

Département de la Haute-Garonne

Commune de PAULHAC 31380

ENQUETE PUBLIQUE

OBJET

**Modification du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de PAULHAC**

CONCLUSIONS

**de Monsieur Joseph FINOTTO commissaire enquêteur, sur
l'enquête publique effectuée du 10 septembre au 11 octobre 2024**

DESTINATAIRES :

- Madame le maire de la commune à
- Madame la Présidente du tribunal administratif à

**PAULHAC
TOULOUSE**

Introduction

La municipalité de PAULHAC 31380 entame la première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ayant pour objet d'ouvrir en partie à l'urbanisation deux secteurs classés AU0 (zone à urbaniser) dénommés « Jardins de Paulhac et Nord du village », et modifier ou corriger quelques autres points. Lorsque le PLU était validé le 26 novembre 2018, l'ouverture de ces secteurs avait été conditionnée à l'agrandissement de la station d'épuration qui est maintenant programmée. Ainsi, ces deux zones peuvent maintenant être urbanisées.

Cette localité située au Nord de Toulouse, bénéficie du rayonnement de la métropole située à moins de 30 km, mais également du pôle Albigeois se trouvant à 40 minutes de route. Son avantage c'est de profiter de la proximité de l'autoroute A68 dont l'échangeur n° 3 est accessible en 8 minutes de trajet, ce qui la rend particulièrement attractive.

Par arrêté municipal daté du 29/07/2024, Madame Nathalie RAOUX RUMEAU maire de la commune, met en œuvre l'ouverture et l'organisation de la présente enquête publique.

Celle-ci se déroulera sur le territoire de la commune de PAULHAC sur une période de 32 jours consécutifs, du mardi 10 septembre 2024 à 00h00 au vendredi 11 octobre 2024 à 17h00 inclus.

Nous, Joseph FINOTTO, avons été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 14/06/2024 sous n° E24000082/31, de la Présidente du tribunal administratif de Toulouse.

Les présentes conclusions générales ont pour objet :

Dans une première partie, le déroulement de l'enquête :

- le rappel du projet,
- l'accomplissement des formalités.

Dans une deuxième partie, rapport sur l'examen des observations recueillies :

- analyse des observations du public et du dossier du projet sur le fond par des questionnements au responsable du projet,
- bilan motivé de l'enquête publique.

SOMMAIRE

Introduction	page 2
Présentation générale du projet	page 3
1^{ère} partie	
• Rappel du rapport d'analyse remis par le maître d'ouvrage	page 3
2^{ème} partie	
• analyse des remarques et observations	page 6
3^{ème} partie	
• commentaires du commissaire enquêteur.....	page 11
• rappel des éléments favorables et défavorables du projet :....	page 14
• Conclusions générales.....	page 15

PRESENTATION GENERALE DU PROJET

La commune de PAULHAC a lancé la modification du plan local d'urbanisme portant sur 6 points :

1. Ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 des « Jardins de Paulhac » ;
2. Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AU0 du « Nord du Village » ;
3. Revoir le cahier des OAP notamment son échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ;
4. Repérage des bâtiments en zone A ou N pour un possible changement de destination ;
5. Revoir les emplacements réservés pour suppression ou ajout en zone à urbaniser ;
6. Corriger ponctuellement des dispositions du règlement écrit.

Contexte réglementaire

Le PLU est soumis à l'enquête publique par le maire - article L153-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette enquête a été menée conformément au chapitre III titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation des citoyens ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

Ce projet doit être compatible avec les orientations du SCOT et le PADD.

Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

En date du 25 juin 2024, après examen au cas par cas de la modification du PLU de la commune de PAULHAC, la MRAE l'a dispensée d'évaluation environnementale.

Le dossier d'étude remis par le porteur du projet, comprend l'ensemble des documents prévus par l'article R123-8 du code de l'environnement.

Identification du porteur du projet

Le porteur du projet est la municipalité de PAULHAC représentée par Madame Nathalie RAOUX-RUMEAU maire de la commune.

Le suivi est assuré par Madame Nathalie THIBAUD adjointe, en charge de l'urbanisme.

L'étude a été réalisée par PAYSAGES – études et aménagements urbains – siègeant, bât 8, 16 av. Charles de Gaulle – 31130 BALMA.

1^{ère} PARTIE

Je rapporte ci-après un résumé des documents d'analyse remis par le porteur du projet.

Présentation de la collectivité

La commune de PAULHAC (31380), es située à moins de 30km au Nord de l'agglomération toulousaine et à 40 minutes d'Albi.

Légèrement en dehors des grands axes, son positionnement à quelques minutes de l'échangeur autoroutier, permet de renforcer l'attractivité vers les bassins de vie toulousain et albigeois, tout en préservant sa quiétude. Cette localité rurale historique, est remarquablement préservée et affiche l'image d'un village dynamique.

Ce village a vu sa population augmenter sans interruption de 1968 jusqu'en 2017, passant de 416 à 1241 habitants, c'est-à-dire qu'elle a presque triplé en cinq décennies. Et, le nombre de logements vacants à hauteur de 5,5%, est très proche du nombre incompressible de 5% relevant d'une vacance fonctionnelle (période de transition entre deux occupations). Par contre, le nombre moyen d'occupants par logement est passé de 4 en 1968 à un peu plus de 2,5 en 2020, notamment par la décohabitation des ménages et intergénérationnelle.

Cadre législatif. Les corrections apportées au PLU ne relèvent pas des dispositions de l'article L 153-34 du code de l'urbanisme imposant une révision. Ainsi, les objectifs poursuivis répondent au cadre régissant les modifications du PLU.

Afin de répondre à la pression foncière, la municipalité avait orienté son urbanisation future par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) validé le 26/11/2018. Les quelques modifications souhaitées permettront de mieux s'adapter aux besoins évolutifs de la population.

