

Département de la Haute Garonne

ENQUETE PUBLIQUE
Modification N°1
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'Auzeville-Tolosane



Enquête réalisée du 3 au 24 mai 2024

RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dossier d'enquête publique N° E24000022/31

Commissaire enquêteur : Christian BARTHOLOMOT
désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse le 21/02/2024

Table des matières

RAPPORT D'ENQUETE

1	GENERALITES	6
	Présentation du cadre général : la commune	6
	Objet du projet	8
	Cadre juridique de l'enquête	8
	Présentation détaillée du projet	8
	Composition du dossier d'enquête	10
	Qualité du dossier d'enquête	11
2	ORGANISATION DE L'ENQUETE	12
	Désignation.....	12
	Réunions et visites préalables	12
	Arrêté d'ouverture d'enquête.....	12
	Mesures d'information du public.....	13
	Accessibilité du dossier	13
3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	14
	Bilan des permanences	14
	Bilan des contributions et observations.....	14
	Climat de l'enquête, clôture et conclusion	14
4	DECISION DE LA MRAE ET SYNTHESE DES AVIS DES PPA	15
5	ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES AUX QUESTIONS DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	17
	OBSERVATIONS DU PUBLIC :	17
	OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :	29
	QUESTIONS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	35
6	CONCLUSION DU RAPPORT	46

CONCLUSIONS

1	CONCLUSIONS GENERALES	48
	Rappel de l'objet de l'enquête	48
	Résumé du déroulement de l'enquête	48
	Qualité du dossier et climat de l'enquête	49
	Bilan des contributions et observations du public.....	49
	Avis de la MRAE et des Personnes Publiques Associées	50
	Cohérence par rapport aux divers points de l'objet de l'enquête	51
	Points de discussion	51

2	ANALYSE ET BILAN DU PROJET	53
	Points forts du projet	53
	Points faibles du projet	53
	Bilan de synthèse et avis conclusif	54

ANNEXES

	LISTE DES ANNEXES	56
1.	Désignation du commissaire enquêteur	57
2.	COMPTE-RENDU DE LA REUNION DE PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	58
3.	Avis d'enquête publique.....	60
4.	Avertissement au Public du Commissaire enquêteur	61
5.	Procès-verbal de Synthèse	62
6.	Annexes au Mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse.....	72

AVERTISSEMENT

Afin d'éviter toute dissociation dommageable à la compréhension générale, le Rapport, les Conclusions et les Annexes sont assemblés mais séparables en cas de besoin.

Département de la Haute Garonne

ENQUETE PUBLIQUE
Modification N°1
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'Auzeville-Tolosane



Enquête réalisée du 3 au 24 mai 2024

PREMIERE PARTIE

RAPPORT D'ENQUETE
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

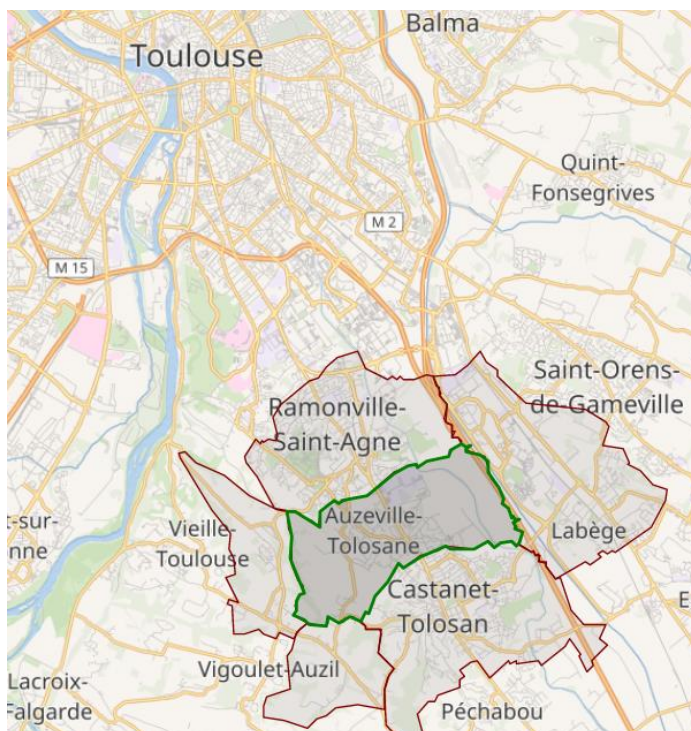
Dossier d'enquête publique N° E24000022/31

Commissaire enquêteur : Christian BARTHOLOMOT
désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse le 21/02/2024

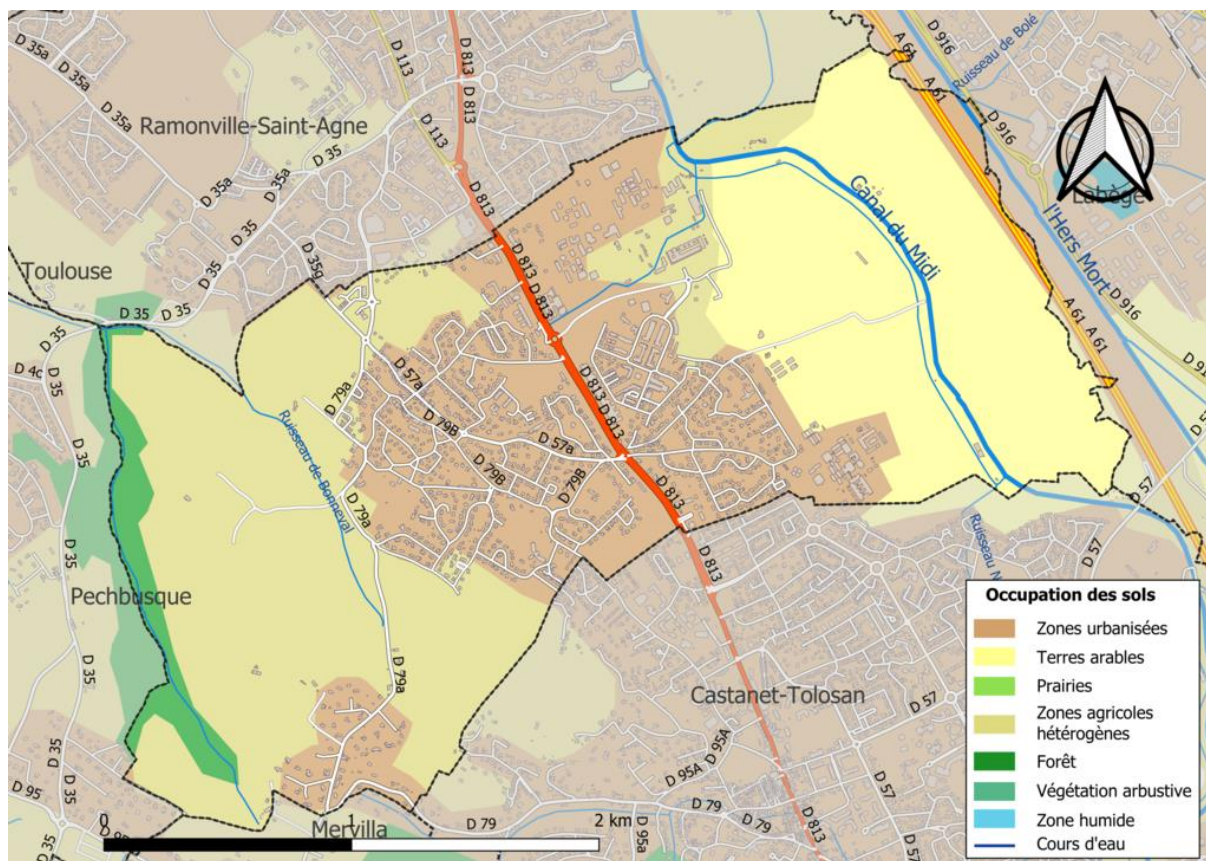
1 GENERALITES

Présentation du cadre général : la commune

La commune d'Auzeville-Tolosane se situe en 2° couronne au sud-est de l'agglomération toulousaine dans la communauté d'agglomération du SICOVAL :



(Extrait de Wikipedia)



Extrait de Wikipedia (Roland45 : <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=103462441>)

Le territoire communal d'une superficie de 6,66 km², s'étale sur le versant est d'un coteau entre 142 et 272 m à partir de l'Hers Mort et du canal du Midi. Il est composé par moitié de terres agricoles et d'un tissu urbain qui occupe une position centrale de part et d'autre de la RD 813 (Route de Narbonne).

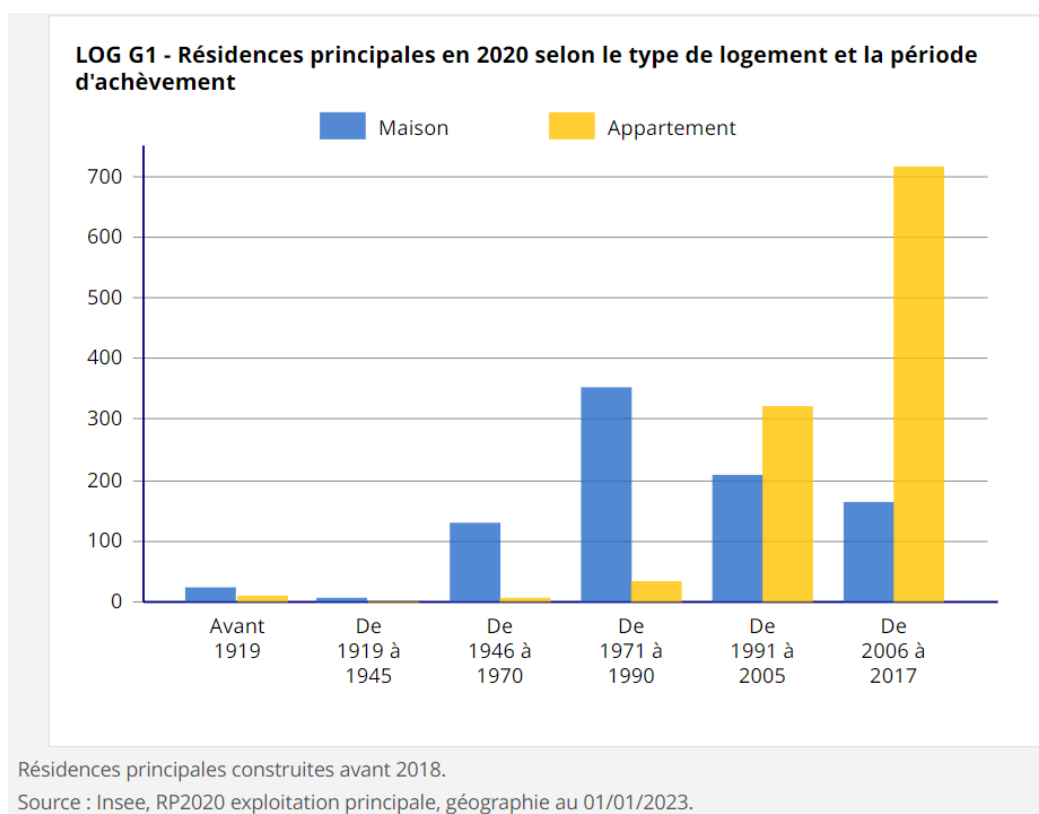
À l'Est de la RD 813 se trouve le site de l'Agrobiopole qui regroupe plusieurs établissements d'enseignement agricole et agronomique et près de 70 organismes liés à l'agriculture. Plus récemment, l'École Supérieure des Métiers de l'Audiovisuel ESMA – ETPA s'est implantée dans la partie supérieure de la ZAC du Pont de Bois au bord de la RD 813 ainsi que des locaux commerciaux, bureaux, et restaurants.

La commune a connu une forte hausse de sa population au cours des dernières décennies comme toutes les communes périphériques de l'agglomération (491 habitants en 1968, 4234 en 2021), marquée par un fort développement de l'habitat pavillonnaire et plus récemment par l'apparition de l'habitat collectif, accéléré depuis 2005 (ZAC du Pont de Bois comportant 450 logements collectifs et OAP Argento en cours de développement).

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	491	1 073	1 808	2 000	2 202	3 259	3 575	4 075

La commune s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme en 2007 qui a fait l'objet de nombreuses modifications et d'une révision approuvée le 12 juillet 2022.

Le PADD prévoit une limite de 6300 habitants que la commune ne souhaite pas dépasser.



La part importante constituée au fil du temps par l'habitat pavillonnaire sur la commune (887 logements sur 1978) permet d'envisager des possibilités importantes de densification par division de parcelles.

Objet du projet

Le projet de modification après un an d'application de la révision du PLU porte sur les points suivants :

1 - Intégrer les remarques soulevées par le contrôle de légalité lors de l'approbation du PLU :

- Préciser, identifier et illustrer les bâtiments du secteur 3 « Laroche » pouvant changer de destination
- Mettre à jour la zone inondable
- Identifier les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et ajuster quelques principes d'aménagement sur le règlement graphique
- Réglementer les sous-secteurs Ae et Ap en zone agricole
- Modifier le règlement écrit de la zone Nc pour ne pas permettre les constructions nouvelles et le changement de destination
- Rétablir la continuité de la zone non aedificandi du secteur UC Sud

2 - Modifier légèrement des règles dans le règlement écrit

3 - Ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 des Minimes et la parcelle AB009 du secteur d'Argento 2.

4 - Mettre à jour les servitudes d'utilité publique

Les pièces modifiées sont :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les servitudes d'Utilité Publique

La notice de la modification va compléter et mettre à jour le rapport de présentation du PLU.

Le Maître d'œuvre du projet est le service Urbanisme et Développement du Territoire de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL à laquelle appartient la commune d'Auzeville-Tolosane.

Cadre juridique de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les changements envisagés ne relèvent pas de la procédure de révision dont le champ d'application est mentionné à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, et lorsque les modifications ont pour effet :

- *Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,*
- *Soit de diminuer ces possibilités de construire,*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

D'autre part, les zones AU0 ne sont pas soumises à la prescription de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme car le PLU n'a qu'une année de service.

Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 nécessite une mise à enquête publique du dossier.

La délibération du conseil municipal du 18 octobre 2023 a engagé la procédure de révision du PLU.

Présentation détaillée du projet

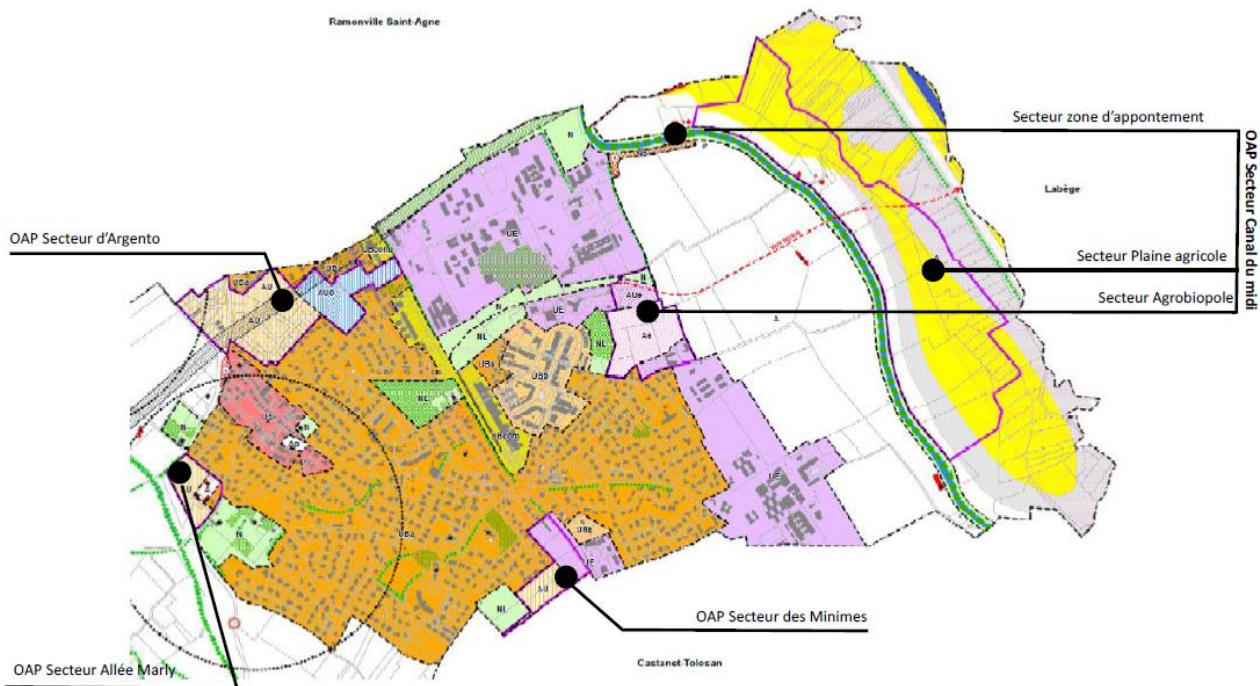
Le projet de modification du PLU comporte plusieurs objectifs :

1. Intégrer les remarques du contrôle de légalité comme vu ci-dessus : cela concerne essentiellement les règlements graphique et écrit :

- Identifier les bâtiments au titre du patrimoine bâti à protéger pouvant changer de destination dans le secteur de Laroche (leur « pastillage » a été oublié dans le règlement graphique lors de la révision).

- Mettre en cohérence sur les plans la légende et le plan de zonage de la zone inondable
- Préciser les règles de constructibilité pour les sous-secteurs Ae et Ap
- Rétablir la continuité graphique de la zone non-aedificandi sous la ligne HT dans la zone UC
- Modifier le règlement écrit des zone Nc pour éviter les constructions nouvelles et les changements de destination des bâtiments existants
- Mettre en place l'article 151-23 du Code de l'urbanisme sur quelques fonds de parcelles au titre du patrimoine paysager à protéger en raison de leur valeur naturelle et écologique
- Identifier les OAP sur le règlement graphique

Localisation des secteurs d'OAP



2. Adapter quelques règles du règlement écrit, notamment :
 - Adapter la gestion des eaux pluviales urbaines à la réglementation du SICOVAL
 - Uniformiser la hauteur des clôtures à 1,80 m et la hauteur des constructions à 9 m, en particulier sur l'OAP Argento en zone AU qui autorisait une hauteur de 12,50 m
 - Limiter la hauteur à 3 m pour les constructions en limite séparative en zone UC pour éviter les ombres portées sur le voisinage
 - Pas de construction nouvelle en secteur Nc
3. Mettre à jour et en cohérence les Servitudes d'Utilité Publique
4. Ouvrir à l'urbanisation la parcelle AB009 de l'OAP Argento (0,88 ha) acquise récemment par la commune. La description de l'OAP n'a pas été modifiée mais quelques précisions ont été apportées, notamment le fait que la part de logements à prix abordables non réalisée sur Argento 2 sera réalisée sur Argento 3 et pas sur l'OAP des Allées de Marly ni sur les zones UA et UB.
5. Agrandir et ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 de l'OAP des Minimes (1,8 ha). L'OAP a été modifiée (périmètre étendu au sud-ouest) et les principes d'urbanisation ont été précisés pour la partie dévolue aux logements (zonage AU) :

Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était constitué des pièces ci-dessous accessibles également via le site internet de la commune qui contenait les mêmes pièces.

Remarques préliminaires :

- 1- la numérotation correspond à la numérotation des pièces du PLU qu'elles complètent ou remplacent.
- 2- Le dossier initial comportant des erreurs ou des oublis, un dossier complémentaire a été proposé par le SICOVAL fin avril avec des pièces destinées à remplacer ou compléter les pièces initiales, le SICOVAL ne souhaitant pas modifier le dossier initial communiqué aux PPA (voir ci-dessous).

