mails avec Mme Brigitte TESSIER, DGS impliquée</u> qui a activement cherché à satisfaire toutes les demandes de pièces complémentaires de la part de Mme le commissaire enquêteur. Le dossier d'enquête étant quelque peu limité, ces compléments ont été nombreux pour garantir une meilleure compréhension des enjeux de cette évolution du PLU.
- → À noter que <u>la référente du dossier a quitté le BE Citadia de Montauban</u> et que la passation était en cours au moment de l'enquête, de sorte que l'échange a été un peu long à se mettre en place. Mais une fois redirigés, les échanges ont été tout à fait cordiaux et enrichissants.
- ♣ Plusieurs éclaircissements téléphoniques ainsi que des documents complémentaires, ont pu être demandés à divers interlocuteurs, PPA ou autre : DDT, Chambre d'agriculture, C3G, ATD 31, etc. (en application des prérogatives du commissaire enquêteur, art. L 123-13 du code de l'environnement).

A subsisté un certain temps pour Mme le commissaire enquêteur, un léger sentiment d'incomplétude des vraies raisons ou enjeux de cette modification intermédiaire du PLU avec plusieurs objets qui paraissent simples de prime abord mais n'en sont pas dès qu'ils sont travaillés plus avant.

Cette sensation s'est estompée au fil des échanges avec les différents acteurs (conseil et rédactionnel) de ce projet, plus neutres et moins investis dans l'enjeu communal.

À noter malgré tout que, dès lors qu'il a s'agit d'obtenir des éléments de compréhension de la part du **SCoT Nord-Toulousain** auquel la commune est rattachée : fin de non-recevoir de la part des agents en charge de l'examen de ce projet de modification pour avis, au motif que, peu habitués à ce genre de demande de renseignements, ils ne voulaient pas se positionner en porte à faux par rapport à l'avis favorable que leur commission d'urbanisme avait choisi de donner « par défaut », en ne répondant pas dans les délais.

De manière ainsi plus notoire que les autres PPA consultées, il est ainsi affirmé que chacun se réserve pour une attention plus extrême sur la prochaine révision du PLU.

♣ Enfin, après l'intéressante première visite-guidée de l'élue adjointe en charge des demandes d'autorisation d'urbanisme, Mme le commissaire enquêteur s'est rendue seule et de sa propre initiative <u>en différents lieux de la commune concernés par l'objet de cette enquête</u> afin de vérifier l'affichage ou prendre des photos utiles à l'illustration des observations du public reçu lors des permanences.

III. <u>BILAN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT</u> L'ENQUÊTE

A. LES OBSERVATIONS ÉMISES PAR LES INSTITUTIONS

1) <u>Décision MRAe de dispense d'évaluation environnementale</u> après examen au cas par cas

Le 28 septembre 2021, la DREAL a accusé réception de la demande d'examen au cas par cas de la commune, afin de déterminer la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale du projet de modification n° 2 du PLU. Cette demande était accompagnée du « Rapport de saisine de la MRAe » produit par le BE Citadia, mandaté par la commune.

Dans les 2 mois réglementaires, soit le 26 novembre 2021, la MRAe Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie, a produit une décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas sur ce projet de modification du PLU.

La décision rendue est traitée ci-dessous dans le tableau général comme un avis favorable. Le commentaire qui lui est associé est également traité ci-dessous.

2) Avis des Personnes Publiques Associées dites PPA

Par courrier du <u>06 octobre 2021</u> l'ensemble des PPA réglementaires ont été consultées pour avis sur le projet de modification n° 2 du PLU de Lapeyrouse-Fossat (art. L 153-40, L 132-7 et L 132 -9 du code de l'urbanisme)

	Avis sollicités par courrier mairie	Avis exprimés et retournés	Pas d'avis écrit dans les délais requis, valant Avis favorable	Inclassable mais acté
PPA	9	5	3	1
MRAe	1	1		

	AVIS DES PPA PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES							
	AVIS SOLLICITÉS sur le projet de modification n°2 du PLU (prescrite par arrêté municipal du 31 décembre 2020)	ENVOI	RÉCEPTION	RÉPONSE				
1	PRÉFECTURE de la Haute- Garonne	06 octobre 2021		DDT, DREAL, ont répondu chacune pour leur part				
2	DREAL MRAe Occitanie Département Autorité environnementale Formulaire de demande d'examen au cas par cas et rapport de saisine fourni par le BE Citadia Enregistrés sous le n° 2021- 009822	28 septembre 2021	26 novembre 2021	Décision 2021DKO239 de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas : « Le projet de modification du PLU de Lapeyrouse-Fossat n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement » A pris acte que : - précision du dispositif de réseau pluvial dans les zones urbaines - maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus par les règles d'extension mesurée - pas d'ouverture nouvelle de zones à urbaniser				
3	DDT Direction départementale des Territoires, Pôle territorial Nord, Préfecture Haute Garonne	06 octobre 2021	14 décembre 2021	Pas d'observation à formuler sur ces modifications <i>mineures</i> du règlement écrit du PLU, sur l'emprise au sol en zone UC pour les annexes et extensions : avis favorable MAIS : « avec la révision du PLU prescrite le 27 juin 2019, il faudra repenser cette emprise au sol en lien avec un futur schéma d'assainissement collectif, sinon tout projet de densification serait bloqué sur ce secteur, ce qui est contraire à la sobriété foncière imposée en matière d'urbanisation » (Loi CLIRE)				
4	CONSEIL RÉGIONAL Occitanie Pyrénées Méditerranée	06 octobre 2021	21 octobre 2021	Transfert interne de la demande d'avis et finalement : pas de réponse, valant avis favorable				
5	CONSEIL DÉPARTEMENTAL 31 DDET	06 octobre 2021	19 octobre 2021	Aucune observation particulière, avis favorable				
6	CHAMBRE AGRICULTURE, Pôle territoire/service urbanisme	06 octobre 2021	19 octobre 2021	Considère que « les différents objets de l'enquête, en terme de modifications du règlement écrit du PLU, n'ont pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole » : avis favorable				

7	CCIT Chambre de commerce et de l'industrie de Toulouse	06 octobre 2021		<u>Pas de réponse valant</u> avis favorable
8	CMA Chambre des métiers et de l'artisanat	06 octobre 2021	4 novembre 2021	Aucune remarque particulière, avis favorable
9	SMTC-TISSÉO	06 octobre 2021	20 octobre 2021	Aucune observation hormis « Rajouter la mention du Plan de mobilité de la grande agglomération toulousaine dernière version dans son rapport de compatibilité avec le PLU » Avis favorable
10	SCoT Nord Toulousain	06 octobre 2021		Pas de réponse valant avis favorable MAIS mentionnant lors de la prise de contact par Mme le commissaire enquêteur, « qu'ils porteront une attention extrême sur la prochaine révision du PLU »
11	C3G Communauté de communes coteaux du GIROU	06 octobre 2021	1 ^{er} décembre 2021	Sous forme d'un tableau sans entête, sans courrier en accompagnement, sans mention avis favorable ou défavorable, transmis par mail à la commune comme un simple document de travail , recommandations d'ordre technique sur : desserte pour le pluvial, distances d'implantations annexes et piscines, murs maçonnés de clôture, définitions dans lexique, claire voie et limites séparatives (voir ci-dessous le parcours de cet « avis »)

À noter:

- que la Préfecture est avisée en tant que telle mais que les réponses émanent de ses services déconcentrés (DDT en l'occurrence)
- ♣ que la décision de dispense d'évaluation environnementale par la MRAe, émanation de la DREAL, est consignée ici comme un avis spécifique (environnemental) d'autant plus facilement qu'il s'agit d'une position favorable. Un développement plus large et indépendant lui aurait été consacré dans le cas contraire, bien évidemment.

À noter malgré tout une discordance entre le descriptif de l'élément « assainissement collectif » au sein du rapport de saisine MRAe page 10 (qui date de juin 2021) qui évoque

une « capacité de la STEP de 800 Eq/h utilisée à 430 Eq/h, soit un peu plus de la moitié de ses capacités pour 2019 » et l'étude SIGEH de 2017 valant Schéma directeur d'assainissement en vigueur tel que consultable sur le site urbanisme de la commune, pages 37 à 39, qui estime « une capacité de 1200 Eq/h déjà théoriquement insuffisante fin 2019-2020 », face aux choix de raccordements communaux

Outre une information douteuse donnée dans un rapport de saisine MRAe, cette constatation n'est pas anodine concernant l'objet 8 zone UC 9 de notre modification en cours, avec la proposition faite d'un CES différencié selon le raccordement au réseau collectif ou pas

- que les défauts d'intitulés des objets de l'enquête de la notice explicative du type : « absences de mention de certaines zones dans les titres » alors qu'ils figurent dans le développement ou pas, sont à éviter car ces titres sont souvent repris par les PPA dans leur réponse et cela peut induire des erreurs ou des incompréhensions (ex : avis Chambre d'agriculture qui a tout relisté, MRAe avec confusion sur les HLL et caravanes)
- que malgré l'enclave que Lapeyrouse-Fossat représente au sein de la CC des coteaux Bellevue et du SCoT GAT, cette consultation en tant que PPC ne s'impose pas en matière de modification du PLU (art L 153-40 Code urbanisme)

(Pour mémoire : la DDT pour le PLU 2015 avait bien déjà mentionné que « la commune ne pouvait faire l'impasse sur le fait qu'elle était entourée par 4 communes du SCoT GAT »)



que « l'avis » de la C3G a revêtu un caractère et un circuit très particuliers :

- les destinataires suivants : Marie-Christine ALAUX, Séverine SALOMO et URBANISME-MAIRIE Lapeyrouse-Fossat
- ont reçu dans les délais requis le 1er décembre 2021, par mail, de la part du service Instruction de la C3G,
- un tableau sans entête, sans courrier en accompagnement, sans mention avis favorable ou défavorable,
- qui n'a pas été joint aux avis officiels reçus car trop informel
- récupéré fortuitement le 18 janvier 2022 par Mme le commissaire enquêteur à l'occasion d'une investigation auprès de la C3G
- alors que le sujet du manque d'avis reçu de la part de cette PPA a été évoqué ouvertement lors de l'entretien préalable à l'enquête du 6 janvier sans que ne soit évoqué ce tableau

- il n'a pu être rajouté au dossier d'enquête qu'à ce moment-là uniquement
- alors qu'il constitue le seul « avis » reçu avec des recommandations portant sur les éléments de détail techniques modifiés dans le règlement écrit, hors CES et zone UC: desserte pour le pluvial, distances d'implantations annexes et piscines, murs maçonnés de clôture, définitions dans lexique, claire voie et limites séparatives

Rien de bien grave finalement puisque, rajouté au dossier d'enquête avant la fin de celle-ci, Mme le commissaire enquêteur a choisi d'en tenir compte dans l'argumentaire du rapport, aux rubriques concernées de cette modification du PLU

> À charge pour la commune de signifier à ce service instructeur de l'EPCI C3G dont elle est membre, qu'il faudra davantage de formalisme lors de la prochaine révision du PLU sous peine de non prise en compte de toutes ses recommandations techniques.

> Même si réglementairement (articles du code de l'urbanisme précités), la C3G non compétente en matière de programme local de l'habitat PLH, aurait pu ne pas être consultée pour cette modification. Mais elle l'a été...

♣ Enfin que l'avis favorable rendu par le SCoT Nord Toulousain a constitué un avis favorable par défaut en ne répondant pas dans les délais impartis, de manière délibérée et validée en commission d'urbanisme.

De sorte qu'il a été impossible par la suite, même (et surtout) de manière informelle, d'avoir les quelques éléments d'information sur les objets de cette modification qui auraient pu apporter un éclairage complémentaire pour l'analyse des choix de réglementation tels que modifiés.

Finalement, un consensus d'avis favorables pour l'ensemble des objets de cette modification n° 2 qui pourraient laisser penser que rien, dans l'ensemble de ces ajustements d'ordre réglementaire, ne prête à conséquence.

Alors que vraisemblablement, ce n'est que la **perspective de la révision imminente du PLU** qui permet ainsi aux PPA de reporter leurs avis et recommandations voire injonctions beaucoup plus conséquentes qui seront sans doute donnés à cette occasion.

L'analyse détaillée dans ce rapport, des objets de cette modification n° 2 estimée *mineure* et des observations parfois virulentes du public reçu lors de l'enquête publique, démontrera qu'elle n'est pas si anodine que cela.

B. LES OBSERVATIONS ÉMISES PAR LE PUBLIC

1) Bilan comptable des observations

Les personnes reçues (30 reçues physiquement + 4 observations dématérialisées) ont

été encouragées à exprimer librement leurs observations

- avec l'assurance que celles-ci seraient transmises au maître d'ouvrage et
- qu'une réponse devrait être apportée, a minima pour celles concernant précisément l'objet de l'enquête, (voir ci-dessous les 3 premières colonnes du tableau concernant 20 administrés sur les 34 requêtes enregistrées)
- au mieux, et par souci de transparence, même pour celles qui ont un lien plus éloigné et concernent davantage la révision prochaine du PLU.
- ♣ Comme cette dernière est prescrite depuis juin 2019, qu'un registre de concertation figurait quelque part en mairie pour y recueillir aussi les observations du public et que la modification n° 2 en cours est vraiment transitoire, dans l'attente de cette révision, beaucoup de questionnements du public sont en lien étroit avec les deux procédures d'évolution du PLU en vigueur : modification n° 2 et prochaine révision

À noter que <u>ce registre de concertation en mairie sur la prochaine révision du PLU</u> n'était <u>pas</u> <u>très visible et connu des administrés reçus</u> avant qu'il n'en soit fait état par Mme le commissaire enquêteur à l'occasion de cette enquête, ce qui aurait dû éviter les observations hors sujet pour l'enquête en cours.

Nombre de remarques ou demandes du public, déposées ou non sur le registre d'enquête pour cette modification n° 2 : **34 personnes participantes** sur 2886 habitants (1350 foyers) (*Population légale en vigueur au 01.01.2022 source Insee*).