Les 6 points du projet de modification du PLU analysés dans le dossier, sont repris dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique :

1) Ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 des « jardins de Paulhac »

Cette ouverture permettra des opérations de constructions au coup par coup sur des parcelles de particuliers.

Règlement écrit. Le règlement de la zone AU est complété, notamment concernant le coefficient d'emprise au sol (30% de l'unité foncière, à 40% pour la réalisation de logements sociaux) et l'implantation des constructions (à l'alignement, ou recul de 5m minimum).

2) Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AU0, « Nord du Village »

Réétudier son parti d'aménagement et son urbanisation progressive qui trouvera traduction dans les éléments réglementaires et dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Règlement écrit. La zone comprend un secteur dense : AUa coefficient d'emprise au sol 70%, et un secteur moins dense AUb 50%. L'implantation des constructions sera à l'alignement, ou recul de 5m minimum).

3) Requestionner le cahier des OAP

Voir l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation du secteur « Nord du Village » : phase 1, 2025/2029 – 1,5ha - 17 lgts/ha soit 25 à 27 logements - phase 2, 2029/2032 – 1,6ha – 16 lgts/ha soit 25 à 27 logements. L'ouverture de la phase 2 sera mise en œuvre lorsque 60% de la phase 1 sera réalisée.

4) Compléter le repérage des bâtiments en zone A ou N

Cela permettra un changement de destination, lorsque se sera rendu possible. Il est proposé qu'un ancien bâtiment agricole au lieu-dit « Lapeyre », puisse muter.

5) Réinterroger les emplacements réservés établis au PLU

Suppression des emplacements réservés du n° 1 au n° 5 et les 7 et 8 par suite d'acquisition ou d'abandon du projet, mais maintien du n° 6 (aménagement d'un carrefour sur la D32, chemin de la Graille). Création de l'emplacement réservé n° 9 (liaison vers la salle des fêtes).

6) Améliorer et corriger ponctuellement le règlement écrit

Zone AU : sont corrigées, les volumétries et les implantations : des constructions – des clôtures – des surfaces non imperméabilisées – le phasage.

Zone AU : En contrepartie, diverses dispositions antérieures sont annulées.

Zone U : secteur UC, est ajouté « 50m² d'emprise au sol supplémentaire est autorisé dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle ».

ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES

Le détail des formalités accomplies est détaillé dans le rapport d'enquête.

Dispositions légales. La présente enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté de référence.

L'avis d'enquête publique, a été affiché à l'emplacement habituel de l'affichage à la mairie et dans chaque hameau constituant le village, par des panneaux réglementaires (caractères noirs sur fond jaune au format A2 : 42cmX59,4 cm).

Internet. L'avis d'enquête ainsi que le dossier d'étude sont mis en ligne sur le site internet de la commune de Paulhac.

Par voie de presse : Les avis réglementaires ont été insérés dans deux journaux locaux, la Dépêche et le Petit journal, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, puis dans les 8 premiers jours de l'ouverture.

Certificat d'affichage. Le certificat attestant de l'affichage de l'avis d'enquête aux emplacements habituels de la commune a été établi par Mme Nathalie RAOUX RUMEAU maire de la commune.

Par la multiplication et la variété des publicités, un large public a eu connaissance de cette enquête publique relative à ce projet, et notamment les habitants de la commune.

Je peux donc affirmer de l'efficacité réelle de la publicité relative à cette enquête.

Clôture de l'enquête publique.

Le 11 octobre 2024 à 17h00 à PAULHAC j'ai clôturé le registre de l'enquête publique relatif à la 1^{ère} modification du PLU de la commune.

Informations transmises au porteur du projet

Le vendredi 11 octobre 2024, après clôture de l'enquête publique, je rencontre Madame Nathalie RAOUX RUMEAU maire de la commune. Je l'informe du déroulement de l'enquête publique et lui développe les observations du public. Dans un deuxième temps, je lui expose les questions du commissaire enquêteur. Je lui remets le courrier reprenant l'ensemble de ces domaines, ainsi qu'une copie des observations du public faites sur le registre papier et sur le registre numérique, le tout accompagné des documents remis au cours de l'enquête publique.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté de référence, je rappelle à Madame le maire de bien vouloir produire l'éventuel mémoire en réponse dans le délai de 15 jours.

Madame Nathalie RAOUX RUMEAU maire de la commune m'a fait parvenir le mémoire en réponse par e-mail en date du 23 octobre 2024, puis sous format papier par lettre postale le 25/10/2024. Des réponses précises sont données à toutes les observations du public tant portant sur le projet de modification que sur des questions en dehors de ce projet et tout autant aux questions du commissaire enquêteur.

Par l'ensemble des réponses, Madame Nathalie RAOUX RUMEAU maire de Paulhac, affiche sa volonté d'informer sincèrement et le plus complètement possible, tout le public sur les objectifs des modifications, mais également sur toutes les autres interrogations.

Ces précisions apportées par l'élue, atteste de son attachement à la transparence du projet de la 1^{ère} modification du PLU de la commune.

2^{ème} partie

ANALYSE DES REMARQUES ET OBSERVATIONS

Je rapporte ci-après un résumé des observations du public, en suivant les précisions apportées par Madame le maire de la commune, éventuellement complétées par les commentaires du commissaire enquêteur.