DOSSIER INITIAL (198 pages + 2 plans) reçu le 25/03/2024 :

Avertissement du Commissaire Enquêteur : 1 page (voir Annexe 4)

0 – Pièces administratives (13 pages) :

- Délibération d'engagement de la procédure de modification du PLU avec le SICOVAL en date du 18/10/2023 et son annexe avec les extraits du plan cadastral : 5 pages
- Arrêté engageant la procédure de modification du PLU du 14/06/2023 : 2 pages
- Arrêté prescrivant l'enquête publique du 8/04/2024 : 3 pages
- Avis d'enquête publique : 2 pages
- Avis de la MRAE : 1 page

1.1 - Notice explicative de la modification (Additif au rapport de présentation du PLU) : 33 pages

3 - Orientations d'Aménagement et de programmation : 47 pages

4 - Règlement graphique modifié : 1 plan

5 - Règlement écrit modifié : 99 pages

8 - Servitudes d'Utilité Publique : 5 pages

8.1 - Liste des Servitudes : 5 pages

8.2 - Plan des Servitudes : 1 plan

DOSSIER COMPLEMENTAIRE (95 pages + 2 plans) :

1.1 - Notice explicative de la modification de PLU : 42 pages, reçue le 23/04 et complétée par :

- Etude du SICOVAL sur les besoins en logements : 4 pages, reçu le 22/03/2024
- Règles de gestion hydraulique du service des eaux pluviales urbaines du SICOVAL : 3 pages, reçu le 5/04/2024
- Méthodologie pour le calcul de la consommation d'ENAF : 8 pages, reçu le **21/05/2024**

3 - Orientations d'Aménagement et de programmation : 47 pages, mis à disposition du public le **15/05/2024**

8 - Servitudes d'Utilité Publique :

8.1 - Liste des Servitudes : 5 pages, mis à jour le 23/04/2024

8.2 - Plan des Servitudes : 1 plan, mis à jour le 23/04/2024

- Avis des Personnes Publiques Associées
Synthèse des Réponses aux PPA rédigée par le SICOVAL : 1 page, mis à jour le 23/04/2024
- Observations du Public

Au total le dossier d'enquête comprenait 293 pages au format A4 + 4 plans grand format

A noter :

1. Les PPA ayant été sollicitées tardivement (21 et 22/03), certains avis ont été intégrés dans le dossier en cours d'enquête (DDT, CDPENAF et SICOVAL).

Commentaire de la commune en réponse à mon PV de synthèse :

Le code de l'urbanisme ne précise pas le délai pour notifier aux PPA le projet pour qu'elles émettent un avis. La saisine doit seulement être faite avant l'ouverture de l'enquête publique. Les avis des PPA sont recevables jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Le dossier de modification n°1 a été transmis aux PPA le 21/03/2024 pour un début d'enquête publique le 3 mai 2024, soit près d'1,5 mois avant l'enquête + les 3 semaines d'enquête publique, ce qui permet largement aux PPA de s'exprimer.

Rappel du code de l'urbanisme ci-dessous :

Article L153-40 :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Avis du Commissaire enquêteur

La pratique de l'enquête publique est de communiquer le dossier d'enquête au commissaire enquêteur préalablement à la diffusion aux PPA afin qu'il puisse demander des rectifications ou des compléments si nécessaire. Cela n'a pas été le cas.

2. Le dossier complémentaire a été proposé par le SICOVAL en raison des erreurs et des oublis du Dossier initial au moment de la consultation des PPA.
Cela a généré des documents en double qui ont pu être source de confusion pour le public.
La cohérence et la complétude du dossier n'ont été atteintes qu'à la fin de l'enquête, divers documents, ayant été ajoutés en cours d'enquête, notamment le sous-dossier OAP corrigé (15/05), la méthodologie de calcul de la consommation des ENAF (21/05) et sur le site internet, suite à une erreur, l'avis de la DDT du 3/05 qui n'a été mis en ligne que le 15/05.

Qualité du dossier d'enquête

Le dossier de présentation était accessible mais comportait de grosses faiblesses : nombreuses erreurs et incohérences, illustrations insuffisantes ou illisibles, et surtout présence d'un « Dossier complémentaire » proposé par le SICOVAL avec des documents en double, originaux et corrigés, pour pallier certaines erreurs constatées par le SICOVAL après la diffusion aux PPA (Notice explicative, OAP, Règlement écrit, Plan des servitudes), compléter l'information (note sur le besoin en logements) ou pallier l'oubli de documents cités dans la Notice et non fournis (Annexe du SICOVAL et Méthodologie de calcul de la consommation d'ENAF). La présence de ce dossier complémentaire a pu créer de la confusion.

J'ai ajouté dans le Dossier un « Avertissement au Public » pour l'inviter à consulter le Dossier complémentaire, celui-ci comportant les mises à jour et compléments au dossier initial (Voir annexe 4).

La cohérence entre le dossier papier et le dossier sur le site internet de la commune a été difficile à réaliser : en raison des documents initiaux et des documents modifiés du dossier complémentaire et en raison d'un manque de vérification du travail réalisé sur le site internet par le web master.

De plus, la présentation sur le site n'était pas organisée par sous-dossiers mais listait toutes les pièces y compris les « cartouches » (pages de garde) qui n'étaient pas nécessaires et cela a ajouté une complexité inutile à la consultation.

Commentaire de la commune en réponse à mon PV de synthèse :

La mise en place d'un dossier complémentaire a été faite pour satisfaire la demande du commissaire enquêteur qui souhaitait faire apporter des compléments au dossier soumis à l'enquête publique qui a été remis aux PPA pour avis. Ce dossier complémentaire n'est cependant pas soumis à l'enquête publique, il vient aider le commissaire enquêteur dans la compréhension du dossier. Cette décision a été prise pour faciliter le déroulé de l'enquête, ne pas fragiliser la procédure et ne pas retarder la procédure.

A noter que l'Etat (DDT) avait été questionné préalablement sur la légalité de modifier le dossier préalablement à l'enquête publique et sa réponse était que le dossier soumis à l'enquête publique devait être le même que celui transmis aux PPA.

Avis du Commissaire enquêteur

Le dossier a été transmis aux PPA dans la précipitation le 21 mars en même temps qu'à moi et je n'ai pu en prendre connaissance à l'avance pour pouvoir demander des corrections aux diverses erreurs et incohérences et pas seulement pour apporter des « compléments ».

La solution proposée par le SICOVAL d'un dossier complémentaire à l'attention du commissaire enquêteur n'était pas satisfaisante et pour la bonne information du public il aurait été préférable après réflexion de constituer simplement un petit additif d'une page ou deux avec les corrections.

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

Désignation

Par décision N° E24000022/31 en date du 21 février 2024, j'ai été désigné par le **Tribunal Administratif** de Toulouse pour conduire cette enquête publique avec Jean-Marc CUSSAC comme suppléant.

A noter : sur cette enquête, le Tribunal m'a demandé de parrainer Klaus MARONNA, nouveau commissaire enquêteur, qui a participé aux réunions et permanences. Ce parrainage s'est très bien passé.

Réunions et visites préalables

J'ai reçu une première version du dossier d'enquête au format électronique le 21 mars et j'ai pu aller retirer le dossier papier à la mairie le 26 mars.

Une réunion de préparation a eu lieu le 5 avril à la mairie en présence de l'adjoint à l'urbanisme, du DGS, de la personne en charge de l'urbanisme à la mairie et de l'architecte-urbaniste du SICOVAL qui a réalisé le dossier d'enquête (voir compte-rendu en annexe 2).

La réunion a été suivie d'une visite de la commune avec l'adjoint à l'urbanisme.

Les pièces du dossier complémentaire m'ont été envoyées par le SICOVAL :

- Le 5 avril : l'annexe hydraulique du SICOVAL
- Le 23 avril : la Notice explicative modifiée, le Plan et les Servitudes d'Utilité Publique mis à jour
- Le 26 avril : le dossier des OAP corrigé
- Le 21 mai : La méthodologie de calcul de la consommation d'ENAF

Arrêté d'ouverture d'enquête

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 8 avril 2024.

Le siège de l'enquête était la mairie d'Auzeville-Tolosane

L'enquête s'est déroulée pendant 22 jours du vendredi 3 mai 2024 à 9h00 au vendredi 24 mai à 17h00.

- 3 permanences ont été prévues :
- vendredi 3 mai de 9h à 12h
 - mercredi 15 mai de 14h à 17h
 - vendredi 24 mai de 14h à 17h

Mesures d'information du public

Les publications dans la presse locale sont parues dans les délais légaux :

- le 15 avril pour la 1^o publication dans La Dépêche du Midi
- le 18 avril pour la 1^o publication dans La Voix du Midi
- le 6 mai pour la 2^o publication dans La Dépêche du Midi
- le 9 mai pour la 2^o publication dans La Voix du Midi

L'affichage légal a été réalisé sur le panneau de la mairie et des **affiches jaunes** de l'avis d'enquête ont été installées conformément aux dispositions réglementaires

- à l'entrée de la mairie, siège de l'enquête
- sur les 7 panneaux d'affichage municipal de la commune
- sur les lieux des OAP d'Argento et des Minimes

L'affichage a fait l'objet d'un constat par la mairie le 18 avril.

Une information a été mise en ligne dans les actualités et dans la rubrique Urbanisme du **site internet de la commune**.

Même si la commune de Castanet-Tolosan a été destinataire du projet (et n'a pas répondu), il est dommage qu'il n'ait pas été pensé d'informer les riverains de l'OAP des Minimes situés sur la commune de Castanet (avenue des Sources) qui seront dans la même proximité du projet que ceux d'Auzeville (allée de l'Ermitage) compte tenu du fait que l'OAP est prévue jusqu'en limite de l'urbanisation de Castanet-Tolosan.

Le panneau des Minimes a été positionné de manière peu visible au bas de l'OAP dans une haie le long de la RD813. Un panneau aurait dû être implanté à l'entrée supérieure à proximité du stade où devrait se situer l'entrée de la partie résidentielle, cela aurait permis aux piétons et aux riverains d'en prendre connaissance.

D'autre part, le panneau d'affichage d'Argento implanté très en retrait était peu visible et a été renversé par le vent pendant l'enquête.

Accessibilité du dossier

Le dossier d'enquête sous forme papier a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie.

Il a été également accessible au **format électronique** sur le site internet d'Auzeville-Tolosane :

<https://www.auzeville.fr/avis-denquete-publique-a-la-premiere-modification-du-plan-local-durbanisme/>

Le public a eu la possibilité de consulter le dossier sous forme numérique sur un ordinateur mis à disposition par la mairie comme le prévoit la réglementation.

Un registre papier a été mis à disposition pour recueillir les observations du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie.

Il n'a pas été prévu de registre électronique en raison du faible nombre d'observations attendu mais le public a pu transmettre ses **observations par voie électronique** à l'adresse courriel prévue par la mairie:

urb.mairie@auzeville31.fr

Ces observations ont été mises en ligne par la mairie sur son site internet.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Bilan des permanences

Les trois permanences prévues ont été tenues à la mairie :

- le vendredi 3 mai 2024 de 9h à 12h : 1 visite, 1 observation orale
- le mercredi 15 mai 2024 de 14h à 17h : 2 visites, 1 contribution écrite en doublon avec un courriel d'un couple, 1 observation orale
- le vendredi 24 mai de 14h à 17h : 2 visites, 1 contribution sur le registre, 1 remise de 1 courrier

Au total il y a eu 5 visites de 6 personnes au cours des trois permanences.

Bilan des contributions et observations

Une contribution correspond à un dépôt écrit ou oral.

Une contribution peut avoir plusieurs objets soit autant d'observations.

10 contributions et 25 observations de 8 contributeurs distincts :

N°	Date	Nom du déposant	Permanence	Type	Support	Objet
1	03/05/2024	LEVRAT Anne	Oui	Oral	Registre	Passage parcelle de UBa en UBb
2	03/05/2024	DENISET Christian et Stéphanie	Non	Ecrit	Courriel	OAP Minimés
2 bis	15/05/2024	DENISET Christian et Stéphanie	Oui	Oral	Registre	OAP Minimés
3	15/05/2024	M. CIRERA	Oui	Oral	Registre	Parcelles riveraines de la zone A
4	08/05/2024	SFEIR Arnaud	Non	Ecrit	Courriel	OAP Minimés
2 ter	20/05/2024	DENISET Christian et Stéphanie	Non	Ecrit	Courriel	OAP Minimés
5	22/05/2024	M. Le Maire	Non	Ecrit	Courriel	Règlement Zone A
6	23/05/2024	SCP COURRECH avocat	Non	Ecrit	Courriel	OAP Minimés
7	24/05/2024	GROUILLARD Nicolas	Oui	Ecrit	Registre	OAP Minimés
8	24/05/2024	AUGER Marie-Aude	Oui	Ecrit	Courriel	OAP Argento

Répartition par type de dépôt :

- 4 contributions ont été enregistrées sur le registre papier lors des permanences, dont 3 observations orales transcrites par mes soins
- aucune contribution déposée sur le registre en dehors des permanences
- 7 contributions écrites dont 4 courriels, 2 courriers déposés et 1 contribution écrite dans le registre

Répartition des contributions en fonction des déposants :

- 8 contributions de particuliers
- 1 contribution d'un avocat pour le promoteur Green City Immobilier
- 1 contribution du maire

A noter :

- 6 contributions sur les 10 concernent l'OAP des Minimés.
- Le cabinet COURRECH a déposé 16 observations dans sa contribution pour son client Green City Immobilier

Climat de l'enquête, clôture et conclusion

Climat de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat avec le public ainsi qu'avec les services de l'urbanisme de la commune qui se sont toujours efforcés de répondre à mes demandes.

J'ai rencontré quelques difficultés pour les mises en ligne sur le site internet de la commune qui ont parfois subi du retard et nécessité des rappels ou des corrections.

La relation avec le SICOVAL a été entachée de la qualité du dossier comme vu précédemment (§1.6) ainsi que de la présence du dossier complémentaire proposé par l'urbaniste qui a généré de la confusion à divers niveaux.

Même si l'affichage de l'avis d'enquête au niveau de l'OAP des Minimes n'a pas été optimal, cela ne semble pas avoir eu de conséquence sur l'information du public compte tenu du nombre important d'affiches réparties sur les panneaux d'affichage municipaux.

Clôture de l'enquête :

L'enquête a été clôturée par mes soins le 24 mai à 17h après ma dernière permanence et j'ai emporté le registre papier.

Procès-verbal de synthèse et remise du rapport :

J'ai présenté mon procès-verbal de synthèse (annexe 5) le 31 mai lors d'une réunion en mairie en présence de Monsieur le Maire, du DGS, de quatre conseillers municipaux dont l'adjoint à l'urbanisme, des deux personnes en charge de l'urbanisme à la mairie, et en l'absence de l'urbaniste du SICOVAL qui avait été invitée.

J'ai reçu dans les délais le 13 juin le mémoire en réponse à mes questions.

J'ai terminé et envoyé mon rapport le 24 juin, soit dans le délai de 30 jours.

4 DECISION DE LA MRAE ET SYNTHESE DES AVIS DES PPA

Décision de la MRAE du 9/02/2024

Considérant au regard du dossier que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine, la MRAE a rendu un avis de dispense d'évaluation environnementale.

Consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet a fait l'objet de transmission aux PPA pour avis le 21/03/2024.

Tableau des PPA ayant répondu :

DATE Réponse	SERVICE	AVIS	Réserves
22/03/2024	TEREGA	Non concerné	
28/03/2024	TISSEO	Favorable	
29/03/2024	SDIS	Favorable	Prescriptions
03/04/2024	SMEAT	Favorable	
12/04/2024	Chambre d'agriculture	Défavorable	Réserves
29/04/2024	Conseil Départemental	Favorable	
03/05/2024	DDT	Favorable	Réserves
14/05/2024	CDPENAF	Favorable	
16/05/2024	SICOVAL	Favorable	Prescriptions

TEREGA

Non concerné (pas de conduite de transport de gaz sur la commune)

TISSEO

Avis favorable compte tenu du réseau existant

SDIS

Avis favorable sous réserve d'intégrer au projet un paragraphe sur la défense incendie ainsi que les annexes fournies par le SDIS.

SMEAT

Pas d'observation particulière par rapport aux dispositions du SCOT en vigueur

Chambre d'Agriculture

- La Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable au regard de la consommation d'espaces agricoles.
- Elle demande le respect du SCOT qui prévoit une densité de 70 lgts/ha sur la zone Argento et 35 logts/ha sur la zone des Minimes, densités non reprises dans le PLU.
- Elle demande la qualification en tant que STECAL des installations d'activités économiques et de recherche en zone Ae ainsi que l'intégration de la consommation d'ENAF induite au bilan de la période 2021-2031.
- De même pour intégrer la consommation des espaces vierges de la zone UE.
- Elle demande la mise en cohérence des valeurs de la production de logements en réévaluant à la hausse le nombre de logements prévus en densification, notamment sur les zones UA et UB.
- Elle demande la finalisation l'opération Argento avant l'ouverture d'autres opérations en extension et la clarification du bâtiment à démolir dans l'OAP Allée Marly.

Conseil Départemental

Pas d'observation particulière

Direction Départementale des Territoires

Nombreuses observations de la DDT.

- La DDT remarque que la méthode d'évaluation de la consommation d'ENAF n'a pas été jointe en annexe de la notice explicative.
- Elle constate que la production de logements en densification paraît être en adéquation avec les objectifs du PLU de 2022 et la justification d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation n'est pas suffisante. Elle demande une étude sur le potentiel de densification et de requalification sur toutes les zones urbanisées, y compris les zones économiques ou mixtes existantes.
- Elle note que la « dent creuse » de 1,3 ha identifiée en ENAF dans la zone urbaine vouée à de la densification pourrait accueillir une OAP de densification afin de maîtriser son aménagement.
- Elle considère que le travail d'instauration de secteurs d'OAP de densification dans le tissu urbain permettrait de mieux quantifier le potentiel de production en densification et d'affiner les besoins de consommation d'ENAF pour atteindre l'objectif de production de logements. Cela pourrait permettre de ne pas urbaniser le secteur Marly qui avait fait l'objet d'une réserve de la DDT non prise en compte par la commune lors de la procédure de révision.
- La DDT considère que le changement de destination de bâtiments existants dans le secteur Marly ainsi que la démolition d'un bâtiment doivent être justifiés dans le cadre de la notice d'explication.
- Elle s'interroge sur la compatibilité avec la servitude de protection des abords des monuments historiques que constituent les châteaux de Marly et des Frères.
- Elle note que l'OAP Marly identifie des arbres et des haies à conserver qui devraient être identifiés dans le règlement graphique comme « éléments naturels ou paysagers à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- D'une manière générale, concernant les OAP et le règlement, ils devront être complétés par des dispositions et prescriptions visant à :
 - o privilégier les formes urbaines groupées pour l'habitat individuel ;
 - o revoir à la hausse les hauteurs de construction (cf règlement page 55 : hauteurs réduites de 12,5m à 9m, et à 3m si implantation en limite séparative, ce qui limite beaucoup les possibilités de maisons en bande) ;

- inciter par les OAP et les règles du PLU l'implantation d'EnR y compris sur la partie habitat ;
 - porter des ambitions fortes en termes de performances énergétiques sur les secteurs d'OAP en fixant des objectifs à atteindre qui anticipent les prochaines échéances de la RE2020 {par exemple fixer des performances à horizon 2028 voire 2031 de la RE2020) ;
 - limiter l'usage des clôtures et, le cas échéant, prévoir des clôtures qui permettent d'assurer une perméabilité pour la petite faune en partie basse (murets à proscrire par exemple et dispositifs spécifiques de transparence faunistique à prévoir) ;
 - disposer les voies de circulation à distance des éléments patrimoniaux afin de limiter les désordres structurels.
- Enfin, il est demandé de compléter les légendes des OAP afin d'identifier les différentes typologies de formes urbaines et de logements, en particulier sur l'OAP des Minimes,
 - Et de revoir l'échéancier des OAP avec un phasage qui devra éviter de superposer l'aménagement simultané de deux secteurs.

CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

Avis favorable à l'unanimité sans observation particulière

SICOVAL

- Avis favorable du service eaux pluviales urbaines avec prescriptions techniques et sous réserve que le PLU intègre les éléments du schéma directeur pluvial réalisé par la commune
- Avis favorable du service eau et assainissement
- Le service Aménagement Urbanisme et Habitat rappelle que le PLH prévoit une règle de mixité sociale à hauteur de 25 % pour le logement locatif social sur le secteur des Minimes et il valide le taux de 30% de Logements en accession à prix abordable sur la zone Argento 3.

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES AUX QUESTIONS DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Mon procès-verbal de synthèse est en Annexe 5

J'ai repris ci-dessous les questions de mon procès-verbal ainsi que les réponses apportées par la commune dans son Mémoire en réponse.

Les réponses de la commune à mes questions sont en italique, mes commentaires sont encadrés :

OBSERVATIONS DU PUBLIC :

- Mme LEVRAT Anne, propriétaire d'un terrain avec une habitation qu'elle envisage de vendre route de Narbonne à l'angle du chemin de Borde Rouge serait intéressée par le reclassement en zone UBb de sa parcelle actuellement en zone UBa afin de permettre davantage de possibilités d'évolution.

Cette demande ne s'inscrit pas dans les objets de la modification n°1 et remet en question le projet de la commune en termes de densité et d'accueil de population.

Cette parcelle, en raison de sa dimension n'a pas vocation à passer en UBb. Elle est maintenue en zone UBa.

Avis du Commissaire enquêteur

Cette demande ne s'inscrit effectivement pas dans le projet de modification mais n'est pas de nature à remettre en question le projet de PLU en termes de densité et d'accueil de population.

- M. CIRERA domicilié en zone A à proximité du quartier Goutil (zone UC) souhaiterait que les parcelles urbanisées riveraines de la zone A soient mieux protégées des épandages des agriculteurs et que par exemple une bande enherbée soit instaurée en limite parcellaire.

Cette demande n'est pas liée à la modification n°1 du PLU.

Pour information, les bandes herbées sont une obligation pour les agriculteurs.

Une communication leur sera faite sur la réglementation nationale sur l'épandage en zones agricoles limitrophes aux zones d'habitations afin qu'ils s'y conforment. Référence : Arrêté 2019-1500 du 27 décembre 2019.

Avis du Commissaire enquêteur

Cette demande qui n'est pas liée à la modification du PLU pourrait alimenter la réflexion de la commune sur l'intérêt de constituer des espaces de transition sous forme de haies entre les zones agricoles et les zones urbanisées afin de limiter les nuisances agricoles pour les riverains.

- M. Le Maire souhaite que les extensions des constructions existantes en zone A à destination autre qu'agricole puissent bénéficier d'une emprise au sol et d'une surface de plancher de 300 m² au lieu de 200 m² actuellement (surfaces comprenant l'existant et l'extension). Les motifs invoqués sont :
 - Permettre l'exercice de certaines activités professionnelles
 - Favoriser la préservation et l'extension des patrimoines bâtis à valeur patrimoniale
 - Favoriser la préservation et l'extension des patrimoines bâtis publics pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif
 - Favoriser la transition écologique en permettant l'installation de systèmes d'énergie renouvelables sur la toiture de nouveaux hangars

La commune souhaite permettre au moins 300 m² de surface de plancher en zone Agricole pour les destinations non agricoles pour les motifs évoqués ci-dessus.

Avis du Commissaire enquêteur

Le quatrième motif invoqué ci-dessus a été reconnu comme erroné par M. le Maire lors de la réunion de présentation du PV de synthèse.

Je considère que l'extension possible à 300 m² n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole et peut permettre la réalisation de projets d'intérêt collectif bénéfiques pour la commune.

- Mme AUGER et ses voisins du lotissement Caszalat, chemin de la Barrière, riverains de l'OAP Argento, souhaitent des précisions :
 - La zone de transition avec le secteur 2 de l'OAP Argento sera-t-elle bien une bande de 5 m rétro-cédée aux riverains ?

Comme convenu avec les riverains une bande de 5 m leur sera rétro-cédée à titre onéreux.

Avis du CE :

Cette confirmation était attendue des riverains

- Signification de la désignation « Haies et zone non constructible de retrait » ?

Il s'agit de planter une haie en limite de parcelle et de rendre inconstructibles le secteur indiqué sur l'OAP. Il n'est en revanche pas spécifié et quantifié l'espace inconstructible.

La commune propose de fixer la profondeur de la zone non aedificandi à 5 mètres. La zone non aedificandi sera inscrite au règlement graphique pour garantir son application.

Avis du CE :

La zone non aedificandi semble correspondre à la bande de 5 m évoquée précédemment qui sera rétro-cédée aux riverains mais il serait nécessaire de préciser sur quelle parcelle et par qui sera plantée la haie en limite de parcelle.

S'agissant de terrains non constructibles, on peut espérer que le prix des terrains rétro-cédés sera notablement inférieur au prix du terrain constructible.

- Signification de la désignation « Equipements et Habitat mixte » ?

Il faut se référer aux destinations définies par le code de l'urbanisme dans les rubriques « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » et « Habitation ». La définition est jointe dans le règlement écrit pages 6 et 7.

« Habitation mixte » relève de la mixité des logements. Elle peut prendre la forme de maison, immeubles collectifs ou intermédiaire avec de l'accession, de la location libre ou sociale où des commerces et services peuvent être associés.

Avis du CE :

Rappel bienvenu

- Les constructions sur les terrains limitrophes du lotissement auront-elles bien une hauteur de construction limitée à 6 m (R+1) ?

En limite séparative, la hauteur est limitée à 3 m sur la sablière ou de l'acrotère, dans la limite de 8 mètres linéaires sur ladite limite. Au-delà la hauteur maximale pourra être portée à 9 m sous sablière.

Avis du CE :

Compte tenu des inquiétudes compréhensibles des riverains, il serait souhaitable de délimiter une bande en périphérie de l'OAP Argento dans laquelle les constructions seront limitées à 6 m sous sablière afin d'assurer une transition entre l'habitat pavillonnaire existant et un habitat collectif plus dense et plus élevé.

- Information sur la localisation du projet de City Stade

Le type d'équipement pour les jeunes n'est pas décidé pour le moment, il est à définir, ainsi que sa localisation sur la parcelle dans le cadre du futur projet d'aménagement.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse.

- 6 contributions portent sur l'OAP DES MINIMES :

- M. et Mme DENISET indiquent une surface de 1,5 ha pour la réalisation de 50 logements au lieu de 1,8 ha : confusion à confirmer entre la zone économique UE et la zone d'habitat AU.

Le zonage du PLU n'est pas un document de géomètre (plan de bornage). Les surfaces des secteurs sont données à titre indicatif, sachant que l'épaisseur du trait peut influencer sur les surfaces réelles. A noter que les surfaces indiquées ont été définies par le SIG, au regard du tracé fixé par la commune. L'écart constaté est une possibilité.

Le bornage qui sera réalisé ultérieurement par un géomètre, confirmera la surface de terrain en phase opérationnelle.

Avis du CE :

Dans le tableau de consommation d'ENAF de la notice explicative, la surface du secteur résidentiel de l'OAP Minimes (AU0) est affichée pour 1,8 ha et celle du secteur économique (UE) pour 1,5 ha.

- Ils contestent l'affirmation d'une urbanisation « laissant une place importante aux aménagements paysagers et végétalisés »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies au regard du projet de la commune et de la préservation des paysages où les aménagements paysagers et la végétation prennent une part importante dans la conception et l'intégration des projets d'urbanisation. Cette affirmation s'applique dans des termes de compatibilité pour préserver le cadre de vie d'Auzeville. C'est le règlement écrit qui encadre de façon précise les surfaces dédiées aux espaces verts. Minimum 40% sur les lots privatisés + un espace commun de 5% de l'unité foncière dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (type PA ou PC valant division).

Avis du CE :

La majeure partie des aménagements paysagers et végétalisés étant prévue sur les lots privatisés, leur réalisation risque d'être au bon vouloir des acquéreurs qui pourraient privilégier les espaces verts nus aux aménagements paysagers plus coûteux.

- Ils craignent l'apparition d'un îlot de chaleur ainsi qu'une dévalorisation des biens immobiliers des riverains
*Il est difficile d'apprécier la dévalorisation des biens riverains ou leur valorisation.
La question des îlots de chaleur est maîtrisée par la part importante donnée aux espaces verts (40% sur les lots découpés et 5% sur les parties communes.*

Avis du CE :

Je partage l'avis que les îlots de chaleur devraient être réduits en raison de la végétalisation prévue.

- Ils demandent des précisions sur le calendrier de réalisation de cette OAP.
Le calendrier de début des travaux est affiché dans l'OAP pour la période 2022-2025 pour le secteur UE et 2024-2030 pour le secteur AU. Le calendrier réel n'est pas encore défini précisément. Il est cependant probable qu'une autorisation de construire pourrait être accordée en 2025 et une livraison des constructions pour 2027-2028 pour AU.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Enfin, ils souhaiteraient savoir à partir de quelles études il a été démontré que cette enclave au cœur de la zone urbaine présente peu d'enjeux pour la biodiversité.
*Il n'a pas été mené d'expertise écologique sur le site. L'avis émis par la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) en a dispensé.
L'avis repose sur le contexte urbain environnant et sur l'argumentaire fourni, issu du diagnostic environnemental et des incidences mené lors de l'élaboration du PLU.*

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- M. SFEIR demande que soit réalisée une voie pour piétons et cyclistes entre la RD 813 et le stade situé au-dessus de l'OAP.
Cette voie douce est déjà prévue dans l'OAP. Le tracé est donné à titre d'indication. Cette demande est prise en compte.

Avis du CE :

Cette voie douce est effectivement prévue dans l'OAP

- M. GROUILLARD s'inquiète que la zone économique UE permette l'implantation de commerces de plus de 300 m² de surface de vente : il considère que la présence d'un supermarché Casino à proximité est suffisante et que cela perturberait l'équilibre commercial de la zone. Il suggère plutôt l'implantation de petits commerces de proximité et de points de restauration qui font défaut sur la commune. Il signale que le terrain étant pentu, l'implantation d'une grande surface va nécessiter des travaux de terrassement importants et causer un risque au niveau de l'accès sur la RD813.
La commune prend acte de la remarque. Toutefois la gestion des terrassements a été intégrée dans le règlement pour les limiter au regard de la pente du terrain. Les projets devront s'y conformer. L'accès sur la RD813 a été présenté au Conseil Départemental et dans son avis, il n'a pas émis d'observations sur ce sujet.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Le Cabinet d'avocats COURRECH a fait part des observations de son client le promoteur GREEN CITY Immobilier sur l'OAP des Minimes :
 - Il note que la densité prévue de 50 logements / ha se situe 25 % au-dessous de l'objectif du SCOT (70 logements / ha) et compte tenu d'un projet de résidence intergénérationnelle composée de T1/T2, il lui semble nécessaire porter la densité de logements autorisés dans l'OAP à 110/120 logts/ha.

Le secteur des Minimes est en limite du secteur du cœur d'agglomération, mais il se situe bien en secteur de ville intense comme le montre la cartographie ci-dessous extraite du SCOT-GAT en vigueur.



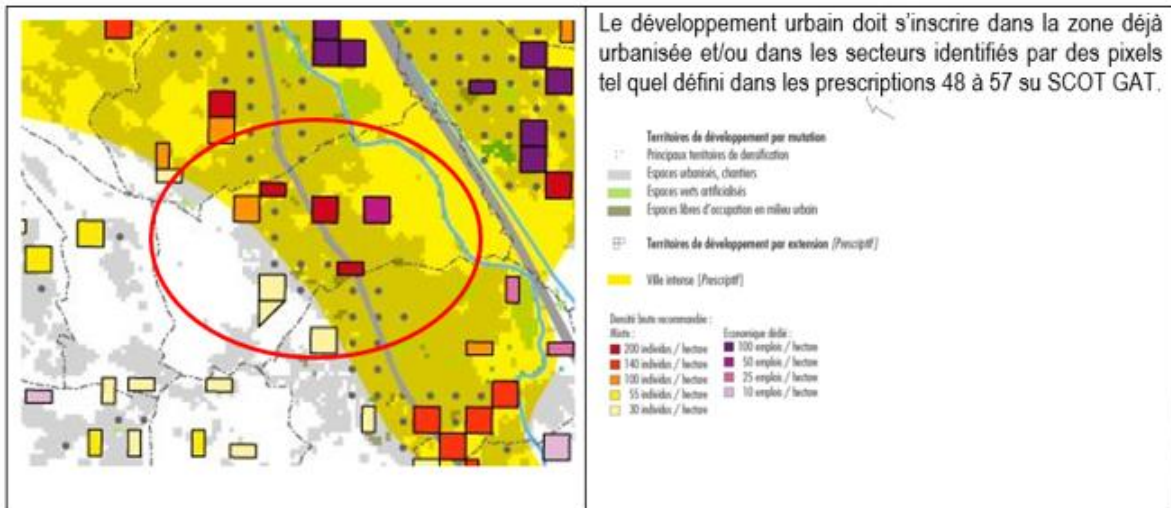
Extrait Cœur d'agglomération et ville intense – SCOT GAT

Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglom.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				Autres TC performants	400 m
Développement mesuré	100 Densités moyennes	35	20	Autres territoires de la Ville intense	
	55 Densités moyennes	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	30 Densités maximales	10	-	Hors pôles de services et hors noyaux villageois	

* Habitant + emploi.

Extrait du SCOT-GAT – DOO page 60



Extrait de la cartographie du SCOT GAT – Rapport de présentation du PLU en vigueur page 9

Même si le pixel affiche la recommandation de faire tendre le développement du secteur vers une densité accueillant 200 individus par hectare en moyenne, c'est à la commune de définir le développement de son territoire et d'indiquer la densité qu'elle souhaite accueillir dans le cadre de son projet de territoire qu'elle détermine en fonction de son contexte environnemental : pour ce secteur des Minimes, la pente du site et la desserte influencent la densité qui se répartit entre un secteur dédié aux activités économiques et un secteur dominé par de l'habitat.

Il est rappelé que le SCOT-GAT affiche des recommandations et non des prescriptions.

A noter que la seule prescription imposée par le SCOT-GAT sur ce secteur concerne la répartition entre habitat et développement économique précisée dans la P49 relative au pixel, présentée ci-dessous.

P49 Les pixels

Les territoires d'extension urbaine sont représentés sous forme schématique par un ou plusieurs pixels, qui représentent un potentiel de développement localisé au regard de la P48. Chaque pixel doit être vu comme :

> Un potentiel de développement

Une potentialité brute de développement d'environ 9 hectares, qui ne représente pas un objectif à atteindre ;

> Une localisation préférentielle

Une information géographique quant à l'implantation de l'urbanisation nouvelle sur le territoire, qui ne donne pas le détail du parcellaire ; ce sont les documents locaux (POS/PLU/i) qui définissent ce niveau dans un rapport de compatibilité avec le SCOT ;

> Une vocation définie

Les teintes orangées recouvrent les zones mixtes. Ces zones pourront accueillir de l'habitat et des activités économiques diverses. Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) préciseront l'occupation du sol en cohérence avec les objectifs définis dans le DOO (pas plus de 50 % du foncier dédié à l'économie) ;

Les teintes violettes désignent les territoires dédiés au développement économique. Ils s'ajoutent ainsi au développement économique prévu en zones mixtes.

La cartographie des pixels établie dans le présent document en constitue l'état initial. Un nouvel état de référence actualisé sera produit chaque année et sera mis à disposition sur le site internet du Smeat.

Ainsi le nombre d'individus sur ce secteur s'applique au regard du développement économique et de l'habitat.

En cohérence avec son projet de territoire, la commune décide de maintenir la densité à 50/55 log/ha sur le secteur des Minimes. Ce choix repose sur le fait que le secteur est à plus de 600 mètres d'un métro et que la commune n'a pas de tram. A noter toutefois que cette densité s'applique dans des termes de compatibilité. Elle pourra donc être dépassée ou réduite dans un rapport de compatibilité (Plus ou moins 10% environ avec une justification) mais ne pourra pas atteindre 110/120 log/ha comme cela est demandé.

A noter que le SMEAT en charge du SCOT n'a pas émis de remarques ni de contestation sur le projet de la commune au regard des densités affichées.

Avis du CE :

La densité prévue de 50 logements / ha pour l'OAP des Minimes me semble un maximum compte tenu de l'environnement pavillonnaire existant, et donc un objectif de 90 logements au maximum.

- Il conteste la disposition déconseillant les ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement

Les dispositions mises en œuvre dans l'OAP au regard des ombrières ne sont pas malvenues et ne vont pas à l'encontre des dispositions du code de l'urbanisme et celles de la construction, comme semble le penser le cabinet d'avocats.

Rappel du code de l'urbanisme Article L111-19-1 :

> Article L111-19-1

Version en vigueur depuis le 25 août 2021

Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 101 (V)

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs à ces exonérations.

*Préférer le développement d'arbres plutôt que des ombrières photovoltaïques n'est pas contraire à la loi qui propose ce choix : dispositifs végétalisés **OU** des ombrières.*

Cette mention et recommandation de l'OAP répond à trois volontés communales :

- *Agir sur le réchauffement climatique en privilégiant la plantation d'arbres, car un arbre rafraîchit durablement. Il absorbe l'eau du sol et la libère dans l'atmosphère via ses feuilles. Ce processus d'évapotranspiration rafraîchit l'air environnant de façon naturelle, qui plus est, la végétation permet d'intégrer les constructions dans le paysage et agrément le cadre de vie.*
- *Minimiser les surfaces imperméables qui génèrent des surchauffes en été et ne participent pas à la rétention des eaux de pluie ce qui peut aussi, lors de fortes pluies, générer des accumulations d'eau que le réseau collectif ne peut pas absorber, surtout en point bas du bassin versant.*
- *Préserver le paysage, car à ce jour, il n'existe pas d'ombrières présentant des architectures de qualité.*

Rappel du code de la construction Article L171-4 :

> Article L171-4

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2023

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 41 (V)

Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 101 (V)

I.- Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode culturel ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Un arrêté du ministre chargé de la construction fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés sur le bâtiment.

II.- Les obligations prévues au présent article s'appliquent :

1° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;

2° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.

Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1° du présent II, et de plus de 1 000 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 2°, ainsi qu'aux aires de stationnement associées mentionnées au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des travaux de rénovation lourde, affectant les structures porteuses du bâtiment et les aires de stationnement, couverts par cette obligation.

III.- Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

IV.- L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, prévoir que tout ou partie des obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

1° Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou de parties de bâtiment qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs mentionnés au I, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;

2° Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment pour lesquels les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat.

V.- Un arrêté du ministre chargé des installations classées définit également les cas dans lesquels tout ou partie de l'obligation prévue au I est écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement, dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation.

NOTA :

Conformément au IV de l'article 101 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions entrent en vigueur le 1er juillet 2023.