Le pourcentage de participation... et d'intérêt est insignifiant malgré des permanences pleines : 0.0115 % (34 requêtes pour 2955 habitants, ou bien 0.027 % des environ 1350 foyers). Autant dire. nul !

Ce qui pourrait confirmer l'aspect « résidentiel satisfait » de Lapeyrouse-Fossat.

♣ Mais il s'agit d'une tendance d'ordre général constatée : les enquêtes publiques mobilisent souvent peu de personnes alors que chacun se plaint régulièrement de ne pas être suffisamment informé !

Pour cette enquête en tous les cas, chacun étant arrivé avec son courrier reçu en BAL, personne n'a pu dire qu'il n'en avait pas été informé

Il faut se féliciter d'une telle information plus ciblée, réalisée illico par la mairie, à la demande de Mme le commissaire.

- Pour corroborer cette information complète pour cette modification n° 2, le renvoi
 - au registre de concertation pour la prochaine révision du PLU,
 - à l'actuel schéma d'assainissement communal (visible sur le site de la mairie rubrique Urbanisme), aux projets de zonages à venir (plus difficiles à connaître car un seul élu a en charge ce dossier sans technicien référent sur la commune)
 - aux réponses du maitre d'ouvrage aux questions posées dans le cadre de l'enquête qui devront figurer dans le PV de synthèse des observations au sein du rapport d'enquête publique, et qui seront consultables en mairie pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête (dommage ! in fine, elles n'apportent pas grand-chose mais on ne pouvait pas le savoir au moment des permanences quand ce conseil a été donné)
 - a systématiquement été conseillé par Mme le commissaire enquêteur.
- **♣** Ci-dessous, Observations du public selon le zonage du PLU :

Zone UC		Schéma d'assainis			Zone	e A	Zone N	
UC 2 extensio n	UC 9 CES à 5%	-sement collectif (en lien avec UC 9)	Zone 1Auz	Zone 2AU	Ар	A	Souvent pour EBC	Autre ou sans requête
2.1	1.1	1.3et3.3	1.7	1.7	1.5	2.8	2-3/1	1.6
Mouquet	Bruno-	Caussat et	Labatu	Labatut	Jégoure	Marc	Bourdel	Bordes
	Moine	conjointe	t		1	О		
2.5	1.2	1.5		2.7	2.2		2-3/2	1-2/1
Bivi	Rigoni	Jégourel		Jimbergu	Ruelle		Tomczak	Tabouillo
	(+ UC 6)	(STEP)		e et				t
				Thédié				

2.9	1.3 et 3.3	2.5		2.3	3.1	3.10
Ferrand-	Caussat	Bivi		Dumas	Gautié	Julien
Metche					Construc	
					-	
					tibilité	
2-3/3	1.4	2.7		2.6	3.6	
St Martin	Boyot	Jimbergue		Pierson	Dalbis	
		et Thédié				
3.2	2.4	3.2		3.9		
Enggen-	Cros	Enggen-		Débiton		
berger		berger				
3.4	3.7	3.4				
Sanjaume	Brierre	Sanjaume				
	3.8	3.5				
	Bouchere	Perrot				
	t					
		3.8				
		Boucheret				

Légende des numérotations : ordre de passage lors des 3 permanences + documents reçus entre les permanences

2) synthèse du contenu des observations recueillies

Les 50 pages du procès-verbal de synthèse des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage, établi conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, après clôture de l'enquête et des 3 permanences qui se sont tenues du mardi 11 janvier au jeudi 27 janvier 2022, sur la modification n° 2 du PLU de LAPEYROUSE-FOSSAT

sont jointes et consultables en annexe du présent rapport

♣ On peut noter au sujet de ce « PV de synthèse», que face à la retranscription détaillée des observations du public reçu et aux questions directes posées par Mme le commissaire enquêteur, le « mémoire en réponse » du maître d'ouvrage, bien qu'il comporte une réponse à chaque observation,

- sous une forme un peu stéréotypée, ne donne que quelques réponses directes à quelques administrés, trop peu engagées pour permettre aux administrés de se satisfaire de la prise en compte de leur requête (des rencontres et une écoute sont toutefois proposées)
- est essentiellement composé de copiés-collés (report constant à la prochaine révision du PLU) en traitant de « hors-sujet » la quasi-totalité des observations
- l'intention annoncée (pourtant louable) d'adresser un courrier personnalisé aux personnes requérantes perd son utilité, si la seule recommandation qui y est donnée est de déposer à nouveau leur requête dans un autre registre, celui de la révision prochaine du PLU (ce que Mme le commissaire enquêteur leur avait déjà conseillé, du reste), recommandation effectivement reprise en copié-collé sous toutes les observations retranscrites :

« Nous avons prescrit le 27 juin 2019, une révision générale du Plan Local d'Urbanisme, je vous invite à vous rendre en mairie compléter le registre de concertation relatif à la révision générale.

Ce registre servira à la commission d'urbanisme de document de travail sous le contrôle des services de l'état et des personnes associés (chambre d'agriculture, SCOT, département...) en respectant les différentes lois en vigueur (loi climat et résilience...) relatives à l'urbanisme nous imposant des dispositions restrictives en terme de consommation du foncier.

À ce stade de la révision, nous ne pouvons pas nous positionner sur les modifications futures apportées à la zone UC.(ou A, ou AP, ou 1AU, ou 2AU) »

♣ Ainsi, à ce niveau-là encore, transparaît l'aspect « mineur » que la commune souhaite donner à cette modification n° 2 du PLU, dans l'attente de la prochaine révision, mais qu'elle a quand même tenu à mettre en œuvre dans l'intervalle...

Cf. délibération du 15 décembre 2020 prescrivant cette modification 2 : « ces évolutions nécessiteraient d'être entreprises et adoptées dans les délais les plus brefs. »

Pourtant, sur les 10 objets que comporte cette modification n° 2 du PLU,

<u>seuls 2 objets ont recueilli la majorité des observations reçues</u>, soit <u>20 requêtes sur les</u> **34 enregistrées, soit presque les deux tiers** :

- Objet n° 2: Modification de l'article 2 de la zone UC concernant les droits à bâtir accordés aux constructions existantes (le droit à extension)
- Objet n° 8: Modification de l'article UC 9 concernant les règles d'emprise au sol (CES de 5 % en zone UC dont chacun a bien noté qu'il pouvait passer à 15 % si la zone devait être assainie collectivement)

2e modification du PLU de la commune de LAPEYROUSE-FOSSAT, 31180 Enquête publique du 11 au 27 janvier 2022 Référence E 21000167/31 Commissaire enquêteur, Mme Dominique ROGOS Aucun des 8 autres objets de l'enquête n'ont été abordés ou questionnés.

Ce qui confirme bien <u>que pour toutes les requêtes portant sur la zone UC</u>, <u>nous ne sommes donc pas dans le hors-sujet</u> signifié dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage qui, un peu facilement constate sous quasiment toutes les observations : « Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la présente enquête relative à la modification n° 2 du PLU. Elle sera étudiée dans le cadre de la prochaine révision du PLU ».

À savoir que les personnes entendues avaient assez fréquemment une requête liée aux deux obiets concomitamment

À noter que l'avis d'enquête publique distribué dans les BAL des 1350 foyers ne mentionnait en objet d'enquête que « le projet de modification du PLU », ce qui a pu faire venir nombre de personnes (celles qui n'ont consulté que ce moyen de communication là du moins) avec des requêtes assez larges et dont elles ne pouvaient pas savoir qu'elles étaient hors-sujet pour l'enquête en cours.

Les personnes ne s'y sont cependant pas trompées tant il est vrai que leur préoccupation essentielle concernait bien ce CES de 5 % et ces extensions réduites en zone UC qui, comme nous l'avons signalé dans les premières pages de ce rapport sur l'enjeu de cette modification n° 2 du PLU dite « mineure », en constituent la genèse.

Les 14 autres requêtes ou entretiens concernent :

- <u>Les zones Auz, 1AU et 2AU</u>: revendications sur le manque d'information sur l'avancement des projets annoncés sur leurs parcelles cédées ou à céder
- <u>La zone A et plus particulièrement Ap</u>: riverains ou propriétaires s'interrogent sur les droits à bâtir dans cette zone, soit qu'ils la désirent longtemps inconstructible pour rester tranquilles, soit à l'inverse qu'ils en revendiquent une partie constructible pour ne pas bloquer leurs projets
- La zone N: un propriétaire s'interroge sur ses droits à construire dans une telle zone (qui par ailleurs bénéficie de l'assainissement collectif). Les autres sont plutôt demandeurs de la qualification et/ou de la préservation des EBC sur leur propriété ou mitoyenneté. Une autre, bien au contraire, s'estime lésée par la désignation en EBC d'une parcelle lui appartenant et dont elle ne peut plus disposer
- <u>Sujets autres</u>: comme la couleur des tuiles des constructions ou de simples demandes d'information générale

Ces requêtes, effectivement sont bien hors-objet de l'enquête en cours et pourront utilement être reprises au registre de concertation pour la prochaine révision du PLU ou

même sans nouveau dépôt de requête, dans la réflexion qui sera menée à cette occasion. Avec l'assurance de traiter de manière équivalente des requêtes similaires (ex : la demande de constructibilité en zone Ap concerne 2 personnes entendues lors de cette enquête)

À noter quelques réflexions des administrés concernant l'insécurité de certaines voiries (route de St Pierre, chemin de Barranquet)

ainsi que l'absence de cheminements doux reliant les secteurs éloignés du centre : exactement ce que la commune craignait de la part des propriétaires de zone UC, éloignés des commodités du centre-bourg !

pour autant le maître d'ouvrage répond ici : « De même, une réflexion générale sera menée sur les liaisons douces ainsi que sur le programme de créations de trottoirs dans la prochaine révision. »

Dont acte.

Les observations ont pour la plupart, un lien très direct avec le schéma d'assainissement collectif en vigueur qui paraît assez abscons aux personnes rencontrées : peu de visibilité sur le schéma en vigueur (qui s'en occupe ?), le schéma à venir (quand ? Où ?), la capacité de la STEP, les projets la concernant et leur localisation.

<u>Ce sujet, qui peut paraître hors-sujet dans la modification du PLU en cours d'enquête,</u> prend au contraire tout son sens quand on sait que :

- le CES passerait de 5 à 15 % en zone UC, dès lors que la parcelle peut bénéficier de l'assainissement collectif (il y a donc urgence pour certaines personnes à ce que ce schéma d'assainissement collectif soit reconsidéré)
- déjà 2 parcelles sur la commune, bénéficient de ce régime de faveur d'être en zone UC et d'être desservies par l'assainissement collectif et donc du CES qui « va avec » tout en mettant à mal la définition même de la zone UC qui se définie comme NON desservie par l'assainissement collectif
- si davantage de parcelles en zone UC venaient à être desservies par l'assainissement collectif, ce qui est demandé et peut-être possible à terme, par plusieurs administrés proches des réseaux de desserte, c'est la définition de la zone UC qui devrait être corrigée.

Tout cela bien sûr dans le contexte du PLU en vigueur, sans pouvoir présager de ce que la révision prochaine du PLU apportera ou pas, en termes de nouveau zonage et de probable nouveau schéma d'assainissement.

Comme le répond, là encore, le maître d'ouvrage de façon systématique : « Le schéma d'assainissement est conditionné à l'agrandissement (en cours d'étude) de la station d'épuration existante qui permettra d'avancer sur l'extension du réseau de l'assainissement collectif.

À ce stade de la réflexion, nous ne pouvons pas nous positionner sur les quartiers de la commune à privilégier pour le développement du réseau d'assainissement. »

À ce titre et donc dans l'attente de ce dossier « en cours d'étude », le PV des observations du public et le mémoire en réponse correspondant, comporte <u>une seule contre-réponse de la part de Mme le commissaire enquêteur sur le cas de la parcelle unique de M. Perrot figurant sur 2 zones du PLU.</u>

Le maître d'ouvrage donne pour réponse à ce monsieur « dès lors que la modification n°2 sera approuvée, une parcelle en zone UC desservie pas l'assainissement collectif bénéficiera d'un CES à 15%. »

Ce à quoi rétorque Mme le commissaire enquêteur dans la lignée du raisonnement tenu tout le long de ce rapport :

Compte-tenu de ce qui est avancé dans les parties « analyse des observations reçues », « analyse des objets de cette enquête publique pour modification n° 2 du PLU » , « recommandations et/ou réserves en quise de conclusion »,

Il ne devrait pas être mis en œuvre pour ce monsieur une 3e exception à la règle et à la définition d'une zone UC qui est reconnue comme étant NON desservie par l'assainissement collectif.

Ce n'est pas dans ce sens qu'il conviendrait de corriger la singularité du terrain de M. Perrot (unité parcellaire cadastrée comme telle et classée dans 2 zones du PLU), mais plutôt envisager de reclasser en UB l'ensemble de cette unité foncière (et non une seule moitié) ce qui, d'office, lui ferait bénéficier du CES à 15 %.



Vues de Lapeyrouse-Fossat

prises durant l'enquête publique
par Mme Dominique ROGOS







- 2e PARTIE -

Conclusions et avis motivé de Mme le commissaire enquêteur

PRÉAMBULE

- Les <u>40 pages</u> du rapport qui précèdent constituent **la première partie** du présent document et contiennent, en vertu de l'art. R 123-19 du code de l'environnement :
 - L'objet et le contexte du projet de la modification n° 2 du PLU de Lapeyrouse-Fossat
 - Son cadre territorial et juridique ainsi que la composition du dossier d'enquête publique
 - L'exposé du déroulement de cette enquête
 - Le bilan et l'analyse des observations recueillies avant et durant l'enquête (PPA et public reçu)
- ↓ La deuxième partie qui suit sur 42 pages, constitue les conclusions et avis de Mme le commissaire enquêteur, sur chacun des objets différenciés de cette modification n° 2 du PLU.

