

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PAULHAC

**Enquête publique unique préalable à l'élaboration du plan local
d'urbanisme et à la révision du zonage d'assainissement collectif
du mercredi 20 juin 2018 au mercredi 25 juillet 2018**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Décision n°E1800073/31 du 27 avril 2018 du tribunal administratif de Toulouse
Arrêté municipal n°2018-05-003 du 18 mai 2018 organisant l'enquête publique unique

Août 2018

Le présent document "conclusions et avis motivé" et le "rapport" sont complémentaires et indissociables.

SOMMAIRE

1 RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	5
1.1 Objet de l'enquête.....	5
1.2 Organisation et déroulement de l'enquête.....	5
2 EXAMEN DES OBSERVATIONS	6
2.1 Analyse du dossier.....	6
2.2 Analyse de la contribution publique.....	6
2.3 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF	7
3 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE.....	7
3.1 Conclusions.....	7
3.2 Avis du commissaire enquêteur.....	10

1 RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1 *Objet de l'enquête*

Cette enquête publique porte sur l'élaboration du plan local d'urbanisme. Les principaux objectifs poursuivis par la commune sont :

- de traduire les orientations et objectifs du zonage de cohérence territoriale (SCOT) du Nord Toulousain ;
- d'établir un document de planification urbaine qui intègre les nouvelles exigences législatives, notamment celles des lois du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) et du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) à savoir les définitions d'objectifs chiffrés de moindre consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de la trame verte et bleue à l'échelle communale, la mise en place de stratégies d'accueil et d'urbanisation économe en foncier et de préservation des qualités paysagères, environnementales et de la biodiversité ;
- de définir les objectifs d'accueil démographique et de développement économique à l'horizon de 10 ans en cohérence avec les orientations du Scot et les capacités des équipements ;
- de définir une nouvelle stratégie de développement urbain de moyen/long terme en lien avec les objectifs de moindre consommation d'espaces ci-dessus et de développement résidentiel répondant à une pluralité de besoins en logement ;
- d'anticiper les besoins en matière d'équipement communal ;
- de développer et aménager un réseau de cheminements doux.

1.2 *Organisation et déroulement de l'enquête*

Suite à l'ordonnance me désignant pour conduire l'enquête publique unique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme et la révision du zonage d'assainissement collectif de la commune de Paulhac, j'ai pris contact avec le secrétariat de mairie le vendredi 10 mai 2018 afin d'informer monsieur le maire de ma disponibilité pour le rencontrer et d'obtenir un exemplaire des dossiers mis à l'enquête.

Madame Thibaut, adjointe en charge de l'urbanisme, m'a reçu le mercredi 16 mai 2018 en mairie. Madame Thibaut m'a présenté le contexte communal, l'historique des documents d'urbanisme de la commune, les objectifs du PLU et les aspects techniques du dossier. Une deuxième rencontre le 30 mai 2018 m'a permis d'appréhender concrètement les situations à enjeux du territoire.

Les mesures de publicité réglementaires ont été complétées par un article sur la mise à l'enquête du projet de plan local d'urbanisme dans l'édition du journal municipal de juillet 2018.

L'enquête a eu lieu du mercredi 20 juin 2018 8h45 au mercredi 25 juillet 2018 17h30. J'ai tenu 4 permanences d'une demi-journée.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. L'accueil à la Mairie de Paulhac a été de qualité avec mise à disposition du public d'un poste informatique pour consultation en complément du dossier papier. J'ai disposé pour chaque permanence d'un bureau indépendant.

Le public a pu accéder sans problème au dossier d'enquête publique et exposer ses remarques soit sur le registre papier au secrétariat de mairie, soit sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse www.registre-dematerialise.fr/706, soit par courrier électronique à l'adresse enquete-publique-706@registre-dematerialise.fr.

En conclusion, j'estime que les conditions dans lesquelles l'enquête s'est déroulée, me permettent d'attester sa validité.

2 EXAMEN DES OBSERVATIONS

Les observations formulées, les réponses apportées par la commune et mon analyse figurent au rapport d'enquête au chapitre 3 pour le dossier d'élaboration, au chapitre 4 pour la contribution publique et au chapitre 5 pour les avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF. Chacun trouvera dans le rapport une analyse exhaustive de ces observations.