Le code de la construction n'impose pas non plus l'installation d'ombrières et propose également un choix.

Dans ces conditions, il est préférable de recourir à la pose de systèmes de production d'énergie en toiture des bâtiments pour de l'autoconsommation et préserver les espaces environnants pour l'agrément des utilisateurs tout en pouvant agir sur les effets du réchauffement climatique : réguler les températures, absorber les gaz à effet de serre, c'est-à-dire, mettre en place des actions pour réduire les pollutions urbaines (gaz carbonique) ou encore infiltrer les eaux de pluie pour ne pas encombrer le réseau public.

L'OAP n'interdit pas aux porteurs de projets la possibilité d'investir dans l'énergie photovoltaïque pour inscrire leur projet dans la transition énergétique. L'OAP recommande de développer l'énergie solaire prioritairement sur les toits.

Aussi, la transition énergétique ne se réduit pas à la production d'énergie photovoltaïque. Il existe d'autres solutions comme notamment la géothermie qui prélève la chaleur comme le rafraîchissement dans le sol et produit aussi de l'électricité sans générer d'impacts visibles dans le paysage. La disposition sur les recommandations en matière de dispositifs d'énergie renouvelable n'est pas malvenue et s'inscrit dans les objectifs poursuivis par la commune de préserver son cadre de vie et celui de ses habitants.

La commune prend note de cette contestation mais maintient dans l'OAP les recommandations émises pour préserver ses paysages et le bien-être de ses habitants.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Je considère que, dans la mesure où la loi permet de choisir, les dispositifs végétalisés sont effectivement préférables à des ombrières pour les parkings d'une zone à urbaniser de manière à créer un meilleur environnement paysager et qu'il est souhaitable de prévoir des dispositifs photovoltaïques sur les terrasses ou les toitures des constructions nouvelles.

- Il conteste la largeur maximum de 8 m imposée de la voie d'accès au niveau du stade
*Les parcelles urbanisables sont enclavées à ce jour. Elles ne peuvent s'urbaniser qu'avec un accès et une desserte qui sera permise uniquement depuis la rue du Docteur Delherm. Le conseil départemental gestionnaire de la RD813 interrogé dans le cadre de la modification du PLU, a refusé un accès depuis la RD813 pour desservir le foncier classé en zone AU.
La desserte est alors possible en aménageant une partie du terrain communal occupée aujourd'hui par l'emprise du stade. La desserte dépend de l'accord de la commune pour permettre la constructibilité des parcelles. Pour ne pas impacter le stade, la commune, propriétaire, a souhaité afficher clairement, dans l'OAP, l'emprise qu'elle souhaite attribuer à la desserte, pour faciliter les réflexions des porteurs de projets. Cette emprise est classée en zone AU pour une emprise de 8 m. dessinée au règlement graphique.
Elle est fixée à 8 m. maximum pour ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'équipement public du stade. Il s'agit bien d'un maximum que la commune pourra libérer pour desservir le programme de logements.
Le terme « maximum » peut être retiré, mais dans la réalité des choses, il sera bien de 8 m. maximum pour préserver les abords du stade. A noter que cette largeur permet d'implanter une voie à double sens (environ 5,5 mètres) avec un trottoir (1,5 m minimum) et un accotement (1 m.). Le projet à venir devra s'inscrire dans cette largeur pour préserver le stade existant.*

Avis du CE :

Cette largeur me paraît suffisante et au besoin une surlargeur pourrait être grignotée sur le terrain autour du stade en déplaçant le grillage existant.

- Il conteste le renforcement des haies, argumentant que certaines n'existent pas et que la création d'une haie à l'est compliquerait l'aménagement.
*Il n'y a certes, pas de haies implantées transversalement sur le site. Le document graphique de l'OAP est proposé à titre indicatif et s'applique dans des termes de compatibilité. Ainsi, au Permis de Construire ou d'Aménager, il faudra expliquer le renforcement des haies qui peut être traduit de manières différentes dans l'autorisation de construire : arbres en alignement, haie en limite de parcelles, bosquets, ...
Aussi, ce n'est pas parce qu'il est indiqué « un renforcement de haie » à un endroit précis que ce renforcement devra se faire à l'endroit où il est représenté sur l'OAP. Il y a une marge d'appréciation à expliquer dans le projet d'aménagement en phase opérationnelle. L'OAP ne doit pas être vue comme une contrainte dans le projet mais comme un guide.
A noter qu'une haie a toujours une utilité pour notamment retenir les terres et permettre le développement de la biodiversité, et sa localisation doit être définie au regard de la parcelle et du projet dont les justifications seront à produire dans la demande d'autorisation de construire.
Le principe de haies tracé est donné à titre indicatif. Il ne sera pas corrigé, parce qu'il ne portera pas atteinte au projet quel que soit-il et il répond aux principes généraux de composition à développer dans le cadre de l'aménagement du secteur développés page 16 de l'OAP.*

Ce n'est pas un aménageur « supposé » qui réoriente des décisions de la commune, qui sont réfléchies au regard du paysage environnant.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Il demande la clarification de la notion « « d'espace vert et nature en ville » utilisée dans l'OAP pour la bordure de la zone d'activité le long de la RD 813

La légende du document graphique identifie « espace vert et nature en ville ». Si la notion de « nature en ville » n'est pas définie dans l'OAP, elle est cependant reliée à la notion d'« espace vert » qui ne semble pas nécessiter de clarification. Cette absence de précisions permet de laisser une plus grande liberté à l'interprétation des futurs aménageurs et à son application, sans pour autant pouvoir détourner les objectifs attendus de valorisation et requalification de l'entrée de ville.

Toutefois, apporter des précisions à cette notion de « nature en ville » renvoie à l'urgence d'adapter la ville aux changements climatiques et à la lutte contre l'érosion de la biodiversité.

On pourrait aussi l'appeler « nature urbaine ». Elle désigne l'intégration d'éléments naturels dans les environnements urbains, pour améliorer et valoriser la qualité de vie des habitants, favoriser la biodiversité et contribuer à la résilience écologique et climatique de la ville, il s'agit ici, de la constitution d'espaces verts et d'agrément dont la conception est libre.

Ici, l'OAP cherche à qualifier l'infrastructure de transport en l'entourant de végétation pour réduire les pollutions de l'air et le bruit, tout en préservant et valorisant la façade qui va s'urbaniser, pour qualifier l'entrée de ville d'Auzeville-Tolosane et permettre une bonne intégration des futures constructions. Cette zone de recul des constructions, réservée pour des espaces verts pourra toutefois accueillir la gestion durable de l'eau (des ouvrages de rétention) et du stationnement paysager (places perméables accompagnées de plantations d'arbres et d'arbustes).

La profondeur de cet espace n'a pas été précisée et reste libre pour le porteur de projet qui l'adaptera aux contraintes du site. En revanche, le recul des constructions est défini dans le règlement écrit en cohérence avec les reculs des constructions existantes et pour maintenir un espace vert le long de la RD813 en accompagnement de la voie.

Une clarification de la notion « d'espaces verts et nature en ville » peut être précisée, même si la philosophie attendue dans l'aménagement du site est largement exposée dans la présentation de l'OAP.

Avis du CE :

La clarification de ce qui est attendu sous le terme d'espaces verts ne serait pas inutile, notamment pour préciser s'il s'agit bien des jardins engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² (article UE5) ou pour 200 m² (article AU5).

- Il demande de préciser l'article AU2 afin d'exclure de la servitude de mixité sociale les résidences et hébergements dédiés

L'article AU2 définit les règles appliquées en matière de mixité de l'habitat. La règle s'applique pour la destination « habitat » qui est définie page 7 du règlement avec 2 sous-destinations : Logement et hébergement.

Une résidence sénior constitue du logement et non un hébergement au sens du code de l'urbanisme. La règle de mixité sociale s'applique puisqu'il s'agit de logements.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la règle de mixité sociale s'applique à l'ensemble du secteur AU, avec une répartition qui devra être définie dans le cadre des autorisations de construire, si le projet global prévoit plusieurs tranches ou plusieurs lots/macro-lots, sinon elle s'appliquera lot par lot.

A noter que dans le cas d'une décimale, on arrondit au plus près du chiffre rond, dans le cas de répartition minimale. Il n'y a pas d'ambiguïté sur ce sujet lors de l'instruction des autorisations de construire. Aussi, rien n'empêche un pétitionnaire d'aller au-delà des minimum requis, puisque la règle régleme un minimum.

Les lots à bâtir ne sont pas retirés de l'assiette des logements soumis à la servitude de mixité sociale. Ils font partie du programme de logements développés sur le secteur AU. La règle s'applique au regard de l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Il ne semble pas utile de préciser la règle comme cela est demandé.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Dans une perspective de densification, il demande de revenir à une application des règles d'urbanisme à l'échelle du lotissement et non de chaque lot

Une application des règles lot par lot permet pour la commune de maîtriser les autorisations de construire, notamment dans le cas de lots à bâtir pour de la maison individuelle. La commune a l'expérience du lotissement Argento qu'elle ne souhaite pas reproduire, c'est pourquoi, la modification n°1 inclut cette rectification dans le règlement.

La réglementation proposée est maintenue.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Article AU3 – Il demande de ne pas imposer de marge de recul par rapport aux voies projetées, seulement aux voies existantes.

Pour garantir une cohérence d'ensemble sur l'implantation des constructions et maîtriser les évolutions des constructions dans le temps, les règles doivent être définies par rapport aux voies, qu'elles soient existantes ou futures.

La réglementation définie au PLU s'applique vis-à-vis de toutes les voies dès lors que la voie est ouverte à la circulation publique y compris les voies projetées dans le cadre d'un projet d'aménagement.

Il n'y a pas d'ambiguïté pour l'instruction des autorisations de construire.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Article AU4 - Adaptation au terrain : il demande que la limitation des terrassements ne soit pas applicable sur l'OAP des Minimes en raison de la forte pente

C'est justement parce que la pente est importante que le PLU a réglementé les hauteurs des déblais et des remblais. Cette réglementation a pour but, de ne pas bouleverser la topographie des lieux par des terrassements importants. Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel avant travaux pour préserver la pente naturelle.

La règle est maintenue pour préserver le paysage et ne pas générer des risques d'instabilité pour les constructions environnantes si des terrassements trop importants étaient réalisés.

Avis du CE :

Cette règle permet également de minimiser le bilan carbone et la production de gaz à effet de serre lors des travaux.

- Article AU5 : 40% de l'unité foncière traitée en jardin planté et engazonné. Il demande que cet article soit appliqué à l'ensemble du lotissement et non à chaque lot

L'unité foncière est définie page 90 du règlement écrit (lexique).

La règle a été définie pour chaque unité foncière issue de la division foncière réalisée pour équilibrer les masses végétales vis-à-vis des masses bâties et les répartir de façon égale sur le secteur. Ce choix garantit l'intégration des constructions dans le paysage et répond à l'OAP d'urbaniser le site « en plaçant les constructions dans un parc paysagé », qui plus est, garantit des espaces de respiration dans un ensemble bâti dense (50 à 55 log/ha).

Avis du CE :

La règle d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace planté peut n'obliger à aucune plantation sur des lots de maisons en bande dont les espaces verts seraient inférieurs à cette limite.

- Article AU5 : 50 % de la surface des marges de recul le long des voies doit être plantée et engazonnée. Il demande que cette règle ne s'applique pas aux voies internes de l'OAP des Minimes
Cette règle est définie pour agrémenter l'espace public d'espaces verts et le prolonger de façon qualitative tout en l'animant. Il s'agit aussi de poursuivre l'ambiance « aérée » du tissu bâti de la ville et ne pas créer des îlots de surchauffe en été par des espaces trop minéralisés le long des rues. En imposant au moins 50% d'espaces verts en façades sur rue, la commune garantit cet objectif auprès des pétitionnaires et s'assure une qualité urbaine et paysagère dans les nouveaux quartiers.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Article AU6 : Règles de stationnement. Il signale que le nombre de places de stationnement prescrit n'est pas cohérent avec le code de l'urbanisme
Il est rappelé que les lois s'imposent sur le règlement du PLU. Généralement les promoteurs/aménageurs savent le préciser dans leur demande d'autorisation de construire. Il est toutefois, envisageable de préciser la règle pour se conformer au code de l'urbanisme et à son article L151-35, en renvoyant le règlement vers les dispositions du code de l'urbanisme.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Article AU8 : Gestion des eaux pluviales : il demande de prévoir la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'OAP
La gestion des eaux pluviales se définit au regard du projet soumis à autorisation d'urbanisme, elle doit prendre en compte toutes les surfaces qui modifient le terrain naturel avant travaux, dans le cadre du projet et notamment celles qui vont imperméabiliser le site. Dans le cas où le secteur est aménagé par plusieurs entités dans des temporalités différentes, il est compliqué de prévoir une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'OAP. Cependant, rien ne l'empêche, si les aménageurs trouvent des accords pour la mettre en œuvre. Celle-ci devra être présentée et justifiée dans le cadre des autorisations de construire.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Zone UE : il demande de revenir à l'application des règles d'urbanisme à l'échelle du lotissement et non du lot.
*Une application des règles lot par lot permet pour la commune de maîtriser les autorisations de construire et de s'assurer qu'elles se conforment aux règles qu'elle a défini tant en termes de prospect, d'espaces verts et d'emprise au sol. Cela permet également une égalité des propriétaires face aux règles dans le cas où la construction évolue dans le temps.
La réglementation proposée est maintenue.*

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Zone UE : il demande de permettre l'implantation du stationnement dans la marge de recul de 35 m par rapport à la RD 813
Le règlement ne l'interdit pas, et l'OAP le permet avec des orientations en terme d'aménagement. Il est ainsi possible d'implanter du stationnement dans la marge de recul de la RD813 dès lors que le parking est paysagé, c'est-à-dire planté d'arbres et d'arbustes, sans imperméabilisation à l'ouverture.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Article UE 4 : Adaptation au terrain. En raison de la forte pente, il demande de ne pas appliquer les restrictions de terrassement dans la zone des Minimes.
La règle qui encadre les terrassements en déblais et remblais est mise en place au regard de la pente du terrain pour contenir les mouvements de terres souvent en cause et dommageables pour le paysage.
Le secteur de projet se situe en vitrine de la ville, il est donc impératif que les projets autorisés soient de qualité et respecte le site.
Il est rappelé que ce n'est pas le projet qui définit la règle, mais le projet, l'aménagement ou le programme envisagé, qui doit s'inscrire dans la règle définie.

Avis du CE :

Comme vu précédemment, cette règle permet également de minimiser le bilan carbone et la production de gaz à effet de serre lors des travaux.

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

- **Chambre d'Agriculture**

- La Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable au regard de la consommation d'espaces agricoles.
La commune d'Auzeville-Tolosane se situe en première couronne de Toulouse. Elle connaît une forte pression foncière, cependant la commune a défini une politique d'aménagement de son territoire en préservant près de 62% d'espaces naturels et agricoles. Elle réduit sa consommation foncière de 68% pour la période 2021-2031 sur la base de la consommation foncière recensée sur la période 2011-2021. L'avis de la chambre d'agriculture n'est pas recevable par la commune, qui se place parmi les rares commune en première couronne voire en deuxième couronne aussi vertueuse en termes de préservation d'espaces agricoles et de consommation foncière dans l'avenir.
A noter que la commune a reclassé en zone Agricole plus de 15 hectares au niveau de Lamalamaure lors d'une précédente modification.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Elle demande le respect du SCOT qui prévoit une densité de 70 logts/ha sur la zone des Minimes et 35 logts/ha sur la zone Argento, densités non reprises dans le PLU.
Il est rappelé que le SCOT a émis des recommandations en termes de densité et non des prescriptions. La commune s'y conforme. Voir la justification apportée aux avocats de Green City sur cette même remarque.
Les 70 log/ha sur Les Minimes sont contestés par la commune au regard du SCOT-GAT qui l'affiche une densité recommandée à 50 log/ha qui s'argumente par le fait que la commune ne bénéficie pas de la proximité d'une gare, d'un métro et d'un tram et de sa localisation en secteur de ville intense.
Pour Argento, la densité affichée est effectivement de 70 log/ha sur Argento 3 et 35 log/ha sur Argento 2. La commune a souhaité afficher une densité moyenne sur l'ensemble du nouveau quartier (Argento 2 et 3) pour l'harmoniser. La projection de la production de logements estimée est similaire dans l'un ou l'autre cas.
L'analyse de la compatibilité du projet d'Auzeville avec le SCOT est du ressort du SMEAT, qui n'a pas fait de remarques sur ce point et a émis un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU.
La commune ne souhaite pas revenir sur son projet politique d'aménagement et de développement de son territoire communal, et maintient les densités affichées dans les OAP des Minimes et d'Argento.

Avis du CE :

*La commune utilise ses marges de manœuvre pour adapter son développement à son contexte urbain essentiellement pavillonnaire et à son projet politique.
L'assiette du secteur Argento 2 est plus propice à une densité élevée que le secteur Argento 3 qui est étroit et pentu et je valide le calcul de la commune qui aboutit à un nombre de logements légèrement supérieur au potentiel du SCOT sur Argento 2&3 (506 au lieu de 484).*

- Elle demande la qualification en tant que STECAL des installations d'activités économiques et de recherche en zone Ae ainsi que l'intégration de la consommation d'ENAF induite au bilan de la période 2021-2031.

Le secteur Ae n'est pas un STECAL. Il s'agit d'un sous-secteur de la zone agricole où seules des constructions à vocation agricole seront possibles. Il faut noter que ce secteur ne constitue pas un ENAF parce qu'il a été aménagé dans le cadre de la ZAC du Pont de Bois. Il a été vendu par le Sicoval aux universités Paul Sabatier qui n'ont pas fait de projet. A ce jour les parcelles sont mises à la disposition du lycée agricole et de l'INRAE pour un usage agricole des terres.

Au regard des remarques de la chambre d'Agriculture, la commune souhaite supprimer le sous-secteur Ae et le reclasser en zone A pour éviter toutes ambiguïtés dans l'appréciation de ce secteur qui, de toutes façons, est destiné, pour une durée illimitée, à une occupation agricole pour l'INRAE et le lycée agricole.

Avis du CE :

Avis favorable au reclassement en zone A du sous-secteur Ae

- De même, intégrer au bilan la consommation des espaces vierges de la zone UE.

La consommation d'ENAF est recensée et identifiée selon les données nationales des fichiers de l'OCSGE fournies par l'AUAT. Les espaces vierges de la zone UE ne sont pas identifiés comme étant des ENAF au sens de la loi Climat et résilience. Les terrains sont artificialisés au regard des aménagements qui ont été réalisés dans le cadre de la ZAC du Pont de Bois. Seul le foncier des Minimes est recensé en ENAF et intégré dans le calcul.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Elle demande la mise en cohérence des valeurs de la production de logements dans les zones UA et UB du tableau de la page 18 de la notice avec la nouvelle étude de densification en réévaluant à la hausse le nombre de logements prévus en densification.

Le tableau sera mis à jour et corrigé, mais il n'intégrera pas les demandes de modifications des densités faites par la chambre d'agriculture qui ne s'inscrivent pas dans le projet de la commune.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse, le tableau rectifié joint en annexe de la réponse reprend l'objectif de 300 logements (Voir Annexe 6.2)

- Elle demande la finalisation de l'opération Argento avant l'ouverture d'autres opérations en extension et la clarification du bâtiment à démolir dans l'OAP Allée Marly.

