

Département de La HAUTE GARONNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du vendredi 18 octobre 2024 au mardi 19 novembre 2024 inclus

Relative au projet de révision

**Du Plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement de la
commune de**

PECHABOU

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commissaire-enquêteur : Christian BUZET

Sommaire

<u>I - Généralités</u>	3
<u>I.1 Préambule</u>	3
<u>I.2 Objet de l'opération envisagée</u>	5
<u>I.3 La procédure suivie</u>	13
<u>I.4 Le dossier d'enquête</u>	13
<u>II Organisation et déroulement de l'enquête</u>	14
<u>II.1 Désignation du commissaire-enquêteur</u> :.....	14
<u>II.2 Organisation de l'enquête</u> :	15
<u>II.3 Concertation préalable</u> :	17
<u>II.4 Climat de l'enquête</u> :	17
<u>II.5 Rencontre avec les élus municipaux</u> :	17
<u>II.6 Synthèse des observations</u> :	18
<u>III Avis des PPA</u> :.....	18
<u>IV Observations du public et du commissaire-enquêteur</u>	23
<u>IV.1 Observations du public</u> :	23
<u>IV.2 Observations du commissaire-enquêteur</u> :.....	31

I Généralités

I.1 Préambule

La commune de PECHABOU est située dans le département de la Haute-Garonne, à 15 kms au sud-est de la ville de Toulouse. Elle est membre de l'intercommunalité du « SICOVAL ». Les communes de cet établissement public ont cependant délibéré pour maintenir la compétence urbanisme au niveau communal. C'est donc bien le maire de PECHABOU qui est compétent afin de lancer la procédure d'enquête publique relative à une révision du plan local d'urbanisme.

La commune se situe sur l'axe de l'ancienne RN 113 (aujourd'hui RD 813), voie de circulation historique entre Toulouse et la Méditerranée. Péchabou est limitrophe, d'une part de Castanet-Tolosan, commune de 15 000 habitants de la première couronne toulousaine, très dense, et Pompertuzat commune rurale de 2300 habitants. Péchabou se place donc à la limite entre la zone très urbanisée de l'agglomération toulousaine et le début de la zone rurale (territoire de transition entre ville et campagne...).

Cette commune de 357 ha comprend une partie de côteaux, avec le village ancien et un secteur agricole sur la hauteur de ces collines lauragaises, au sud-ouest, et une partie de plaine au nord-est, ces deux parties étant séparées par la RD 813 qui suit un axe nord-ouest sud-est. La partie sud comprend le village historique et une partie urbanisée relativement ancienne, autour dudit village. La partie au nord de la RD 813, dans la plaine lauragaise, a été également en partie urbanisée, mais plus récemment (années 90 et suivantes). Le périmètre urbain est donc relativement homogène, mais caractérisée par cette coupure par une route à grande circulation.

Le périmètre communal atteint, au nord-est l'autoroute A61, sans que cette voie de circulation n'empiète sur le territoire communal. Parallèlement à cette dernière, et à la RD 813, la commune est également traversée par le Canal du Midi (historiquement, cette partie de la plaine lauragaise voyait s'implanter toutes les voies de communication entre Toulouse et la Méditerranée). De ce fait, une partie du territoire communal, uniquement en zone A et N, est coupée du reste dudit territoire par cette voie d'eau, sachant qu'aucun pont ne la franchit sur Péchabou, le passage ne pouvant se faire que par les ponts de Castanet-Tolosan et de Pompertuzat. De ce fait, la commune comprend un paysage naturel et agricole bien préservé, à fort enjeu écologique et potentiel agronomique, liés notamment à la présence dudit canal et la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique (ZNIEFF) qui lui est rattachée. Ces espaces naturels et agricoles, qui constituent deux ensembles assez homogènes de part et d'autre du périmètre urbain, représentent environ 64% du territoire communal.

Cette collectivité bénéficie d'une desserte vers Toulouse par le réseau de bus de Tisséo, avec notamment un parking-relai pour le terminal du bus « Linéo 6 » qui conduit directement au métro ligne B. Ce parking-relai est certes, sur la commune de Castanet, mais en limite de Péchabou. En revanche il n'y a pas de desserte SNCF ni autoroutière à proximité. Les déplacements en voiture individuelles restent donc très prépondérants. La commune dispose d'équipements scolaire (écoles maternelle et primaire), ainsi que

d'une crèche. Il n'y a pas de collège. Ces équipements publics (écoles, mairie, poste médiathèque ...) sont concentrés sur le noyau urbain ancien.

Ce petit village rural (284 habitants en 1968), a connu la croissance de population des communes de la couronne toulousaine, dépassant les 1000 habitants en 1990, et atteignant aujourd'hui environ 2400 habitants. L'habitat se caractérise par une forte présence de la maison individuelle, quelques habitats collectifs étant apparus sur ces dernières années. La zone urbaine est plutôt resserrée, clairement identifiée par rapport aux espaces agricoles et naturels. Le phénomène de « mitage » du paysage, avec multiplication des constructions plus ou moins isolées en dehors du périmètre urbain, ne se constate pas ici, contrairement à ce qui peut s'observer dans beaucoup de communes qui ont connu une telle évolution.

La commune comprend une activité économique limitée (aucune zone d'activités n'a d'ailleurs été mise en place), à l'exception de quelques PME dans le domaine du commerce et des services, essentiellement en bordure ou à proximité de la RD 813, d'un cabinet médical, d'une pharmacie... Le nombre d'emplois salariés recensés sur la commune, est d'ailleurs faible (environ 250), par rapport au nombre d'actifs y résidant (plus de 1000). Mais les emplois sont largement présents sur les territoires proches de la commune, l'intercommunalité du SICOVAL disposant, près de Péchabou de deux de ses plus importantes zones d'activité à Labège et Ramonville...Péchabou peut donc être considérée comme une commune résidentielle. Le taux de chômage est faible, et le niveau moyen des revenus plutôt élevé.

La commune est membre du SICOVAL, intercommunalité dynamique, à laquelle ont été transférées plusieurs compétences, dont notamment :

- Développement économique, avec la gestion de 4 parcs d'activité économique ;
- Eau potable et assainissement ;
- Action sociale : petite enfance (crèches...), accueil extrascolaire, aides à domicile...
- Politique de la ville ;
- Environnement et cadre de vie...
- Habitat...
- Voiries communales ;
- Services aux communes, au travers de services mutualisés : travaux de voirie et de bâtiments, conseils et assistance technique en urbanisme....

La commune a notamment fait appel aux services du SICOVAL pour l'établissement du dossier de révision du PLU.

La commune fait par ailleurs partie du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine.

I.2 Objet de l'enquête publique unique :

L'enquête publique unique a porté, en même temps, sur la révision générale du PLU d'une part, sur la révision du schéma d'assainissement d'autre part. En effet, le code de l'environnement donne la possibilité de regrouper plusieurs enquêtes publiques en une enquête unique.

I.2.1 La révision générale du PLU :

I.2.1.1 Les documents d'urbanisme en vigueur :

La commune dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) communal ancien, puisqu'il a été approuvé le 19 novembre 2004. Ce PLU a, depuis, fait l'objet de plusieurs modifications, approuvées :

- le 27 avril 2007 ;
- le 19 juin 2009 ;
- le 29 juillet 2010 ;
- le 21 octobre 2013 ;
- le 15 octobre 2014 ;
- le 15 octobre 2018.

I.2.1.2 Les objectifs du PLU en révision :

Par délibération du 06 juin 2019 la commune a prescrit la révision générale du PLU communal.

Le conseil municipal a fixé les objectifs suivants à la révision, ceux-ci s'inscrivant notamment dans les orientations posées par le PADD :

- Adapter les orientations et dispositions du PLU a la réglementation en vigueur ;
- Faire évoluer le document pour être en accord avec les réalités économiques, sociales, urbaines et environnementales de la commune ;
- Définir un projet d'aménagement permettant de relier les quartiers du haut aux quartiers du bas de la commune, en contribuant à la sécurisation de la traversée de l'axe de la route départementale 813 ;
- Accompagner l'intensification urbaine tout en garantissant un maintien du cadre de vie ;
- Favoriser l'émergence et le développement d'équipement en partie basse de Péchabou ;
- Mettre en place les outils permettant de préserver le patrimoine naturel de la commune ;
- Intégrer les préoccupations environnementales climat-air-énergie dans le projet d'aménagement.

I.2.1.3- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le 12 avril 2021, le conseil municipal a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document pose d'abord un diagnostic communal qui peut ainsi se résumer :

Péchabou a connu une croissance démographique et urbaine importante, notamment depuis les années 90. L'évolution notable, transformant le village, est le développement résidentiel au sein de la plaine avec l'émergence d'une véritable entité urbaine, tandis que le noyau historique du village, sur le coteau, s'étoffait également par le développement de nouveaux logements et des équipements publics en son centre.