<u>Présentés sous forme de tableau</u> pour une meilleure lisibilité, l'analyse de ces différents objets de l'enquête ainsi que l'avis motivé qui en résulte, se nourrissent de la propre appréciation de Mme le commissaire enquêteur des particularités locales, des dossiers consultés ainsi que des observations recueillies et des réponses apportées par la collectivité.

Ces deux parties du rapport sont complémentaires et indissociables.

Pourtant, parce qu'elles sont susceptibles d'être lues indépendamment, un bref rappel introductif à cette deuxième partie est nécessaire, concernant l'objet et le déroulement de l'enquête publique menée.

♣ À noter qu'une troisième partie comprenant les annexes attestant la véracité des propos avancés, contient plus particulièrement sur 52 pages, l'intégralité du « Procèsverbal des observations du public et du Mémoire en réponse apporté par le maître d'ouvrage », en application de l'art. R 123- 18 du code de l'environnement

I. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DE SON DÉROULEMENT

A. HISTORIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- La commune de LAPEYROUSE-FOSSAT située en 1^{re} couronne à 14 km au nord-est de Toulouse, constitue un territoire périurbain à forte croissance démographique (2955 habitants en population totale). Son accessibilité et son cadre de vie en font une commune très attractive à forte vocation résidentielle.
- dotée d'un premier PLU par délibération du 28 novembre 2007 (entièrement révisé le 6 mai 2015, puis partiellement le 22 mars 2019), la commune a souhaité proposer un projet de 2^e modification du PLU en vigueur par délibération du 15 décembre 2020, justifié par « une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme »...
- ... qui « nécessiteraient d'être entreprises et adoptées dans les plus brefs délais », avant même la très prochaine révision du PLU, prescrite quant à elle, le 27 juin 2019.
- ♣ Pour ce projet de 2^e modification du PLU, la Mission régionale d'autorité environnementale MRAe, a été consultée en vue d'un examen au cas par cas le 28 septembre 2021 et les Personnes Publiques Associées, PPA règlementaires, ont été consultées pour avis, le 6 octobre 2021.
- Le 30 novembre 2021, le tribunal administratif de Toulouse a désigné la soussignée Dominique ROGOS, commissaire enquêteur sur ce projet.
- ♣ Par arrêté du 21 décembre 2021, la mairie de Lapeyrouse-Fossat a prescrit l'enquête publique sur le projet de 2^e modification de son PLU, pour une durée de 17 jours du mardi 11 janvier 2022, 14 h 30 au jeudi 27 janvier 2022, 16 h 30.

B. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les modalités de l'enquête ont été respectées :

- ♣ Publications et affichages de l'enquête respectés, en amont et en cours d'enquête, dans les formats et délais requis (une légère erreur de date et un délai un peu rallongé pour publier le dossier d'enquête sur le site de la mairie ont été rectifiés rapidement)
- ♣ 3 permanences ont été tenues, aux jours et heures cités dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Un unique registre d'enquête a été correctement renseigné au cours de ces permanences et remis au maître d'ouvrage dès que clos par Mme le commissaire enquêteur

- Le dossier d'enquête mis à disposition du public était conforme, a minima de ce que la réglementation impose (art. R 123-8 du code de l'environnement):
- arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- justificatifs des publicités légales auprès des JAL, insérés dès leur réception
- décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas de la MRAe
- notice explicative du bureau d'étude valant rapport de présentation du projet
- le règlement écrit sur lequel portaient les objets de cette modification n° 2 du PLU
- les avis retournés par 5 des 10 PPA à qui la notification du projet avait été envoyée
- concernant ces avis de PPA repris dans un tableau et développés par Mme le commissaire enquêteur en première partie de ce rapport (Bilan et analyse des observations recueillies durant l'enquête : III-A), on peut sommairement souligner ici que les avis exprimés sont tous favorables au projet de modification n° 2 du PLU

à l'examen plus approfondi des objets de cette modification n° 2 et eu égard à son caractère jugé « mineur » et intermédiaire avant la prochaine révision du PLU, on peut comprendre que les PPA se réservent pour cette future évolution du PLU, que ce soit énoncé clairement (avis DDT) ou indirectement (avis favorable par défaut avec non-réponse dans les délais, pour le SCoT Nord-Toulousain)

à noter la teneur particulière de l' « avis » de la communauté de communes coteaux du Girou qui n'en avait pas la forme (tableau de travail, brut et sans avis de mentionné) mais qui en avait le fond (sur les objets techniques précis de cette modification du PLU) et que Mme le commissaire enquêteur a fait rajouter « en l'état » au dossier d'enquête entre les deux premières permanences, dès qu'elle en a eu connaissance.

♣ 34 personnes (sur 2955 habitants) ont eu l'occasion de s'exprimer au cours de l'enquête publique sur ce qui leur a paru relever des objets de cette modification de PLU.

Étant entendu que la frontière était très mince avec ce que pourront constituer les objets de la très prochaine révision du PLU, prescrite préalablement à cette modification en cours, notamment, sur les dispositions concernant la zone UC.

Il y avait tellement de quoi s'y tromper que Mme le maitre d'ouvrage elle-même, a renvoyé l'ensemble des observations du public reçues lors de cette enquête, à la prochaine révision : « Nous avons prescrit le 27 juin 2019, une révision générale du Plan Local d'Urbanisme, je vous invite à vous rendre en mairie compléter le registre de concertation relatif à la révision générale. »

♣ Par mail en date du 03 février 2022, Mme le Commissaire enquêteur a transmis au maître d'ouvrage ces observations et questionnements, valant Procès-Verbal de synthèse des observations du public en vertu de l'article R 123-18 du code de l'environnement.

La réponse à chaque observation a été retournée par Mme le maître d'ouvrage, par mail également, le 08 février 2022, chacune ayant respecté les délais légaux pour cet échange.

C. OBJETS DE CETTE MODIFICATION N° 2 DU PLU

- L'arrêté d'ouverture d'enquête du 21 décembre 2021 classe les 10 objets de cette enquête en 2 sous-groupes :
 - Ajuster les règles en zone UC afin de reformuler des règles de constructibilité qui s'avèrent excessivement restrictives actuellement (notamment en matière d'emprise au sol) et d'assouplir et simplifier les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques,
 - Apporter différentes corrections ou précisions de détail au règlement écrit.
- ♣ L'ajustement nécessaire dont il est question en zone UC et au sein de diverses dispositions du règlement écrit, provient d'après la commune, de blocages ou dysfonctionnements rencontrés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, dus à des règles trop restrictives.
- **♣ Rien qui ne remette en cause les orientations définies par le PADD** de la commune arrêté avec le PLU révisé le 6 mai 2015.
- Rien non plus qui ne remette en question le choix de la commune affirmé en 2015 et confirmé en 2019, de freiner le phénomène de densification intempestif dans des zones UC excentrées et non équipées pour une telle urbanisation, phénomène développé à l'encontre des souhaits de la municipalité et des objectifs de densification supra-communaux
- **↓ 10 objets distincts** composent cette modification de PLU, tous qualifiés d' « ajustements et changements ponctuels au règlement du PLU » en termes d' « assouplissement », de « menus correctifs ou précisions de détail» (*délibération de prescription du 15 décembre 2015*).
 - Si certaines corrections du règlement écrit peuvent être ainsi considérées comme mineures, il ne peut en être de même pour toutes celles qui concernent la restriction du droit à bâtir imposée aux propriétaires situés en zone UC de cette commune depuis le CES limité à 5 % en 2019. Malgré l'intention annoncée d'assouplir ces règles et

d'atténuer un peu cette contrainte, certains propriétaires n'y trouvent réellement plus leur compte, sans même parler de division parcellaire.

Pour mémoire ci-dessous, les orientations du PADD 2015 citées :

Extrait rapport de présentation : explication et évaluation des choix du PLU 2015 (BE Citadia)

II.1.d UN PROJET URBAIN QUI PRIVILEGIE LES SECTEURS EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF EN LIEN AVEC LA REVISION DU SCHEMA COMMUNAL D'ASSAINISSEMENT

Paragraphe introduit au moment de l'approbation

Affirmée dès le PADD, le lien entre assainissement collectif et choix d'urbanisation est une volonté forte du PLU.

Le PLU privilégie ainsi la mise en œuvre de l'assainissement collectif en liant les choix d'urbanisation à la desserte en assainissement collectif existante et future. C'est pourquoi le développement urbain (localisation des zones AU, densités) a été pensé en cohérence avec les projets d'extension du réseau d'assainissement collectif (en lien avec la révision du schéma Communal d'Assainissement et l'extension de la STEP actuelle et/ou création d'une nouvelle STEP) afin d'optimiser les infrastructures et limiter les pressions urbaines sur la ressource en eau. En ce sens, le PLU contribue à densifier les secteurs qui sont ou seront desservis par l'assainissement collectif (zones UA, UB, 1AU, 1AUz et 2AU) et maitriser au contraire l'urbanisation sur les zones en assainissement autonome (UC) de manière à limiter les impacts sur le milieu naturel.

Dans le cadre de la révision d'urbanisme et les contraintes

Extraits PADD du PLU 2015

AXE 1 - LAPEYROUSE-FOSSAT: UNE IDENTITE RURALE A PRESERVER ET UNE PORTE DU NORD TOULOUSAIN A VALORISER

Objectif n° 4 : Préserver et gérer la ressource en eau

- 🗢 Privilégier la mise en œuvre de l'assainissement collectif en lien avec la révision du Schéma Communal d'Assainissement :
 - Penser le développement urbain (localisation des zones AU, densités) en cohérence avec les projets d'extension du réseau d'assainissement collectif afin d'optimiser les infrastructures et limiter les pressions urbaines sur la ressource en eau;
 - Poursuivre l'extension du réseau d'assainissement dans les zones prioritaires et la politique de contrôle et de réhabilitation des installations autonomes.
- AXE 2 CONFORTER LA VOCATION RESIDENTIELLE DE LAPEYROUSE-FOSSAT AU SEIN DU BASSIN DE VIE DES COTEAUX DU GIROU ET ENGAGER UN AUTRE MODE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Objectif n° 2 : Favoriser une urbanisation qualitative, économe en espace et resserrée autour du bourg de Lapeyrouse

- 🗢 Créer les conditions pour renforcer le centre du village et conforter la vocation résidentielle du bourg de Lapeyrouse
 - Recentrer le développement urbain sur le bourg de Lapeyrouse (lien avec la ZAC) et ses services
 - Préserver les polarités urbaines du Fossat, Belloc et Engorp
 - maitriser l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus

2e modification du PLU de la commune de LAPEYROUSE-FOSSAT, 31180 Enquête publique du 11 au 27 janvier 2022 Référence E 21000167/31 Commissaire enquêteur, Mme Dominique ROGOS

II. <u>ÉLÉMENTS DE MOTIVATION DES CONCLUSIONS</u> ET AVIS DE MME LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ci-dessous, développement en terme d'analyse

- **♣ objet par objet** de la modification n° 2 du PLU,
- ♣ sous la forme d'un tableau qui englobe à la fois :
- l'intention annoncée par le maitre d'ouvrage, sous l'écriture de son BE
- la mention très succinctement rappelée des avis recueillis sur cet objet (tant par les PPA que le public reçu, si tant est qu'il y en ait un d'exprimé pour chaque objet soumis à l'enquête)
- l'analyse proprement dite de Mme le commissaire enquêteur en relevant
- les points positifs et les points négatifs que lui inspire l'examen des projets soumis,
 tels qu'elle les a évalués, en finissant sur
- l'avis favorable ou défavorable qu'elle envisage de soumettre au maitre d'ouvrage assorti assez systématiquement
- de recommandations et/ou de réserves, qui pour leur part, seront reprises, sous forme de liste exploitable plus aisément, en toute fin de cette partie consacrée aux avis et conclusions sur l'enquête publique menée et les objets qu'elle recouvrait.

1er L'intégration d'un lexique au sein de la partie dédiée aux dispositions générales

Préliminaires

Il s'agit ici d'intégrer au sein des dispositions générales du règlement écrit du PLU, les définitions usuelles en matière d'urbanisme issues du lexique national recommandé par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre ler du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

Avis des PPA	Observations du public
Aucun avis sur cette création du lexique au sein du règlement écrit du PLU	Aucune observation sur cette création du lexique au sein du règlement écrit du PLU

Analyse de Mme le commissaire enquêteur

À droit constant, cette mesure d'intégration d'un lexique des termes d'urbanisme au sein des règlements écrits des PLU correspond à un toilettage du code et à une meilleure information des utilisateurs et usagers.

Pour autant, ce lexique national ne constitue pour l'heure qu'une doctrine administrative.

Parmi ces définitions, celle de l'emprise au sol en particulier, existait déjà au sein de l'article R420-1 du code de l'urbanisme et sa rédaction en a été reprise au sein du lexique national.

Le lexique du PLU proposé ici, pèche

<u>sur la forme</u> : la commune est libre d'apporter les précisions ou compléments éventuels pour que chaque notion soit énoncée clairement.

Or, dans la définition de l'emprise au sol essentiellement :

Il y a <u>des exclusions au milieu des exclusions</u> qui compliquent la lecture de sorte qu'on pourrait imaginer qu'il y a contradiction :

- déjà dans la définition nationale elle-même : Emprise au sol « tous débords inclus » <u>sauf</u> « débords <u>non</u> soutenus par poteaux ou encorbellements ».

Finalement, sont inclus tous les débords soutenus par poteaux ou encorbellements et les autres débords (simples débords de toits traditionnels sur le pourtour d'une maison) sont exclus.

- exclusion des piscines et leur local technique au sein des annexes, exclues elles aussi.

Il pourrait y avoir aussi <u>confusion entre les annexes listées ici qui pourraient tout aussi bien être des extensions</u> (comme des réserves ou celliers) si un lien physique et fonctionnel existait avec la construction principale contiguë, par une porte de communication par exemple.