Les programmations sont concomitantes. La zone AU de l'allée Marly a été autorisée et les travaux vont démarrer d'ici fin 2024. Argento 2 est en cours d'aménagement et de commercialisation depuis 2 ans. Les Minimes commenceront après Allée Marly, soit d'ici 1 an.

Le bâtiment à démolir est un hangar avec silos sans qualité architecturale. Il se situe en zone agricole :



Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- **Direction Départementale des Territoires**

- La DDT remarque que la méthode d'évaluation de la consommation d'ENAF n'a pas été jointe en annexe de la notice explicative.

La méthodologie sera ajoutée en annexe de la notice.

Avis du CE :

Cette annexe oubliée lors de la communication aux PPA a été ajoutée au dossier au cours de l'enquête publique

- Elle constate que la production de logements en densification paraît être en adéquation avec les objectifs du PLU de 2022 mais la justification d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation n'est pas suffisante. Elle demande une étude sur le potentiel de densification et de requalification sur toutes les zones urbanisées, y compris les zones économiques ou mixtes existantes.

La justification de l'ouverture à l'urbanisation de zones AUO a été justifiée au regard :

- *du PADD et de la politique d'accueil de la commune,*
- *de l'analyse de la production de logements depuis l'application du PLU en vigueur,*
- *de l'évaluation du potentiel foncier mobilisable pour la densification de l'espace urbanisé (selon la méthode MESDISPO),*
- *du PLH et*
- *de la loi Climat et Résilience.*

Elle semble largement être justifiée.

A noter que l'Etat n'a pas diffusé de notice ou défini de décret pour préciser en détail ce qu'il attend de la part des communes. En l'absence de méthodologie, il est difficile d'apporter plus de précisions à celles qui ont été produites qui découlent des études menées lors de la révision du PLU approuvée en 2022. Les justifications apportées répondent aux dispositions de la loi :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Avis du CE :

Je valide le choix de la commune compte tenu des fortes incertitudes sur l'atteinte des objectifs élevés affichés en densification qui devrait représenter 1/3 de la production de logements

- Elle note que la « dent creuse » de 1,3 ha identifiée en ENAF dans la zone urbaine et comptée dans le potentiel de densification pourrait accueillir une OAP de densification afin de maîtriser son aménagement.

La commune ne souhaite pas encadrer l'aménagement de ce secteur par une OAP. Elle considère que le règlement est suffisamment prescriptif. Elle souhaite mobiliser la créativité des architectes dans l'intensification de ce secteur et laisser la liberté au propriétaire de faire évoluer son terrain selon ses volontés.

Avis du CE :

Il est dommage que pour 1,3 ha à urbaniser une OAP ne soit pas élaborée pour encadrer l'aménagement de cet ensemble situé au cœur de la zone urbaine

- Elle considère que le travail d'instauration de secteurs d'OAP de densification dans le tissu urbain permettrait de mieux quantifier le potentiel de production en densification et d'affiner les besoins de consommation d'ENAF pour atteindre l'objectif de production de logements. Cela pourrait permettre de ne pas urbaniser le secteur Marly qui avait fait l'objet d'une réserve de la DDT non prise en compte par la commune lors de la procédure de révision.

Certes, instaurer des secteurs d'OAP de densification dans le tissu urbain permettrait de mieux quantifier le potentiel de production de logements, cependant la commune ne souhaite pas s'immiscer dans les choix de mutations éventuelles des propriétaires privés. Elle ne souhaite pas également bloquer les projets, qui en zone urbaine ont du mal à se concrétiser en raison de recours quasiment systématiques lors de projet d'intensification.

L'observation concernant l'allée Marly n'est plus un sujet, parce que l'autorisation de construire a été autorisée le 27/10/2023.

Avis du CE :

Une OAP thématique de densification me paraît complexe à élaborer

- **OAP Marly** : La DDT considère que le changement de destination de bâtiments existants ainsi que la démolition d'un bâtiment doivent être justifiés dans le cadre de la notice d'explication.

Ce point peut être précisé. Les bâtiments n'accueillent plus d'activité agricole à ce jour. La propriété a été vendue et elle est portée par la SAFER à la demande du Sicoval, qui a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI). A l'issue de cet AMI, la propriété a été partagée entre la commune, le lycée agricole, la distillerie et 3 agriculteurs.

A noter également que le contrôle de légalité a demandé le classement de l'ensemble des bâtiments en zone UB. Cette modification fera l'objet d'une prochaine révision allégée, parce que la modification en cours ne permet pas de réaliser cette modification de la zone Agricole.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Elle s'interroge sur la compatibilité avec la servitude de protection des abords des monuments historiques que constituent les châteaux de Marly et des Frères.

Le projet Allée Marly a été travaillé avec l'architecte des bâtiments de France qui a émis un avis favorable au projet. Il n'y a pas de sujet sur ce point.

A noter, le château Marly n'est pas classé au titre des Monuments Historiques.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Elle note que l'OAP Marly identifie des arbres et des haies à conserver qui devraient être identifiés dans le règlement graphique comme « éléments naturels ou paysagers à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit impose la conservation des arbres existants. Il ne semble pas nécessaire d'afficher des protections supplémentaires.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- D'une manière générale, **concernant les OAP et le règlement, ils devront être complétés par des dispositions et prescriptions visant à :**

- o privilégier les formes urbaines groupées pour l'habitat individuel ;

OK

Avis du CE :

Je confirme, ce sera le seul moyen d'atteindre la densité recherchée

- o revoir à la hausse les hauteurs de construction (cf règlement page 55 : hauteurs réduites de 12,50 m à 9 m, et à 3 m si implantation en limite séparative, ce qui limite beaucoup les possibilités de maisons en bande) ;

La commune souhaite préserver les formes urbaines existantes. Les règles définies en mitoyenneté répondent à des demandes d'habitants issues de l'enquête publique du PLU de 2022. En limitant la hauteur sur les limites séparatives, la commune préserve le droit à la lumière pour tous et limite les ombres portées générées par le bâti sur les jardins.

L'expérience de la commune sur Argento montre qu'on peut atteindre des densités importantes sans avoir à modifier ces règles.

Il est rappelé que les OAP n'ont pas de valeurs réglementaires, elles s'appliquent dans un rapport de compatibilité.

Avis du CE :

Je m'interroge sur l'intérêt d'abaisser à 9 m la hauteur des constructions sur Argento 2 qui se prête à une hauteur de 12,50 m dans son îlot central et alors que des constructions en R+3 (12 m environ) ont été réalisées sur Argento 1.

- inciter par les OAP et les règles du PLU l'implantation d'EnR y compris sur la partie habitat ;
Une incitation à l'installation d'EnR sera ajoutée dans les OAP.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- porter des ambitions fortes en termes de performances énergétiques sur les secteurs d'OAP en fixant des objectifs à atteindre qui anticipent les prochaines échéances de la RE2020 {par exemple fixer des performances à horizon 2028 voire 2031 de la RE2020};

La RE 2020 est déjà très exigeante en termes de performances énergétiques et bilan carbone, ce qui pose des difficultés aux projets qui souvent ne peuvent se concrétiser, parce que ces exigences génèrent une augmentation des coûts de réalisation, qui in fine, ne permet pas la commercialisation de l'immobilier.

La commune pense qu'il ne faudrait pas définir des objectifs qui ne seraient pas tenables et qui empêcheraient la production de logements dont le territoire a besoin pour accueillir la population qui arrive naturellement.

A noter que la commune participe déjà aux discussions sur les évolutions des performances énergétiques. Elle est d'accord pour recommander et ajouter les labels de performances énergétiques.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- limiter l'usage des clôtures et, le cas échéant, prévoir des clôtures qui permettent d'assurer une perméabilité pour la petite faune en partie basse (murets à proscrire par exemple et dispositifs spécifiques de transparence faunistique à prévoir) ;

C'est une proposition qui peut être intégrée. Cependant pour garantir une continuité urbaine le long de l'espace public et faciliter l'entretien, il est préférable de recommander des murets.

En limites séparatives, les propositions de l'Etat peuvent être introduites.

Avis du CE :

Je suis d'accord avec la réponse

- disposer les voies de circulation à distance des éléments patrimoniaux afin de limiter les désordres structurels.

Il n'est pas prévu de voies à proximité d'éléments patrimoniaux.

- Enfin, il est demandé de compléter les légendes des OAP afin d'identifier les différentes typologies de formes urbaines et de logements, en particulier sur l'OAP des Minimes,
C'est volontaire, que la commune n'a pas souhaité identifier les différentes typologies de formes urbaines et de logements, pour laisser plus de latitudes aux aménageurs et constructeurs, en raison de la complexité du terrain.

Le nombre de logements est annoncé dans l'OAP et la mixité de l'habitat est inscrite dans le règlement écrit. La commune ne souhaite pas apporter plus de précisions.

Avis du CE :

Je ne partage pas l'avis de la commune, la description des OAP est effectivement trop sommaire et comme elle l'a indiqué précédemment :

- ce n'est pas un aménageur qui oriente des décisions de la commune

- et ce n'est pas le projet qui définit la règle, mais le projet, l'aménagement ou le programme envisagé, qui doit s'inscrire dans la règle définie.

Aussi, il me semble nécessaire que la commune précise ses concepts d'aménagement sur l'OAP des Minimes (et en temps utile ultérieurement sur Argento 3)

- Et revoir l'échéancier des OAP avec un phasage qui devra éviter de superposer l'aménagement simultané de deux secteurs.

L'échéancier a déjà intégré cette demande. La superposition mise en place correspond aux étapes d'autorisations et de finition des commercialisations et constructions des programmes.

Avis du CE :

Il serait utile de préciser l'échéancier des OAP avec les différentes étapes pour chacune

- **SICOVAL**

- Avis favorable du service eaux pluviales urbaines avec prescriptions techniques et sous réserve que le PLU intègre les éléments du schéma directeur pluvial réalisé par la commune.

Les éléments seront intégrés

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Le service Aménagement Urbanisme et Habitat rappelle que le PLH prévoit une règle de mixité sociale à hauteur de 25 % pour le logement locatif social sur le secteur des Minimes [20% dans le règlement] et il valide le taux de 30% de Logements en accession à prix abordable à réaliser sur la zone Argento 3.

La commune en prend acte. Elle ne retient pas les critères d'un document non opposable dans un document opposable. La commune se réfère au document du PLH intercommunal dont elle est signataire. Les objectifs chiffrés relatifs à la mixité sociale seront supprimés du règlement écrit et des OAP pour être appliqués en référence au PLH (article du code de l'urbanisme L151-1-11).

Pour rappel, le parc de logements sociaux sur la commune est à plus de 40% (dernière communication des services préfectoraux) – Voir Annexe 6.3.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

QUESTIONS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

NOTICE EXPLICATIVE :

- La population annoncée est de 4075 habitants au **1/1/2022** alors que l'INSEE recense une population légale de 4234 habitants au 31/12/2021 : merci d'expliquer cet écart.

La population municipale (population des logements) annoncée correspond à celle qui a été recensée en 2020 qui sert d'évaluation au calcul de la population légale 2023.

4234 est la population municipale 2024 au titre de 2021.

Voir justificatif - doc INSEE (Annexe 6.1)

Avis du CE :

*D'après l'annexe de l'INSEE citée, **4075** habitants correspond à la population légale au **1/1/2020** en vigueur au **1/1/2023** et non au 1/1/2022. Il y a donc bien une erreur d'année dans la notice qui devra être corrigée.*

- La notice explicative indique page 8/34 la nécessité de produire environ 800 logements sur la période du PLU (2022-2032) dont plus de 500 logements en extension urbaine alors que la suite du calcul explique un besoin de 593 logements en extension soit près de 600, et par conséquent le total de logements à produire serait plutôt d'environ 900 logements. Pourrez-vous corriger ?

Nous corrigerons. Il sera écrit « permettre la production de 800 à 900 logements » et « 593 logements » à la place de « plus de 500 logements » page 8.

Avis du CE :

*D'après le dernier tableau de production de logements fourni en annexe des réponses de la commune, le total à produire sera de **956** logements dont **656 en extension**.
Le total à produire est donc bien supérieur aux 800 logements annoncés dans la notice explicative. Ces chiffres seront à corriger.
NB : Corriger également la colonne PLU 2022 pour la Zone AU0 d'Argento 3 :
70 logts/ha x 3,7 ha = 259 logts et non 245*

- Le calcul du besoin en nouveaux logements est basé sur un ratio de 2,5 personnes par logement. Or sur les années passées, le ratio global constaté sur la commune est en diminution constante et inférieur à 2 (cf. tableau FAM G1 de l'INSEE ci-dessous).
Quelles sont les dispositions qui permettront de tenir cet objectif ?

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,48	3,42	3,29	3,02	2,65	2,21	1,92	1,89

Pour tenir cet objectif, la commune compte privilégier l'accueil de logements familiaux. C'est indispensable pour remplir les écoles et maintenir les effectifs scolaires.

A retenir que la baisse du nombre de personnes par foyer est faussée par le logement étudiant que la commune a accueilli depuis 2014.

Avis du CE :

Donc privilégier les types de logements T3 et supérieurs et éviter T1 & T2

- Quelles sont les densités préconisées par le SCOT sur Argento et sur les Minimes ?
Le SCOT recommande des densités mais ne les prescrit pas.

Sur Argento, les densités sont de 70 log/ha sur sa partie basse (secteur AU0 – Argento 3) et 35 log/ha sur sa partie haute (Argento 2). La commune a fait le choix de répondre aux objectifs du SCOT en proposant une répartition de la densité à part égale sur l'ensemble du site d'Argento, sur la base d'une densité moyenne évaluée à 50 log/ha sur l'ensemble du périmètre comprenant Argento 2 et Argento 3. Ce choix revient à approximativement au même, en termes de production de logements.

Justifications :

Hypothèse 1 :

35 log/ha sur Argento 2 conduit à une production de 225 logements

*70 log/ha sur Argento 3 conduit à une production de 259 logements, soit un total de **484 logements**.*

Hypothèse 2 :

*50 log/ha sur l'ensemble (Argento 2 et 3) conduit à une production de 321 logements sur Argento 2 et 185 logements sur Argento 3, soit un total de **506 logements**.*

Sur les Minimes la densité est portée à 50/55 log/ha.

*Pour une surface de 1,8 ha, la production sera d'environ **90 logements**.*

Rappelons qu'il s'agit de densités moyennes.

Ce point sera précisé et corrigé sur la notice explicative.

Avis du CE :

Je valide ces calculs qu'il faudra intégrer dans la notice explicative.

- Il est indiqué page 9/34 que pour atteindre ses objectifs la commune a procédé à une augmentation des hauteurs autorisées des constructions alors que les modifications proposées dans le règlement indiquent le contraire (passage de 12,50 m à 9 m sur l'OAP Argento).

La commune a effectivement augmenté la hauteur, non pas dans la présente modification, mais dans le PLU révisé en 2022, par rapport au PLU antérieur. Les hauteurs étaient réglementées pour la majorité des secteurs à 6,50 mètres sur sablière, compris Argento et les Minimes. Seul le secteur UE permettait une hauteur maximum de 9 m et 11m.

Dans la présente modification, la hauteur sur Argento est abaissée de 12,50 m. à 9 m, mais elle reste supérieure à la hauteur du PLU antérieur où la hauteur était à 6,50 m.

Ce point peut être précisé.

Avis du CE :

Il faudra revoir la rédaction du texte dans la notice explicative.

- Tableau page 18/34 : Pouvez-vous justifier l'augmentation de la densité sur l'OAP des Minimes de 35 logts/ha à 50-55 logts/ha qui entraîne un passage de 63 logements à 90-100 logements ?

Cette augmentation va dans le sens des lois en vigueur, qui poussent les communes à densifier pour stopper l'étalement urbain. Elle répond également aux demandes des promoteurs, rencontrés préalablement à la modification, qui ne peuvent équilibrer leur opération qu'avec une densité suffisante. Les densités retenues restent compatibles avec les recommandations du SCOT en vigueur.

Avis du CE :

Compte tenu de l'environnement pavillonnaire qui entoure l'opération des Minimes, et afin de tendre au mieux vers l'objectif affiché de pouvoir urbaniser le site « en plaçant les constructions dans un parc paysagé », je préconise de ne pas dépasser 50 logts / ha, soit 90 logements, qui doit être vu comme un maximum.

- Tableau page 18/34 : Il est indiqué que 56 logements auraient été produits depuis 2022 sur Argento 2, ne s'agit-il pas plutôt d'Argento 1 ?

Il s'agit des logements autorisés sur Argento 2, car Argento 1 (Negret) est comptabilisé avant 2021 donc pas dans les objectifs du PLU en vigueur en 2022.

Ce chiffre sera supprimé dans la notice pour éviter toutes ambiguïtés.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse.

- Sur l'ensemble Argento 1+2 il est prévu la production de 225 logements pour 8,36 ha d'extension urbanisés sur les ENAF (1,93 ha + 6,43 ha), soit une densité de seulement 27 logts/ha et non 50 comme affiché. Avec environ 200 logements prévus sur Argento 3 (3,7 ha) on atteint au total 425 logements sur le secteur Argento et le ratio est de 35 logts/ha. Si l'on exclut Argento 1 (1,93 ha et 56 logements) le ratio est de 37 logts/ha.

Des précisions seront apportées ainsi que des modifications en raison d'erreurs repérées qui se sont glissées dans la rédaction. Les erreurs émanent de différents échanges en amont.

Le tableau sera mis à jour en reprenant les données fournies dans le PLU en vigueur page 33 du rapport (partie justification).

Argento 1 (Negret) n'est pas concerné et intégré dans la projection de logements parce qu'il est réalisé sur le PLU antérieur à 2022 et consommé sur la période 2011-2021.

Les 225 logements sont une estimation projetée sur Argento 2. Ils sont définis sur la base d'une densité de 35 log/ha et non de 50 log/ha (erreur à corriger) qui s'applique sur 6,43 ha.

*Argento 3 est envisagé avec une densité de 50 log/ha. Pour une surface de 4,95 ha, la projection de logements est évaluée à 245 logements. Cependant, la surface du foncier est en réalité de 3,7 ha. Le nombre de logements projeté est alors de **185** logements sur la base d'une densité de 50 log/ha.*

*Sur Argento 2, il est proposé de réévaluer la densité et de la porter jusqu'à 50 log/ha, comme Argento 3, dans une cohérence d'ensemble. Cela porterait le nombre de logements à **321** logements.*

Comme 56 logements ont été autorisés et sont en cours de réalisation, il resterait 265 logements à produire. Cette projection associée à l'augmentation de la densité sur le secteur des Minimes

augmente le nombre total de logements projetés. De 893 logements affichés au PLU en vigueur, la modification le porterait à 956 logements, soit 63 logements potentiels de plus.

A noter que le secteur d'Argento 3 ne s'ouvrira à l'urbanisation que si les objectifs d'accueil de population ne se sont pas réalisés en mobilisant les secteurs déjà urbanisés dont l'analyse du potentiel de densification restant a été évalué à 227 logements (300 logements estimés dans le PLU de 2022).

Pour simplifier le tableau, il est proposé de n'inscrire que les projections et non les logements autorisés et de dissocier les projections de logements et consommations d'ENAF.

Avis du CE :

Je valide ces calculs et rappelle la correction à effectuer dans la colonne « PLU 2022 » pour la Zone AU0 d'Argento 3 : $70 \text{ logts/ha} \times 3,7 \text{ ha} = 259 \text{ logts}$ et non 245

- Pour respecter un ratio de 50 logts/ha, l'objectif serait de produire 600 logements sur l'ensemble d'Argento dont 544 sur Argento 2&3 au lieu de 369 : l'écart est de 175 logements. Quelles explications pour cet écart ?