2.1 Analyse du dossier

Le dossier mis à disposition pendant l'enquête était complet. J'ai été amené cependant à formuler quelques observations sur certains documents :

- **0. Pièces administratives**: absence des délibérations du conseil municipal N° 2015-02-001 et 2017-04-001 de débat sur les orientations du projet d'aménagement et de de développement durables (PADD)
- **1. Rapport de présentation** : aménagement de la zone à urbaniser « extension Nord du bourg » en une seule fois irréaliste au vue de la superficie
- **2. Programme d'aménagement et de développement durables** : la création d'une aire de covoiturage incitative non développée dans le reste du document
- **3.1 Règlement pièce écrite** : difficulté d'interprétation de certains articles, parfois absence de règle
- **3.2 Règlement graphique** : continuité de certains EBC, mauvaise représentation des emplacements réservés, du plan d'alignement

2.2 Analyse de la contribution publique

Une quarantaine de personnes s'est déplacée lors des 4 permanences tenues en mairie. Certaines sont venues se renseigner sur les projets principalement le plan local d'urbanisme, d'autres ayant pris connaissance du dossier soit en mairie soit après téléchargement sur le site internet de la commune, sont venues approfondir le sujet et déposer leur observation ou requête.

Pour chaque personne reçue, nous avons localisé la propriété, repéré la zone concernée, comparé le zonage retenu à celui du POS précédent et examiné le règlement correspondant pour constater les changements. Les échanges ont donné lieu à des débats intéressants sur le devenir de ce territoire. La plupart souhaitent que le caractère « péri-urbain pavillonnaire diffus » du territoire soit conservé et l'environnement naturel préservé.

Près de la moitié des personnes reçues n'a pas souhaité consigner d'observation sur le registre d'enquête.

Le bilan quantitatif est le suivant :

- 12 contributions ont été écrites sur le registre d'enquête papier.
- 3 lettres reçues en mairie ont été adressées au commissaire enquêteur et annexées au registre papier.
- 2 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé et annexées au registre papier.
- Aucune association ne s'est manifestée.

Le procès verbal de synthèse établi à la clôture de l'enquête retranscrit l'ensemble des conversations tenues. Le maître d'ouvrage a fourni un mémoire en réponse .

Chaque auteur des observations transcrites sur les registres d'enquête ou adressées par courrier pourra retrouver au procès-verbal de synthèse ses propres observations puis au chapitre 4 de mon rapport, la transcription de ses observations, les réponses, si demandées, données par le maître d'ouvrage et mon avis.

2.3 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF

Les avis des personnes publiques associées et la note de réponse du maître d'ouvrage aux avis des Personnes Publiques Associées ont été annexés au dossier présenté à l'enquête publique dès le début de la procédure. Le public y a donc eu accès au même titre que tous les autres documents.

Le maître d'ouvrage ayant répondu favorablement à nombre d'observations ou réserves formulées dans les avis des personnes publiques associées, le chapitre 5 du rapport ne porte que sur les points restés en suspend ou sur lesquels j'ai souhaité donner mon point de vue.

3 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

3.1 Conclusions

En élaborant son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Paulhac avait pour objectif de mettre en place une stratégie d'aménagement et de développement soucieuse de pérenniser une croissance porteuse de développement mais adaptée à l'échelle, aux moyens et à la ruralité de la commune tout en permettant de préserver les milieux naturels, les espaces agricoles et les paysages qui fondent son identité.

Dans cette optique, les principes du Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) convergent vers un même objectif : faire du « vivre ensemble » le moteur de l'attractivité communale. Pour cela la commune a souhaité :

- changer le mode de développement en rompant avec la logique purement comptable (croissance démographique) et spéculative (ouverture du territoire à l'urbanisation) ;
- élaborer un projet durable mais dynamique en confirmant les priorités communales visant à assurer une gestion durable et globale du territoire communal en lien avec son Agenda 21 et en permettant un développement plus respectueux de l'environnement, des paysages, des terres agricoles et des habitants actuels et futurs.