Aujourd'hui ces deux parties de la commune s'articulent difficilement en raison de la traversée du territoire par la RD 813, au trafic routier important, et de la concentration des équipements publics sur la partie ancienne.

Le territoire communal présente encore de larges espaces agricoles et naturels, qu'il conviendra de protéger. Par ailleurs, il convient d'intégrer le Canal du Midi, en tant que patrimoine naturel et historique dans le fonctionnement de la commune.

Dès lors la collectivité a fixé quatre orientations générales pour son aménagement :

1 Entre plaine et collines, campagne et ville intense :

- **Préserver** l'environnement, le patrimoine et les ressources du territoire, qui participent à son identité et à la qualité de son cadre de vie, en maîtrisant le développement communal :
- **Veiller au maintien du cadre de vie** de la commune en assurant la préservation de son identité : en protégeant les espaces de nature, les réservoirs de biodiversité et les éléments naturels qui ponctuent le territoire ; en préservant la campagne environnante, ses paysages, ses espaces agricoles ; en préservant les caractéristiques architecturales du village et les éléments remarquables du patrimoine bâti ; en valorisant la traversée de la commune par la Canal du Midi, élément du patrimoine remarquable ;
- **Affirmer les limites urbaines** et repenser les interfaces entre l'espace bâti et la campagne : en affirmant les limites actuelles entre ville, campagne et espaces naturels ; en aménageant les franges et les espaces de transition, afin notamment de limiter les conflits d'usage ; en développant de nouveaux usages pour ces espaces (renforcement des continuités écologiques, aménagement d'une ceinture verte, cheminement doux, mise en place de jardins partagés...) ;

- **S'appuyer sur la ville existante pour développer les quartiers de demain :** en réduisant fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels en projetant une consommation de 13 ha sur la période 2022-2032 (5 ha en extension urbaine, 8 ha en densification), contre 18,5 ha sur la décennie précédente (dont 12,5 ha en extension urbaine) ; en fixant le développement urbain sur un secteur unique, à proximité de la RD 813 ; limiter l'étalement urbain en recentrant le développement à l'intérieur des limites urbaines actuelles et en s'appuyant sur l'organisation actuelle (infrastructures, dessertes, espaces bâtis...) ; en privilégiant la densification des tissus urbains existants.

2 Habiter la commune aujourd'hui et demain :

- Privilégier une perspective de croissance progressive, soutenable et cohérente au regard des capacités d'accueil du territoire communal, la commune ayant connu une croissance de la population moyenne d'environ 4% par an depuis le début des années 2000 ;
- Anticiper la croissance démographique : en tendant vers une croissance annuelle moyenne de la population de 2,5 %, pour approcher 3400 habitants en 2032 ; en intégrant le vieillissement prévisible de la population tout en maintenant l'attractivité pour les jeunes en adaptant les logements et les équipements aux nouveaux arrivants ;
- Développer une offre de logements de qualité et diversifiée selon les besoins de chacun, avec une perspective de 35 à 40 logements par an ;
- Garantir la qualité architecturale et bioclimatique des futures constructions, et leur intégration dans le paysage communal ;

3 Du village perché à la plaine habitée :

- Renforcer et tisser des liens entre les quartiers et améliorer les connexions avec les autres territoires ;
- Requalifier la traversée de la commune par la RD 813 pour réduire l'effet de fracture entre plaine et coteau, par la mise en place de nouveaux aménagements destinés à faciliter la traversée des piétons et sécuriser le franchissement par les cyclistes, par l'amélioration de la qualité des abords, par une requalification de l'entrée du village côté Castanet ;
- Intégrer au projet d'aménagement de la commune une réflexion pour repenser les flux de circulation, en repensant la desserte du secteur de la Plaine, en concertation avec la commune de Castanet et l'intercommunalité, en revoyant le stationnement des véhicules dans le cadre des nouveaux aménagements ;

- Renforcer les itinéraires favorables aux modalités douces entre la plaine et le village, entre Péchabou et les communes voisines, en préservant les itinéraires piétons déjà présents, en développant de nouveaux cheminements piétons et voies douces en lien avec les nouveaux quartiers, en facilitant l'accès aux transports en commun ;

4 Faire battre le cœur de la commune :

- Conforter et développer les activités de la commune participant au dynamisme de la vie locale :
- En préservant les espaces dédiés à l'implantation des activités économiques, en accompagnant leur développement, notamment la mutation de la polarité économique aux abords du chemin de l'Ecluse de Vic et aux abords de la RD 813, en permettant une évolution des activités isolées ;
- En développant l'offre commerciale et de services, notamment au sein des futurs quartiers, en regroupant l'offre de services de santé, en développant une offre de services et d'hébergement dédiée aux seniors, et les services à la personne ;
- En confortant l'offre en équipements et espaces publics, en affirmant la présence des équipements publics au cœur du village et dans le secteur de la plaine, en développant de nouveaux espaces publics notamment dans le secteur de la plaine et du Canal du Midi.

I.2.1.4 Le nouveau règlement :

En résumé, le projet vise à revoir la rédaction du règlement écrit afin de traduire les objectifs fixés par le PADD. Les dispositions générales du règlement reprennent certaines dispositions législatives et réglementaires qui s'imposent. Il rappelle les grandes zones du PLU, ainsi qu'une partie des informations du rapport de présentation.

Le règlement écrit de chacune des zones est désormais structuré conformément aux dispositions de l'article R 151-9 du code de l'urbanisme autour de 3 chapitres thématiques

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, espaces libres et stationnement ;
- Equipements et réseaux.

Le nouveau règlement a gagné en clarté.

Le plan de zonage traduit bien les orientations du PADD en déterminant 6 zones urbaines : une zone UA comprenant le centre du village et les noyaux urbains

historiques , les zones de secteurs résidentiels (UB, UC, et UD) suivant la typologie et les formes associées, une zone correspondant aux équipements publics de la commune (UE) et une zone à vocation économique (UM), actuellement vieillissante et vouée à muter, cette zone ayant vocation à s’inscrire dans la continuité du secteur Musardières-Les Chalets.

Le document graphique comporte également une zone d’urbanisation future (AU) sur laquelle est positionnée un « Périmètre d’attente de projet d’aménagement global » (PAPAG). Cette servitude sera levée par une procédure de modification du document d’urbanisme lorsque les études urbaines auront déterminé des orientations d’aménagement précises sur ce secteur. Celui-ci fait cependant l’objet d’une Orientation d’aménagement et de programmation (OAP) sectorielle, qui fixe déjà un cadre en termes de protection des espaces naturels, tout en permettant aux activités économiques en place de se poursuivre.

I.2.1.5 L’impact de la révision sur les surfaces urbanisées ou à urbaniser :

Globalement, les surfaces (en ha) des différentes zones apparaissent ainsi entre les deux PLU :

ZONES	PLU initial	PLU révisé	Évolution
Zones A	134,2	158,3	24,1
Zones N	94,1	69,1	- 25
Zones U	114,3	119,8	5,5
Zones AU	10,7	6,7	- 4
Total	353,4	354	

Ce zonage consacre les limites urbaines actuelles afin de privilégier le développement au sein des espaces urbains existants. Seule la zone Les Chalets connaissant une modification entre les deux PLU. La zone urbanisée reste donc toujours très contenue dans la partie déjà artificialisée.

On voit donc dans ce tableau que la typologie de la commune évolue très peu entre les deux PLU, la révision ayant veillé à conserver les équilibres existants entre les différents espaces. En effet, selon ce projet de PLU, le total des zones A et U s’établirait à 227 ha, contre 228 ha pour le PLU actuel, et celui des zones U et AU à 127 ha pour le PLU actuel.

Certes, les surfaces des zones U augmentent de 5 ha, mais ceci correspond à l’OAP Musardières-Les Chalets d’une part, qui sera le seul secteur d’extension urbains, et au

secteur de la rue Pierre Paul Riquet d'autre part, déjà construit. Ces deux zones sont à l'actuel PLU en AU, ces surfaces se compensent donc.

Hors du secteur Les Chalets, il n'y a donc pas d'évolution des zones constructibles.

La consommation d'espace, prévue sur 13 ha pour la période 2022-2032 serait donc de 8 ha en intensification urbaine (divisions parcellaires notamment), et de 5 ha sur la zone Musardières-Chalets objet de l'OAP sectorielle numéro 1. A noter que sur la période 2010-2020, la consommation totale d'espace a été de 18,5 ha, dont 12,5 ha en extension et 6 ha en intensification urbaine. La consommation d'espace devrait donc ralentir avec le nouveau PLU.

Quant aux zones A qui augmentent de 24 ha, et aux zones N qui diminuent dans les mêmes proportions, cela correspond au reclassement de terres situées au-delà du Canal du Midi, jusque là en N et qu'il est envisagé de reclasser en A en fonction de leur utilisation effective.