A) - OBSERVATIONS DU PUBLIC

- **sur le registre papier d'enquête publique et sur le registre numérique**

OBSERVATIONS DU PUBLIC

A) Sur les registres d'enquête publique : papier et dématérialisé

conclusions

N°	Nom prénom, et observations	Points abordés hors projet de l'étude	Précisions de Madame le maire	Commentaire du commissaire enquêteur
1	M. LEON Laurent Jardin de Paulhac, à Paulhac. Propriétaire de la parcelle 1537 au Jardin de Paulhac, ne s'oppose pas à une solution en concertation avec la municipalité.	/	La collectivité prend acte.	Aux Jardins de Paulhac, la parcelle de M. LEON est en bordure de route, mais l'autre partie doit avoir un accès sur la route et l'une des solutions est de passer par la parcelle de M. LEON.
2	M. DESROZIERES Patrick Rte de Montjoire Paulhac -Approuve le projet Paulhac Nord, -s'oppose au projet Jardin de Paulhac où il demeure	/	La collectivité prend acte.	Le projet des Jardins de Paulhac n'est pas encore défini. S'il devait y avoir urbanisation ce sera un projet de peu de logements en raison des surfaces disponibles limitées.
3	Mme GEYA M. BAPTISTE G 22 ch. de Rivière Haute Sont contre le projet dont le chemin longerait leur parcelle, d'où gêne permanente. Opposés au projet sur le lot 1534 (Jardin de Paulhac)	/	Le projet Jardin de Paulhac identifiant un principe d'aménagement, pour autant celui-ci a été supprimé dans le cadre de la procédure de modification.	Le projet des Jardins de Paulhac n'est pas encore défini. S'il devait y avoir urbanisation ce sera un projet de peu de logements en raison des surfaces disponibles limitées.
4	M. BOYER Mme BOYER Ch. de Rivière Haute Paulhac Les infrastructures vont-elles suivre (transport, commerces...) Ils sont contre le projet qui leur apporterait que des nuisances, demeurant en face du projet n°1 (les jardins de Paulhac)	/	Le phasage permet à la collectivité d'anticiper le flux de nouveaux arrivants et les besoins que cela peut engendrer notamment vis-à-vis de l'école - les commerces et activités de service et/ou de bureaux sont également autorisés sous réserve d'être compatibles... Concernant le secteur Nord du bourg, la volonté communale est de sécuriser les accès au quartier et la circulation interne. Un aménagement des abords de la route de la forêt bordant le périmètre sur sa façade Ouest est notamment prévu afin de sécuriser les déplacements vers le bourg et les équipements.	La question posée n'a pas d'éléments de réponse dans le dossier relatif au projet de modification du PLU. La municipalité a pris en compte, le flux des nouveaux habitants comme le précise Madame le maire, mais également les capacités des différents réseaux. Le projet des Jardins de Paulhac n'est pas encore défini. Quoi qu'il en soit, s'il devait y avoir urbanisation ce sera un projet de peu de logements en raison des surfaces disponibles limitées.

5	<p>M. RAYNAUD Serge Mme MARIAN Danielle D'accord pour Paulhac Nord. Mais les structures et services seront-ils adaptés (écoles, services..)</p>	<p>Demande le classement de leur parcelle B663 en zone constructible comme elle l'était à l'achat en 2005.</p>	<p><i>La mise en place d'un phasage permet à la collectivité d'anticiper le flux de nouveaux arrivants et les besoins que cela peut engendrer notamment vis-à-vis de l'école - les commerces et activités de service et/ou de bureaux sont également autorisés sous réserve d'être compatibles. La parcelle concernée par la demande est classée en zone agricole. Une modification de PLU ne peut réduire les espaces agricoles ou naturels.</i></p>	<p>La question posée n'a pas d'éléments de réponse dans le dossier relatif au projet de modification du PLU. La municipalité a pris en compte, le flux des nouveaux habitants comme le précise Madame le maire, mais également les capacités des différents réseaux.</p>
6	<p>Mme GRAMAUSSEL VONTHRON Elisabeth Rte Montastruc, Paulhac Prévoir à Paulhac-Nord une voie de sortie sur la départementale pour désengorger le centre du village</p>	<p>Demande que sa parcelle reste en zone constructible à la prochaine révision.</p>	<p><i>La collectivité en prend acte.</i></p>	<p>Sachant que le projet n'est pas finalisé, dans le dossier d'étude il n'y a aucune précision sur le réseau routier.</p>
7	<p>M. de LAGARDE avocat M. de JAVEL Yves propriétaire 2 feuilletés joints Incohérence dans l'OAP Nord du village : - le projet prévoit une densité plus forte en zone AUa, non traduite dans la phase 1 ; - les phases 1 et 2 de surfaces équivalentes avec densité qui varie d'1 seul logement, alors que la phase 1 devrait être plus dense. Demande l'harmonisation du PLU.</p>	<p>/</p>	<p><i>Il est fait référence au dessin de la « traduction possible du scénario d'aménagement », il s'agissait de donner à voir un aménagement hypothétique du secteur. En effet, la collectivité s'intègre dans la fourchette haute du SCOT, à ce stade, la collectivité ne souhaite pas modifier la densité globale sur ce secteur mais se donne la possibilité d'adapter la répartition des logements au besoin.</i></p>	<p>Dans le dossier d'étude, la différence entre les zones à densité différente n'a pas trouvé de traduction par un projet défini. Cela n'est pas encore élaboré.</p>
8	<p>M. PELFORT Jérôme Les Bisseaux, Paulhac N'est pas contre le projet. Il approuve la densification de 25 à 27 logements sur la phase 1 du projet. Il s'oppose à une densification plus importante (qualité de vie).</p>	<p>Au Bisseaux demande que sa parcelle redevienne constructible dans son intégralité lors de la prochaine révision.</p>	<p><i>La portion de la parcelle concernée par la demande est aujourd'hui classée en zone agricole. Une modification de PLU ne peut réduire les espaces agricoles.</i></p>	<p>D'après les données du dossier d'étude, la municipalité a choisi avec 17 logements hectare, une densité haute, proche du maximum préconisé par le SCOT avec 20 logements hectare. Une densité supérieure réduirait les surfaces des parcelles.</p>
9	<p>Mme HEQUET Christine Ch. de Palens, Paulhac Est réservée sur le projet : l'évolution des structures d'accès et d'accueil de nouveaux habitants sont-elles prises en compte.</p>	<p>/</p>	<p><i>Un phasage permet d'anticiper le flux de nouveaux arrivants et les besoins que cela peut engendrer notamment vis-à-vis de l'école - les commerces et activités de service et/ou de bureaux. Pour le secteur Nord du bourg, la volonté est de sécuriser les accès au quartier et la circulation interne. Un aménagement des abords de la route de la forêt bordant le périmètre sur sa façade Ouest est notamment prévu.</i></p>	<p>Dans le dossier d'étude il apparaît que ce projet avait été défini lors de l'élaboration du PLU en 2018, mais laissé en attente, car le réseau public d'assainissement n'était pas suffisant. Dans le cadre de la modification en cours, ce projet sera activé en 2 phases.</p>