En conclusion de cette enquête, après une analyse attentive du dossier, des observations recueillies au cours des 4 permanences, des avis des personnes publiques associées et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, j'estime :

- qu'un objectif de croissance de population de 1,7% par an soit 300 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, comparé à celui de 2,4% observé sur les trente dernières années, reste raisonnable ;
- que l'arrêt de l'extension des hameaux, aujourd'hui une dizaine de « quartiers résidentiels » et le recentrage du projet urbain autour de la circulade, identité de la commune, rompt avec les options précédentes de développement très consommatrices d'espace ;
- que la stratégie d'urbanisation proposée à savoir dans un premier temps constructions dans les espaces déjà urbanisés dont la disponibilité est de l'ordre de 6 hectares (comblement des dents creuses, division parcellaire, dans une moindre mesure urbanisation d'espaces interstitiels) puis ouverture progressive des 4,9 hectares de la zone d'extension Nord du bourg, gelés en zone AU0 ,en fonction de la disponibilité des équipements nécessaires notamment en matière

d'assainissement collectif, permettra une densification cohérente et respectueuse de l'identité villageoise ;

- que le choix du secteur Nord du bourg pour accueillir l'urbanisation à moyen et long terme recrée un équilibre avec les dernières extensions Ouest et Sud tout en préservant les perspectives paysagères notamment depuis la route des crêtes ;
- que la réduction de l'ordre de 10ha opérée sur les zones d'habitat diffus du Pos précédent renforce le choix d'une densité moyenne retenue de 10 logements/hectares (prescription basse du Scot - 10/20 log/ha pour Paulhac) comparée à la densité de 7 log/ha constatée sur la dernière décennie pour tendre vers l'objectif de modération de la consommation d'espaces de 32% ;
- que le retour de l'ordre de 13ha (zones IINA/IIINA) en zone A contribue à la préservation des espaces agricoles par la maîtrise urbaine et de l'économie locale qui repose principalement sur les activités agricoles ;
- que l'accueil organisé d'activités n'est plus à l'ordre du jour sur la commune et se traite au niveau intercommunal (zone créée récemment sur la commune voisine de Montjoire) sans s'interdire l'accueil d'activités touristiques ou de proximité non nuisantes dans les zones constructibles ou lors de changement de destination d'anciens bâtiments ;
- que le classement en zone N des espaces naturels remarquables et l'identification Espaces Boisés Classés contribuent à la protection des continuités écologiques (trames verte et bleue), tout en préservant et valorisant le cadre de vie de la commune ;
- que les risques ou nuisances connus ont été pris en compte en excluant tout projet d'urbanisation dans ces secteurs ;
- que les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifient les principes d'occupation de l'espace, d'accès et de desserte, paysagers et environnementaux ;
- que la zone AU0 fermée (urbanisation différée) permettra à la commune de maîtriser ses objectifs en matière de production de logements et de surfaces ouvertes à l'urbanisation à l'horizon 2030.
- que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a constaté que :
 - les zones à urbaniser étaient situées en dehors de zones répertoriées à enjeux écologiques et de zones identifiées comme continuités écologiques à maintenir ou renforcer ;
 - les impacts potentiels du plan sur l'environnement étaient réduits au regard du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
 - le projet n'était pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;
 - après examen au cas par cas, a décidé que le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Paulhac n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans sa note de réponse aux avis des PPA et, suite à nos échanges productifs et cordiaux, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse m'amènent à formuler **4 recommandations** avec comme objectif l'amélioration du projet :

Recommandation n°1

Le dossier comporte quelques faiblesses sur la forme, parfois sur le fond notamment le document «pièces administratives (délibération de débat sur les orientations du PADD), le rapport de présentation (ouverture à l'urbanisation de la zone AU0), le PADD, le règlement graphique (zone N/EBC, délimitation des ER N°1 et 2, focus pour ER N°7, plan d'alignement à supprimer). Ces faiblesses méritent d'être corrigées .

Recommandation n°2

En matière de règlement écrit, je recommande :