Trop de détail peut ici tuer la règle. Cela nécessitera d'avoir une justification et une liste exhaustive en béton face aux pétitionnaires.

sur le fond :

Ainsi lié au <u>règlement écrit du PLU, ce lexique</u> doit être communiqué aux pétitionnaires car il en a la <u>même valeur juridique</u>

<u>Les schémas et illustrations associées</u> n'ont pas de caractère contraignant (art R 151-11 du code de l'urbanisme). Toutefois, s'ils y sont, comme le schéma sous la définition épineuse de l'emprise au sol, ils se doivent d'être le plus conformes possible à ce qui est dit dans le règlement en général :

<u>Le schéma joint à cette définition</u> semble pouvoir être complété avec un local technique de piscine puisqu'il en est question précisément dans la définition proposée. De même qu'il est question dans la définition de l'annexe donnée plus haut, de la possibilité d'avoir des annexes accolées à la construction principale et ce schéma n'en fait pas état, laissant un doute s'instaurer. À vérifier également pour ce schéma, tant qu'à le mettre en exergue dans les dispositions générales à travers ce lexique, qu'il correspond bien, visuellement, aux règles de limites séparatives quant à l'implantation des constructions.

Ça rendrait le tout plus cohérent.

Enfin, puisqu'il en est question dans cette modification n° 2 du PLU pour les extensions autorisées en zone UC, <u>une définition rajoutée à ce lexique sur la surface de plancher</u> pourrait s'envisager, même si elle ne figure pas dans le lexique national officiel

(art. R111-22 du code de l'urbanisme version en viqueur depuis 1er janvier 2016)

Points positifs	Points négatifs
Cette disposition de recourir à un lexique permet d'expliciter les notions spécifiques utilisées par les auteurs du PLU afin de les soustraire à toute interprétation éventuelle de la part du juge administratif sur l'intention des auteurs (les écrits restent).	
De nombreux termes ou règles à venir selon l'évolution de la réglementation, pourront ainsi venir s'ajouter facilement à cette liste	

(imperméabilisation des sols, coefficient de biodiversité...).

Positionnées en préambule du règlement écrit, ces → à condition qu'il y ait accès définitions avertissent d'emblée le lecteur pétitionnaire du sens des termes employés par la suite. (technique moins lourde et répétitive que dans chaque zone ou articles concernés)

Le lexique ainsi matériellement incorporé au règlement écrit en acquiert sa valeur juridique contraignante

→ d'où l'importance d'avoir une rédaction

/ a da i iiiipi	ortani	c u	avon unc	rcuaction
irréprochable	qui	ne	comporte	aucune
contradictions				

objet précis Avis défavorable
Avis défavorable
Avec 1 réserve
Lier l'opposabilité de ce lexique au règlement écrit du PLU dans lequel il figure, en permettant aux pétitionnaires d'y avoir accès

2e <u>La modification de l'article 2 de la zone UC concernant les droits à bâtir accordés</u> aux constructions existantes

<u>Préliminaires</u>

Il s'agit ici d'assouplir la règle des 20 % de surface de plancher initiale autorisés pour des extensions de constructions existantes ayant dépassé le CES autorisé de 5 %

et de la transformer en 40 m2 d'emprise au sol ET (mais la rédaction n'est pas nette) 40 m2 de surface de plancher *initiale* (?) (Rédaction initiale soumise à l'enquête et donc aux PPA et public reçu)

Avis des PPA Observations du public Plusieurs observations <u>L'analyse de ce projet de modification n° 2 du</u> concernent cette PLU par la MRAe valant dispense d'évaluation disposition du PLU proposée à la modification : environnementale, prend acte que « ces règles 7 sur les 34 recueillies lors de l'enquête publique concernant les extensions mesurées, en zone UC, et de manière assez virulente, chacun limiteront la densification des secteurs non représentant un cas particulier dont il voudrait assainis collectivement et permettront de qu'il soit tenu compte. maîtriser l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus » Aucun autre avis de PPA rendu sur ce point.

Analyse de Mme le commissaire enquêteur

Cet objet est l'un des deux sujets majeurs et la justification principale de cette modification n° 2 du PLU.

- ♣ Sur le plan formel,
- 1- la notice explicative du BE pour ce 2^e objet de modification fait état d'un encadrement de la densification de la zone UC avec un CES de 5 % lors du PLU 2015, ce qui est inexact : ce CES de 5 % n'a été instauré que lors de la modification n° 1 de 2019.
- 2- Cette même notice ne parle en préambule justificatif que de 40 m2 d'emprise au sol
- 3- et uniquement pour les constructions existantes non desservies par l'assainissement collectif
- **4** Dans l'art. UC2 du règlement écrit modifié, est introduite la notion supplémentaire de 40 m2 de surface de plancher *initiale*, ce qui ne veut rien dire
- 5- Et il n'est plus mentionné ici le distinguo entre zone UC assainie ou non.

Bref! un ramassis d'incohérences auquel se sont heurtés quelques administrés ayant essayé d'y comprendre quelque chose. (Messieurs Bivi par exemple, avec leurs propositions de scenarii possibles), ainsi que moi-même!

- ♣ En l'état, cette disposition « assouplie » n'intéresse pas beaucoup les PPA qui attendent manifestement sur le sujet la prochaine révision du PLU.
- ♣ Mais elle remue davantage les propriétaires concernés, de petites ou grandes propriétés, chacun à leur niveau, qui trouvent cette règle encore très restrictive pour leur droit à construire. Les 40 m2 de surface de plancher ajoutés aux 40 m2 d'emprise au sol, interdisent toute extension avec étage et limitent encore l'usage de l'extension (même mesurée) que semblait vouloir proposer la commune par cette modification intermédiaire avant la révision à venir du PLU.
- L'aménagement du règlement écrit art UC 2 tel qu'il ressort de la modification 2 en cours, et tel que les élus l'ont expliqué à Mme le commissaire enquêteur, vise pourtant bien à ne pas nuire aux extensions sur constructions existantes qui pourraient être nécessaires alors que le CES est si bas en zone UC non assainie, dans le seul but de limiter les divisions parcellaires : « aider ces jeunes familles arrivantes, accédantes à la propriété avec des constructions cinquantenaires, à les remettre au goût du jour par des extensions que le PLU de 2015 limitait à 20 % de la surface de plancher existante, ce qui s'avérait insuffisant, surtout pour les petites maisons ».

Sont pénalisés aussi, ceux qui, sur une grande parcelle, n'ont pu construire qu'un « petit » bâti (le cas d'un administré -observation 2-1 Mouquet- reçu à la 2^e permanence de l'enquête publique et qui se trouvait être déjà pénalisé sous l'égide de la règle des 20 % d'extension maximum).

Mais, l'emprise au sol de l'ordre de 40 m2 en plus, empêche tout niveau pour une extension de type tourelle, pièce avec mezzanine ou autre usage de R+1. Et là, tous les propriétaires se sentent lésés, de petites comme de grandes maisons.

- Après éclaircissements reçus à l'issue des réponses du MO aux observations du public (Cf. PV de synthèse des observations du public), « la volonté communale clairement exprimée, » (sic!) est de limiter les extensions autorisées à 40 m2 de surface de plancher, sans étage possible, et donc de proposer l'emprise au sol nécessaire pour atteindre cette limite ainsi que de ne pas prêter le flanc à des extensions de surfaces non comptabilisables dans la surface de plancher.
- À noter que sous l'observation 2-1 précitée, le maître d'ouvrage a justifié comme suit : « Lors des réunions de travail pour la modification du PLU, nous avons pensé ramener l'extension en

pourcentage selon la superficie de la parcelle, mais cette option nous a été déconseillée conjointement par le bureau d'étude et l'ATD »

Le tableau d'application qui en ressortait semblait trop complexe et les effets de seuil pouvaient devenir difficiles à gérer.

Et la notion de l'extension mesurée à 30 % arrêtée par la jurisprudence du conseil d'état -18 nov. 2009 Suzanne Quillaud req. 326479-, qui aurait pu être une alternative, n'y aurait rien changé. Elle aurait même mis en danger la volonté de limiter l'urbanisation de cette zone UC, en cas de grandes maisons.

Puis « De même on ne peut pas subordonner la superficie de l'extension à la condition de ne pas faire de division parcellaire au nom de l'équité de la règle. », ce qui se conçoit effectivement.

Points positifs

On est bien dans la logique du respect par la commune des objectifs de son PADD de 2015 et du SCoT Nord Toulousain (Axe 2-Objectif 2) de maîtrise de son développement urbain « harmonieux et qualitatif » en « ne permettant que des extensions mesurées pour le bâti existant » (ce dernier critère, en provenance du DOO du SCoT, concerne normalement les zones agricoles, mais il y a sur Lapeyrouse-Fossat une zone UC route du Girou, tellement excentrée et en plein cœur de la zone A (?), qu'on peut très honnêtement extrapoler l'intention de cette prescription à la zone UC qui, comme on l'a noté au chapitre des enjeux de la modification en cours, est si vaste et différenciée).

PLU 2015, modifié en 2019 : 2 planifications urbaines allant dans le même sens

On peut considérer que la commune tout de même consenti un aménagement favorable (le plus souvent) aux possibilités d'extensions des constructions existantes dans cette zone UC où s'était développée malgré elle, une urbanisation non adaptée aux équipements publics proposés.

Cette disposition a fait l'objet de multiples scénarii entre élus, ATD31 et le BE Citadia, avant d'être arrêtée comme telle. On peut considérer qu'il s'agit d'un consensus réfléchi.

Points négatifs

La rédaction de l'article UC 2 concernant les droits à bâtir accordés aux constructions existantes est défaillante sur la notice et donc le règlement modifié, tels que présentés aux administrés lors de cette enquête publique.

Elle n'est pas claire, mélange tout et utilise des termes impropres. Elle a induit en erreur de nombreuses personnes.

Par ailleurs, comme devant de nombreuses mesures d'urbanisme imposées par la législation et les PADD communaux qui en découlent, nombre d'administrés se sentent piégés et contraints dans l'évolution personnelle de leur droit à construire sur leur propriété.

Ils sont invités à renouveler leur désaccord et la spécificité de leur cas, au moment de la discussion sur la prochaine révision du PLU mais, en l'état, il y a peu de chance pour qu'ils soient entendus.

On ne sait pas encore si, dans le cadre de cette réflexion, la commune pourra redonner un peu plus de droit à construire dans certaines zones UC, en lien peut-être avec un schéma d'assainissement plus ambitieux et un zonage revu en conséquence ou le choix d'autres motifs de détermination des zones urbaines de la commune

(à défaut d'harmonisation avec 2 parcelles classées en zone UC qui sont pourtant, elles,

L'argument de ne pas pénaliser les jeunes accédants à la propriété semble tout à fait vertueux.

reliées à l'assainissement collectif... Voir développement sur le sujet en objet 8).

L'argument aussi de maintenir autant que possible 65 % d'espace végétalisé sur les unités foncières en zone UC (art. 13 du règlement écrit) pourrait aussi justifier l'aspect « mesuré » des extensions autorisées ...mais il n'a pas été évoqué.

Avis rendu sur cet objet précis

Avis favorable

Avis défavorable

Avec 1 recommandation

Bien mettre en œuvre, comme Mme le Maire le propose dans ses réponses au *PV des observations du public*, le courrier explicatif aux administrés à qui nuit une telle disposition, surtout ceux qui restent loin d'une possibilité de rapprochement du zonage de l'assainissement collectif et le leur spécifier.

Avec 3 réserves

Revoir intégralement la rédaction de ce paragraphe, au sein de l'article UC 2 concernant les droits à bâtir accordés aux constructions existantes : la rendre plus explicite et plus exacte

Bien mettre en œuvre, comme Mme le Maire le propose dans ses réponses au *PV des observations du public*, la réflexion de zonage nécessaire lors de la prochaine révision du PLU et du prochain schéma d'assainissement, en lien avec les observations qui pourront être déposées dans le registre de concertation.

Reprendre les observations du public liées à cette enquête pour les intégrer à la réflexion sur <u>ces</u> <u>deux</u> prochains zonages, ce qui a l'air évident mais qui va mieux en le disant!

3e <u>La modification de l'article 2 de la zone UC concernant les habitations légères de loisirs et les caravanes (mise en cohérence avec la rédaction proposée en zone UA et UB et 1AU)</u>

Préliminaires

Il s'agit ici d'harmoniser la rédaction des art 2 sur les occupations du sol par les habitations légères de loisirs (HLL) et les caravanes dans toutes les zones concernées du PLU.

<u>Avis des PPA</u>	Observations du public
	Aucune observation sur cette harmonisation de rédaction des articles 2 sur les HLL et caravanes

Analyse de Mme le commissaire enquêteur

Sur le plan purement formel,

noter que les articles 2 des zones UA, UB, UC et 1AU sont bien concernés par cette disposition sur les HLL et caravanes dans le règlement écrit proposé alors que la notice, dans ses titres, ne mentionne pas la zone 1AU mais l'inclut dans son développement.

Les articles ne sont pas rédigés de la même façon non plus : des mots différents sont utilisés et des portions de phrases semblent manquantes : la partie de phrase rajoutée en sus « ...à condition de cumuler les quatre critères définis ci-dessous » ne se trouve que dans l'UC 2 et n'a pas été corrigée de la même façon dans les 3 autres rédactions (UA, UB et 1AU). Pour une fois le copié-collé peut s'appliquer sans risque, tant sur tout le rédactionnel que sur les phrases rajoutées ou remaniées.

Considérant que

« Une habitation légère de loisirs, également appelée chalet ou bungalow, est en France une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière. Elle diffère des résidences mobiles par sa dimension qui peut excéder 40 m² ».

Il est certain que la commune ne peut pas se permettre de prêter le flanc à de telles installations apparentées à des logements qui pourraient dépasser les 40 m2 de surface de plancher autorisés en zone UC pour les extensions et 30 m2 pour les annexes.

Il y a une cohérence dans l'intention avec la disposition précédente.