I.2.1.6 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Le PLU comprend 3 OAP sectorielles, et 2 OAP thématiques :

- **OAP sectorielle numéro 1** : secteur « Musardières-Les Chalets » (zone AU) : l'objectif de cette OAP est d'accompagner le développement de la commune par l'aménagement d'un nouveau quartier en entrée de ville (limitrophe de la commune de Castanet Tolosan). Ce secteur fait l'objet d'une servitude, au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, dans l'attente d'un projet d'aménagement global à réaliser dans les 5 ans. Ce PAPAG a pour effet de limiter fortement la constructibilité du secteur, de façon temporaire, en attendant les conclusions d'une étude urbaine d'ensemble. Des principes d'aménagement ont déjà été posés afin de garantir la préservation des trames écologiques.
- **OAP sectorielle numéro 2** : « Allée du Pastel » : l'objectif de cette OAP, est d'encadrer la densification de ce secteur, encore peu urbanisé, en privilégiant un habitat individuel à raison d'une densité moyenne de 12 à 14 logements par ha, tout en préservant un cadre de naturel de qualité.
- **OAP sectorielle numéro 3** : « valorisation du Canal du Midi » : ce secteur, classé en N, se situe entre les dernières habitations de la plaine et le canal ; l'objectif est de valoriser les abords du canal en recréant des liens entre l'ouvrage et l'espace urbain par l'aménagement d'une halte ludique. Sont prévus des usages spécifiques : un espace agricole dédié aux activités équestres, un espace de détente bordant le canal, un espace ludique et culturel (accueil d'évènements culturels ponctuels...), un espace pédagogique associé à l'ouvrage de Riquet, un espace dédié aux activités sportives de plein

air...seront privilégiés la réalisation d'aménagements légers, respectueux du site et aux incidences environnementales limitées.

- **OAP thématique numéro 1** « densification des espaces pavillonnaires » : l'objectif est d'accompagner une densification douce des espaces pavillonnaires existants afin de s'inscrire dans les objectifs de modération de la consommation d'espace et dans la trajectoire « zéro artificialisation nette », tout en préservant le cadre de vie des quartiers pavillonnaires ; cette OAP concerne toute la zone UC (99 ha) ; elle vise à rechercher une densité moyenne de 12 à 18 logements à l'ha, en optimisant l'utilisation du foncier tout en garantissant la qualité d'usage des futurs bâtiments, et une desserte optimisée.
- **OAP thématique numéro 2** « préservation des trames écologiques » : définit des orientations favorables à la préservation des trames et continuités écologiques (protéger les trames, renforcer le réseau de haies, améliorer la qualité des haies, privilégier la plantation d'essences variées et locales, accompagner la compensation écologique en privilégiant des secteurs et des pratiques adaptés, privilégier le cycle de l'eau en limitant l'imperméabilité des sols).

I.2.1.7 La compatibilité du projet avec les documents supérieurs

La commune de Péchabou fait partie du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine. Son PLU doit donc prendre en compte les orientations fixées par le SCOT. Il ressort du projet que les orientations générales SCOT sont bien prises en compte :

- **Maîtriser l'urbanisation** : le PLU en révision conforte la place de l'agriculture sur la commune, ainsi que celle des continuités écologiques et des espaces de nature ;
- **Polariser le développement** afin de limiter l'étalement urbain et maîtriser la consommation d'espaces : les territoires d'extension urbaine, projetée dans le cadre de la révision du PLU, avec 5 ha, seront bien inférieurs au potentiel de développement urbain identifiés dans le SCOT ; ils s'inscrivent par ailleurs en continuité urbaine et ne portent pas atteinte aux espaces protégés ; le développement de la ville sur elle-même est par ailleurs favorisé ; l'OAP numéro 1, situé en « ville intense », proche des transports en commun, a de toute manière toute sa justification ;

- **Relier les territoires :** le projet vise à favoriser le renforcement des liaisons douces, et de d'apaiser les abords de la RD 813 par un aménagement des abords.

Par ailleurs, le SICOVAL, qui a en charge l'élaboration du programme local de l'habitat (PLH), a considéré que le projet de PLU était compatible avec ledit PLH.

1.2.2 La révision du zonage d'assainissement :

La compétence assainissement a été transmise, par les communes membre, à la Communauté d'agglomération du SICOVAL. La révision des documents relatifs à cette compétence relève donc également de cette intercommunalité. Cette dernière a souhaité procéder à la révision du zonage d'assainissement, mais la commune de Péchabou procédant à la révision du PLU, l'intercommunalité a préféré déléguer à la commune, avec l'accord de cette dernière, la réalisation de l'enquête publique, dans le cadre d'une enquête publique unique.

Une étude concernant l'assainissement de la commune avait été réalisée en 2004, à l'issue de laquelle un plan de zonage avait été établi. Il a été mis à jour en 2017, mais cette nouvelle mise à jour n'avait jamais été approuvée par délibération. Aussi, le SICOVAL a souhaité actualiser ledit zonage pour le rendre compatible avec le nouveau zonage du PLU.

A ce jour, 95 % des logements de la commune sont desservis par le réseau public de collecte des eaux usées. Les logements actuellement en assainissement non collectif (ANC) sont, pour la plupart, isolés ou non raccordables du fait de la configuration des terrains. Les zones à urbaniser du PLU en révision se situent en zone d'assainissement collectif (notamment secteur La Musardières-Les Chalets) il n'y a pas de secteur ouvert à l'urbanisation en zone d'assainissement non collectif.

Actuellement les limites du zonage d'assainissement collectif intègrent toutes les parcelles construites ou constructibles, ainsi que celles qui sont susceptibles d'être ouvertes à la construction dans le cadre de la présente révision du PLU.

Les effluents de la commune sont actuellement traités, avec ceux de quatre autres communes, par la station d'épuration de Castanet-Tolosan. Bien que cet équipement soit presque à 100 % de sa capacité, il peut encore recevoir les eaux usées générées par les projets d'urbanisation prévus au PLU de Péchabou (environ 1000 habitants supplémentaires d'ici 2032, ce qui correspond à 3 % de sa capacité). A plus long terme, le SICOVAL envisage un nouvel équipement de traitement.

La commune compte actuellement 29 installations d'assainissement non collectif. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) du SICOVAL a réalisé le contrôle de l'ensemble de ces installations. Il en est ressorti que 38 % de ces installations étaient non conformes et présentaient un risque pour la santé humaine et

l'environnement. Des solutions de mises aux normes ont été préconisées, et des contrôles réguliers seront réalisés par le SPANC.

Dans son avis du 4 septembre 2024, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a considéré qu'au regard des éléments fournis, le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées de Péchabou limitait les probabilités d'incidences sur la santé et l'environnement, et que ce projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

I.3 La procédure suivie

Cette révision entre dans le cadre d'une révision générale, les orientations du PADD ayant été modifiées (article L. 153-1 du code de l'urbanisme).

La révision doit être effectuée selon les modalités relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Elle est notamment soumise à enquête publique en application des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Pour l'assister dans l'élaboration de son projet, la commune de Péchabou a fait intervenir les services du SICOVAL.

La délibération prescrivant la révision du PLU été prise dès le 6 juin 2019. Le débat sur le PADD est intervenu le 12 avril 2021. Enfin, par une délibération du 17 juin 2024, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, et arrêté le projet de PLU révisé.

Par arrêté numéro 33/2024 du 19 septembre 2024, la Maire de Péchabou a prescrit la conduite d'une enquête publique unique, portant sur la révision générale du PLU et la révision du zonage d'assainissement du 18 octobre au 19 novembre 2024 afin de recueillir les observations du public.

I.4 Le dossier d'enquête

En vertu des dispositions du code de l'urbanisme, le dossier de PLU comprend les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation, 346 pages ;
- Un plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), 20 pages ;
- Un règlement écrit (RE) et des documents graphiques, 224 pages ;
- Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), 53 pages ;
- Des annexes, 258 pages ;
- Les avis des PPA, 54 pages ;
- Des pièces administratives, 23 pages ;
- Un dossier zonage d'assainissement, 56 pages ;

Seul le règlement littéral, les documents graphiques et les OAP sont cependant opposables aux tiers.