<p>10</p> <p>M. PERE Bernard Mme PERE Nadine Pourquoi intensifier la zone Nord qui sort du cœur du village. En 2010 il s'agissait du Sud zone Bourdette.</p>	<p>Souhaitent créer un lotissement au ras du village parcelles 1255 et 1291 avec assainissement collectif réalisé jusqu'à la station de relevage.</p>	<p><i>Le développement de l'urbanisation était ciblé vers le Nord pour ne pas altérer les perspectives visuelles et paysagères de côtes.</i> <i>La parcelle concernée par la demande est aujourd'hui classée en zone agricole.</i></p>	<p>Dans le dossier d'étude il apparaît que ce projet avait été défini lors de l'élaboration du PLU en 2018, mais laissé en attente, car le réseau public d'assainissement n'était pas suffisant. L'orientation de l'urbanisation est du ressort de la municipalité.</p>
<p>11</p> <p>M. PIZZATO Serge Pas d'observation sur le projet de Paulhac Nord.</p>	<p>Demande l'intégration de sa parcelle 1270 en zone urbanisable, étant desservi par le réseau assainissement collectif.</p>	<p><i>La collectivité prend acte. La parcelle concernée par la demande est aujourd'hui classée en zone agricole protégée. Une modification de PLU ne peut réduire les espaces agricoles.</i></p>	<p>Dans le dossier d'étude il apparaît que ce projet avait été défini lors de l'élaboration du PLU en 2018, mais laissé en attente, car le réseau public d'assainissement n'était pas suffisant.</p>
<p>12</p> <p>M. et Mme CESTRE MABILEAU, Benoît et Séverine - Patus de Lapeyre Paulhac Confirment leur demande de changement de destination des bâtiments agricole au hameau de Lapeyre, afin d'y habiter.</p>	<p>/</p>	<p><i>Ce changement a bien été pris en compte dans le cadre de la procédure.</i></p>	<p>Dans le dossier d'enquête, le changement de destination des bâtiments en zone A ou N est précisé à l'alinéa 4 de l'article 1 de l'arrêté de Mme le maire, et dans le dossier d'étude, le bâtiment en question est bien repéré au lieu-dit Lapeyre.</p>
<p>13</p> <p>M. MENARI-ZAHERE SCI CLEBER Demande changement destination d'un bâtiment chemin de Mirepoix pour en faire une habitation et un dépôt de matériel de son entreprise.</p>	<p>/</p>	<p><i>L'identification des bâtiments agricoles s'appuie sur une analyse multicritère :</i> <i>*la connaissance d'un projet de développement potentiel impliquant un changement de destination,</i> <i>*la desserte du bâtiment par les réseaux,</i> <i>*la desserte routière,</i> <i>*l'absence de risque,</i> <i>*la qualité du bâti.</i> <i>La collectivité circonscrit les destinations possibles uniquement à de l'habitat.</i></p>	<p>Dans le dossier d'enquête, le changement de destination des bâtiments en zone A ou N est précisé à l'alinéa 4 de l'article 1 de l'arrêté de Mme le maire. Cependant pour obtenir ce changement de destination d'un bâtiment en zone A ou N, un dossier spécifique est à présenter à la mairie pour appréciation.</p>
<p>14</p> <p>M. MENARI ZAHERE La Tuilerie à Paulhac. Dépose une demande de changement de destination pour un bâtiment agricole au lieu-dit la Tuilerie. Remise de 2 documents : demande manuscrite et plan</p>	<p>/</p>	<p><i>L'identification des bâtiments agricoles s'appuie sur une analyse multicritère :</i> <i>*la connaissance d'un projet de développement potentiel impliquant un changement de destination,</i> <i>*la desserte du bâtiment par les réseaux,</i> <i>*la desserte routière,</i> <i>*l'absence de risque,</i> <i>*la qualité du bâti.</i> <i>La collectivité circonscrit les destinations possibles uniquement à de l'habitat.</i></p>	<p>Dans le dossier d'enquête, le changement de destination des bâtiments en zone A ou N est précisé à l'alinéa 4 de l'article 1 de l'arrêté de Mme le maire. Cependant pour obtenir ce changement de destination d'un bâtiment en zone A ou N, un dossier spécifique est à présenter à la mairie pour appréciation.</p>