Points positifs	Points négatifs		
Harmonisation d'écriture nécessaire entre les mêmes articles des zones concernées.	Néant		
En lien logique avec la mesure précédente des extensions autorisées en zone UC: éviter un contournement de la règle si de telles constructions restaient autorisées sans limitation de durée			
Avis rendu	Avis rendu sur cet objet précis		
<u>Avis favorable</u>	Avis défavorable		
Avec 1 recommandation	Avec réserves		
Après vérification d'intention, harmoniser entièrement le rédactionnel des 4 articles 2 dans les zones UA, UB, UC <u>et 1AU</u>	Néant		

4e <u>La modification de l'article 4 concernant la desserte des terrains par les réseaux</u> en zone UA, UB et UC

Préliminaires

Il s'agit ici de corrections très formelles au sein des articles 4 sur les règles applicables en matière de gestion des eaux pluviales selon le Schéma pluvial communal existant, qui consistaient, au départ, à harmoniser les rédactions pour les zones concernées.

Avis des PPA	Observations du public
L'avis, sous forme de tableau, rendu par la C3G, propose une rédaction différente, en évacuant le terme de puisard et en le remplaçant par « une cuve de rétention temporaire ou un puit d'infiltration nécessitant une étude hydrogéologique ».	Personne n'a fait d'observation sur l'application de ce schéma pluvial communal dans les zones concernées (une personne a évoqué un souci d'évacuation pluviale de voisinage en zone A : 2-8 Marco)
L'analyse de ce projet de modification du PLU par la MRAe valant dispense d'évaluation environnementale, entérine l'obligation de tels	

dispositifs de récupération des eaux pluviales des
surfaces imperméabilisées pour toute construction
ou installation nouvelle dans les zones urbaines.

Aucun autre avis de PPA rendu sur ce point.

Analyse de Mme le commissaire enquêteur

Parce que la commune dispose d'un schéma pluvial, il est normal de s'y conformer. En l'occurrence, respecter le point 5 du règlement du schéma pluvial communal en vigueur depuis le 1^{er} PLU du 28 novembre 2007 sur Lapeyrouse-Fossat, en lien avec les bassins versants des ruisseaux de St-Pierre et de Seillan/Bénas qui préconise bien des puits d'infiltration pour évacuer les eaux pluviales.

L'analyse du technicien C3G, après en avoir pris connaissance, est partagée par Mme le commissaire enquêteur qui s'en remet à cette expertise :

« Le puisard est un simple trou dont on ne maîtrise pas la couche sableuse, existante ou non. Or, l'eau doit partir de manière contrôlée. D'où la précision d'une cuve de rétention <u>temporaire</u> (dans le sens de transitoire) qui doit temporiser le rejet de l'eau »

Pour mémoire car hors sujet direct de l'enquête bien qu'il s'agisse aussi de « corrections réglementaires » de cet art. 4 :

pour la phrase sur les dessertes par les réseaux d'électricité aux articles 4 en UA, UB, UC, 1AU, A et N : mention manquante rajoutée en A 4, d'accord, mais il manque la phrase terminale du paragraphe, « Les branchements devront être réalisés en souterrain. » dans les articles 4 des zones UA et N. (sous réserve de vérification d'intention)

Points positifs	Points négatifs
Cette nouvelle rédaction respecte le Schéma pluvial communal.	Néant
Avis rendu sur ce	t objet précis
Avis favorable	Avis défavorable
Avec 1 recommandation	Avec réserves
Harmonisations formelles de rédaction dans tous les art 4 des zones concernées (pas uniquement les 3 citées ici, concernant les eaux pluviales mais aussi les réseaux d'électricité)	Néant

5e <u>La modification de l'article UB-6 et UC-6 concernant l'implantation des piscines</u> par rapport aux voies et emprises publiques et mise en cohérence du schéma associé à titre indicatif et 1AU-6

Préliminaires

Il s'agit ici de simplifier la règle d'alignement des piscines par rapport à la voie publique (ou privée ouverte à la circulation) sans la différencier selon le classement (départemental ou pas) de la voie en question, ce qui compliquait grandement l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Avis des PPA	Observations du public
L'avis, sous forme de tableau, rendu par la C3G, propose une rédaction différente, en demandant de conserver le terme d' « annexes » tel qu'il figurait dans cet article.	de cette disposition art 6 sur alignement des
Aucun autre avis de PPA rendu sur ce point.	

Analyse de Mme le commissaire enquêteur

Sur le plan formel

Encore une fois, les titres de la notice explicative du BE n'ont pas repris la zone 1AU6 alors qu'elle figure dans le développement et, c'est donc un moindre mal, dans le règlement écrit à modifier. C'est juste que ce n'est pas rigoureux et que les PPA qui ne recopient que les titres sans vérifier leur conformité au développement, ne sont pas dans la réalité.

Idem pour le schéma associé à chacun de ces articles qui est annoncé dans les titres de la notice et ne figure pas dans son développement mais semble bien figurer dans le règlement.

Il n'y a pas harmonie non plus entre la rédaction proposée en notice et en règlement écrit : des phrases supprimées ne le sont pas partout, des numérotations d'alinéas sont totalement incohérentes et à revoir si le texte doit rester en l'état

<u>Total, il y a tant de modifications et d'ajustements à réaliser dans ces articles 6 UB, UC et 1AU</u> entre cette disposition sur l'alignement des piscines et celle sur l'alignement des constructions qui lui succède, qu'il y aurait vraiment intérêt à les réécrire intégralement et correctement : rajouter les oublis, supprimer les phrases en double, revoir les numérotations, rassembler les

dispositions comparables (comme celles concernant les contraintes de servitudes).

ET réactualiser les schémas en conséquence.

Sur le fond

Il y a pour cette partie de règlementation, 2 configurations évoquées :

- Pour les piscines, le retrait par rapport à l'emprise publique passe de « 2 ou 3 ou 4 m» à un alignement unique de 3 m
- Les annexes (dont on disait précédemment qu'avec les piscines, elles n'étaient pas concernées, tout en règlementant quand même l'alignement des piscines (!...)), ont ici disparu

L'analyse du technicien C3G, après en avoir pris connaissance, est la suivante : « une piscine enterrée règlementée en retrait de la voie publique cause moins de risque de visibilité qu'un cabanon qui garderait la liberté de s'implanter plus près de cette voie».

De fait, il semblerait plus juste de conserver le terme d' « annexes » lors de cette règlementation des implantations des piscines par rapport aux voies publiques (comme les locaux techniques des piscines par exemples, qui sont près des piscines ici réglementées).

Ou bien libeller plus clairement l'article sur ce sujet afin que ces annexes-locaux techniques-cabanonsgarages soient considérés comme des éléments entrant dans le terme « extension » des reculs autorisés pour les constructions existantes.

Le doute ne doit pas être permis.

Points positifs	Points négatifs
L'harmonisation des distances de retrait des piscines par rapport à l'emprise publique en zones UB, UC et 1AU simplifie la lecture du PLU et donc les instructions d'urbanisme sur ce sujet. Rien ne vient contrevenir au fait de règlementer	À vouloir harmoniser, il ne faut pas rendre pour autant l'article du règlement écrit moins complet qu'il ne l'était et retrancher une modalité qui sera encore sujet à controverse (cas des annexes).
pareillement l'implantation des piscines dans ces 3	
zones. Avis rendu sur ce	t phiot prácis
AVISTERIAL SUI CE	t objet precis
Avis favorable	<u>Avis défavorable</u>
Avec 2 recommandations	Avec réserves
Étudier la possibilité de réintroduire ou de mieux caractériser les constructions annexes qui figuraient dans le règlement écrit précédent. Il va sans dire que les schémas associés doivent être concordants.	Néant

6e <u>La modification de l'article UB-6 et UC-6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et mise en cohérence du schéma associé à titre indicatif (et 1AU-6?)</u>

Préliminaires

Il s'agit ici

- de simplifier la règle d'alignement des constructions par rapport à la voie publique (ou privée ouverte à la circulation) sans la différencier selon le classement (départemental ou pas) de la voie en question, ce qui compliquait grandement l'instruction des autorisations d'urbanisme
- d'assouplir la notion de façade (pas toujours « principale », du reste, parfois difficile à identifier) afin de laisser la possibilité d'aligner sur la voie publique la façade la plus respectueuse en termes de performance énergétique des bâtiments (Cf. réglementation thermique RT 2012 en matière de conception bioclimatique des bâtis, supplantée par la RE 2020 Réglementation environnementale applicable au 1^{er} janvier 2022)

L'avis, sous forme de tableau, rendu par la C3G, propose une rédaction différente, en demandant de conserver le terme d' « annexes » tel qu'il figurait dans cet article. Aucun autre avis de PPA rendu sur ce point. Une seule observation évoque ce sujet du retrait des constructions et extensions par rapport à une voie privée, longue mais non ouverte à la circulation (1-2 Rigoni) mais juste pour information d'ordre général.

Analyse de Mme le commissaire enquêteur

Sur le plan formel,

- À noter cette fois que ni dans l'intitulé, ni dans le développement de la notice et, pire encore, ni dans le règlement écrit modifié, on ne retrouve le nouveau rédactionnel en zone 1AU. Dans le cadre de cette harmonisation, et considérant les arguments avancés, il n'y a aucune raison pour que l'article 6 de la Zone 1AU ne soit pas modifié comme les deux autres. Or, ni dans l'intitulé, ni dans le développement de la notice et, pire encore, ni dans le règlement écrit modifié, on ne retrouve ce nouveau rédactionnel. Il y a très probablement un oubli à corriger.
- → De plus, les mêmes propos que sur l'objet précédent sont à reprendre : Il y a tant de modifications et d'ajustements à réaliser dans ces articles 6 UB, UC et 1AU entre cette disposition sur l'alignement des constructions et celle sur l'alignement des piscines qui précède, qu'il y aurait vraiment intérêt à les réécrire intégralement et correctement.

- ♣ En profiter pour s'interroger sur le cas des annexes (genre locaux de piscine), des entrées de garages, rajouter les oublis, supprimer les phrases en double, revoir les numérotations, rassembler les dispositions comparables (comme celles concernant les contraintes de servitudes).
- **ET** réactualiser les schémas en conséquence.

Sur le fond :

Il y a pour cette partie de règlementation, <u>3 configurations évoquées</u> :

- Pour les constructions nouvelles (hors second rang), le retrait par rapport à l'emprise publique passe de « 4 ou 5 ou 15 ou 20 m » à un alignement unique de 5 m
- Les annexes (dont on disait précédemment qu'avec les piscines, elles n'étaient pas concernées, tout en règlementant quand même l'alignement des piscines (!...)), ont ici disparu
- De même que les entrées de garage

L'analyse suivante du technicien C3G, après en avoir pris connaissance, est partagée par Mme le commissaire enquêteur :

« pour les annexes, non concernées dans la rédaction proposée de cet article, aucune distance d'alignement n'est plus précisée »

Et il est rajouté <u>qu'il en est de même pour l'alignement des entrées de garage</u> précédemment évoquées, nominativement, sauf à les considérer et les libeller comme des éléments entrant dans le terme « extension » des reculs autorisés pour les constructions existantes.

Le doute ne doit pas être permis.

Points positifs	Points négatifs	
Harmonisation des distances de retrait des constructions, en général, par rapport à l'emprise publique en zones UB, UC et 1AU simplifiant les instructions d'urbanisme sur ce sujet. Rien ne vient contrevenir au fait de règlementer pareillement l'implantation des constructions dans ces 3 zones.	À harmoniser, il ne faut pas rendre pour autant l'article du règlement écrit moins complet qu'il ne l'était et retrancher une modalité qui sera encore sujet à controverse (cas des annexes et des entrées de garages).	
Avis rendu sur cet objet précis		
<u>Avis favorable</u>	Avis défavorable	

Avec 3 recommandations

Étudier la possibilité de réintroduire ou de mieux caractériser les constructions annexes et l'alignement des entrées de garage qui figuraient dans le règlement écrit précédent.

Bien vérifier la différence de traitement, zone par zone, concernant les constructions pour service public, intérêt collectif et passages canalisations souterraines (puis écrire pareillement les phrases correspondantes)

Il va sans dire que les schémas associés doivent être concordants.

Avec 1 réserve

Rajouter le nouveau rédactionnel en 1AU6 lorsqu'il sera conforme

7e <u>La modification de l'article UC-7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives notamment pour les parcelles en drapeau</u>

<u>Préliminaires</u>

Il s'agit ici de réglementer le retrait des constructions dites de second rang (ou en drapeau) sur les parcelles divisées de la zone UC et de le passer de 4 m minimum à 5 m, tout en supprimant la notion de bande (4 à 15 m).

Avis des PPA	Observations du public
L'avis, sous forme de tableau, rendu par la C3G, s'intéresse à un autre point de ce même article, non spécifié dans cette modification : la hauteur des murs construits sur les limites séparatives doit concerner toutes sortes de murs et non pas les seuls maçonnés.	l'application de cette disposition UC 7 sur le
Aucun autre avis de PPA rendu sur ce point.	

Analyse de Mme le commissaire enquêteur

Dont acte pour la réflexion de la C3G sur la hauteur des murs de tous types en limites séparatives. C'est vrai qu'il faut essayer d'envisager un maximum de particularités au sein d'un tel règlement.