Le public a, à sa disposition, un dossier sur le projet de PLU en révision, avec :

- **Un dossier relatif à la procédure** (délibérations) et différentes pièces administratives (arrêté d'ouverture de l'enquête, mesures de publicité) ;
- **Les avis des personnes publiques associées ;**
- **Le rapport de présentation**, divisé en 5 parties : le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus, l'articulation avec les documents cadre, la mise en œuvre du PLU et l'incidence du PLU sur l'environnement. Ce rapport est très complet ;
- **Le projet d'aménagement et de développement durable**, débattu le 12 avril 2021 ;
- **Les pièces réglementaires** composées du règlement écrit, du règlement graphique (plan au 1/5000^{ème}), de la liste des emplacements réservés, du repérage du patrimoine bâti à protéger. Ces documents sont complets ;
- **Un cahier des opérations d'aménagement et de programmation (OAP) ;**
- **Les annexes au règlement** : la liste des servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, déchets urbains, dispositions techniques du SDIS) ;
- **Les autres annexes** : servitudes d'utilité publique, plan de prévention des risques inondation, plan de prévention des risques mouvement de terrain, droit de préemption urbain, périmètre de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, charte de l'éclairage public, charte de l'arbre, site classé du Canal du Midi.

La complétude du dossier n'appelle pas d'observation, au regard des dispositions du code de l'urbanisme. Cependant, le plan de zonage aurait gagné en clarté, pour les usagers, en étant complété de la dénomination des principales voiries et lieux-dits.

II. Organisation et déroulement de l'enquête :

II.1 Désignation du commissaire enquêteur :

À la suite de la demande de Madame la maire de Péchabou, Madame la magistrate déléguée par Mme la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse a désigné, par décision du 17 septembre 2024, monsieur Christian Buzet comme commissaire

enquêteur pour conduire l'enquête publique unique relative, d'une part à la révision générale du plan local d'urbanisme, d'autre part à la révision du zonage d'assainissement de la commune de Péchabou.

II.2 Organisation de l'enquête :

II.2.1 Période de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 18 octobre 2024 à 9 h, au mardi 19 novembre 2024 à 17 h, soit sur une période de 33 jours consécutifs.

II.2.2 Lieu de l'enquête, conditions de réception du public :

L'enquête publique s'est déroulée dans les locaux de la mairie de Péchabou. La réception du public s'est passée dans de très bonnes conditions, les locaux étant bien adaptés. Le dossier d'enquête, et notamment les différentes cartes étaient facilement consultables par le public.

II.2.3 Contacts préalables, visite des lieux :

Lors d'une réunion, tenue le 17 septembre 2024 à la mairie de Péchabou, le commissaire enquêteur a rencontré Mme Dominique Sangay, maire et son adjointe à l'urbanisme Mme Béatrice Nouvel. Au cours de cette réunion a été présenté le projet soumis à l'enquête.

Par ailleurs, à l'occasion des permanences organisées en mairie, plusieurs déplacements sur le terrain ont permis d'avoir une meilleure vision du projet, et les échanges avec ces deux élues ont été réguliers.

II.2.4 Modalités de consultation du dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, le dossier a pu être consulté, en version papier, par le public dans les locaux de l'hôtel de ville. De plus il était consultable, également en mairie, sur un poste informatique en libre-service, spécifiquement dédié. Le dossier était par ailleurs accessible en ligne sur le site internet de la commune.

Un registre à feuillets non mobiles, comportant 30 pages a été côté et paraphé par le commissaire-enquêteur et laissé à la disposition du public.

II.2.5 Permanences du commissaire-enquêteur :

Pour recevoir les observations du public, le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes à la mairie :

- Le vendredi 18 octobre, de 9 h à 12 h ;
- Le vendredi 25 octobre, de 9 h à 12 h ;
- Le samedi 9 novembre, de 9 h à 12 h ;
- Le mardi 19 novembre, de 14 h à 17 h

Les observations pouvaient également être consignées sur les registres déposés en mairie, ou adressées par écrit à la mairie, ou déposées par voie électronique sur le site urbanisme@mairie-pechabou.fr

II.2.6 Mesures de publicité :

II.2.6.1 Affichage

L'affichage réglementaire a été réalisé par les services de la commune, 15 jours au moins avant le début de l'enquête. Cet affichage a été effectué sur 7 points différents de la commune.

Le commissaire enquêteur a pu s'assurer de la réalité de cet affichage.

II.2.6.2 Insertion dans la presse

L'avis au public, conformément aux lois et règlements, a fait l'objet d'insertions 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours après le début de l'enquête, dans les journaux suivants :

- La Dépêche du Midi : le 25 septembre et le 21 octobre ;
- La Voix du Midi : le 26 septembre et le 24 octobre ;

Par ailleurs, l'information est parue, en première page, sur le site internet de la commune, ainsi que sur les panneaux lumineux de cette dernière, et dans le journal municipal. Enfin, un message a été adressé à la population via l'application « PanneauPocket », utilisée habituellement par la mairie de Péchabou pour informer ses administrés et qui touche, via leurs téléphones portables, une très large part des habitants.

L'ensemble de ces mesures de publicité, dont l'exécution a été constatée, directement ou indirectement, par le commissaire-enquêteur, permet d'affirmer que la population concernée a reçu l'information nécessaire et suffisante pour accéder au dossier

d'enquête publique, faire valoir ses observations sur ce dossier et venir aux permanences du commissaire enquêteur.

II.3 Concertation préalable :

Aux termes de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une procédure de concertation doit être engagée dans le cas de révision d'un plan local d'urbanisme :

“ Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

L'élaboration et la révision du schéma de cohérences territoriale et du plan local d'urbanisme ;

La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale... ”.

En application de ces dispositions, la commune a lancé une concertation préalable pour cette révision générale. La concertation préalable a été intense, afin d'informer la population et de l'impliquer dans l'élaboration du futur PLU : 3 réunions de concertation, articles dans le journal municipal, panneaux de concertation en divers points de la commune, dossier accessible sur le site de la commune, ateliers participatifs...

Un registre de concertation avait par ailleurs été mis en place, et les documents supports du projet ont été mis en ligne sur le site internet de la commune.

II.4 Climat de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée sans incidents, et dans une atmosphère sereine.

II.5 Rencontres avec les élus municipaux :

Des échanges fructueux ont eu lieu avec le maire et son adjointe à l'urbanisme, à l'issue des permanences, et bien entendu à l'occasion de la remise du procès-verbal de synthèse des observations.

II.6 Synthèse des observations :

J'ai remis au maire, lors d'une réunion tenue le 26 novembre 2024, le procès-verbal synthétisant les observations du public ainsi que mes propres observations.

La réponse de la mairie m'a été transmise, par courrier électronique, le 05 décembre 2024.

III AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES,

III.1 Liste des Personnes publiques associées (PPA) et consultées PPC) :

Dans le cadre du présent projet, les **Personnes Publiques Associées** (PPA) et consultées ont été les suivantes :

- Préfecture Haute-Garonne ;
- Conseil régional Occitanie ;
- Conseil départemental Haute-Garonne ;
- Communauté d'agglomération du SICOVAL ;
- Syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine (SMEAT) ;
- Syndicat d'électricité de la Haute-Garonne (SDEHG) ;
- ENEDIS ;
- RTE ;
- TEREKA ;
- CCI de Toulouse ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat de la Haute-Garonne ;
- Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne ;
- Syndicat mixte des transports en commun (SMTC) ;
- Direction départementale des territoires de la Haute-Garonne ;
- Inspection académique de Toulouse ;
- Agence régionale de santé ;
- Direction régionale et départementale de la jeunesse et des sports ;
- Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) ;
- Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) ;
- SDIS de la Haute-Garonne ;
- CDPENAF ;
- Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CNPS) ;
- Toutes les communes riveraines de Péchabou.

A noter qu'aucun avis défavorable n'a été formulé. Les différents avis sont soit favorables, ou favorables assortis de réserves. Le détail des avis, reçus par la commune à l'achèvement de l'enquête publique, est donné ci-après.

La MRAE (Mission régionale d'autorité environnementale) Occitanie, a rendu le 3 janvier 2022, une décision de dispense d'évaluation environnementale au cas par cas, le projet n'étant pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.

III.2 Détail des différents avis

III.2.1 Avis des services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires, DDT)

:

Le Préfet de la Haute-Garonne, a émis un avis favorable, assorti cependant de réserves formulées dans le rapport de la DDT :

La DDT rappelle les caractéristiques de cette commune, à caractère très résidentiel, mais très intégrée au SICOVAL, qui subit une forte pression foncière. Elle rappelle également que cette révision du PLU doit s'inscrire, d'une part dans les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, d'autre part dans les objectifs de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (APER).