Nous ne comprenons pas les chiffres proposés, car en appliquant un ratio de 50 log/ha sur Argento 2 et 3, ce sont $321+185 = 506$ logements qui devraient être produits, quand il en était envisagé 470. Soit un écart de 36 logements. (pour rappel, la surface d'Argento 3 a été réduite)

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse. Je suis d'accord avec l'objectif de 506 logements.

- Il est indiqué page 24/34 une dérogation à l'article L152-5-2 du code de la Construction. De quoi s'agit-il ? (cet article semble avoir été abrogé en 2020).
Cet article n'est pas abrogé, mais bien en vigueur depuis le 25/08/2021. Il permet aux communes de déroger aux règles, lorsque la construction développe des modes constructifs écologiques sans la limite des règles prescrites au code de la construction (bonus à la constructibilité). Il est rappelé ci-dessous.

› Article L152-5-2

Version en vigueur depuis le 25 août 2021

Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 210

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

Avis du CE :

Il serait utile de rappeler le contenu de cet article dans la notice et le règlement

- Page 25/34 : il est indiqué que les résidences étudiantes et les foyers de jeunes travailleurs ne sont pas souhaités dans les espaces dédiés au développement économique, et dans l'Article UE1 du Règlement il est spécifié que les constructions à destination d'habitation seront soumises à des conditions particulières notamment l'hébergement étudiant. Pouvez-vous préciser si l'hébergement étudiant pourra être autorisé et dans quelles conditions ?

C'est une erreur, l'hébergement étudiant est autorisé dans le règlement sur ce secteur. La notice sera modifiée.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse.

- Page 25/34 : il est indiqué que le secteur des Minimes a les mêmes règles que le secteur Allée Marly alors que dans l'article AU3.2 du règlement, le secteur des Minimes est regroupé avec Argento et non avec Allée Marly pour la hauteur des constructions. Pouvez-vous replacer le secteur des Minimes avec celui de l'Allée Marly pour assurer la cohérence ?

Il y a une erreur d'appréciation de la part du CE. Page 54 du règlement écrit : Allée Marly est bien regroupée avec le secteur des Minimes pour des règles identiques.

Avis du CE :

L'article AU3.2 à corriger est en page 55 du règlement écrit, la page 54 concerne l'article AU3.1.

- Page 25/34 : pourquoi réduire la hauteur des constructions sur Argento qui comporte déjà des immeubles en R+3 sur le secteur de Negret (photo en annexe du PV) alors que cela permettrait de réduire une densification qui paraît difficile à atteindre sur les autres secteurs et OAP ?
La hauteur est réduite pour l'harmoniser avec les constructions environnantes.

Avis du CE :

La hauteur de 12,50 m sur l'îlot central d'Argento 2 ne me semble pas de nature à nuire à l'harmonisation et pourrait permettre de compenser une hauteur réduite à 6m sur les franges de l'OAP.

- Page 29/34 : il est évoqué que, lors de la révision, l'Autorité Environnementale n'avait pas jugé nécessaire de demander une évaluation environnementale au regard notamment de la réduction de l'urbanisation du secteur des Minimes. Pouvez-vous expliciter cette réduction ?
La surface du secteur des Minimes est réduite parce que le stade était classé en Na (réserve pour une urbanisation future, dans le PLU avant la révision de 2022). Il est désormais classé en NI et n'est plus destiné à de l'urbanisation.

Avis du CE :

Merci de cette explication qui faisait défaut dans la notice

- Page 30/34 : il est question d'une « gestion des effets de chaleur d'été par l'apport de rafraîchissement bien réfléchi ». De quoi s'agit-il ?
Il s'agit de mettre en place des constructions de type bioclimatique, qui peut se traduire par exemples par :
 - *une orientation Nord-Sud des constructions, avec au Sud les pièces de vie pour profiter des apports solaires gratuits, en se préservant des chaleurs d'été par des casquettes, brises-soleils ou autres*
 - *l'introduction de la végétation : arbres à feuilles caduques par exemple bien implantés au regard du soleil qui fera de l'ombre et restituera la nuit, l'eau qu'il aura puisée dans le sol et qui fera baisser les températures.*
 - *Envisager des constructions semi-enterrées pour exploiter les températures peu variables de la terre.*

Ainsi « bien réfléchi » veut dire, développer des techniques de construction en fonction du contexte naturel pour réduire les coûts de construction et ceux de fonctionnement.

Avis du CE :

Merci pour ces explications qui peuvent utilement être intégrées dans la notice

OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Tableau Page 3/47 : Assurer la cohérence avec le tableau de la notice explicative (page 18/34)
Une mise à jour sera faite pour mettre le tableau en cohérence avec celui de la notice

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Page 4/47 – Localisation des secteurs d'OAP : agrandir le plan pour le rendre lisible, éventuellement en le faisant pivoter de 90 °.
Le plan sera agrandi

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Page 6/47 : il est indiqué que la phase 1 d'Argento correspond à l'urbanisation de 2,82 ha environ alors que le tableau page 18/47 de la notice explicative affiche 1,93 ha : quelle est la bonne valeur ?

La surface à conserver est 1,93 ha. Elle sera modifiée dans l'OAP.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Page 7/47 - OAP Argento : « Il est permis la réalisation de constructions plus hautes que ce qui s'est développé jusqu'à présent sur la commune, tout en veillant à préserver les gabarits bâtis existants ». Cela n'est-il pas en contradiction avec le règlement qui abaisse la hauteur maximale de 12,50 m à 9 m ? Que signifie « préserver les gabarits bâtis existants » ?

Les constructions autorisées pourront être plus hautes que les constructions existantes à caractère pavillonnaire dont les hauteurs étaient limitées à 6,50 m. dans le PLU antérieur. 9 m de hauteur reste plus haut que 6,50 m.

« Préserver le gabarit existant » signifie préserver l'harmonie des formes urbaines marquée par de l'habitat dominé par du pavillonnaire ou de la maison de village en R+1. Ainsi les futures constructions devront prendre en considération cette urbanisation située en limite de la zone AU, en proposant d'harmoniser les volumes bâtis avec ce qui existe autour. Cette harmonisation sera garantie par une adaptation des emprises au sol et des hauteurs au regard de l'existant. Le gabarit est donc défini par la hauteur et l'emprise au sol des projets de constructions.

Avis du CE :

Explications utiles, adapter le texte de la notice en conséquence

- Page 7/47 - OAP Argento : « Il devra être proposé des densités plus faibles sur les franges du secteur pour garantir une transition douce avec l'existant ». Comment garantissez-vous le respect réglementaire de cette recommandation ?

Ce respect réglementaire est garanti par le permis d'aménager déposé par la commune qui est propriétaire et qui commercialise le foncier. La commune maîtrise le contenu des programmes dont dépend la commercialisation. En intégrant cette orientation dans l'OAP, le Permis d'aménager doit s'y conformer dans un rapport de compatibilité.

Avis du CE :

Je n'ai pas vu le permis d'aménager...

- Page 8/47 - OAP Argento : Pourquoi proposez-vous que la part de logements à prix abordables non réalisés sur Argento (1+2) soit compensée sur Argento 3 ? N'est-il pas possible de la réaliser sur Argento 2 ?

Concernant Argento 1 et 2, il existe des logements à prix abordables et d'autres logements de ce type sont prévus sur le macro-lot 6. Argento 3 se conformera au PLH en vigueur au moment de sa réalisation.

Avis du CE :

Explication moyennement satisfaisante qui repousse la réponse à plus tard.

- Page 11/47 – OAP Argento : Le stationnement aérien devra être paysager, planté d'arbres à tiges et aménagé avec des procédés perméables. Comment se fait-il que les parkings ont été réalisés en enrobé (photo en annexe du PV de synthèse) ?

La construction en photo jointe a été instruite sur la base de l'ancien PLU dont les règles étaient différentes de celui en vigueur.

Avis du CE :

Domage pour un « écoquartier », d'autant plus que la majorité des parkings d'Argento 2 semble être réalisée. Espérons que des plantations d'arbres nombreux viendront compenser cette artificialisation.

- Page 14/47 – OAP Argento : Le plan de principe d'aménagement est très insuffisant. Il devra être agrandi, différencier les 3 secteurs de l'OAP, être mis à jour avec les voies de desserte et les permis déjà accordés et faire apparaître les gabarits autorisés pour le secteur Argento 2 ainsi que les éventuelles zones de loisir ou de service

Le schéma de principe de l'OAP s'appuie sur l'étude d'impact menée dans le cadre du Permis d'Aménager. Il ne sera pas précisé, parce qu'il ne fait pas l'objet de modification dans le cadre de cette modification n°1 du PLU.

Avis du CE :

Je confirme que le plan de principe d'aménagement de l'OAP Argento est insuffisant, cela aurait dû être vu lors de la révision, il devra être complété en faisant apparaître les 3 secteurs, les constructions existantes et déjà autorisées et, comme l'a demandé la DDT, en identifiant les différentes typologies de formes urbaines et de logements pour préciser le projet de la commune.

- Page 15/47 - OAP Minimés : il est écrit « le secteur est libre de toute construction et présente une surface de foncier d'environ 2,42 ha en zone UE » alors que 0,92 ha sont déjà bâtis et la surface d'extension résiduelle en zone UE est de 1,5 ha comme indiqué dans le tableau de la notice explicative (page 18/34). Pouvez-vous rectifier ?

Effectivement, le secteur est libre de toutes constructions sur une surface de 3,3 ha. Sur 0,92 ha, il existe une activité économique installée dans un ancien corps de ferme. Il est proposé de modifier le texte et la surface.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Page 16/47 – OAP Minimés - Principes de composition : Pouvez-vous y reprendre la phrase sur la densification de l'OAP Argento (page 7/47) : « Il devra être proposé des densités plus faibles sur les franges du secteur pour garantir une transition douce avec l'existant. Le cœur de l'opération pourra en revanche être plus dense. »

Oui, c'est possible. Le PA a été autorisé dans ce sens.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Page 17/47 – OAP Minimés – Qualités architecturales et paysagères : De même, pouvez-vous y reprendre la phrase sur le gabarit de l'OAP Argento (page 9/47) : « Les choix opérés devront cependant veiller à ne pas générer d'ombres portées sur les constructions riveraines. La pente naturelle du terrain devra faire partie intégrante de la conception de la construction qui devra s'inscrire dans la pente et non le contraire. »

Oui, c'est possible.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Page 20/47 : Exemple d'ambiance : les illustrations sont trompeuses et ne correspondent pas aux ambiances réalisables avec une densité de 50 logements/ha. Il sera nécessaire de les remplacer par d'autres illustrations avec notamment des maisons en bandes.

Il s'agit d'illustrer une possibilité d'implantation de constructions dans un parc paysager. Cependant, dans une OAP, il n'est pas nécessaire d'intégrer des illustrations à titre d'exemples. Si l'illustration ne convient pas elle sera retirée.

Avis du CE :

Il est préférable de retirer des illustrations qui peuvent induire en erreur

- Page 21/47 : Le plan de principe d'aménagement de l'OAP est notoirement insuffisant. Outre le format qui devra être agrandi pour assurer sa lisibilité, il devra y figurer les types de construction envisagées (lots individuels, maisons de ville, immeubles collectifs et les gabarits possibles en hauteur).

Il sera ajouté dans la légende les typologies d'habitats possibles (lots individuels, maisons de ville et immeubles collectifs). En revanche, elles ne seront pas cartographiées et sectorisées pour ne pas brider les conceptions urbaines et architecturales du site et risquer de définir des options qui ne pourraient être tenues au regard de la complexité des sites.

A noter qu'au stade du PLU, nous ne connaissons pas la nature précise du sous-sol, ni la topographie qui peut influencer la typologie des constructions.

Rappel des objectifs fixés par le code de l'urbanisme :

› [Article R151-8](#)

[Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le code de l'urbanisme ne fixe pas le niveau de précisions à apporter aux OAP. Si elle souhaite encadrer l'organisation des secteurs AU par des OAP pour maintenir les continuités paysagères et inscrire le développement urbain dans les objectifs fixés par les documents supra-communaux, elle ne souhaite pas brider les conceptions urbaines. Ainsi, les OAP se contentent de définir les principes généraux d'aménagement qui sont ensuite traduits dans le règlement écrit.

A noter que les OAP s'appliquent dans des termes de compatibilité et que dans ces termes, il n'est pas nécessaire d'introduire trop de précisions qui pourraient nuire à la qualité des projets en phase opérationnelle, parce qu'au stade du PLU, les données techniques (qualité du sous-sol, topographie, entre autres) ne sont pas connues avec précisions.

Avis du CE :

Je confirme que le schéma d'aménagement de l'OAP des Minimés « qui doit préciser les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur » selon le code de l'urbanisme est insuffisant à mon avis et ne traduit pas une volonté de la commune de maîtriser l'urbanisation du secteur. Il devra être complété au moins, comme l'a demandé la DDT, en identifiant les différentes typologies attendues de formes urbaines et de logements.

- Page 21/47 : La voie douce piétons-vélos peut-elle être positionnée dans la frange nord-ouest le long de la haie à renforcer de manière à créer un espace tampon avec les riverains de l'allée de l'Ermitage ?

C'est possible. Le tracé sur le schéma de principe est donné à titre indicatif.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- L'accès à la zone résidentielle prévu au niveau du stade semble peu favorable en matière de gabarit et de sécurité. Un accès au niveau de l'espace vert situé à l'autre extrémité du stade (au nord-ouest) semblerait plus propice : cette alternative peut-elle être envisagée et étudiée ?

Non. L'accès a été défini avec le Conseil départemental. Il est sécurisé parce qu'il présente une bonne visibilité de part et d'autre de la rue du Docteur Delherm.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

REGLEMENT ECRIT

- Articles 1 - Constructions interdites : « Les antennes-relais, émetteur-récepteur de signaux radioélectriques de plus de 1 mètre de hauteur et ceux fixés sur pylône. »
Or dans les dispositions générales, il est indiqué (page 3/99) que l'édification des ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de télécommunications peut être autorisée et (page 4/99) : « Les constructions à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées »
Cela semble contradictoire et de plus un PLU ne peut pas interdire l'implantation des antennes-relais de télécommunications car cela a été jugé illégal.

Par conséquent cette interdiction devra être retirée.

Au regard de la remarque du CE, la commune décide de supprimer la règle sur les antennes relais dans tous les secteurs.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

Article UB3.2 – Hauteurs des constructions : pas de limite pour les constructions implantées en limite séparative pour les zones UBb & UBcom ?

Il n'y a pas de réduction de hauteur en limite séparative sur les secteurs UBb et UBcom.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Article UA3 - Implantation des constructions : le schéma d'illustration figurant page 20/99 devra être agrandi pour améliorer sa lisibilité et la légende mise en cohérence avec le texte qui indique « Au-delà de la bande de 12 mètres de profondeur comptée à partir de l'emprise publique des voies ou privée des voies ouvertes à la circulation publique, si la construction présente une hauteur supérieure à 2,70 mètres sur sablière et un linéaire supérieur à 6 mètres sur la dite limite, elle devra être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative. »
En effet, la légende indique : $d < \text{ou} = 4 \text{ m}$ et $H > \text{ou} = 6 \text{ m}$, ce qui ne correspond pas.

OK

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Articles 4.2 - Accessoires :
 - o Zone UA : « Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction. Dans le cas d'une implantation en toiture, leur nombre ne doit pas compromettre le volume de celle-ci. Ils seront translucides, non réfléchissants et encastrés à la couverture. »

Qu'entendez-vous par « ne pas compromettre le volume » et « translucides » ?

« ne pas compromettre le volume » : le volume constructif peut être compromis lorsque les panneaux photovoltaïques ne sont pas encastrés dans la couverture du toit, parce qu'ils créent un volume, soit en superposition des tuiles, soit avec l'ajout d'une structure pour incliner les panneaux.

« translucides » : il s'agit de panneaux bi-verre. C'est une prescription demandée par l'ABF.

Avis du CE :

Explications utiles

- Zones UB, UC, UE, AU, A & N : « Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction. » Pourquoi cette différence sur la zone UA ?
Le secteur UA identifie le noyau historique d'Auzeville. La volonté est de protéger son architecture qui témoigne du passé.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse.

Une explication de « la composition architecturale de la construction » serait utile.

- Article AU4.2 : Pourquoi les volets coulissants sont-ils interdits dans cette zone ?
La commune souhaite les interdire parce qu'ils vieillissent très mal dans le temps.

Avis du CE :

Explication motivée que je partage

- Article AU5 : il est écrit : « Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements (...) ou d'espaces plantés d'accompagnement (1 m² pour 2 places) et être aménagées avec des procédés perméables ».

- Pourquoi ne pas prévoir un arbre pour deux emplacements comme cela a été préconisé par l'Unité Départementale d'Architecture dans son avis sur le permis de construire de l'Allée Marly ?

Un arbre pour 4 places est un minimum, rien n'interdit d'en imposer plus. Cependant, il faut savoir que les arbres grossissent et qu'un espace de 10 mètres entre 2 arbres selon l'essence choisie, à terme peut empêcher son épanouissement.

La commune maintient la règle : 1 arbre par 4 places.

Avis du CE :

Il est possible de sélectionner des essences dont le tronc ne grossit pas trop et de dimensionner la largeur des parkings en tenant compte de ce paramètre.

Dans la mesure où la commune affiche clairement préférer les arbres aux ombrières, elle devrait demander un effort sur les plantations au niveau des parkings afin d'être cohérente et favoriser ainsi le rafraîchissement « bien réfléchi » qu'elle a inscrit dans son règlement.

Sauf dans le cas de double rangée avec des emplacements tête-bêche où l'on peut conserver la règle d'un arbre pour 4 places, il serait préférable de planter un arbre pour 2 emplacements.

- Pourquoi introduisez-vous à l'article 6 une dérogation à la perméabilité pour les aires de moins 6 places ?

Pour faciliter le développement de petits programmes, sans alourdir les coûts d'aménagement, car un parking perméable est 2 fois plus cher qu'un parking en enrobé.

Pour préciser ce choix réglementaire (qui ne fait pas partie des modifications décidées par la commune) : 6 places de stationnement représentent environ 150 m² (25 m²/place), soit l'équivalent d'une maison dont la gestion des surchauffes et du pluvial est facile à maîtriser à moindre frais. Au-delà de 6 places, l'impact sur le climat est plus compliqué à maîtriser.

C'est un seuil qui reste bien entendu arbitraire.

A noter que la modification ne porte pas sur ce point.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- Article AU5 : « Dans un Permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destiné à des espaces verts aménagés sur les parties communes ». Pourquoi un ratio aussi réduit, 10% semblerait plus adapté ?

Le choix de la commune est de prévoir des espaces verts accompagnant les espaces publics pour 5% minimum. Rien n'empêche d'en faire plus.

Les 5% viennent s'ajouter aux 40% d'espaces verts sur les espaces privatifs.

Cette part d'espaces verts est convenable pour préserver la commune dans un écrin de verdure. Elle est à mettre en corrélation avec l'emprise au sol des constructions et les espaces de desserte et de voirie.

Avis du CE :

Si on fait le calcul sur les Minimés, 5 % pour 1,5 ha (hors voirie) représentera seulement 750 m² ce qui est vraiment faible.

- Article A1 : Pouvez-vous confirmer que les piscines ne sont pas autorisées ? Pourquoi ?
Les piscines sont autorisées. Il s'agit d'une annexe aux habitations existantes.

Avis du CE :

Précision utile qui pourra être ajoutée au règlement.