- → Pour le retrait de 5 m imposé aux constructions de second rang sur les parcelles divisées de cette zone UC (au lieu de « entre 4 et 15 m » précédemment), cela paraît anodin et passe inaperçu dans la modification en cours.
- Mais il transparaît, <u>faute de justificatifs plus précis</u>, que cela relève encore de l'intention de la municipalité de limiter les divisions parcellaires et nouvelles constructions dans ces zones UC. Ce qui, encore une fois, relève pleinement du Mais c'est le choix politique de la commune, conforme au PADD 2015 et aux directives du SCoT Nord-Toulousain
- L'ensemble des autres zones (où il n'est pas question de parcelles en drapeau) réglementent à 3 m minimum le retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

 La « garantie d'un recul nécessaire entre les constructions » (Notice BE) n'y est plus un argument comme en zone UC...
- ♣ De même, il n'est plus question ici de différencier les zones UC-assainissement collectif et UC-ANC. De sorte que, même avec un CES de 15 % si la parcelle de second rang est assainie, une grande construction ne pourra sans doute pas se faire si le terrain divisé est petit ou biscornu (pas de grande façade possible avec un tel retrait)
 Le fait de retirer alors la contrainte de 15 m maximum n'engage pas vraiment la commune non plus si le terrain est petit : des extensions ou annexes permises seront plus souvent impossibles à réaliser que le contraire (à vérifier)
- ♣ Et il ne semble pas qu'un argument de type « morphologie du tissu urbain et continuités visuelles », ou « modelage de la forme urbaine, réinvention du paysage urbain » ait été avancé pour justifier cette disposition.
- → Juste une volonté d'harmoniser les prescriptions relatives à l'implantation des constructions en zone UC, que ce soit par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives tout en « garantissant un recul nécessaire entre la construction existante et la construction projetée issue d'une division de parcelle ».
- Mais ce faisant, de manière si vertueuse, il demeure le souhait de limitation de constructibilité en parcelles divisées que l'avenir nous révèlera sans doute. Il serait intéressant d'en comptabiliser les occurrences lors des demandes d'autorisation d'urbanisme. Et déjà en amont, il aurait été intéressant de disposer d'une petite étude chiffrée sur le nombre et la taille des terrains concernés pour justifier une telle mesure avec une identification plus percutante des projets et réalisations en division parcellaire qui auraient posé le problème à éviter pour l'avenir.

Quel a été l'élément déclencheur d'un tel souhait d'adaptation du règlement écrit au sein des parcelles divisées ou en projet de division de la zone UC ?

Points positifs

Pour autant, la nouvelle disposition : Ne contraint plus les retraits par rapport aux La justification initiale de cette mesure aulimites séparatives pour les terrains en grande delà d'une volonté d'harmonisation de règles n'est pas précise et l'on peut concevoir que longueur (le 15 m max devient « illimité») ce qui pourrait « certaines fois » permettre des sous couvert d'« assouplissement », cette extensions ou annexes au sein de la parcelle disposition contraint un peu plus les Permet de garder un espace suffisant pour constructions possibles sur certaines divisions une voirie correcte vers une éventuelle parcellaires réalisées ou projetées, qu'il y ait parcelle de 3^e rang un CES à 15 % (UC assainie) ou à 5 % (UC en Permet un recul meilleur pour limiter les ANC) éventuelles ombres portées de voisinage (ce qui se révèle un avantage certain en matière de vision urbanistique, mais qui n'est pas pris en compte dans les autres zones urbaines...) Permet une harmonisation de traitement de la parcelle de second rang avec celle de devant qui doit être aussi à 5 m de la voie ou emprise publique Pour ces raisons, et parce que cet objet sur les parcelles en drapeau, est conforme au choix politique évoqué, l'avis n'a aucune raison de ne pas être favorable mais, au risque de paraître un peu trop suspicieuse, je reste un peu dérangée par l'aspect ambivalent de la mesure. Anodine, vertueuse, mais... Avis rendu sur cet objet précis **Avis favorable** Avis défavorable **Avec 1 recommandation** Avec réserves Justifier davantage cette disposition concernant les Néant parcelles en drapeau, actées, en cours ou à venir (dans la mesure du possible) par un éventuel comptage réel, issu des services instructeurs, des situations contraintes par rapport aux situations

Points négatifs

assouplies par cette modification du règlement écrit	
à leur sujet	
Afin de juger s'il s'agit ou non d'une mesure pouvant	
véritablement limiter les divisions parcellaires en	
zone UC et l'annoncer comme telle, ouvertement,	
puisqu'elle correspond aux engagements	
communaux du PADD de 2015	

8e La modification de l'article UC-9 concernant les règles d'emprise au sol

Ci-après plan fourni à la demande de Mme le commissaire enquêteur par le BE Citadia

Le 11 février 2022

Faisant état du chevauchement des zonages en vigueur

de l'assainissement collectif

et de la zone UC



2e modification du PLU de la commune de LAPEYROUSE-FOSSAT, 31180 Enquête publique du 11 au 27 janvier 2022 Référence E 21000167/31 Commissaire enquêteur, Mme Dominique ROGOS

Préliminaires

Il s'agit ici de différencier les coefficients d'emprise au sol en zone UC selon qu'elle dispose ou non d'un assainissement collectif.

Avis des PPA Observations du public La DDT considère ces modifications comme Plusieurs observations cette concernent mineures pour l'instant dans le sens où rien disposition du PLU proposée à la modification : n'évolue vraiment en la matière. 14 sur les 34 recueillies lors de l'enquête publique Cependant, elle recommande: (soit 41 % du public reçu) et de manière assez « avec la révision du PLU prescrite le 27 juin virulente, chacun représentant un cas particulier 2019, il faudra repenser cette emprise au sol en dont il voudrait qu'il soit tenu compte. lien avec un futur schéma d'assainissement collectif, sinon tout projet de densification serait bloqué sur ce secteur, ce qui est contraire à la sobriété foncière imposée en matière d'urbanisation »

Analyse de Mme le commissaire enquêteur

Aucun autre avis de PPA rendu sur ce point.

<u>Au démarrage de l'enquête</u>, Mme le commissaire enquêteur n'a pas disposé de l'information voulue sur ces parcelles assainies en zone UC et ne s'en est pas méfiée, la modification proposée du règlement écrit laissant entendre que le territoire en était notablement fourni.

En insistant auprès du BE Citadia, un plan (réalisé à ma demande, ce dont je les remercie) m'a été fourni qui délimite le chevauchement du zonage UC avec le zonage de l'assainissement collectif.

- Il s'avère que sur l'ensemble du territoire de Lapeyrouse-Fossat, seulement 2 parcelles foncières (2295 Payrouillé et entrée parcelle 1155 La Nouyère) sont ainsi classées en zone UC avec assainissement collectif, chacune des deux insérée au milieu d'une zone UC plus vaste, où elles bénéficient d'un CES à 15 %, comme si elles étaient en zone UB.

 La raison de cette singularité n'a pas à être creusée dans le cadre de cette enquête.
 - Il y a de grandes chances cependant, pour qu'elle le soit (et ce serait heureux) dans le cadre de la réflexion à mener pour la prochaine révision du PLU.
- ♣ En tout état de cause, pour la modification annoncée ici, tout semble rester identique à ce qui avait été acté lors de la 1^{re} modification du PLU en 2019, à savoir appliquer un CES de 5 % à la zone UC, dans le droit fil du PADD du PLU 2015 et du SCoT Nord Toulousain (Axe 2-Objectif 2) de maîtrise du développement urbain de la commune : « privilégier les secteurs desservis par l'assainissement collectif », « recentrer le développement urbain sur le bourg de Lapeyrouse et ses services », « maîtriser l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus »

Mais Quid de nos 2 parcelles précitées en zone UC: pas habitat trop diffus, pas vraiment centre bourg et desservies, on ne sait pourquoi, par l'assainissement collectif...?

En totale contradiction donc, avec la définition donnée en page 3 du règlement écrit du PLU : « zone UC = zone urbaine NON desservie par le réseau collectif d'assainissement » qui se trouve recouvrir l'essentiel du territoire urbanisé de la commune (74 %)

Le lien entre assainissement collectif et zonage du PLU est sans cesse mis à l'épreuve sur la commune. Déjà en 2015, il s'agissait de « Privilégier la mise en œuvre de l'assainissement collectif en lien avec la révision du Schéma Communal d'Assainissement en pensant le développement urbain (localisation des zones AU, densités) en cohérence avec les projets d'extension du réseau d'assainissement collectif » (Axe 1-Objectif 4) : densifier les secteurs qui sont ou seront desservis par l'assainissement collectif. Mais où en sont ces projets ?

Beaucoup d'administrés dont les parcelles sont situées en zone UC, s'estiment proches des secteurs en question, dans le même sillon gravitaire et donc potentiellement bien situés pour bénéficier de l'assainissement collectif et du CES qui va avec...excepté que cela ne concerne vraiment pas les zones UC sur lesquelles la densification doit être limitée (sauf 2 parcelles à qui ce privilège est déjà attribué!).

C'est un peu « le serpent qui se mord la queue » et il va sans dire que la prochaine révision du PLU ne pourra pas faire l'impasse sur un nouveau schéma d'assainissement collectif concomitant et un zonage réfléchi au plus juste.

♣ Quelques propriétaires reçus lors des permanences de l'enquête publique en cours pourraient être vraiment « raccrochés aux wagons » et d'autres, toujours pas car il faut bien instaurer une limite foncière et les règles supra-territoriales de densification urbaine autorisée visent à limiter la consommation de l'espace et concentrer l'urbanisation sur elle-même.

Attention au <u>cas d'un administré</u> -observation 3-5 Perrot- <u>qui possède</u> <u>une unité parcellaire</u>, <u>cadastrée 1701, figurant sur 2 zones du PLU</u> (encore une bizarrerie).

En réponse sous l'observation décrite, Mme le maire concède à ce monsieur « dès lors que la modification n° 2 sera approuvée, une parcelle en zone UC desservie par l'assainissement collectif bénéficiera d'un CES à 15%. »

C'est exact, si le projet de cet objet de modification passe, mais ce ne devrait pas être la règle compte tenu de ce qu'on vient de dire plus haut ou alors il faudra corriger la définition de la zone UC dans le règlement.

Il conviendrait plutôt de corriger la singularité du terrain de M. Perrot en envisageant de reclasser en UB l'ensemble de son unité foncière assainie (et non une seule moitié) ce qui, d'office, lui ferait bénéficier du CES à 15 %.

♣ Un autre requérant -observation 3-7, Brierre- qui estime les paysages et l'harmonie urbaine dénaturés par ce faible CES applicable en zone UC qui privilégie des constructions plus hautes et cubiques, <u>suggère que ce coefficient soit déterminé plus en adéquation avec la superficie</u> des terrains qu'avec leur desserte ou non par l'assainissement collectif.

La commune qui revendique son statut de tradition résidentielle, doit bien se poser la question des formes d'urbanisation souhaitées et leur influence certaine sur la qualité d'espaces et de vie, du moins en zone pavillonnaire (à noter que, généralement, les urbanisations en OAP sont encore souvent exclues de cette réflexion!).

♣ En tous les cas, le fait de tenter <u>une réflexion qui pourrait aller dans le sens d'un CES assujetti à des tranches de superficies et non au seul assainissement</u>, serait peut-être plus juste et plus souple, surtout en l'état actuel des 2 parcelles citées ci-dessus qui sont un grain de sable dans le rouage de cette disposition.

Points positifs	Points négatifs
Continuité de raisonnement sur la maitrise de la constructibilité <u>en zone UC non assainie</u> pour des raisons de limite des rejets dans le milieu naturel (réduction de l'impact du développement urbain sur l'environnement)	Exception des 2 parcelles en assainissement collectif dans cette zone UC qui ne paraît pas acceptable Et en contradiction avec la définition de la zone UC donnée dans le règlement écrit du PLU Le fait d'envisager une 3e exception avec la parcelle 1701 de M. Perrot n'est pas acceptable de fait.
Avis rendu sur cet objet précis	
Avis favorable	Avis défavorable
Acces 1 recommendation	Avec 4 vécembre

Avec 1 recommandation

Au moment de la révision du PLU prescrite depuis le 27 juin 2019, et du prochain schéma d'assainissement collectif s'il en est refait un, et par rapport aux personnes accueillies lors de cette enquête, <u>il semblera possible de reconsidérer</u>:

- Le dos des parcelles de M. Caussat, chemin Payrouillé, et M. Perrot, chemin de Ferrette, dont les façades sont situées dans le zonage d'assainissement et peutêtre le secteur des Domaniaux de M. Bivi (au moins aussi près de ce réseau collectif que l'exception parcelle 2295 située 50 m plus loin)
- Les parcelles des familles Jimbergue, Thédié, Eggenberger, Sanjaume et

Avec 4 réserves

Tenter une réflexion sur un CES assujetti aux superficies des parcelles (par tranches) ou à leur proximité avec les réseaux existants en zone UC plutôt qu'au seul réseau d'assainissement

Justifier <u>avant application</u>, l'exception des 2 seules parcelles situées en pleine zone UC et disposant de l'assainissement collectif à qui l'art. UC 9 de la modification en cours permettrait un CES autorisé de 15 %

Si cela devait devenir la règle (cas de la parcelle 1701 mais aussi, rattachement au réseau collectif de plusieurs parcelles limitrophes dans le cadre d'un très prochain zonage d'assainissement)

Boucheret sur les secteurs Barbe d'or, Pessos Loungos et Quatre coins, tout à fait limitrophes du zonage d'assainissement en vigueur et dans le même sillon gravitaire

(cf. 1^{re} partie-B- « Les observations émises par le public» dans ce rapport d'enquête, public reçu sur le thème « schéma d'assainissement collectif en lien avec objet UC 9», portant sur le CES de constructibilité)

il faudrait alors, corriger le règlement écrit en conséquence dans sa définition de la zone UC

Dans l'attente, ne surtout pas créer une 3^e exception avec la parcelle 1701 qui peut se solutionner autrement, comme un reclassement de la parcelle unitaire en zone UB puisqu'elle y est déjà pour moitié

9e <u>La suppression de la définition de l'emprise au sol à l'article 9 des zones UB et UC et UA</u>

Préliminaires

Il s'agit ici de supprimer la définition de l'emprise au sol dans chaque article 9 des zones concernées et de la reporter dans les dispositions générales du règlement écrit.

Il n'est pas question ici de sa rédaction (comme dans le 1^{er} objet) mais de son emplacement dans le règlement écrit du PLU.

Avis des PPA	Observations du public
L'avis, sous forme de tableau, rendu par la C3G, constate que « la commune fait marche arrière car c'était la volonté de la commune de mettre la définition de l'ES dans le règlement des zones afin que les pétitionnaires puissent en prendre connaissance! »	Aucune observation sur ce report de définition CES (c'est plutôt le CES lui-même qui a été sujet de discussion !)
Aucun autre avis de PPA rendu sur ce point.	

Analyse de Mme le commissaire enquêteur

Sur le plan purement formel, noter que les articles 9 des zones UA, UB et UC sont bien corrigés dans le règlement écrit proposé (définition CES supprimée) alors que la notice, dans ses titres, ne mentionne pas la zone UA mais l'inclut dans son développement.