L'avis favorable des services de l'Etat est assorti des réserves suivantes :

- Selon ces services, la méthode de calcul de la consommation foncière devra être mieux explicitée en veillant à sa reproductibilité et à sa cohérence avec celle utilisée à l'échelle du SCOT : la commune n'a en effet pas actualisé les données OCSGE, datant de 2019, alors que celles de 2022 sont disponibles. L'actualisation qui a été faite, à partir des permis de construire délivrés n'est en effet pas assez fiable. Il convient par ailleurs de mettre en concordance les différentes pièces du PLU quant à la consommation d'ENAF, celle-ci étant affichée à 18,5 ha sur la période 2010-2020, et à 15 ha sur la période 2011-2021. Il en est de même pour la trajectoire de consommation affichée, celle-ci étant de 13 ha dans le PADD et de 6,2 ha dans le rapport de présentation ;
- Il conviendra de requestionner les objectifs d'accueil démographique (1000 habitants en 10 ans) en les objectivant par rapport aux perspectives de croissance des communes de proximité : cette hypothèse d'accueil serait très ambitieuse au regard de l'armature territoriale du SCOT, qui positionne Péchabou comme une « commune de proximité » ;
- Le secteur « Musardièrre-Les Chalets » devra être fermé à l'urbanisation, dans l'attente de la finalisation de l'étude urbaine, au vu des réflexions non abouties sur ce secteur, cette zone pouvant être ouverte dans un second temps ;
- La traduction réglementaire des enjeux environnementaux devra être approfondie : en préservant mieux les zones agricoles, notamment en limitant la surface du STECAL A2, en reportant sur le règlement graphique clairement les trames verte et bleue, en garantissant mieux certaines espèces protégées ;
- Il faudra intégrer un volet sur les énergies renouvelables dans les pièces opérationnelles et réglementaires du PLU : bien que le rapport de présentation fasse état des objectifs du Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), il n'analyse pas le potentiel de développement des énergies renouvelables (EnR) sur la commune, il n'identifie notamment pas les secteurs sur lesquels

pourraient se développer des projets photovoltaïques au sol. La loi du 10 mars 2023 prévoyant la création de zones d'accélération des EnR, et les communes étant sollicités afin de faire remonter les nouvelles zones, ces zones pourraient d'ores et déjà être inscrites dans les documents du PLU.

III.2.2 Avis de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :

La commission émet un avis favorable avec les réserves suivantes :

- Avis favorable sur l'économie générale du PLU, sous réserve de : clarifier les chiffres du bilan de consommation foncière affichés dans le PADD et le rapport de présentation ; préciser les règles de constructions et les aménagements prévus dans l'OAP « Valorisation des abords du Canal du Midi et Halle ludique » ; renforcer le traitement des interfaces entre zone urbaine ou à urbaniser et espaces agricoles ;
- Avis favorable à la création du STECAL A1 ;
- Avis favorable à la création du STECAL A2, sous réserve de limiter l'emprise au sol des constructions permises ;
- Avis favorable aux dispositions encadrant les extensions et les annexes des habitations existantes en zones A et N, sous réserve que : la surface de plancher totale, après extension, ne dépasse pas 200 m², que l'emprise au sol totale ne dépasse pas 200 m², que l'emprise au sol des annexes ne dépasse pas 50 m², que la hauteur des extensions soit limitée à la hauteur de l'existant ou au niveau de zone refuge en zone inondable.

III.2.3 Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne :

La collectivité départementale émet un avis favorable, elle fait simplement observer que le règlement graphique et les OAP devraient faire apparaître le nom des voies départementales.

III.2.4 Avis du Syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de cohérence territoriale de la Grande agglomération toulousaine (SMEAT) :

Dans sa délibération du 2 octobre 2024, Le SMEAT constate que le projet de PLU traduit clairement l'ensemble des prescriptions du SCOT, suivant les différents axes de ce dernier :

- Axe « Maîtriser » : renforcement de la protection des zones agricoles, protection des espaces naturels et des corridors écologiques, protection du patrimoine bâti ancien de

la commune, préconisation de la mise en œuvre d'une architecture et approche bioclimatique...

- Axe « Polariser le développement » : forte réduction de la consommation d'ENAF, densification de l'enveloppe urbaine, caractère mesuré des deux OAP sectorielles, volonté de promouvoir la construction de logements sociaux...
- Axe « Relier » : développement des maillages piétons et cycles, sécurisation et aménagements des abords de RD 813.

Le SMEAT émet donc un avis favorable, en recommandant cependant d'inscrire dans l'OAP thématique « préservation des trames écologiques » une largeur minimale de 50 m de part et d'autre des trois corridors de la commune ou de justifier d'une largeur adaptée au contexte écologique local.

III.2.5 Avis de la Chambre d'agriculture :

La Chambre d'agriculture a émis un avis favorable au projet de PLU, assorti de certaines observations :

- Actualisation du diagnostic agricole en y intégrant les dernières données disponibles du RGA ;
- Réduction de l'emplacement réservé numéro 8 relatif à la halte ludique à proximité du Canal du Midi ;
- Concernant le plan de zonage : réduction du STECAL A2 à la proximité des bâtiments, classement des zones N en A, classement en A de la zone U au lieudit « Mailhès », classement en AU0 de la zone AU des Chalets, revoir le contour de la zone U au niveau des parcelles AH 163, AD 70 et AD 69...
- Concernant le règlement écrit : assouplissement des règles de surfaces de plancher pour les constructions de logement en zone A, réglementation des constructions dans les STECAL A1 et A2...
-

III.2.6 Avis de la Chambre de commerce :

L'avis est favorable, assorti de quelques observations :

- Nécessité de proposer « ...une offre diversifiée de logements locatifs et locatifs sociaux adaptés aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées... » ;
- Au niveau du développement des commerces et services de proximité et en réponse à la croissance démographique attendue nécessité de privilégier un aménagement

qualitatif au plus près des espaces d'habitation et bénéficiant d'une bonne accessibilité routière.

III.2.7 Avis de la Chambre des Métiers :

Avis favorable.

III.2.8 Avis de l'ARS (Agence régionale de santé) :

Avis favorable assorti de recommandations :

- Intégrer les nuisances sonores de la RD 813 pour l'OAP Musardières-Chalets ;
- Face à la raréfaction de la ressource en eau, accompagner les usages des eaux impropres à la consommation (eau de pluie, eau des puits, eau de forage), en incitant, dans les OAP sectorielles, les porteurs de projet à étudier l'intégration de dispositifs d'utilisation des aux non conventionnelles dans leurs projets

III.2.9 Avis de la Communauté d'agglomération du SICOVAL :

Avis favorable, sous les différents aspects suivants :

- Projet de développement affiché ;
- Possibilité de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement existants ;
- Compatibilité avec le PLH ;
- Comptabilité avec le réseau d'eau pluviale.

III.2.10 Avis du SDIS de la Haute-Garonne :

Avis favorable, le SIDS rappelant les règles à respecter quant au dimensionnement des voiries afin de permettre l'accessibilité des engins, et le dimensionnement suffisant des canalisations d'eau.

III.2.11 Avis de la société TEREGA :

Cette société, concessionnaire du réseau de transport de gaz, rappelle qu'elle ne dispose d'aucune canalisation sur le territoire de cette commune.

III.2.12 Avis du Syndicat mixte des transports en commun (SMTC) :

Le comité syndical donne un avis favorable, en recommandant cependant «...de prolonger l'emplacement réservé^{o8}, relatif à l'aménagement d'un cheminement doux au bénéfice de la commune, pour faciliter et favoriser l'accès au pôle d'échange de « La

Maladie », situé sur la commune de Castanet Tolosan en limite de la commune de Pechabou... ».

Ce cheminement permettrait en effet de relier facilement la parking relai d'où partent 3 lignes de bus. En fait, la demande du SMTC comporte une erreur, il s'agit de l'emplacement réservé numéro 3 et non numéro 8.

IV. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

IV.1 Observations du public

IV.1.1 Bilan comptable des observations

Les observations ont été recueillies au cours des permanences, oralement (alors transcrites sur les registres par le commissaire enquêteur), ou déposées par écrit sur lesdits registres par le public, soit par remise d'un écrit en permanence. : 9 ensembles d'observations ont été ainsi formulés.

Le nombre d'observations est faible eu égard à la révision du PLU d'une commune de 2400 habitants. Ceci peut s'expliquer par l'intense concertation qui s'est déroulée dans la phase amont, notamment par voie de réunions publiques, au cours de laquelle la mairie a reçu un nombre significatif de demandes ou d'observations.

A noter que le zonage d'assainissement n'a donné lieu à aucune observation du public.

IV.1.2 Analyse des observations du public et réponses de la collectivité

Les observations du public peuvent être classées en trois thématiques.

Thème n° 1 : observations relatives à la constructibilité de parcelles sises en zone N ou A :

Constructibilité des parcelles B35, B358, B37 et B216 :

Cette observation est présentée par une SCI actuellement propriétaire de la parcelle B 281 sur laquelle est installé un groupe médical (pharmacie, médecin, dentiste, orthophoniste). La SCI souhaite s'agrandir sur les parcelles B35, B358, B37 et B216, dont elle est propriétaire, parcelles voisines de la B281. Or ces parcelles sont classées en N au projet de PLU, et donc non constructibles.