- Article A4.2 – Clôtures : le 2° alinea semble concerner les clôtures en limite séparative, mais cela n'a pas été écrit
Oui, cela sera précisé.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

- LEXIQUE : pourrez-vous ajouter la définition de la « sablière » ?
Oui

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

PLAN DES SERVITUDES

- Il serait nécessaire de faire figurer une légende sur le plan des servitudes pour décrire les divers types de hachures.
La légende a été introduite dans le dossier complémentaire remis à titre indicatif au CE. Elle sera ajoutée

Avis du CE :

Effectivement

- Une servitude est tracée en hachuré vert sur une partie de la RD 813 mais n'est pas identifiée : de quoi s'agit-il ?
Elle est identifiée. Il s'agit de la servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz.

Avis du CE :

Servitude identifiée dans la légende (I3) mais pas dans la liste des servitudes : à compléter.

- La liste des servitudes AC1 (Protection des monuments historiques) mentionne, outre le Manoir des Frères, un pigeonnier ainsi que l'écluse et la maison éclusière du Perrier. Est-ce normal qu'aucune servitude n'apparaisse sur le plan des servitudes pour ces deux monuments ni pour le voisinage du canal du Midi ?
Nous allons le vérifier et le mettre à jour au besoin.

Avis du CE :

Je prends acte de la réponse

6 CONCLUSION DU RAPPORT

L'enquête publique relative au projet de modification du PLU d'Auzeville-Tolosane s'est déroulée dans des conditions normales et le respect des règles.

Le dossier d'enquête comportait toutefois de nombreuses erreurs et incohérences que le dossier complémentaire n'a pas compensées, celui-ci introduisant des risques de confusion.

Le projet de la commune sur les OAP mérite d'être précisé eu égard aux attentes légitimes de la population riveraine.

Le 24 juin 2024

Le Commissaire enquêteur

Christian BARTHOLOMOT



Département de la Haute Garonne

ENQUETE PUBLIQUE
Modification N°1
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'Auzeville-Tolosane



Enquête réalisée du 3 au 24 mai 2024

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dossier d'enquête publique N° E24000022/31

Commissaire enquêteur : Christian BARTHOLOMOT
désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse le 21/02/2024

1 CONCLUSIONS GENERALES

Rappel de l'objet de l'enquête

Le projet de modification du PLU d'Auzeville-Tolosane après un an d'application de la révision porte sur les points suivants :

- 1 - Intégrer les remarques soulevées par le contrôle de légalité lors de l'approbation du PLU :
 - Préciser, identifier et illustrer les bâtiments du secteur 3 « Laroche » pouvant changer de destination
 - Mettre à jour la zone inondable sur les plans
 - Identifier les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et ajuster quelques principes d'aménagement sur le règlement graphique
 - Réglementer les sous-secteurs Ae et Ap en zone agricole
 - Modifier le règlement écrit de la zone Nc pour ne pas permettre les constructions nouvelles et le changement de destination
 - Rétablir la continuité de la zone non aedificandi du secteur UC Sud
- 2 - Modifier légèrement des règles dans le règlement écrit afin de faciliter son application
- 3 - Ouvrir à l'urbanisation la parcelle AB009 de l'OAP Argento 2.
Parcelle résiduelle de 0,88 ha qui a été acquise après la révision
- 4 - Ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 de l'OAP des Minimes
Extension du périmètre de l'OAP de 1,8 ha et définition des principes d'urbanisation pour une partie résidentielle
- 5 - Mettre à jour et en cohérence les servitudes d'utilité publique

Les pièces modifiées sont :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- La liste et le plan des servitudes d'Utilité Publique

La notice de la modification complétera et mettra à jour le rapport de présentation du PLU.

Le Maître d'œuvre du projet est le service Urbanisme et Développement du Territoire de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL à laquelle appartient la commune d'Auzeville-Tolosane.

Résumé du déroulement de l'enquête

J'ai été désigné le 21 février 2024 par le Tribunal Administratif de Toulouse et l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête a été signé le 8 avril 2024.

L'enquête s'est déroulée pendant 22 jours du 3 au 24 mai 2024

Le maire de la commune était l'autorité responsable de l'enquête et le siège de l'enquête était la mairie d'Auzeville-Tolosane.

Les publications dans la presse locale sont parues dans les délais légaux :

- le 15 avril et le 6 mai pour La Dépêche du Midi
- le 18 avril et le 9 mai pour Le Journal Toulousain

L'affichage légal a été réalisé sur le panneau de la mairie et des **affiches jaunes réglementaires** ont été installées sur les 7 panneaux d'affichage municipal ainsi que sur les lieux des OAP Argento et Minimes conformément aux dispositions réglementaires.

L'affichage a fait l'objet d'un constat par le personnel municipal le 18 avril 2024.

Une information a été mise en ligne dans les actualités sur le site internet de la commune.

Le dossier d'enquête sous forme papier a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie.

Il a été également accessible au **format électronique** sur le site de la commune.

Un registre papier a été mis à disposition pour recueillir les observations du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie. **Il n'a pas été prévu de registre électronique.**

Le public avait la possibilité de consulter le dossier sous forme numérique sur un ordinateur mis à disposition par la mairie et a pu transmettre ses **observations par voie électronique** à l'adresse courriel du service urbanisme de la mairie.

Toutes les observations ont été mises en ligne sur le site internet.

Trois permanences ont été tenues à la mairie :

- vendredi 3 mai de 9h à 12h : 1 visite
- mercredi 15 mai de 14h à 17h : 2 visites
- vendredi 24 mai de 14h à 17h : 2 visites

Il y a eu 5 visites de 6 personnes au cours des trois permanences

Clôture de l'enquête :

L'enquête a été clôturée par mes soins le 24 mai à 17h après ma dernière permanence et j'ai emporté le registre papier.

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions légales et le public correctement informé par les actions de publicité a pu s'exprimer librement.

Qualité du dossier et climat de l'enquête

Le dossier de présentation était accessible mais comportait de grosses faiblesses : nombreuses erreurs et incohérences, illustrations insuffisantes ou illisibles, et présence d'un « Dossier complémentaire » exigé par le SICOVAL avec des documents en double corrigés pour pallier certaines erreurs constatées après la diffusion aux PPA (Notice explicative, OAP, Règlement écrit, Plan des servitudes), compléter l'information (note sur le besoin en logements) ou pallier l'oubli de documents cités dans la Notice et non fournis (Annexe du SICOVAL et Méthodologie de calcul de la consommation d'ENAF).

La présence de ce dossier complémentaire a pu créer de la confusion.

L'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation dans un bon climat avec les services de la mairie ainsi qu'avec le public reçu lors des permanences.

Bilan des contributions et observations du public

Une contribution correspond à un dépôt écrit ou oral.

Une contribution peut avoir plusieurs objets soit autant d'observations.

10 contributions et 25 observations de 8 contributeurs distincts ont été enregistrées au cours de l'enquête

Répartition par type de dépôt :

- 4 contributions ont été enregistrées sur le registre papier lors des permanences, dont 3 observations orales transcrites par mes soins
- aucune contribution déposée sur le registre en dehors des permanences
- 7 contributions écrites dont 4 courriels, 2 courriers déposés et 1 contribution écrite dans le registre

Répartition des contributions en fonction des déposants :

- 8 contributions de particuliers
- 1 contribution d'un avocat pour le promoteur Green City Immobilier
- 1 contribution du maire

A noter :

- 6 contributions sur les 10 concernent l'OAP des Minimes.
- Le cabinet COURRECH a déposé 16 observations dans sa contribution

Avis de la MRAE et des Personnes Publiques Associées

Décision de la MRAE du 9/02/2024

Considérant au regard du dossier que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine, la MRAE a rendu un avis de dispense d'évaluation environnementale.

Consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet a fait l'objet d'une transmission aux PPA pour avis le 21/03/2024.

Tableau des répondants :

DATE Réponse	SERVICE	AVIS	Réserves
22/03/2024	TEREGA	Non concerné	
28/03/2024	TISSEO	Favorable	
29/03/2024	SDIS	Favorable	Prescriptions
03/04/2024	SMEAT	Favorable	
12/04/2024	Chambre d'agriculture	Défavorable	Réserves
29/04/2024	Conseil Départemental	Favorable	
03/05/2024	DDT	Favorable	Réserves
14/05/2024	CDPENAF	Favorable	
16/05/2024	SICOVAL	Favorable	Prescriptions

- **Chambre d'Agriculture :**

Elle est défavorable à la consommation d'espaces agricoles et elle demande principalement :

- le respect des densités du SCOT sur les OAP Argento et Minimes
- la révision à la hausse du nombre de logements prévus en densification
- la finalisation de l'opération Argento avant l'ouverture d'autres opérations en extension

- **Direction Départementale des Territoires :**

Parmi ses nombreuses remarques, on notera :

- La DDT juge insuffisante la justification de l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation en extension par rapport au potentiel de densification de la commune
- Elle propose la création d'une OAP « Densification » avec en particulier la prise en compte d'une dent creuse de 1,3 ha située en zone urbaine
- Elle considère que les OAP et le règlement devront être complétés en privilégiant notamment les formes urbaines groupées pour l'habitat individuel et en revoyant à la hausse les hauteurs de construction
- Prévoir des clôtures perméables à la petite faune
- Inciter à l'implantation d'installations d'énergies renouvelables et porter des ambitions fortes en termes de performance énergétique dans les OAP
- Compléter les schémas des OAP avec identification des différentes formes urbaines
- Arrêter un échancier des OAP sans superposition

Cohérence par rapport aux divers points de l'objet de l'enquête

- 1 - Intégrer les remarques soulevées par le contrôle de légalité lors de l'approbation du PLU :
 - Préciser, identifier et illustrer les bâtiments du secteur 3 « Laroche » pouvant changer de destination : OK, *avis favorable sur ce changement de destination nécessaire au projet de la mairie*
 - Mettre à jour la zone inondable : *Le plan des servitudes diffusé aux PPA qui était erroné a été rectifié pour le début de l'enquête dans le dossier complémentaire*
 - Identifier les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et ajuster quelques principes d'aménagement sur le règlement graphique : *OK, pris en compte*
 - Réglementer les sous-secteurs Ae et Ap en zone agricole : *OK*
 - Modifier le règlement écrit de la zone Nc pour ne pas permettre les constructions nouvelles et le changement de destination : *OK*
 - Rétablir la continuité de la zone non aedificandi du secteur UC Sud : *OK (règlement graphique)*
- 2 - Modifier légèrement des règles dans le règlement écrit afin de faciliter son application : *OK*
- 3 - Ouvrir à l'urbanisation la parcelle AB009 de l'OAP Argento 2
Parcelle résiduelle de 0,88 ha qui a été acquise après la révision : *OK, cela permettra l'achèvement du secteur 2 de l'OAP Argento en cours de réalisation*
- 4 - Ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 de l'OAP des Minimes
Extension du périmètre de l'OAP de 1,8 ha et définition des principes d'urbanisation de la partie résidentielle : *OK, permet l'atteinte des objectifs de production de logements*
- 5 - Mettre à jour et en cohérence les servitudes d'utilité publique : *Des incohérences subsistent entre la liste et le plan des servitudes pour les périmètres de protection des monuments historiques (AC1) et pour les canalisations de transport de gaz (I1)*

Points de discussion

Je me concentrerai sur les principaux points de discussion apparus lors de cette enquête.

- Compatibilité avec les densités du SCOT
Les PPA et le public ont fait état de densités de logements non respectées pour les OAP par rapport au SCOT : la commune affiche une densité unique de 50 logts/ha pour les 2 OAP alors que le SCOT préconise des densités différenciées de 70 et 35 logts/ha en fonction de la distance avec le TCSP qui passe sur la RD813.

Le taux de densité unique retenu par la commune pour ses OAP permettant de réaliser un nombre de logements équivalent (et même légèrement supérieur) avec une meilleure insertion dans le paysage urbain largement pavillonnaire, je considère que la compatibilité avec le SCOT est assurée au niveau des objectifs de production de logements et je partage le choix de la commune qui a utilisé ses marges de manœuvre pour une adaptation au contexte local pavillonnaire.

- Calcul du nombre de logements à produire
Plusieurs erreurs ont été détectées dans les calculs, y compris dans les correctifs, mais la version finale devrait être la bonne avec les tableaux corrigés en conséquence. Après corrections, la production prévue sur la période du PLU serait de 956 logements au lieu de 893.

Compte tenu des incertitudes sur l'atteinte de la production en densification de 300 logements sur les zones UA et UB, les calculs valident le besoin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 des Minimes lorsque ce sera nécessaire pour tenir les objectifs de production de logements du PLU.

- Echéanciers des OAP
Plusieurs remarques des PPA et du Public ont demandé de préciser les dates des OAP en évitant la simultanéité de 2 OAP.

La commune a répondu sur le sujet et doit faire apparaître dans son dossier les dates prévues pour les 3 OAP en détaillant leurs phases.

- Hauteurs autorisées sur l'OAP Argento :

La commune a prévu d'abaisser à 9 m la hauteur maximale des constructions qu'elle avait élevée à 12,50 m lors de la révision en 2022, ce qui a permis de réaliser deux immeubles en R+3 sur le secteur Argento 1 sans que cela dérange. Ce changement rapide de stratégie est un peu surprenant et la réponse de la mairie de vouloir harmoniser sur la commune les hauteurs maximales à 9 mètres (y compris sur la zone UE) ne me paraît pas optimale.

La zone centrale du secteur Argento 2 aurait pu être davantage densifiée avec quelques constructions à 12 m (R+3) en compensation de constructions limitées à 6 m (R+1) sur toute la bordure périphérique de l'OAP.

- Hauteurs sur les franges périphériques des OAP

Les riverains des zones pavillonnaires qui jouxtent les OAP d'Argento et des Minimes craignent à juste titre de voir des constructions de 9 m trop près de leur propriété. La description de l'OAP Argento indique qu'il « devra être proposé des densités plus faibles sur les franges du secteur pour garantir une transition douce avec l'existant », mais rien sur les hauteurs.

Il sera nécessaire que la commune précise la hauteur maximale des constructions sur ces deux OAP en fonction de la distance avec les propriétés riveraines bâties.

- Schémas d'aménagement des OAP

Les schémas fournis dans les documents pour présenter les principes d'aménagements des OAP Argento et Minimes sont petits, difficilement lisibles et trop incomplets pour donner une information satisfaisante à la population.

Alors que dans son mémoire en réponse la commune a déclaré :

- *ce n'est pas un aménageur qui oriente des décisions de la commune,*
- *ce n'est pas le projet qui définit la règle, mais le projet, l'aménagement ou le programme envisagé, qui doit s'inscrire dans la règle définie*
- *ce n'est pas un aménageur « supposé » qui réoriente des décisions de la commune qui sont réfléchies au regard du paysage environnant,*

et également :

- *la commune n'a pas souhaité identifier les différentes typologies de formes urbaines et de logements, pour laisser plus de latitudes aux aménageurs et constructeurs,*

il est indispensable pour la bonne information du public et en particulier des riverains, même si ces documents ne sont pas prescriptifs, que la commune précise ses projets en matière d'urbanisation des OAP (cf. DDT : identification des différentes formes urbaines) et complète en conséquence les plans de principe d'aménagement et ne se contente pas d'attendre les propositions des aménageurs.

Il manque sur Argento, en cours de réalisation pour le secteur 2, les limites des 3 secteurs, le tracé des voies de desserte réalisées, l'implantation des constructions existantes et celles déjà autorisées ainsi que l'implantation de principe des constructions à réaliser avec leur typologie. Sur l'OAP des Minimes, en projet, pour une bonne information des citoyens, il sera nécessaire de préciser au moins la localisation de principe des constructions suivant le type d'habitat.

- Plantation d'arbres sur les parkings

Pour l'OAP Marly en zone AU, l'ABF a préconisé la plantation d'un arbre pour deux emplacements de stationnement au lieu d'un arbre pour 4 emplacements.

Il serait souhaitable, afin de favoriser l'insertion paysagère, un « rafraîchissement bien réfléchi » et par souci de cohérence, d'appliquer la même règle à toute la zone AU, notamment pour les OAP Argento et Minimes (sauf pour des parkings avec emplacements en tête-bêche où l'on conservera un arbre pour 4 emplacements).

2 ANALYSE ET BILAN DU PROJET

Points forts du projet

- Un objectif de production de logements compatible avec le SCOT dont les densités ont été adaptées au contexte communal
- Une urbanisation en phase avec la réduction de consommation d'espaces naturels et agricoles
- La rétrocession d'une bande de 5 m sur Argento à la demande des riverains du lotissement Caszalot
- Un objectif fort de densification en zones UA et UB (1/3 de l'objectif de production de logements)
- La proposition de la commune en cours d'enquête de reclasser en zone A la sous-zone Ae
- Le renforcement de la protection des sous-zones Ae et Ap
- Le renforcement de la protection de la zone Nc
- La référence au règlement hydraulique du SICOVAL
- Des précisions et des corrections nécessaires dans le règlement écrit
- Des avancées écologiques :
 - Les pétitionnaires devront démontrer qu'ils favorisent la réduction des gaz à effet de serre
 - Limitation des terrassements
 - Les emplacements de stationnement perméables
 - Une part foncière importante prévue pour les espaces verts et les plantations
 - Des incitations (à renforcer) pour le développement des énergies renouvelables

Points faibles du projet

- Le plus important est la faiblesse des schémas d'aménagement des OAP qui devront être sérieusement complétés comme vu ci-dessus au § 1.7 afin de permettre une véritable information des citoyens
- Le manque de précision sur les hauteurs des constructions sur les franges des OAP
- Les trop nombreuses erreurs et incohérences du dossier (Notice, OAP, Règlement écrit, Servitudes)
- L'absence d'OAP pour la dent creuse de 1,3 ha enclavée en zone UB signalée par la DDT
- Des objectifs affichés sur l'OAP des Minimes d'une urbanisation « laissant une place importante aux aménagements paysagers et végétalisés » qui semble peu compatible avec la densité de 50 logts/ha
- Le minimum de plantation en zone AU d'un arbre de haute tige seulement pour 4 emplacements de stationnement et pour 200 m² d'espaces vert privé

Bilan de synthèse et avis conclusif

Au final, je considère que si la commune corrige les nombreuses erreurs et incohérences que j'ai relevées dans mon rapport et complète les schémas de principe d'aménagement des OAP, le bilan du projet est positif par rapport à la réponse aux besoins en logements et à la préservation de l'environnement.

En conclusion, l'enquête publique s'étant déroulée dans des conditions régulières et le public ayant pu librement s'exprimer sur le projet de modification N°1 du PLU d'Auzeville-Tolosane :

J'émet un AVIS FAVORABLE

Avec 5 RESERVES :

- ***Corriger les nombreuses erreurs et incohérences notées dans mon rapport***
- ***Compléter les schémas d'aménagement des OAP comme demandé au §1.7***
- ***Préciser la hauteur des constructions des 2 OAP en fonction de la distance aux propriétés riveraines des OAP***
- ***Prévoir la plantation d'un arbre pour deux emplacements de stationnement au lieu de quatre dans le règlement écrit pour la zone AU (sauf si les places sont tête-bêche)***
- ***Prescrire des clôtures perméables à la petite faune pour les nouvelles constructions***

Et 4 RECOMMANDATIONS :

- ***Ne pas dépasser 50 logements / ha sur l'OAP des Minimes, soit 90 logements***
- ***Passer de 5% à 10% le minimum de la surface de l'unité foncière destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes de l'OAP Minimes***
- ***En Zone AU, renforcer la règle avec au moins un arbre de haute tige planté pour 100 m² d'espace vert privé au lieu de 200 m²***

Il est rappelé qu'au cas où une réserve ne serait pas levée, cela équivaudrait à un AVIS DEFAVORABLE.