- L'emplacement de cette définition d'emprise au sol semble avoir toujours posé un problème à la commune et on ne comprend pas pourquoi (faut-il la cacher ou la montrer ?):
- <u>En 2015 PLU</u>, la DDT avait donné l'avis de l'introduire dans chaque article UB et UC (UA étant non réglementé en la matière à l'époque) (*cf. Note BE Citadia sur les ajustements PLU après avis des PPA*) et finalement, ça n'a pas été fait !

Le PLU de 2015 ne dispose pas de cette définition en art 9 des zones concernées.

- <u>En 2019 1^{re} modification PLU</u> (*cf. notice présentation BE Citadia*) : « Réintroduite dans les articles UA-9 et UB-9 du PLU, la définition de l'emprise au sol a été reprécisée dans le cadre de la modification du PLU, et se trouve ainsi supprimée des dispositions générales du règlement » (à noter qu'encore, UC-9 n'est pas mentionné dans la phrase de la notice mais bien corrigé dans le règlement écrit)
- En 2022 2^e modification PLU, il est proposé de la remettre en dispositions générales
 - → Où qu'elle se situe dans le règlement écrit du PLU, la définition (et maintenant les définitions en général) doit pouvoir être vue, lue et comprise par <u>les usagers, destinataires des règles du PLU qui les concernent, sans aucune autre intention</u> (cf. avis C3G cité plus haut : « que les pétitionnaires puissent en prendre connaissance »)
 - En conséquence :
- Si cette définition doit rester dans les dispositions générales, il faut que celles-ci soient fournies aux demandeurs lors des demandes d'autorisation d'urbanisme et <u>qu'une phrase de renvoi vers</u> ce lexique soit insérée en entête de chacun des **3** articles concernés
- Si ces dispositions générales ne doivent pas être fournies aux pétitionnaires, cette définition doit rester dans chaque article où elle figure déjà depuis la décision prise en ce sens lors de la modification n° 1 de 2019 afin d'être sûr que cette définition soit portée à la connaissance de toutes les personnes intéressées.
- Mais ce serait dommage compte tenu de tous les avantages évoqués plus haut sur son emplacement en lexique préalable. (voir objet n° 1 ci-dessus sur l'argumentaire du lexique en dispositions générales du règlement écrit)

<u>Points positifs</u>	<u>Points négatifs</u>
en préambule, cette définition d'emprise au sol,	Son emplacement joue au ping-pong depuis 2015. Pourquoi ?

Avis rendu sur cet objet précis	
<u>Avis favorable</u>	Avis défavorable
Avec 1 recommandation	Avec 2 réserves
Il faut stopper les allers-retours de la définition de l'emprise au sol entre les articles 9 qui lui sont dédiés et les dispositions générales du règlement écrit du PLU. Et avoir la bonne réflexion, justifiée, sur le sujet	Si elle doit bien figurer avec les autres définitions du lexique en dispositions générales, insérer alors dans les art 9 des 3 zones concernées la mention du renvoi vers ce lexique, avec la même rédaction pour chaque article <u>y compris</u> le schéma associé retravaillé comme vu précédemment en objet 1 de cette modification. Et fournir ce lexique à tous les pétitionnaires

10e <u>La modification de l'article 11 en zones U, 1AU, A et N concernant les</u> clôtures

Préliminaires

Il s'agit ici de préciser la réglementation des clôtures qui a pu poser quelques difficultés d'interprétation en cours d'instructions des autorisations d'urbanisme :

- qu'elles soient toutes concernées (même celles non situées en limites de propriété)
- que leur composition autorisée soit clairement établie

Avis des PPA	Observations du public
L'avis, sous forme de tableau, rendu par la C3G, propose une rédaction de cet « art 11 4/ Clôtures », plus détaillée et plus harmonisée entre toutes les zones pour éviter au maximum les erreurs d'interprétation (notamment définition des claires-voies, précision sur les limites séparatives avec les zones agricoles ou naturelles) Aucun autre avis de PPA rendu sur ce point.	cette disposition art 11 sur l'implantation des clôtures réglementées ainsi que leur composition.

Analyse de Mme le commissaire enquêteur

Toutes les fantaisies sont possibles de la part des constructeurs et il est normal de se prémunir autant que faire se peut, contre des aberrations pouvant porter atteinte à une harmonie de paysage ou de choix architectural local.

- ♣ En ce sens, les précisions demandées par les élus pour cet article paraissent justifiées, de même que le fait de réfléchir encore à ce que recouvre le mot claire-voie en terme de lames de différentes largeurs, de perforations, etc.
- ♣ De même que l'analyse suivante du technicien C3G, après en avoir pris connaissance, est partagée par Mme le commissaire enquêteur :
- « Ne pas permettre aux propriétaires de clôturer leur terrain est contraire au code civil. Si seules des haies naturelles-écrans végétaux sont autorisées en limites séparatives des zones agricoles *et* naturelles, l'invasion d'animaux n'est pas suffisamment freinée et il peut être utile de rajouter un grillage dit « agricole» contre le gibier ». Mais il ne doit s'agir que d'une « possibilité de faire » à libeller en ce sens.
 - Le PLU doit réglementer les clôtures afin qu'elles demeurent perméables à l'écoulement des eaux (pas d'obstacle aux crues éventuelles) mais aussi qu'elles ne fassent pas obstacles à la transparence écologique.

Des justificatifs en la matière devront pouvoir être donnés si le niveau de détail de la mesure est si poussé : ce qui n'est pas interdit est possible ; <u>ex</u> : un grillage agricole pour éviter le passage des gros gibiers, une clôture en gabion qui dépareille (peut-être) mais n'empêche pas l'hibernation des petits reptiles.

Le juste milieu n'est pas facile à réglementer en dehors de toute prescription et surtout en dehors de toute subjectivité.

Le « ressenti » en matière de paysage est tellement évolutif, tant politiquement qu'institutionnellement parlant

Points positifs	Points négatifs			
L'envie de se prémunir contre des fantaisies trop criardes par rapport à l'harmonie paysagère voulue pour la commune est légitime	→ mais tellement subjective!			
Avis rendu sur cet objet précis				
<u>Avis favorable</u>	Avis défavorable			
Avec 1 recommandation	Avec réserves			
Il convient d'harmoniser intégralement (et éventuellement simplifier) la rédaction des articles 11-4/ clôtures, chacun dans la zone qui le concerne avec ses propres caractéristiques.	Néant			

mmandations qui qui relève d'une llus poussée sur le
--

On voit bien, à la lecture de ces développements, que **les 10 objets** de cette modification n° 2 du PLU concernant les écritures du règlement écrit du PLU, **sont de nature et d'enjeux différents** que l'on peut classer ainsi :

Corrections purement formelles essentiellement d'harmonisation	Corrections ou insertions formelles mais impactant la teneur du règlement écrit et l'usage qui doit en être fait	Ajustements sur la constructibilité en zone UC qui peuvent constituer des dispositions transitoires dans l'attente de la prochain révision sur le zonage
1 ^{er} groupe	2 ^e groupe	3 ^e groupe
 habitations légères et de loisirs (obj.3) desserte des réseaux pluviaux (obj.4) implantation piscines par rapport aux voies et emprises (obj.5) implantation façades par rapport aux voies et emprises (obj.6) constitution des clôtures (obj.10) 	 intégration du lexique national de définitions de termes d'urbanisme en dispositions générales (obj.1) suppression de la définition d'emprise au sol dans le corps des articles concernés (obj.9) 	 droits à bâtir des extensions sur construction existante en zone UC (obj.2) implantation constructions en limites séparatives de second rang en zone UC (obj.7) règles d'emprises au sol différenciées selon le réseau d'eaux usées utilisable en zone UC (obj.8)

Pour le 1^{er} groupe de dispositions,

<u>les cohérences et harmonisations d'écriture</u> s'imposent au sein des articles concernés, en ayant bien vérifié au préalable de quels articles il s'agit : la notice explicative dans ses titres puis ses développements et le règlement écrit lui-même, n'étant pas toujours uniformément renseignés

♣ pour le 2^e groupe de dispositions,

<u>des ajustements d'écritures</u> paraissent nécessaires au sein des définitions données dans le lexique repris en dispositions générales du règlement écrit (illustrations schématiques comprises)

mais aussi, la place de telles définitions doit <u>se choisir en considération d'un seul critère</u> : qu'elles soient visibles par les pétitionnaires lorsqu'ils s'adressent aux services instructeurs des autorisations d'urbanisme

pour le 3^e groupe de dispositions,

<u>les adaptations de règles d'urbanisme concernant la zone UC</u> sont bien effectivement des *adaptations* consenties de manière transitoire, au sein d'une zone pour laquelle un frein à l'urbanisation est acté depuis le PLU de 2015 et sa modification de 2019.

Il n'entre pas dans l'objet de cette enquête de faire le procès de cette disposition de réduction massive du CES à 5% dans la zone UC. Elle respecte en tous point les objectifs du PADD de 2015, lui-même en compatibilité avec les préconisations du SCoT Nord Toulousain sur la consommation foncière du territoire qu'il recoupe.

Ainsi, toutes choses restant égales par ailleurs concernant

- le découpage de la zone UC en fonction de son <u>non</u>-raccordement à l'assainissement collectif (schéma d'assainissement collectif obsolète, STEP sous-dimensionnée, persistance de parcelles en zone non assainie qui disposent de l'assainissement) et
- la lutte constante contre les divisions parcellaires dans <u>toute</u> la zone UC, comme si 74 % du territoire communal pouvait être logé à la même enseigne,

les adaptations de ce groupe de dispositions ne peuvent que recueillir un avis favorable.

Par l'obligation-même de devoir adapter les règles (sans même parler de les assouplir) au sein du règlement écrit zone UC, on voit bien que les enjeux y sont forts et à redéfinir, tout comme l'indiquent et/ou le sous-entendent certaines PPA consultées. (voir sur ces enjeux de la modification en cours, le développement en 1^{re} partie - I – C- de ce rapport)

<u>Le renvoi de cette redéfinition du zonage de la commune **et** de son zonage d'assainissement collectif à la prochaine révision du PLU est péremptoire et appelé de leurs vœux par la commune elle-même, ses satellites institutionnels supra-communaux... et ses administrés.</u>

Cette révision est essentiellement motivée par la croissance démographique de la commune qui, aux portes de Toulouse, ne peut pas continuer indéfiniment à freiner son urbanisation par l'usage de la densification et à ne pas mettre ses équipements collectifs (STEP) en conformité avec elle.

Gageons que la réflexion plus fine, plus à long terme, plus « durable » au vrai sens du terme, qui devrait être menée à cette occasion, pourra atténuer certaines dispositions jugées sévères aujourd'hui dans certains secteurs ...alors qu'on le répète, elles ne font que respecter les objectifs du PADD du PLU 2015.

III- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

Mme le commissaire enquêteur ...

Au terme de l'enquête publique relatée de manière détaillée dans la 1re partie de ce rapport et au vu de l'ensemble des motivations émises dans ce rapport et reprises, pour chacun des objets de ce projet de modification n° 2 du PLU pour la commune de LAPEYROUSE-FOSSAT, dans la 2e partie ci-dessus :

Considérant:

- Après avoir vérifié que ce projet de modification n° 2 du <u>PLU s'intègre dans l'ensemble du cadre réglementaire</u> qui lui est opposable, que ce soit en mise en compatibilité ou en mise en conformité
- ♣ Qu'il n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et a bénéficié en ce sens d'une dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas par la MRAe
- que l'enquête s'est déroulée <u>conformément à la règlementation</u> et à l'arrêté d'ouverture d'enquête produit par la commune
- que le <u>public a été parfaitement informé</u> de la tenue de cette enquête et qu'il a pu consulter <u>un dossier complet</u>, s'exprimer librement pendant toute la durée de l'enquête, et être reçu par Mme le commissaire enquêteur au cours des 3 permanences qu'elle a tenues (où seulement 0,015 % de la population de Lapeyrouse-Fossat a participé, essentiellement sur des questions de droits à bâtir en zone UC en lien avec le schéma d'assainissement collectif)
- ♣ Après étude des documents mis à disposition du public et de Mme le commissaire enquêteur ainsi que des divers contacts pris auprès des PPA et techniciens-experts,

- Après <u>analyse des 34 observations recueillies auprès du public et des réponses apportées par le maître d'ouvrage</u> qui renvoient principalement à la prochaine révision du PLU, prescrite le 27 juin 2019 dans le sens où le zonage de la commune y sera intégralement débattu, ce qui rend cette modification intermédiaire mineure sur certains points purement formels mais à enjeux reportés pour tout ce qui concerne la constructibilité en zone UC ainsi que le futur schéma d'assainissement, points d'achoppement des revendications reçues
- ♣ Qu'aucun avis défavorable des PPA n'est à enregistrer pour cette modification n° 2, certaines se réservant ouvertement pour l'examen attentif du futur projet de révision du PLU, dans la mesure où cette modification n° 2 respecte et confirme l'engagement du PADD du PLU de 2015 en vigueur, sur la maîtrise de la constructibilité en zone UC : instaurer des adaptations constituant de véritables assouplissements de règles ou pas, mais sans revenir sur le CES à 5 % fixé lors de la modification n° 1 du PLU le 22 mars 2019
- ♣ que la commune va prendre en compte, comme elle s'y est engagée, l'ensemble des recommandations d'ordre formel concernant les corrections d'écriture dans le règlement écrit du PLU, document récepteur de l'adaptation des règles d'urbanisme constituant l'objet annoncé de cette modification, et telles que listées par Mme le commissaire enquêteur lors de l'examen de chaque point du projet soumis à l'enquête
- ♣ Et que les inconvénients soulevés sont essentiellement d'ordre formel et peuvent aisément être levés et donc <u>que les avantages l'emportent véritablement sur les inconvénients pour l'ensemble</u> de ce projet