Le pétitionnaire fait valoir que plusieurs demandes d'installation d'autres professionnels de santé, sur ce site, n'ont pu être satisfaites en raison de l'inconstructibilité de ces terrains. Ceci serait regrettable pour la commune. Par ailleurs,

les occupants actuels du centre de santé souhaiteraient, sur lesdites parcelles, créer de nouveaux espaces de stationnement.

Réponse de la commune :

Nouvelle numérotation : B35 = AC 34 / B37 et B216 = AC 35 / B358 = AC33 / B281 = AC27

La commune souhaite préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire et notamment ceux situés sur l'amorce du coteau. Cet objectif permet également de répondre aux enjeux relatifs à la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » et à la sobriété foncière associée à la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Ces orientations, qui ont été inscrites à la fois dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de PLU et dans sa traduction réglementaire, permettent de limiter la consommation d'espace sur le territoire. Pour autant, la commune prévoit d'intégrer au sein du secteur de projet « Musardière -Les Chalets » une programmation urbaine mixte intégrant des locaux destinés aux commerces et aux activités de services, nécessaires à la vie locale.

Avis du commissaire enquêteur :

Je partage l'argumentation développée par la commune, le choix fait par cette dernière permettant en effet de protéger les espaces agricoles et naturels et de contenir l'enveloppe urbaine dans sa configuration actuelle et donc de limiter la consommation d'espace.

Constructibilité des parcelles AD13, 14 et 15 :

Cette observation est présentée par le propriétaire desdites parcelles.

Ces terrains étant prévus en zone N, il demande leur classement en zone constructible. Il indique qu'elles auraient déjà été classées en constructible dans le passé. Il met en avant le fait qu'elles ne font pas partie des continuités écologiques et ne sont affectées d'aucune protection spécifique. Leur ouverture à l'urbanisation serait cohérente, au regard du classement de la commune en « ville intense », de leur positionnement en entrée de ville, bien desservies par les transports en commun, et dans un environnement déjà construit en limite de Castanet, ceci étant particulièrement vrai pour la parcelle AD 13.

Réponse de la commune :

La demande formulée concerne une parcelle située au sein d'un espace naturel de la commune. Bien que l'Etat Initial de l'Environnement ait révélé la présence d'enjeux environnementaux « faibles » sur cet espace occupé par des habitats naturels en mutation formés de fourrés et d'accruës forestières eutrophiles, mésoxérophiles à mésophiles, la faible présence sur le territoire d'espaces naturels justifie la volonté de la commune de préserver leur maintien. De plus, cet objectif permet également de

répondre aux enjeux relatifs à la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » et à la sobriété foncière associée à la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Ces orientations, qui ont été inscrites à la fois dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de PLU et dans sa traduction réglementaire, permettent de limiter la consommation d'espace sur le territoire. Ainsi, les espaces d'habitat naturels sont préservés, dans la continuité du précédent PLU, avec un classement en zone naturelle des parcelles du secteur. La commune souhaite maintenir cette orientation et les dispositions réglementaires qui l'accompagnent.

Avis du commissaire enquêteur :

Même avis.

Constructibilité des parcelles AC 121, 122 et 124 :

Ces parcelles, classées en NL (Zone naturelle dédiée aux activités récréatives et de loisirs), sont incluses dans l'emplacement réservé n° 2, en vue de l'aménagement d'une zone de sports et loisirs de plein air à proximité de l'école.

Les requérants font savoir, par l'intermédiaire de leurs avocats, que cet emplacement n'est pas justifié et que le classement de ces terrains doit donc être revu pour passer en constructible.

En premier lieu ils contestent le classement en N de ces parcelles, n'étant pas identifiées comme un secteur particulièrement sensible.

Ils font valoir en second lieu que ces terrains, à proximité du centre du village sont idéalement placés pour une nouvelle urbanisation. Enfin, ils auraient tout à fait la caractéristique d'une « dent creuse », entourés sur trois côtés de parcelles déjà construites. Un permis de construire aurait été récemment délivré pour la construction de 10 logements sur la parcelle voisine AC 151, ce qui accentue le caractère urbain de ce secteur. Les parcelles des conjoints Rivière s'inscriraient donc dans les limites de l'urbanisation existante.

Enfin, la commune disposerait de suffisamment d'espaces sportifs et d'aires de jeu.

Réponse de la commune :

La commune souhaite préserver les espaces naturels présents sur son territoire. Ce secteur situé à l'ouest du centre du village en fait partie. De plus, sa proximité immédiate avec le groupe scolaire communal présente une opportunité pour créer un espace naturel de plein air qui pourra permettre aux élèves de l'école de pratiquer des activités sportives et récréatives. Ces espaces étant très limités à proximité de l'équipement public, la commune a souhaité définir un emplacement réservé pour acquérir à terme le foncier, tout en préservant le caractère naturel des parcelles visées. Ce dernier point permet également de limiter la consommation foncière et de répondre aux enjeux relatifs à la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » et à la sobriété foncière associée à la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Ces orientations, qui ont été inscrites à la fois dans le Projet d'Aménagement et de

Développement Durables du projet de PLU et dans sa traduction réglementaire. Le zonage et le règlement associé à ce secteur ne sont pas amenés à évoluer.

Avis du commissaire enquêteur :

Même avis. Par ailleurs, le choix d'affecter ces parcelles à un espace réservé pour des activités de plein air et de loisirs, paraît tout à fait légitime.

Constructibilité de la parcelle AC 188 :

Les demandeurs sont propriétaires de la parcelle AC 188, également incluse dans l'emplacement réservé numéro 2 et donc classée en NI. Ils demandent qu'elle soit classée en constructible (demande identique à la demande précédente). Ils font valoir que la parcelle est entourée de zones construites, qu'elle a été détachée d'une parcelle initialement constructible, et de plus qu'elle est desservie par un chemin.

Réponse de la commune :

La commune souhaite préserver les espaces naturels présents sur son territoire. Ce secteur situé à l'ouest du centre du village en fait partie. De plus, sa proximité immédiate avec le groupe scolaire communal présente une opportunité pour créer un espace naturel de plein air qui pourra permettre aux élèves de l'école de pratiquer des activités sportives et récréatives. Ces espaces étant très limités à proximité de l'équipement public, la commune a souhaité définir un emplacement réservé pour acquérir à terme le foncier, tout en préservant le caractère naturel des parcelles visées. Ce dernier point permet également de limiter la consommation foncière et de répondre aux enjeux relatifs à la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » et à la sobriété foncière associée à la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Ces orientations, qui ont été inscrites à la fois dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de PLU et dans sa traduction réglementaire. Le zonage et le règlement associé à ce secteur ne sont pas amenés à évoluer.

Avis du commissaire enquêteur :

La situation de cette parcelle est identique à celles évoquées ci-avant, étant comprise dans les même espace réservé. Avis du commissaire enquêteur conforme à celui de la commune.

Constructibilité d'une partie de la parcelle AA 111 : le propriétaire de cette parcelle, classée en A, demande le rétablissement de la zone U telle qu'elle apparaît dans le PLU actuel, c'est-à-dire en intégrant en zone U la petite partie, en forme de triangle, allant de la pointe nord-ouest de la parcelle AA108 à la pointe nord-ouest de la parcelle AA 040.

Réponse de la commune :

Effectivement, il s'agit bien d'une erreur matérielle. La limite du zonage sera corrigée en amont de l'approbation du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Erreur matérielle à corriger.

Thème n° 2 : observations relatives à la zone Nf

Cette observation a été déposée par différentes personnes dont la propriété a été classée en totalité en zone Nf. Elle fait par ailleurs partie, dans son intégralité, du site classé du Canal du Midi. Elle comprend une zone d'exploitation forestière d'une dizaine d'ha, dont, en son centre, une zone constituée d'un groupement de bâtiments anciens avec des bâtiments d'exploitation et d'habitation (cinq foyers en résidence principale). La plupart de ces bâtiments au demeurant sont recensés, sur le document graphique, comme patrimoine bâti à protéger.

Les requérants contestent l'application du règlement de la zone Nf à la partie « hameau », qui ne constitue pas à proprement parler une exploitation forestière. Alors que l'ensemble du domaine est classé, au PLU actuel encore en vigueur, également en N, la partie construite est isolée dans une zone Nh. Ces bâtiments abritent des logements, comme indiqué, mais également plusieurs activités économiques (1 exploitation agricole, 1 société qui gère l'exploitation forestière, 4 sociétés civiles immobilières, 1 entreprise de systèmes et logiciels informatiques). Les requérants constatent que la zone Nf est déjà protégée par plusieurs strates de classification (paysage classé du Canal du Midi, Espace boisé classé, Patrimoine bâti à protéger).

Le fait de classer en Nf le hameau va rendre plus difficile sa mise en valeur, et notamment rendra impossible toute création de logements et d'activités nouvelles. Ces personnes demandent donc d'exclure de la zone Nf l'ensemble bâti et les allées, et de les reclasser en UA en tant que tissu urbain historique, ou de reprendre l'ancienne classification NH prévue au PLU actuel.