<p>15</p> <p>Mme JAMME July Mme CASSE Chloé Lapeyre, Paulhac. Demandent le changement de destination de leurs parcelles et habitation route des Crêtes.</p>	<p>Demandent que leurs parcelles deviennent constructibles</p>	<p><i>La parcelle concernée par la demande est aujourd'hui classée en zone agricole. Une modification du PLU ne peut réduire les espaces agricoles.</i></p>	<p>Le changement demandé ne semble pas être visé par l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique objet de modifications du PLU. Cette demande pourra être présentée lors d'une révision du PLU.</p>
<p>16</p> <p>M. CAMELATO Serge Rte des Crêtes, Saneos, Paulhac Je demande un changement de destination de mon bâtiment agricole parcelle 586 pour en faire une habitation.</p>	<p>Quelle est la signification de l'étoile rouge sur mon bâtiment de la parcelle 585.</p>	<p><i>L'étoile rouge correspond au pigeonnier identifié en tant que patrimoine bâti. Le bâti situé sur la parcelle 586 fait déjà l'objet d'un changement de destination possible (hangar).</i></p>	<p>Cette demande de changement de destination d'un bâtiment en zone A ou N est possible dans le cadre de cette procédure. Cependant ce bâti n'est pas cité dans le dossier d'étude de cette modification du PLU.</p>
<p>17</p> <p>Mme SACCON Hélène Les Saneos, Paulhac. Demande changement de destination du bâtiment agricole pour un logement.</p>	<p>Demande renseignements sur le PLU du lieu-dit Saneos.</p>	<p><i>La parcelle faisant l'objet de la demande n'est pas précisée dans le courrier, ni le bâti. Le PLU identifie des bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</i></p>	<p>Dans le dossier d'enquête, le changement de destination des bâtiments en zone A ou N est précisé à l'alinéa 4 de l'article 1 de l'arrêté de Mme le maire. Pour obtenir ce changement de destination, un dossier spécifique est à présenter à la mairie.</p>
<p>18</p> <p>Mme GAY-LAQUECHE Catherine rte de Montastruc, Paulhac. Point 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique. Emprise au sol zone UC à 20% au lieu de 10%. Point repris par la DDT.</p>	<p>Demande que l'emprise au sol en zone UC passe à 20%, où se trouvent ses parcelles mises en vente</p>	<p><i>Un coefficient d'emprise au sol plus faible (10%) a été mis en place pour limiter les constructions en l'absence de réseaux d'assainissement collectif. Un forfait supplémentaire de 50m² d'emprise au sol est ajouté dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle.</i></p>	<p>Le point 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête pour modification du PLU ne citait pas spécifiquement l'emprise au sol en zone UC. A la vue des précisions de Mme le maire, il s'agit là d'un choix d'orientation de la municipalité.</p>
<p>19</p> <p>Mme ROUMAGNAC Céline, rte de la Forêt à Paulhac Ne s'oppose pas au projet en cours s'il respecte le village.</p>	<p>Désire porter un projet d'hébergement écotourisme lié à son restaurant</p>	<p><i>La création d'un STECAL avec la définition d'un projet précis ne peut pas être suivie dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.</i></p>	<p>Dans le dossier d'étude, la municipalité met l'accent sur la préservation de la spécificité de ce village.</p>
<p>20</p> <p>M. BOUSQUET Hubert Rte de Montastruc Paulhac Demande raccordement au futur réseau assainissement collectif.</p>	<p>Demande classification de son terrain en UB et non UC, avec précision sur l'emprise au sol.</p>	<p><i>La classification des parcelles en zonage s'est opérée selon plusieurs critères, notamment celui du raccordement au réseau d'assainissement collectif et de sa proximité au bourg. Le raccordement de certaines parcelles à l'assainissement collectif n'est pas l'objet de la procédure de modification.</i></p>	<p>Ces deux demandes ne sont pas prévues dans le cadre de la modification du PLU en cours.</p>

21	M. LABERENNE Mme LABERENNE Rte Montastruc, Paulhac. S'interrogent sur la position de la station d'épuration. Contre la loi ZAN qui transforme le village en périphérie de grande ville	/	<i>Le positionnement de la station d'épuration a fait l'objet d'une étude menée par Réseau31 lors de la révision du PLU en 2018.</i>	Dans le dossier d'étude ne se trouve aucune information précise sur cette station d'épuration, qui n'est pas citée dans les points pris en compte dans la modification.
22	M. MINNE Ivan Approuve le projet de modification	/	<i>La collectivité prend acte.</i>	
23	M. ANDRE Aimé A obtenu les informations souhaitées.	/	<i>La collectivité prend acte.</i>	
24	M. AURIOL Robert Mme AURIOL Josette L'Enfan, Paulhac.	Demande que sa parcelle 470 à l'Enfan soit urbanisable.	<i>La portion de la parcelle concernée par la demande est aujourd'hui classée en zone naturelle. Une modification de PLU ne peut réduire les espaces agricoles ou forestiers.</i>	La demande présentée n'est pas citée dans les points visés par la modification du PLU.
25	Mme AURIOL Martine née SALOMON, route de Montastruc, Paulhac	Demande que sa parcelle 504 devienne constructible	<i>La parcelle concernée par la demande est aujourd'hui classée en zone agricole. Une modification du PLU ne peut réduire les espaces agricoles.</i>	La demande présentée n'est pas citée dans les points visés par la modification du PLU.
26	Mme VERGNOL Agnès Clos Audus, Paulhac	Je souhaite savoir si ma parcelle des Audus est constructible	<i>S'il s'agit bien de la parcelle A1437, cette dernière est incluse en zone constructible (UC), l'arrière de la parcelle est quant à lui classé en zone agricole. Dans le cadre de la procédure de modification, il n'est pas question de faire évoluer ce périmètre.</i>	Cette question pourrait être résolue en consultant le PLU actuel. Les précisions de Mme le maire semble répondre à la question posée
27	Mme YONG ALLASIA Corinne 3 feuillet joints.	Rendre constructibles leurs terres agricoles : parcelles n° 132, 478, 479.	<i>La parcelle concernée par la demande est aujourd'hui classée en zone agricole. Une modification du PLU ne peut réduire les espaces agricoles.</i>	Cette demande est en dehors du projet de modification en cours.
28	M. VONTHRON Jacques Mme CRAMAUSSEL Elisabeth 1 feuillet recto, verso remis. Souscrivent à la création de la nouvelle STEP. Souscrivent à la densification.	Nous approuvons le classement en zone UC du lieu-dit « Moulin Haut » et le classement en zone agricole du lieu-dit « Bessou ».	<i>La collectivité prend acte.</i>	La densification avec 17lgrs/ha est proche du maximum de 20lgrs/ha voulu par le SCOT. Le dossier d'étude recherche l'équilibre entre densification et qualité de vie.
29	Mme FEMENIA Laure 1 feuillet e-mail	Demande la classification en zone constructible de leur parcelle A1270 à Coustou.	<i>La parcelle concernée par la demande est aujourd'hui classée en zone agricole. Une modification du PLU ne peut réduire les espaces agricoles.</i>	Cette demande est en dehors du projet de modification en cours.

A) QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Question 1- A la lecture du courrier de Réseau 31 daté du 08/10/2024, on observe des lenteurs dans le circuit, laissant espérer au mieux le lancement des travaux de la nouvelle STEP au 3^{ème} trimestre 2025, alors qu'il conviendrait de la remplacer au plus tôt dans l'intérêt de l'environnement et du public. Dans ces conditions envisagez-vous d'attirer l'attention des services de l'Etat sur cette situation.

Réponse de Madame le maire. *La collectivité souhaite en effet porter attention des différentes étapes d'avancement du projet dont les démarches ont été entamées avant 2019, lors de la révision du PLU aujourd'hui en vigueur. Le secteur Nord avait ainsi été fermé à l'urbanisation dans l'attente de cette nouvelle STEP et en l'absence des réseaux en capacité suffisante en l'état. Un emplacement réservé aujourd'hui supprimé dans la présente modification car acquis par la commune et dont les terrains seront mis à disposition de Réseaux31.*

Question 2- Dans l'hypothèse où la mise en fonction de la nouvelle station d'épuration à construire prendrait du retard, serait-il envisageable de ralentir l'urbanisation de la phase 1 pour attendre la mise en fonction de la nouvelle STEP.

Réponse de Madame le maire. *Le phasage du secteur Nord est prévu au regard de l'échéancier prévisionnel de Réseau31 pour la mise en fonctionnement de la nouvelle STEP, et qu'aucun projet n'est pour l'heure connu et de fait, aucun permis d'aménager de la zone Nord du village n'a été déposé.*

Question 3- Le nombre de logements vacants sont à hauteur de 5,5% d'après l'étude. Ces vacances sont-elles seulement fonctionnelles où s'agit-il de l'absence de demande sur des logements existants.

Réponse de Madame le maire. *La donnée citée, indiquée dans la notice est issue des données INSEE. Selon les données LOVAC (issues des fichiers fiscaux) qui calcule la vacance dite « structurelle », le taux est de 0,6% soit un taux très faible. Cette donnée sera actualisée dans la notice.*

Question 4- Si la population augmente moins rapidement actuellement, est-ce le fait de ne pouvoir proposer la possibilité de logements neufs sur des surfaces nouvelles.

Réponse de Madame le maire. *Cette tendance peut s'expliquer d'une part par la conjoncture économique actuelle mais également par la faiblesse de foncier mobilisable. Le potentiel urbanisable hypothétique est principalement identifié sur des secteurs éloignés du bourg, par division parcellaire ; De plus, les secteurs classés en zone AU dans le PLU en vigueur n'ont pas fait l'objet d'aménagement.*

Question 5- Le coefficient d'emprise en sol, notamment en zone UC de 10% ne semble pas prendre en compte un objectif de densification. Est-il envisageable d'augmenter ce coefficient en zone UC.

Réponse de Madame le maire. *Un coefficient d'emprise au sol plus faible (10%) a été mis en place pour limiter les constructions en l'absence de réseaux d'assainissement collectif.*

Le PADD met également en avant la volonté des élus de « recentrer la stratégie d'urbanisation autour du village historique » et « permettre une densification « douce » et maîtrisée des hameaux ».

Question 6- L'article 1 de l'arrêté municipal d'ouverture de la présente enquête publique stipule « compléter le repérage des bâtiments, situés en zone A ou N, sur lesquels il serait rendu possible les changements de destination ». Serait-il possible que soit pris en compte dans cette procédure de modification, une ou plusieurs autres demandes de changements de destinations de bâtiments.

Question 7- Pour accorder un changement de destination de bâtiments en zone agricole, vous devez obtenir l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles. Cependant pour prendre votre décision, avez-vous besoin de précisions comme, la destination actuelle, l'état du bâtiment, les réseaux, des photographies, le projet envisagé, sachant que ces points ne sont pas précisés dans l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Réponse de Madame le maire au n° 6 et 7. *L'identification des bâtiments agricoles s'appuie sur une analyse multicritère qui sert à l'arbitrage des élus. La collectivité est d'accord pour intégrer de*

nouveaux changements de destination, pour autant, elle souhaiterait circonscrire les destinations possibles à de l'habitat.

Question 8- Avec 17 lgts/ha, le projet est très proche du maximum prévu dans les objectifs du SCOT de 10 à 20 lgts/ha. Cependant, dans un objectif de densification au détriment possible de la qualité de vie est-il envisageable une densification supérieure.

Réponse de Madame le maire. *En l'état la collectivité ne souhaite pas modifier la densification sur ce secteur. Pour autant elle pourra supprimer la notion de « lots libres ».*

3^{ème} partie

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENSEMBLE DU PROJET

Le village

Au centre du village de Paulhac se trouve l'église avec son clocher-mur et les cloches apparentes. Sur la plus grande longueur de l'église, passe la rue principale d'un côté, et une voie de desserte des habitations de l'autre. L'originalité réside dans la forme ovoïde de l'implantation des constructions situées de part et d'autre de l'église. Cet aspect procure, tout d'abord une interrogation, puis une impression chaleureuse de cœur de village.