... donne un AVIS FAVORABLE

au projet de modification n° 2 du PLU pour la commune de LAPEYROUSE-FOSSAT

<u>en vertu des différents avis émis tout le long de ce rapport</u>, et développés dans la 2e partie « éléments de motivation des conclusions et avis de Mme le commissaire enquêteur » sur les 10 objets du projet de modification n° 2 du PLU

où figurent de manière listée ci-dessous :

15 recommandations et 11 réserves

15 recommandations:

♣ Sous l'objet 1

L'intégration d'un lexique au sein de la partie dédiée aux dispositions générales

Tel que décrit en « 2^e partie-II-1^{er} objet »

- Revoir la rédaction des deux définitions « annexes » et « emprise au sol »
- Rendre cohérente l'illustration associée à la définition de l'emprise au sol avec les différentes règles et/ou définitions du règlement
- Rajouter dans ce lexique la définition de la surface de plancher dont il est question pour les autorisations d'extensions en zone UC, justement en lien avec le CES (pour bien dissocier les deux notions cohabitant dans la même phrase, en UC 2 notamment)
- Sous l'objet 2

La modification de l'article 2 de la zone UC concernant les droits à bâtir accordés aux constructions existantes

Tel que décrit en « 2^e partie-II-2^e objet »

- Bien mettre en œuvre, comme Mme le Maire le propose dans ses réponses au PV des observations du public, le courrier explicatif aux administrés à qui nuit une telle disposition, surtout ceux qui restent loin d'une possibilité de rapprochement du zonage de l'assainissement collectif et <u>le leur spécifier</u>.
- Sous l'objet 3

<u>La modification de l'article 2 de la zone UC concernant les habitations légères de loisirs et les caravanes (mise en cohérence avec la rédaction proposée en zone UA et UB et 1AU)</u>

Tel que décrit en « 2^e partie-II-3^e objet »

- Après vérification d'intention, harmoniser entièrement le rédactionnel des 4 articles 2 dans les zones UA, UB, UC et 1AU
- Sous l'objet 4

La modification de l'article 4 concernant la desserte des terrains par les réseaux en zone UA, UB et UC

Tel que décrit en « 2^e partie-II-4^e objet »

- Réaliser les harmonisations formelles de rédaction dans tous les art 4 des zones concernées (pas uniquement les 3 citées ici, concernant les eaux pluviales mais aussi les réseaux d'électricité)

Sous l'objet 5

La modification de l'article UB-6 et UC-6 concernant l'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques et mise en cohérence du schéma associé à titre indicatif et 1AU-6

Tel que décrit en « 2^e partie-II-5^e objet »

- Étudier la possibilité de réintroduire ou de mieux caractériser les constructions annexes qui figuraient dans le règlement écrit précédent.
- Il va sans dire que les schémas associés doivent être concordants.

Sous l'objet 6

La modification de l'article UB-6 et UC-6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et mise en cohérence du schéma associé à titre indicatif et 1AU-6

Tel que décrit en « 2^e partie-II-6^e objet »

- Étudier la possibilité de réintroduire ou de mieux caractériser les constructions annexes et l'alignement des entrées de garage qui figuraient dans le règlement écrit précédent.
- Bien vérifier la différence de traitement, zone par zone, concernant les constructions pour service public, intérêt collectif et passages canalisations souterraines (puis écrire pareillement les phrases correspondantes)
- Il va sans dire que les schémas associés doivent être concordants.

Sous l'objet 7

La modification de l'article UC-7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives notamment pour les parcelles en drapeau

Tel que décrit en « 2^e partie-II-7^e objet »

 Justifier davantage cette disposition concernant les parcelles en drapeau, actées, en cours ou à venir (dans la mesure du possible) par un éventuel comptage réel, issu des services instructeurs, des situations contraintes / situations assouplies par cette modification du règlement écrit à leur sujet

Afin de juger s'il s'agit ou non d'une mesure pouvant véritablement limiter les divisions parcellaires en zone UC et, si oui, l'annoncer comme telle, ouvertement, puisqu'elle correspond aux engagements communaux du PADD de 2015.

Sous l'objet 8

La modification de l'article UC-9 concernant les règles d'emprise au sol

Tel que décrit en « 2^e partie-II-8^e objet »

- Au moment de la révision du PLU prescrite depuis le 27 juin 2019, et du prochain schéma d'assainissement collectif s'il en est refait un, et par rapport aux personnes accueillies lors de cette enquête, il semblera possible de reconsidérer :
 - Le dos des parcelles de M. Caussat, chemin Payrouillé, et M. Perrot, chemin de Ferrette, dont les façades sont situées dans le zonage d'assainissement et peut-être le secteur des Domaniaux de M. Bivi (au moins aussi près de ce réseau collectif que l'exception parcelle 2295 située 50 m plus loin)
 - Les parcelles des familles Jimbergue, Thédié, Eggenberger, Sanjaume et Boucheret sur les secteurs Barbe d'or, Pessos Loungos et Quatre coins, tout à fait limitrophes du zonage d'assainissement en vigueur et dans le même sillon gravitaire
- Sous l'objet 9

La suppression de la définition de l'emprise au sol à l'article 9 des zones UB et UC et UA

Tel que décrit en « 2º partie-II-9º objet »

- Il faut stopper les allers-retours de la définition de l'emprise au sol entre les articles 9 qui lui sont dédiés et les dispositions générales du règlement écrit du PLU.
 - Et avoir la bonne réflexion, justifiée, sur le sujet
- Sous l'objet 10

La modification de l'article 11 en zones U, 1AU, A et N concernant les clôtures

Tel que décrit en « 2^e partie-II-10^e objet »

- Il convient d'harmoniser intégralement (et éventuellement simplifier) la rédaction des articles 11-4/ clôtures, chacun dans la zone qui le concerne avec ses propres caractéristiques.

Et de ne garder que les recommandations qui peuvent être justifiées, ce qui relève d'une réflexion finalement un peu plus poussée sur le sujet.

Et

11 réserves :

♣ Sous l'objet 1

L'intégration d'un lexique au sein de la partie dédiée aux dispositions générales

Tel que décrit en « 2^e partie-II-1^{er} objet »

- Lier l'opposabilité de ce lexique au règlement écrit du PLU dans lequel il figure, en permettant aux pétitionnaires d'y avoir accès

Sous l'objet 2

La modification de l'article 2 de la zone UC concernant les droits à bâtir accordés aux constructions existantes

Tel que décrit en « 2^e partie-II-2^e objet »

- Revoir intégralement la rédaction de ce paragraphe, au sein de l'article UC 2 concernant les droits à bâtir accordés aux constructions existantes : la rendre plus explicite et plus exacte
- Bien mettre en œuvre, comme Mme le Maire le propose dans ses réponses au *PV des observations du public*, la réflexion de zonage nécessaire lors de la prochaine révision du PLU et du prochain schéma d'assainissement, en lien avec les observations qui pourront être déposées dans le registre de concertation.
- Reprendre les observations du public liées à cette enquête pour les intégrer à la réflexion sur <u>ces</u> <u>deux</u> prochains zonages, ce qui a l'air évident mais qui va mieux en le disant!

♣ Sous l'objet 6

La modification de l'article UB-6 et UC-6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et mise en cohérence du schéma associé à titre indicatif et 1AU-6

Tel que décrit en « 2^e partie-II-6^e objet »

- Rajouter le nouveau rédactionnel en 1AU6 lorsqu'il sera conforme (voir en ce sens l'ensemble des recommandations sous ce même objet)

Sous l'objet 8

La modification de l'article UC-9 concernant les règles d'emprise au sol

Tel que décrit en « 2º partie-II-8º objet »

- Tenter une réflexion sur un CES assujetti aux superficies des parcelles (par tranches) ou proches des réseaux existants en zone UC plutôt qu'au seul réseau d'assainissement
- Justifier <u>avant application</u>, l'exception des 2 seules parcelles situées en pleine zone UC et disposant de l'assainissement collectif à qui l'art. UC 9 de la modification en cours permettrait un CES autorisé de 15 %

- Si cela devait devenir la règle (cas de la parcelle 1701 mais aussi, rattachement au réseau collectif de plusieurs parcelles limitrophes dans le cadre d'un très prochain zonage d'assainissement) il faudrait alors, corriger le règlement écrit en conséquence dans sa définition de la zone UC
- Dans l'attente, ne surtout pas créer une 3^e exception avec la parcelle 1701 qui peut se solutionner autrement, comme un reclassement de la parcelle unitaire en zone UB puisqu'elle y est déjà pour moitié
- Sous l'objet 9

La suppression de la définition de l'emprise au sol à l'article 9 des zones UB et UC et UA

Tel que décrit en « 2º partie-II-9º objet »

- Si elle doit bien figurer avec les autres définitions du lexique en dispositions générales, insérer alors dans les art 9 des 3 zones concernées la mention du renvoi vers ce lexique, avec la même rédaction pour chaque article <u>y compris</u> le schéma associé retravaillé comme vu précédemment en objet 1 de cette modification.
- Et fournir ce lexique à tous les pétitionnaires

Le 26 février 2022

Mme Dominique ROGOS Commissaire enquêteur



Annexes

1. Légalité de l'enquête publique

- a. Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Lapeyrouse-Fossat du 06 mai 2004, prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Lapeyrouse-Fossat en date du 28 novembre 2007, portant approbation du PLU
- c. Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Lapeyrouse-Fossat en date du 06 mai 2015, portant approbation du PLU révisé (en vigueur aujourd'hui)
- d. Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Lapeyrouse-Fossat en date du 15 décembre 2020, prescrivant la modification n° 2 du PLU, objet de l'enquête en cours
- e. Courrier de Mme le Maire de Lapeyrouse-Fossat en date du 22 novembre 2021, sollicitant de la part de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse, la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique sur le projet de modification n° 2 du PLU
- f. Décision de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse en date du 30 novembre 2021, désignant Mme Dominique ROGOS en qualité de commissaire enquêteur pour « procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 2 du PLU de la commune de Lapeyrouse-Fossat »
- g. Arrêté municipal n° 147/2021, en date du 21 décembre 2021 prescrivant la mise en enquête publique pour la modification n° 2 du PLU de la commune de Lapeyrouse-Fossat

2. Publicité de l'enquête publique

a. Attestations de

Publications légales d'avis d'enquête publique (projet de modification n° 2 du PLU de Lapeyrouse-Fossat) dans <u>La Dépêche du Midi,</u> rubrique « annonces légales » : 1^{re} parution le 27 décembre 2021, 2^e parution 12 janvier 2022

Publications légales d'avis d'enquête publique (projet de modification n° 2 du PLU de Lapeyrouse-Fossat) dans <u>La Gazette du Midi</u>, rubrique « avis divers » : 1^{re} parution le 27 décembre 2021, 2^e parution le 17 janvier 2022

Extrait du <u>site Internet de la mairie</u> de Lapeyrouse-Fossat (rubriques « vie municipaleactualités » et « urbanisme environnement ») : insertions infos sur PLU et arrêté de

- b. prescription de l'enquête publique sur le projet modification n° 2 du PLU, mises en ligne les 23 décembre 2021 et 11 janvier 2022
- c. <u>Attestation d'affichage</u> informant la population, sur le territoire communal du 27 décembre 2021
- d. <u>Avis d'enquête publique sur le projet de modification n° 2 du PLU</u> adressé par Mme le Maire à l'ensemble des administrés : distribution directe en BAL sur environ 1 350 foyers les 6 et 7 janvier 2022

3. Spécificités concernant l'objet de cette enquête publique

- a. Lettre de l'INSEE portant recensement de la population légale de Lapeyrouse-Fossat, dernier en vigueur, à effet au 1^{er} janvier 2022
- b. Lettre de Mme le Maire de Lapeyrouse-Fossat du 6 octobre 2021 sollicitant l'avis de chaque PPA (9) sur le projet de modification n° 2 du PLU
- c. Décision par la MRAe de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas sur la modification n° 2 du PLU de Lapeyrouse-Fossat, en date du 26 novembre 2021
- d. Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Lapeyrouse-Fossat du 27 juin 2019, prescrivant la prochaine révision du PLU
- 4. PV de synthèse des observations du public par Mme le commissaire enquêteur et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Inséré dans ce rapport mais également fourni en pièce numérique dissociée au maître d'ouvrage

5. <u>Lettre de transfert du rapport d'enquête publique et de remerciements de Mme le commissaire enquêteur à toute l'équipe municipale</u>

Madame Dominique ROGOS Commissaire enquêteur Haute Garonne Le 01 mars 2022

(Conformément à notre accord par mail en date du 24 février 2022)

Madame Corinne GONZALEZ, Maire

Mairie

Promenade de l'Esplanade

31180 LAPEYROUSE-FOSSAT

<u>Objet</u>: Enquête publique 2^e modification du PLU Dossier E/21000167/31

Rapport et conclusions

Madame le Maire,

Par décision du 30 novembre 2021, la présidente du tribunal administratif de Toulouse m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur la 2^e modification du PLU de la commune de LAPEYROUSE-FOSSAT.

L'enquête publique, selon votre souhait, s'est déroulée du mardi 11 janvier au jeudi 27 janvier 2022.

Je vous prie de trouver ci-joint, 2 exemplaires reliés du rapport d'enquête publique, contenant les conclusions et avis motivés que j'ai rédigés à l'issue de cette enquête, l'un des 2 exemplaires étant régulièrement destiné au service du contrôle de légalité en préfecture.

Je vous informe également que je vous joins ce jour, l'intégralité de ce document sous format numérique, via la plateforme Wetransfer en format PDF sécurisé, pour les diverses transmissions que vous jugerez utiles.

Je vous remercie ainsi que vos collaboratrices, de la qualité de l'accueil qui m'a été réservé au sein de votre mairie ainsi que des nombreuses informations que j'ai eu la liberté de recueillir pour élaborer mon rapport* et motiver mes conclusions.

Je vous prie d'accepter, Madame le Maire, mes respectueuses salutations.

Mme Dominique ROGOS

*Merci pour crédit photo, page de garde de ce rapport : <u>aquarelle Céline Ruelle offerte à la mairie le 16 juin 2021</u>