Pour le moins, elles souhaitent que soient autorisées les activités d'hébergement, d'artisanat et commerce de détail afin que l'exploitant agricole puisse, le cas échéant commercialiser ou transformer sa production ou développer une activité annexe (entretien d'espaces verts...), les hébergements touristiques (accueil à la ferme...), bureau (télétravail...) En effet, l'article 1.1 des dispositions spécifiques à la zone N (page 169 du règlement écrit) interdit, pour la zone Nf toute activité autre qu'agricole ou forestière et restreint fortement la possibilité de créer des logements elles considèrent aussi que la limite de 30 mètres, autour des bâtiments existants, pour la création de bâtiments d'exploitation est trop restrictive.

Les requérants demandent que soient corrigées les prescriptions portées pour les parcelles AE 124 et partie de la AE 118. Ils font observer que ces parcelles ont été classées en « Espaces boisés classés » (EBC), alors que, selon eux, un tel classement

ne serait justifié que pour la partie « parc ancien » proprement dite, alors que lesdites parcelles sont plantées en essences forestières classiques comme le reste de la propriété. Le classement en EBC serait une contrainte pour l'exploitation forestière à laquelle elles sont destinées.

Le commissaire-enquêteur a par ailleurs transmis à la collectivité sa propre observation sur cette zone Nf : en faisant observer que cette zone entre dans le périmètre classé du Canal du Midi, et que la plupart des bâtiments en cause sont par ailleurs répertoriés dans le PLU comme patrimoine bâti à protéger. Dès lors, tout assouplissement des règles de constructibilité du patrimoine existant serait contenu par les classements visés ci-avant, et, du fait du classement du Canal, par l'intervention obligatoire des services de l'Etat dans le cadre du régime « d'autorisation spéciale de travaux en site classé », comme le prévoit la « Charte de gestion du site classé des paysages du Canal du Midi ». Aussi, ne serait-il pas envisageable de modifier les règlements graphique et écrit en prévoyant notamment des possibilités de changement d'affectation des bâtiments, en intégrant la possibilité d'artisanat et de commerces de détail, en limitant ceux-ci aux activités constituant le prolongement de l'activité agricole (article L.151-11 2° du code l'urbanisme), en autorisant les hébergements touristiques de type accueil à la ferme ou gîtes, activité de bureau (sans accueil de clientèle), comme le prévoit l'article L. 151-11 visé ci-avant.

- **Réponse de la commune :**

- Réponse relative au déclassement du hameau vers une zone AU ou Nh :
- *Le domaine de la Portalière, malgré la présence d'un bâti patrimonial remarquable, reste un espace à vocation naturelle et forestière, au sein duquel est implantée une activité forestière et agricole, ainsi que des activités de services. La commune ne souhaite pas rendre constructible ce secteur patrimonial. Elle souhaite maintenir la zone Nf définie dans le projet de PLU, qui par ailleurs, fait l'objet de prescriptions particulières visant la préservation du bâti remarquable et l'organisation historique du hameau. Ces raisons justifient la volonté de la commune de ne pas permettre de développement urbain sur ce secteur. Pour autant, afin d'accompagner l'évolution du bâti existant et de son occupation, la commune répond favorablement à une évolution du règlement de la zone pour faciliter la valorisation du patrimoine bâti et l'évolution des destinations du bâti existant. Pour accompagner ces modifications réglementaires, une évolution des règles relatives aux implantations sera proposée pour éviter de trop fortes contraintes sur le site qui pourraient nuire à sa valorisation et aux activités identifiées. Ces évolutions veilleront tout de même à préserver le site et son cadre forestier situé à proximité de quartiers résidentiels.*
- Réponse relative à l'ouverture des activités d'hébergement, d'artisanat, de commerce :

- *Au regard de l'occupation actuelle des bâtiments présents sur le secteur, la commune se positionne favorablement pour faire évoluer le règlement de la zone Nf, permettant d'accompagner le changement de destination des constructions existantes afin de valoriser le patrimoine bâti et historique du secteur, tout en encadrant les destinations autorisées afin de ne pas compromettre la préservation du site et de ses caractéristiques. Cette évolution permettra de prendre en compte les activités existantes sur le site et les projets de diversification associés aux activités agricoles et forestière. Le logement et l'hébergement seront autorisés, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments existants sur le site.*
- *Pour autant, la création de nouvelles constructions ne sera pas permise, exceptées celles liées à l'évolution et à l'extension du bâti existant, ainsi que celles liées à l'activité agricole et forestière.*
-
- *Réponse relative au classement de l'espace à l'arrière du domaine en EBC :*
- *Les remarques formulées lors de l'enquête publique à ce sujet seront prises en compte afin de recalculer l'Espace Boisé Classé sur le parc historique du domaine de la Portalière.*
- **Avis du commissaire enquêteur :**

L'évolution du règlement proposé par la commune permettrait en effet de préserver le cadre patrimonial de ce site, tout en favorisant une évolution économique utile à la conservation des bâtiments existants, par une utilisation plus rationnelle de ceux-ci. Le commissaire enquêteur partage les propositions d'évolution du règlement avancées par la commune, en autorisant notamment les changements de destinations telles qu'elles sont définies et encadrées dans la réponse.

Thème n° 3 : observations diverses relatives à la rédaction du règlement écrit :

Une personne, propriétaire en zone UC fait observer plusieurs points qui lui paraissent constituer des anomalies dans la rédaction du règlement de la zone UC :

Concernant l'implantation des constructions :

- Article 2.1, implantation des constructions (pages 82 et 83) : par rapport aux limites séparatives, il est prévu une distance latérale « ...au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres... », l'implantation en limite séparative étant aussi possible à « ...condition que :

- *la hauteur (telle que définie ci-avant) sur ladite limite ne dépasse pas 2,50 mètres ;*
- *Que la longueur cumulée en limite séparative de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite... » ;*
- L'implantation des constructions en limites séparatives de fond de terrain est spécifiquement réglementée, le règlement reprenant exactement les dispositions visées ci-avant pour les limites latérales (moitié de la hauteur avec minimum de 3 mètres), mais ne reprend pas les dispositions spécifiques permettant les constructions en limite de parcelle. Il s'étonne de ce traitement différencié, les fonds « de jardin » étant souvent utilisés pour des petites constructions annexes à l'habitation, cette règle des 3 mètres peut donc constituer une contrainte injustifiée. Par ailleurs il souligne que la notion de « fond de terrain » est parfois difficile à définir, suivant la configuration des lieux. Il demande donc que le régime d'implantation des constructions de fond de parcelle soit identique à celui des limites latérales.

Concernant les clôtures :

Il constate que celle-ci sont limitées à 1,80 mètre de hauteur. IL souhaite que cette limite soit portée à 2 mètres. Cette demande lui paraît particulièrement justifiée en zone UC1, les constructions devant être surélevées en raison du risque inondation, et étant donc d'avantage à la vue.

Concernant les places de stationnement imposées :

Le règlement (article 2.4, page 91 et 92), impose pour les logements (autres que logements locatifs aidés par l'Etat) ; « ... 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² et 3 places minimum par logement dont la surface de plancher excède 50 m²... ». Cette exigence de places lui paraît excessive, au moins pour du logement individuel. La barre de 50 m² lui paraît totalement irréaliste pour des zones pavillonnaires, l'exigence de 3 places devant s'appliquer pour une maison de 51 m² de plancher (certainement inexistante sur le secteur) tout comme pour une maison de 250 m²... Cela semble par ailleurs décalé quand il est de plus en plus prôné l'abandon de la voiture individuelle.

Réponse de la commune :

Réponse relative à la volonté de modifier les règles d'implantation en limite séparative :

Le règlement de la zone UC et notamment les règles relatives aux implantations en limite séparative visent à préserver le caractère aéré des espaces urbains pavillonnaires, tout en permettant une densification douce encadrée par l'OAP thématique densification. Afin de préserver le cadre de vie au sein des espaces pavillonnaires, la commune fait le choix de maintenir les règles définies pour la zone

UC, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Réponse relative à la demande de monter la hauteur des clôtures à 2 m :

Concernant la règle des clôtures, la commune a limité leur hauteur maximale afin de conserver des espaces publics qualitatifs (éviter les effets « mur » sur la rue). Pour autant, afin de préserver l'intimité des parcelles et la gestion des vis-à-vis, le règlement du PLU encourage à recourir à la mise en place de haies végétalisées qui permettent d'agrémenter les paysages urbains, de veiller au maintien de la nature en ville et de participer à la prise en compte des effets d'îlots de chaleur par le renforcement de la végétation. La commune conserve la limite de hauteur à 1,80 m.