Situé juste en dehors des grands axes routiers, mais très proche de l'accès autoroute, Paulhac bénéficie de l'avantage d'un village rural paisible, et l'attrait de la métropole toulousaine au Sud, et de l'agglomération albigeoise au Nord. Ce village est donc attractif, d'où une pression foncière justifiée.

LA 1^{ère} MODIFICATION DU PLU PORTE SUR 6 CORRECTIONS ET ADAPTATIONS

N°1- ouvrir à l'urbanisation les Jardins de Paulhac. *Cette zone comprend la parcelle n° 1537 d'une superficie d'environ 1500m² en bordure de route, qui se prolonge par un espace de forme carré d'une surface équivalente, constitué de l'extrémité de plusieurs parcelles accolées, sur lesquelles sont élevées à l'extrémité opposée des habitations individuelles.*

L'aménagement consisterait à utiliser la parcelle 1537 pour desservir cette zone d'un ensemble d'extrémité de parcelles, dite « dent creuse », car il n'y aurait pas d'autre accès.

Le propriétaire de la parcelle 1537 accepterait de céder la bande de terrain pour un éventuel chemin, mais sous conditions de pouvoir construire sur sa parcelle, ce qui apparaît compréhensible. D'autre part, les extrémités des parcelles constituant la zone carrée devraient être mutualisées pour obtenir des surfaces constructibles. Deux obstacles apparaissent : les propriétaires doivent accepter de céder ces extrémités de parcelles – et un investisseur (propriétaire sur la zone ou extérieur) doit intervenir pour présenter un projet.

Parmi les contributions déposées sur le registre d'enquête papier, un propriétaire sur la zone et un voisin, sont tous deux contre ce projet : soit pour des raisons personnelles, soit par crainte de nuisances nouvelles.

Le classement en zone AU des Jardins de Paulhac peut permettre l'urbanisation rapide de la parcelle 1537, mais l'urbanisation de l'ensemble constitué par l'extrémité de parcelles est aléatoire dans l'immédiat.

N°2- ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone Nord du Village.

Lors de l'élaboration du PLU en 2018 cette zone comportait 3 phases. Cependant dans la présente modification, seules 2 phases ont été retenues, en abandonnant la phase 3, en raison notamment de la loi ZAN : la première d'une surface de 1,5ha et la seconde 1,6ha. De surcroît, la phase 2 ne serait programmée que lorsque 60% des permis de construire auront été délivrés pour la phase 1. Ce projet apparaît bien programmé par les élus de la commune.

Le public rencontré n'est pas opposé, mais des observations sont faites : l'adaptation des structures et services à l'augmentation de la population - prévoir une sortie sur la départementale – approuve la densification retenue par la municipalité – relève l'incohérence de l'OAP : une zone AUa et une AUB avec des densifications différentes non traduites sur le terrain – pourquoi densifier la zone Nord qui sort du village.

La densité retenue serait de 17 lgts/ha, c'est-à-dire pour des habitations individuelles, un terrain d'une surface de 588m², alors que le SCOT préconise jusqu'à 20 lgts/ha, soit des terrains de 500m². Sachant que sur cet hectare des surfaces seront consommées par les voies de desserte et des espaces verts, les terrains pour ces habitations seraient réduits d'autant, et la question pourrait se poser entre le choix d'une maison individuelle sur un tout petit terrain, et un appartement dans un bâtiment à étages. En joignant l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) au projet, la municipalité recherche une finalité de densification permettant de ne pas altérer la qualité de vie des résidents. Cet équilibre entre les règles de densification et un espace vital minimum de l'urbanisation à venir, est une vision des élus de ce village attachés à leur qualité de vie en zone rurale. Cet objectif est compréhensible et logique pour préserver l'ambiance agréable de cette petite bourgade rurale, mais sera confronté aux divers règlements et prescriptions.

N° 3- l'OAP : revoir l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Dans le PLU l'ouverture à l'urbanisation des zone AU0 était conditionnée à la construction d'une nouvelle STEP. A la vue des précisions apportées par Réseau31 chargé de la création de nouvelle station d'épuration on relève des délais administratifs qui s'allongent pour des raisons qui parfois interpellent.

Ainsi, ce projet lancé en 2019, pourrait voir les travaux débiter au 3^{ème} trimestre 2025, pour une mise en service en 2026, soit après 7 ans ! La station actuelle est reconnue peu performante et en surcharge. Les voisins se plaignent de mauvaises odeurs. Il y a donc urgence à la remplacer, tant pour l'intérêt du public, pour l'environnement et enfin pour les projets d'urbanisation du village.

L'OAP prévoit la phase 1 de 2025 à 2029, et la phase 2 de 2029 à 2032 sous réserve de la réalisation de 60% de la 1^{ère} phase. C'est ainsi que le projet de modification a été mis en œuvre afin que la zone soit prête à l'urbanisation dès que la STEP sera opérationnelle. Et, Madame le maire de préciser : « ..aucun projet n'est pour l'heure connu et de fait, aucun permis d'aménager de la zone Nord du Village n'a été déposé ».

Tout le programme semble suspendu à l'incertitude de la durée des démarches administratives, alors que l'urgence des besoins devrait voir accélérer la procédure en raison des besoins de ce village.

N° 4- repérage des bâtiments en zone A ou N pour changement possible de destination

Une demande au lieu-dit « Lapeyre » dans la commune était inscrite dans le dossier d'étude. Et cette démarche a fait apparaître 4 autres demandes de changement de destination durant le temps de l'enquête publique. A chaque fois il s'agit d'un ancien bâtiment agricole que le propriétaire voudrait aménager pour l'habitation. Cette demande est a priori une bonne orientation, car ces constructions n'ayant plus d'usage agricole pourraient finir à l'abandon, et se dégrader rapidement. Si elles ne sont pas réhabilitées, le paysage pourrait se voir entaché de tristes ruines, et ce serait regrettable.