- aux articles U/AU 1.1 Emprise au sol, je propose l'exonération uniquement des piscines avec une rédaction du type : 1.1 **Emprise au sol* des constructions** et l'ajout d'un paragraphe « *Les piscines ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol* » ;
- aux articles U/AU 1.1 Emprise au sol, le terme « *de la parcelle* » prête à interprétation (cas d'une propriété constituée de plusieurs parcelles). La suppression du terme et l'ajout d'un paragraphe tel que « *Dans le cas de permis d'aménager ou de construire valant division, l'emprise au sol est calculée lot par lot* » est préférable ;
- en Zone A /N : Sont autorisées sous réserve les occupations et utilisations des sols à usage : la mention « *sous réserve qu'elles se situent à 50 mètres maximum des bâtiments d'exploitation* » prête à interprétation. Une rédaction du type « *sous réserve qu'elles se situent dans un rayon de 50 mètres maximum du bâtiment d'exploitation le plus proche* » est préférable ;
- aux articles A / N 1.1 Emprise au sol, je pense que la règle relative aux piscines incluant les « *plages* » est difficilement applicable et inutile compte tenu de la contrainte liée à l'implantation à proximité de l'habitation existante. Je propose de la supprimer ;
- à l'article A / N 1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : la rédaction prête à interprétation. Suivant la contrainte que l'on souhaite imposer, une rédaction du type « *devront être implantées dans un rayon de 20 m compté à partir du point le plus proche du bâtiment principal* » ou « *la distance entre l'annexe et le bâtiment principal ne pourra excéder 20 mètres* » est préférable ;
- en Zone N : Sont autorisées sous réserve les occupations et utilisations des sols à usage : la mention « *les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants* » sera ajoutée.

Recommandation n°3

L'examen du projet me laisse à penser que cette élaboration a été étudiée avec un impératif, reclasser des terrains en zone agricole. Cette démarche, certes nécessaire au regard des largesses passées, ne doit pas tomber dans l'excès contraire. Je recommande donc les modifications de zonage suivantes :

- redéfinir le périmètre de la zone UC du Bourg de manière à intégrer la partie nord-Est de la parcelle cadastrée section D N°1385 (à l'arrière de la parcelle N°1384) et réduire la partie Sud de la parcelle D N°1292 ;
- intégrer les parcelles cadastrées section A N°1344 et par souci de cohérence section A N°1343 en totalité dans le périmètre de la zone UC de La Cassagne ;
- ajuster le périmètre de la zone UC Les Palens sur l'extrait de photo aérienne pour la propriété cadastrée section C N°702 ;
- intégrer à la zone UC Les Bissaux le terrain support du hangar existant de la propriété cadastrée section A N°814 à N°820 ;
- intégrer les parcelles section A N°1779/1780 à la zone UC Bois Ramier.

Ces modifications de zonage n'impactent que très marginalement la zone agricole au regard de ces 1156 ha classés en zone A.

Recommandation n°4

Au regard des bâtiments retenus au projet de PLU comme identifiés pour changement de destination, je propose que 2 bâtiments supplémentaires soient identifiés, le premier situé au lieu-dit Les Sanses sur la parcelle N°13, le 2^{ème} situé au lieu-dit Les Bisseaux sur la parcelle N°820, ce dernier si le classement du terrain support n'est pas intégré à la UC.

3.2 Avis du commissaire enquêteur

J'émet un **avis favorable** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Paulhac, assorti des **3 réserves** suivantes :

- Réserve de l'Etat sur les boisements situés en zone UC du Bois ramier contigus à la forêt de Buzet

Je partage l'avis de l'Etat sur la nécessité de protection de ces boisements et en cohérence avec les efforts de réduction des périmètre des zones UC des hameaux, je demande la réduction du périmètre de la zone UC de Bois Ramier, à savoir le retrait des terrains situés au Nord de l'impasse de Las Moussos et de part et d'autre de l'impasse de Bois Ramier (périmètre bleue de l'extrait figurant au rapport d'enquête) ;

- Réserve du Syndicat Mixte du Scot Nord Toulousain sur la partie Nord boisée

Concernant la partie Nord boisée du territoire communal qui mérite une protection supérieure à celle de la zone N ordinaire, je demande que la délimitation des secteurs, la réglementation et les prescriptions restrictives mise en œuvre par recours à l'article L 151.23 du code de l'urbanisme soient arrêtées en accord avec le syndicat mixte du Scot Nord Toulousain.

- Réserve sur le périmètre retenu pour la zone UC de Lapeyre

En cohérence avec les efforts de réduction des périmètre des zones UC des hameaux, je demande la réduction de la zone UC de Lapeyre dans sa partie Ouest (retrait des parcelles cadastrées section D N°673/674/679/686/687/691 soit de l'ordre de 7500m²) qui impacte fortement la zone agricole .

Fait à Lavour, le 22 août 2018

Le commissaire enquêteur

Jean-Louis CLAUSTRÉ

Le présent document "conclusions et avis motivé" et le "rapport" sont complémentaires et indissociables.