Réponse relative aux places de stationnement :

Bien que la commune soit pleinement engagée dans l'accompagnement de la transition écologique et environnementale, les règles du PLU permettent de prendre en compte la réalité actuelle d'une utilisation toujours très forte de la voiture individuelle au sein des espaces périurbains. Les ratios définis dans le règlement écrit ont été fixés en tenant compte du recours à la voiture individuelle observé à Pechabou. De plus, afin de compenser le nombre limité de places de stationnement pouvant être imposé pour les logements sociaux (1 place par logement), les règles ont été ajustées notamment pour les grandes typologies. La commune souhaite conserver les règles relatives aux places de stationnement définies dans son projet de PLU.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur ne voit pas la nécessité de traiter différemment l'implantation des constructions en limites latérales d'une part, en « fond de parcelle » d'autre part. L'OAP thématique « densification des espaces pavillonnaires » recommande au contraire une densification, certes encadrée, mais aussi le recours aux constructions mitoyennes.

Concernant la hauteur des clôtures d'une part, les places de stationnement d'autre part, l'avis de la collectivité est partagé par le commissaire enquêteur.

IV.2 OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- **Rédaction du règlement**

Une partie de la commune est couverte par le plan de prévention des risques inondation. Il en est notamment ainsi de la zone UC1. L'article 2 du règlement, page 14, rappelle que les prescriptions du PPR inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 21 janvier

2014, doivent être respectées. Ce rappel est important, mais il paraît souhaitable de porter explicitement certaines des règles du règlement du PPRI, dans le règlement écrit.

Ainsi, ne conviendrait-il pas de spécifier, pour les constructions nouvelles en zones, bleue, violette et rouge :

- L'interdiction de construction de sous-sols ;
- La construction, par rapport au sol naturel, à + 1m ou + 0,50 m (aléa fort ou faible) ;
- Pour la construction des piscines : positionnement des margelles au niveau du terrain naturel, indication de la position de l'ouvrage par un marquage visible au-dessus des plus hautes eaux.

Réponse de la commune :

La prévention des risques naturels ne relève pas des compétences de la commune. Le PPRI peut évoluer si l'Etat estime nécessaire qu'une révision du plan soit engagée, indépendamment du document d'urbanisme. Ainsi, le PPRI est annexé au PLU et une procédure de mise à jour des annexes pourra être utilisée si le plan de prévention des risques venait à évoluer. Par conséquent, la commune fait le choix de ne pas intégrer les dispositions du PPRI dans le règlement écrit afin d'éviter qu'une évolution du PPRI n'entraîne une modification, voire une révision du document d'urbanisme.

Avis du commissaire-enquêteur :

Effectivement, la commune ne maîtrise pas une éventuelle évolution du PPRI. Il convient dès lors d'annexer explicitement au règlement écrit les prescriptions dudit PPRI, voire d'intégrer au règlement écrit, sur les dispositions générales d'une part (page 14) sur la page d'accueil des dispositions spécifiques de la zone UC (page 76 dans le projet), qui sera consultable sur le site de la commune, un lien internet renvoyant audit PPRI. Dans le dossier soumis à enquête publique, le PPRI étant placé dans la rubrique « servitudes d'utilité publique », son identification par le public n'est pas aisée. Un affichage plus clair permettrait également de mieux prévenir les contestations sur les contraintes qui devront être posées à ce titre dans les autorisations d'urbanisme à venir.

- **Règlement graphique :** Le plan de zonage gagnerait en clarté pour les usagers en portant le nom des principales voiries et lieudits.

Réponse de la commune :

La commune répond favorablement à cette observation.

Avis du commissaire-enquêteur :

Sans observation.

- **Précisions à apporter sur les OAP n° 1 (Secteur « Musardières-Les Chalets »), n° 2 (Secteur « Allée du Pastel ») et n° 3 (Valorisation des abords du canal du Midi)**

Ces trois secteurs bénéficient de plusieurs arbres de grande taille et d'alignements de haies, qu'il conviendrait de préserver. Ne faudrait-il pas, pour le moins recenser ces arbres remarquables et ces alignements afin de les protéger, et soumettre leur abattage à autorisation ?

Réponse de la commune :

Les OAP permettent d'encadrer l'aménagement des secteurs de projet avec des orientations. Les éléments participant au patrimoine arboré de la commune ont d'ores et déjà été identifiés sur les cartographies des secteurs concernés.

Avis du commissaire-enquêteur :

Les OAP (sectorielles et thématiques) prennent en effet en compte les « trames vertes et bleues », et soulignent la nécessité de protéger et renforcer le réseau de haies. Cependant, pour les trois OAP sectorielles évoquées, un recensement précis des arbres de grande taille paraît nécessaire, afin d'assurer leur protection. En effet, le document graphique identifie des zones « éléments de paysage à préserver » (zones N essentiellement), avec notamment une obligation de déclaration préalable à toute intervention sur les haies et arbres, et ce document graphique cible également, chacun par un numéro, les éléments de paysages à préserver (haies, alignement d'arbres...). Mais aucun de ces éléments de paysage ne figure dans les 3 OAP sectorielles citées. Aussi, un tel recensement dans ces trois AOP, assorti également d'une obligation de déclaration préalable avant abattage apparaît souhaitable pour les éléments les plus remarquables.

- **Précisions à apporter sur le STECAL A2 :**

Ce STECAL couvre une surface d'environ 2 ha. Les possibilités, telles que prévues (page 154), permettent des constructions, de logements, des extensions et annexes, des piscines, sur une surface très importante. Ne conviendrait-il pas de limiter le STECAL à la périphérie immédiate des bâtiments existants, ainsi que l'emprise au sol des constructions permises ?

Réponse de la commune :

Au regard des remarques des Personnes Publiques Associées et des observations formulées, la commune va retravailler le zonage et les dispositions réglementaires pour ajuster le STECAL A2, tout en veillant à préserver l'activité du centre équestre.

Avis du commissaire-enquêteur :

Avis partagé.

Cependant, le règlement limite les constructions dans ce STECAL A2, tant en ce qui concerne les logements (présence nécessaire à l'activité agricole, surface de plancher maximum de 150 m², logement dans un rayon de 20 mètres autour des constructions agricoles...), ou les constructions destinées aux services et à l'accueil de la clientèle (nécessaires à l'activité du centre équestre, extension de constructions existantes ou réalisation d'annexes dans la limite de 150 m² de plancher totale, extension + annexes). Dans cet esprit, il ne paraît pas nécessaire de classer en STECAL, toute la surface du centre équestre (1,4 ha), mais de limiter celui-ci à un périmètre proche des bâtiments existants à l'intérieur duquel serait susceptible de s'installer de nouvelles constructions (extensions et annexes). Le reste des terrains devra être classé en N.

- **Traduction réglementaire des enjeux environnementaux :**

- Les trames verte et bleue ne devraient-elles pas être explicitement reportées sur le règlement graphique ?

-

- Pour l'OAP thématique « préservation des trames écologiques » ne faut-il pas prévoir une largeur minimale de 50 m de part et d'autre des trois corridors de la commune à défaut de justification d'une largeur adaptée au contexte écologique local comme le demande l'avis du SMEAT ?

- **Réponse de la commune :**

- *L'OAP sera complétée afin de prendre en compte les observations formulées par le SMEAT.*

- **Avis du commissaire-enquêteur :**

- Avis partagé.

- **Energies renouvelables :**

- Ne faut-il pas intégrer un volet sur les énergies renouvelables dans les pièces opérationnelles et réglementaires du PLU, la loi du 10 mars 2023 prévoyant la création de zones d'accélération des EnR, et les communes étant sollicitées afin de faire remonter les nouvelles zones, ces zones pourraient d'ores et déjà être inscrites dans les documents du PLU ?

- Les dispositions relatives à l'aspect des toitures prévoient la possibilité des toitures plates à condition, soit qu'elles soient végétalisées, soit qu'elles intègrent un dispositif de production d'énergie photovoltaïque. Cette alternative ne comporte-t-elle pas un

risque de dérive au terme de laquelle la mise en place d'un tel dispositif, mais très réduit, conduirait à dispenser le propriétaire de toute végétalisation ?

Réponse de la commune :

Au regard des caractéristiques du territoire communal, et de la présence de vastes espaces agricoles à préserver, la commune n'a pas identifié de zone dédiée au développement de site de production d'énergies renouvelables. La production d'énergies renouvelables se développera au sein des tissus urbains existants, principalement sur la filière photovoltaïque, par la mise en place de dispositifs individuels de production en toiture. Ces dispositions sont d'ores et déjà intégrées au projet de PLU. Afin de tenir compte de l'observation formulée relative aux toitures végétalisées, la commune prévoit d'apporter une modification à la rédaction de la règle pour faciliter sa compréhension et sa mise en œuvre.

Avis du commissaire-enquêteur :

Sans observation.

Fait à Toulouse le 19 décembre 2024

Le Commissaire-enquêteur



Christian BUZET