A la question posée, Madame le maire précise : « La collectivité est d'accord pour intégrer de nouveaux changements de destination, pour autant, elle souhaiterait circonscrire les destinations possibles à de l'habitat. Les critères : connaissance d'un projet – desserte par les réseaux – desserte routière – absence de risque – qualité du bâti. ». Les critères de la municipalité pour retenir ou non un changement de destination de ces bâtiments agricoles, se basent sur des éléments de terrain, pour des choix éclairés et non pas sur des critères de principes. Ainsi, les appréciations des élus prennent en compte l'intérêt des administrés sans négliger l'orientation de l'urbanisme de la collectivité

Le changement de destination permettra d'aménager ces constructions en habitations, et ainsi leur donner une seconde vie pour le plus grand plaisir des propriétaires et pour l'agrément de l'environnement. Il s'agirait là d'une urbanisation sans nouvelle imperméabilisation du sol.

N° 5- Revoir les emplacements réservés

Sont supprimés les emplacements réservés ayant été finalisés ou abandonnés. Il subsiste deux emplacements réservés : n° 6, n° 9 concernant des projets d'aménagements routiers. Il s'agit d'une mise à jour adaptée à l'évolution de l'urbanisation et des besoins.

N° 6- Améliorer et corriger des dispositions du règlement écrit

Ces corrections en zone AU et U secteur UC corrigent les volumétries et implantations afin d'adapter le règlement à la situation et aux besoins, ce qui permet d'harmoniser le PLU en cours.

Sur la base de cette rubrique 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, Madame GAY-LAQUECHE Catherine demande que ses 3 parcelles en zone UC puissent bénéficier d'une augmentation de l'emprise au sol pour la porter de 10% à 20%, étant en bordure de la zone urbanisée du village. Mais, ces demandes n'entrent pas dans ce projet de modification du PLU. Madame le maire a répondu clairement à cette sollicitation, en expliquant les raisons pour lesquelles cette demande ne pouvait pas être prise en compte

Augmenter l'emprise au sol sur cette zone serait encourager l'urbanisation du village dans une direction non prévue dans les choix des élus, mais pourtant elle donnerait corps au bourg sans frais pour la collectivité.

LA PRESSION FONCIERE

L'étude de ce projet indique des logements vacants à hauteur de 5,5% du parc, soit très proche de 5% indiqués comme les vacances fonctionnelles. Cela étant, Mme le maire ajoute que les données LOVAC calcule la vacance structurelle à 0,6%, soit un taux très faible. Ces indications tendent à établir la réalité d'une pression foncière, ce qui apparaît évident dans ce bourg ayant les avantages de la ruralité avec la proximité de métropoles (Toulouse et Albi).

Au final, ce projet de la 1^{ère} modification du PLU était principalement en attente du lancement de la nouvelle station d'épuration. On observe que les élus prennent en compte les règles de l'urbanisation pour les adapter aux orientations qu'ils souhaitent pour leur commune.

Ce village rural agréable mérite bien une évolution, mais sans négliger la qualité de vie des résidents à venir, et sans négliger les spécificités urbanistiques du village.

RAPPEL DES ELEMENTS FAVORABLES ET DEFAVORABLES AU PROJET

Éléments favorables :

- pression foncière à Paulhac
- urbanisation d'un espace foncier inclus dans l'agglomération
- urbanisation d'une dent creuse
- urbanisation au Nord, dans la continuité immédiate du bourg
- urbanisation de 1,5ha pour répondre à la demande
- changement de destination favorables de certains bâtiments agricoles
- bourg de Paulhac bien desservi par un accès autoroute pour rejoindre les métropoles (Toulouse, Albi)
- la phasage prévu permettra une urbanisation en fonction de la demande réelle
- harmonisation du règlement du PLU adaptée à la situation réelle

Éléments défavorables :

- des voisins sont opposés au projet jardins de Paulhac
- nouvelles constructions imperméabilisant les sols
- circulation plus importante en agglomération
- une seule sortie à Paulhac Nord
- augmentation de la population entraînant le développement des infrastructures et des services
- les places de stationnement dans le bourg seront-elles suffisantes

Intérêt général de l'opération.

Cette 1^{ère} modification du PLU a organisé l'urbanisation d'un espace dit « dent creuse » situé en agglomération, et la zone de Paulhac-Nord. L'urbanisation de cette zone qui est la principale modification du projet en cours, avait été étudiée et retenue par la municipalité lors de l'élaboration du PLU validé en 2018. Mais le projet était retardé par défaut de station d'épuration à la hauteur des besoins. Cette évolution de l'urbanisation du bourg, apparaît pour répondre à la pression foncière logique et évidente dans ce bourg qui bénéficie d'une l'implantation rurale et de l'avantage d'être rattaché à la métropole de Toulouse et de l'albigeois par l'autoroute.

La volonté de la municipalité est de rechercher un aménagement dans un sens qualitatif en respectant les règles de développement durable, afin de répondre aux enjeux climatiques et de préservation des ressources.

L'harmonisation du règlement du PLU est guidé également pour permettre le développement équilibré de l'agglomération.

Vue l'ensemble des éléments apparus au cours de l'enquête publique, il y a bien intérêt général à la réalisation de la 1^{ère} modification du PLU de la commune de Paulhac.

CONCLUSIONS GENERALES

A la vue des éléments découlant de l'enquête publique et en dépit des éléments défavorables, le bilan de l'enquête apparaît en faveur de la réalisation de la 1^{ère} modification du PLU de la commune de Paulhac.

AVIS FAVORABLE

En toute impartialité et indépendance je donne un avis favorable au projet de la 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme de la commune de Paulhac.

Fait à Montauban le 30 octobre 2024

**Monsieur Joseph FINOTTO
commissaire enquêteur**

(signé Joseph FINOTTO)