Le 24 juin 2024

Le Commissaire enquêteur

Christian BARTHOLOMOT



Département de la Haute Garonne

ENQUETE PUBLIQUE
Modification N°1
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'Auzeville-Tolosane



Enquête réalisée du 3 au 24 mai 2024

TROISIEME PARTIE

ANNEXES

Dossier d'enquête publique N° E24000022/31

Commissaire enquêteur : Christian BARTHOLOMOT
désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse le 21/02/2024

LISTE DES ANNEXES

- 1. Désignation du commissaire enquêteur**
- 2. Compte-rendu de la réunion préparatoire du 5 avril 2024**
- 3. Avis d'enquête publique**
- 4. Avertissement au public du Commissaire enquêteur**
- 5. Procès-verbal de Synthèse**
- 6. Annexes au Mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse**
(Le mémoire en réponse qui comporte 45 pages a été intégré dans mon rapport au §5)
 - 6.1 Fiches INSEE sur la population légale d'Auzeville Tolosane**
 - 6.2 Tableaux rectifiés de la production de logements et de la consommation d'ENAF**
 - 6.3 Notification du nombre de logements sociaux sur la commune**

1. Désignation du commissaire enquêteur

DECISION DU
21/02/2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E24000022 /31

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 21/02/2024

Vu enregistrée le 15/02/2024, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune d'Auzeville-Tolosane demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la première modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Auzeville-Tolosane ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu la délégation du 13 septembre 2023 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Christian BARTHOLOMOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Jean-Marc CUSSAC est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune d'Auzeville-Tolosane, à Monsieur Christian BARTHOLOMOT et à Monsieur Jean-Marc CUSSAC.

Fait à Toulouse, le 21/02/2024

La magistrate déléguée.


Camille PÉAN



2. COMPTE-RENDU DE LA REUNION DE PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DE LA 1° MODIFICATION DU PLU D'AUZEVILLE-TOLOSANE tenue en mairie le 5 avril 2024 de 9h30 à 11h environ

Participants :

- Pour la mairie :
 - M. BONNES adjoint à l'urbanisme,
 - M. SOUISSI DGS
 - Mme SORRES-ROBARDET chargée de l'urbanisme
- Mme BACHELET architecte-urbaniste en charge du projet au SICOVAL
- Christian BARTHOLOMOT Commissaire enquêteur titulaire de l'enquête
- M. MARONNA Commissaire enquêteur en formation

Discussion de présentation du projet :

La discussion s'est engagée sur la possibilité de corriger et compléter les documents du dossier d'enquête afin d'en rendre plus compréhensible la lecture pour le public.

Mme Bachelet s'y oppose car le dossier ayant déjà été communiqué aux PPA, elle craint de fragiliser la procédure (avis défavorable de la DDT qu'elle avait sollicitée sur une enquête similaire).

Toutefois, il lui semble possible de constituer un **dossier complémentaire** à part avec quelques pièces.

Suite à la constatation des différences sur les limites des zones inondables entre le règlement graphique et le plan des servitudes, Mme Bachelet communiquera avant le début de l'enquête (pour le 23 avril si possible) un plan des servitudes corrigé et complété avec la légende du document qui fait défaut (versions papier et numérique).

Ce plan fera partie du **dossier complémentaire** avec le document de Mme Bachelet sur la Production de logements et la consommation d'espace (voir document ci-dessous), l'Annexe du SICOVAL sur les règles hydrauliques relatives aux eaux pluviales ainsi que les réponses des PPA.

Calendrier :

Compte tenu des contraintes de parution de l'avis dans les journaux d'annonces légales, du fait que l'enquête a été dispensée d'évaluation environnementale par la Mission régionale de l'Autorité environnementale qui réduit sa durée minimale à quinze jours au lieu de trente mais de la présence de plusieurs jours fériés, il a été décidé :

Ouverture de l'enquête le vendredi 3 mai à 9 h,

Clôture le vendredi 24 mai à 17h,

soit une durée de 22 jours calendaires mais 13 jours ouvrés.

1° Permanence le vendredi 3 mai de 9h à 12h (ouverture)

2° Permanence le mercredi 15 mai de 14h à 17h

3° Permanence le vendredi 24 mai de 14h à 17h (clôture)

Réunion de présentation du PV de synthèse le vendredi 31 mai à 10h en mairie.

Publicité :

L'avis d'enquête paraîtra dans La Dépêche du Midi ainsi que La Voix du Midi (hebdomadaire du jeudi) le 18 avril au plus tard pour la 1° parution et le 9 ou le 10 mai pour la 2° parution.

Une annonce sera également mise en ligne sur le site internet de la commune permettant de consulter tous les documents du dossier pour le 23 avril au plus tard.

Des affiches jaunes avec l'avis au format A2 seront commandées par la commune au SICOVAL pour affichage 15 jours avant le début de l'enquête en mairie, sur les panneaux municipaux ainsi que sur les 2 terrains concernés par la modification de PLU (Argento et Minimes).

La mairie dressera constat de ces affichages au début et en fin d'enquête.

Déroulement de l'enquête :

Une salle sera mise à disposition du commissaire enquêteur pour les 3 permanences et le dossier d'enquête sera tenu à la disposition du public avec le registre à l'accueil de la mairie en dehors des permanences.

Le dossier sera consultable sur le site internet de la commune le 23 avril au plus tard et une adresse courriel permettra au public d'envoyer au service urbanisme ses observations sur le projet.

Un poste informatique sera mis à disposition du public à l'accueil de la mairie pour accéder au dossier au format numérique.

Le service urbanisme transmettra sans délai au commissaire enquêteur les observations reçues par courrier, par courriel ainsi qu'une copie des observations écrites sur le registre papier.

Le Commissaire enquêteur

Christian BARTHOLOMOT



3. Avis d'enquête publique

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique relative à la Première Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auzeville-Tolosane

Par arrêté du 8 Avril 2024 le Maire de la Commune d'Auzeville-Tolosane a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la 1^{ère} modification du PLAN LOCAL D'URBANISME de la Commune d'Auzeville-Tolosane.

L'enquête se déroulera en Mairie de Auzeville-Tolosane, du 3 mai à 9h au 24 mai 2024 à 17h.

A cet effet, Monsieur Christian BARTHOLOMOT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean CUSSAC a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par la Présidente du Tribunal Administratif pour mener l'enquête publique susvisée

Le projet de la première modification du plan local d'urbanisme communal, les pièces qui l'accompagnent, ainsi que le registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à la disposition du public à la Mairie de Auzeville-Tolosane, 8 Allée de la Durante, 31320 AUZEVILLE-TOLOSANE pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie au public :

Lundi de 14h à 17h

Mardi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h

Mercredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h

Jeudi de 14h à 17h

Vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h

Le projet de modification sera également consultable sur le site web de la mairie : <https://www.auzeville.fr>

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations :

- Soit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie
- Soit les adresser par écrit durant celle-ci à l'attention de M le commissaire enquêteur à la mairie d'Auzeville-Tolosane, 8 Allée de la Durante 31320 AUZEVILLE-TOLOSANE.
- Soit par courriel à urb.mairie@auzeville31.fr. Les courriers et courriels seront réputés recevables du 3 au 24 mai 2024 à 17h.
- Lors des permanences du commissaire enquêteur

L'ensemble des observations, propositions et contre-propositions du public sera annexé dans les meilleurs délais au registre d'enquête présent en mairie.

Le/les Commissaire Enquêteur recevra en Mairie les jours suivants :

- Vendredi 03/05/2024 de 9h à 12h
- Mercredi 15/05/2024 de 14h à 17h
- Vendredi 24/05/2024 de 14h à 17h

Objectifs de la 1^{ère} modification du PLU :

- apporter des rectifications suite aux observations du contrôle de légalité en date du 2 novembre 2022 en apportant des adaptations pour l'instruction des autorisations de construire

- ouvrir à l'urbanisation 2 secteurs AUO (zone à urbaniser dite « fermée ») pour permettre le développement de la commune tel qu'elle l'avait envisagé dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) défini dans le PLU approuvé le 12/07/2022. Les secteurs identifiés sont : le secteur AUO d'Argento correspondant à la parcelle AB 009 pour une superficie de 8848 m² et le secteur AUO des Minimes pour une surface de 1,80 hectares.

Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête :

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de 1^{ère} modification du PLU et de formuler des remarques, observations, préalablement à l'approbation du document.

A l'issue de l'enquête, la première modification du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvée par le conseil municipal d'Auzeville-Tolosane.

Modalités relatives à l'enquête publique :

Le commissaire enquêteur adressera au Maire, dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en Mairie et sur le site web de la Mairie : <https://www.auzeville.fr> pour y être tenue à disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Fait à Auzeville-Tolosane, le 9 Avril 2024

Le Maire

Dominique LAGARDE



4. Avertissement au Public du Commissaire enquêteur

AVERTISSEMENT AU PUBLIC DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les pièces suivantes du DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ont été mises à jour et doivent être consultées dans le DOSSIER COMPLEMENTAIRE :

1.1 NOTICE EXPLICATIVE

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

8.2 PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- ETUDE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS
- ANNEXE AVIS HYDRAULIQUE DU SICOVAL SUR EAUX PLUVIALES URBAINES

Le Commissaire Enquêteur

Christian BARTHOLOMOT



5. Procès-verbal de Synthèse

PROCES VERBAL DE SYNTHESE D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auzeville-Tolosane

Bureau d'étude : SICOVAL

Commissaire enquêteur : Christian BARTHOLOMOT

Par décision N° E24000022/31 en date du 21 février 2024, j'ai été désigné par le **Tribunal Administratif** de Toulouse pour conduire cette enquête publique.

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 8 avril 2024.

L'enquête s'est déroulée pendant 22 jours du vendredi 3 mai 2024 à 9h00 au vendredi 24 mai à 17h00.

Le dossier d'enquête sous forme papier a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie.

Il a été également accessible au **format électronique** sur le site internet de la commune d'Auzeville-Tolosane :

<https://www.auzeville.fr/avis-denquete-publique-a-la-premiere-modification-du-plan-local-durbanisme/>

Le public a eu également la possibilité de consulter le dossier sous forme numérique sur un ordinateur mis à disposition par la mairie comme le prévoit la législation.

Un registre papier a été mis à disposition pour recueillir les observations du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie d'Auzeville-Tolosane, siège de l'enquête.

Il n'a pas été prévu de registre électronique en raison du faible nombre d'observations attendu mais le public a pu transmettre ses observations par voie électronique à l'adresse courriel prévue par la mairie: urb.mairie@auzeville31.fr

Ces observations ont été mises en ligne par la mairie sur son site internet.

Les publications dans la presse locale sont parues dans les délais légaux :

- le 15 avril pour la 1° publication dans La Dépêche du Midi
- le 18 avril pour la 1° publication dans La Voix du Midi
- le 6 mai pour la 2° publication dans La Dépêche du Midi
- le 9 mai pour la 2° publication dans La Voix du Midi

L'affichage légal a été réalisé le 18 avril sur le panneau de la mairie et des **affiches jaunes réglementaires** de l'avis d'enquête ont été installées le même jour :

- à l'entrée de la mairie, siège de l'enquête
- sur les 7 panneaux d'affichage municipal de la commune
- sur les lieux des OAP d'Argento et des Minimes

L'affichage a fait l'objet d'un constat par la mairie le 18 avril.

Une information a été mise en ligne sur la page d'accueil et dans la rubrique Urbanisme du **site internet de la commune**.

Même si la commune de Castanet-Tolosan a été destinataire du projet (et n'a pas répondu), il est dommage qu'il n'ait pas été pensé d'informer les riverains de l'OAP des Minimes situés sur la commune de Castanet (avenue des Sources) qui seront dans la même proximité du projet que ceux d'Auzeville (allée de l'Ermitage) compte tenu du fait que l'OAP est prévue jusqu'en limite de commune.

Le panneau des Minimes a été positionné de manière peu visible au bas de l'OAP dans une haie le long de la RD813. Un panneau aurait dû être implanté à l'entrée supérieure à proximité du stade où devrait se situer l'entrée de la partie résidentielle, cela aurait permis aux piétons et aux riverains d'en prendre connaissance. D'autre part, le panneau d'affichage d'Argento implanté très en retrait était peu visible et a été renversé par le vent pendant l'enquête.

3 permanences ont été tenues à la mairie :

- vendredi 3 mai de 9h à 12h : 1 visite
- mercredi 15 mai de 14h à 17h : 2 visites
- vendredi 24 mai de 14h à 17h : 2 visites

Clôture de l'enquête :

L'enquête a été clôturée par mes soins le 24 mai à 17h après ma dernière permanence et j'ai emporté le registre papier.

Bilan des observations :

10 observations reçues de **8 contributeurs** distincts :

N°	Date	Nom du déposant	Permanence	Type	Support	Objet
1	03/05/2024	LEVRAT Anne	Oui	Oral	Registre	Passage parcelle de UBa en UBb
2	03/05/2024	DENISET Christian et Stéphanie	Non	Ecrit	Courriel	OAP Minimes
2 bis	15/05/2024	DENISET Christian et Stéphanie	Oui	Oral	Registre	OAP Minimes
3	15/05/2024	M. CIRERA	Oui	Oral	Registre	Parcelles riveraines de la zone A
4	08/05/2024	SFEIR Arnaud	Non	Ecrit	Courriel	OAP Minimes
2 ter	20/05/2024	DENISET Christian et Stéphanie	Non	Ecrit	Courriel	OAP Minimes
5	22/05/2024	M. Le Maire	Non	Ecrit	Note écrite	Règlement Zone A
6	23/05/2024	SCP COURRECH avocat	Non	Ecrit	Courriel	OAP Minimes
7	24/05/2024	GROUILLARD Nicolas	Oui	Ecrit	Registre	OAP Minimes
8	24/05/2024	AUGER Marie-Aude	Oui	Ecrit	Note écrite	OAP Argento

Répartition par type de dépôt :

- 5 observations ont été enregistrées sur les registres papier lors des permanences, dont 3 observations orales transcrites par mes soins
- aucune observation déposée sur le registre en dehors des permanences
- 7 observations écrites dont 4 courriels reçus, 2 notes remises et 1 observation écrite dans le registre

Répartition des contributions en fonction des déposants :

- 8 observations de particuliers
- 1 observation d'un avocat pour un promoteur
- 1 observation du maire

6 observations sur les 10 concernent l'OAP des Minimes

A NOTER :

Les PPA ayant été sollicitées tardivement (21 et 22/03), certains avis importants (DDT, SICOVAL) ont été ajoutés dans le dossier en cours d'enquête.

La principale faiblesse du dossier d'enquête était la présence du Dossier complémentaire imposé par le SICOVAL, rendu nécessaire en raison des erreurs et des oublis du Dossier initial. Cela compliquait la prise de connaissance du projet en raison de la présence en double de documents : version initiale et version corrigée-complétée qui pouvait amener de la confusion pour le public.

J'ai ajouté dans le Dossier un « Avertissement au Public » pour l'inviter à consulter le Dossier complémentaire qui comportait les mises à jour et les compléments au dossier initial.

La cohérence entre le dossier papier et le dossier en ligne sur le site internet de la commune a été difficile à réaliser en raison d'une part des documents initiaux et modifiés qui ont généré de la confusion et en raison d'autre part d'un manque de vérification du travail réalisé par le webmaster.

La cohérence et la complétude du dossier n'ont été atteintes qu'à la fin de l'enquête, divers documents ayant été ajoutés en cours d'enquête, notamment le sous-dossier OAP corrigé (15/05), la méthodologie de calcul de la consommation des ENAF (21/05) et l'avis de la DDT du 3/05 qui n'a été mis en ligne que le 15/05 sur le site internet suite à une erreur du webmaster.

De plus, la présentation sur le site internet n'était pas organisée par sous-dossiers mais listait toutes les pièces y compris les « cartouches » (pages de garde) qui n'étaient pas nécessaires car cela ajoutait une complexité inutile à la consultation.

Synthèse des observations du public :

- Mme LEVRAT Anne, propriétaire d'un terrain avec une habitation qu'elle envisage de vendre route de Narbonne à l'angle du chemin de Borde Rouge serait intéressée par le reclassement en zone UBb de sa parcelle actuellement en zone UBa afin de permettre davantage de possibilités d'évolution.
- M. CIRERA domicilié en zone A à proximité du quartier Goutil (zone UC) souhaiterait que les parcelles urbanisées riveraines de la zone A soient mieux protégées des épandages des agriculteurs et que par exemple une bande enherbée soit instaurée en limite parcellaire.
- M. Le Maire souhaite que les extensions des constructions existantes en zone A à destination autre qu'agricole puissent bénéficier d'une emprise au sol et d'une surface de plancher de 300 m² au lieu de 200 m² actuellement (surfaces comprenant l'existant et l'extension). Les motifs invoqués sont :
 - Permettre l'exercice de certaines activités professionnelles
 - Favoriser la préservation et l'extension des patrimoines bâtis à valeur patrimoniale
 - Favoriser la préservation et l'extension des patrimoines bâtis publics pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif
 - Favoriser la transition écologique en permettant l'installation de systèmes d'énergie renouvelables sur la toiture de nouveaux hangars
- Mme AUGER et ses voisins du lotissement Caszalot, chemin de la Barrière, souhaitent des précisions :
 - La zone de transition avec le secteur 2 de l'OAP Argento sera-t-elle bien une bande de 5 m rétro-cédée aux riverains ?
 - Signification de la désignation « Haies et zone non constructible de retrait » ?
 - Signification de la désignation « Equipements et Habitat mixte » ?
 - Les constructions sur les terrains limitrophes du lotissement auront-ils bien une hauteur de construction limitée à 6 m (R+1) ?
 - Information sur la localisation du projet de City Stade

- Enfin, 6 contributions portent sur l'OAP DES MINIMES :
 - M. et Mme DENISET indiquent une surface de 1,5 ha pour la réalisation de 50 logements au lieu de 1,8 ha : confusion à confirmer entre la zone économique UE et la zone d'habitat AU.
 - Ils contestent l'affirmation d'une urbanisation « laissant une place importante aux aménagements paysagers et végétalisés »
 - Ils craignent l'apparition d'un îlot de chaleur ainsi qu'une dévalorisation des biens immobiliers des riverains
 - Ils demandent des précisions sur le calendrier de réalisation de cette OAP
 - Enfin, ils souhaiteraient savoir à partir de quelles études il a été démontré que cette enclave au cœur de la zone urbaine présente peu d'enjeux pour la biodiversité
 - M. SFEIR demande que soit réalisée une voie pour piétons et cyclistes entre la RD 813 et le stade situé au-dessus de l'OAP.
 - M. GROUILLARD s'inquiète que la zone économique UE permette l'implantation de commerces de plus de 300 m² de surface de vente : il considère que la présence d'un supermarché Casino à proximité est suffisante et que cela perturberait l'équilibre commercial de la zone. Il suggère plutôt l'implantation de petits commerces de proximité et de points de restauration qui font défaut sur la commune. Il signale que le terrain étant pentu, l'implantation d'une grande surface va nécessiter des travaux de terrassement importants et causer un risque au niveau de l'accès sur la RD813
- Le Cabinet d'avocats COURRECH a fait part des observations de son client le promoteur GREEN CITY Immobilier sur l'OAP des Minimes :
 - Il note que la densité prévue de 50 logements / ha se situe 25 % au-dessous de l'objectif du SCOT (70 logements / ha) et compte tenu d'un projet de résidence intergénérationnelle composée de T1/T2, il lui semble nécessaire porter la densité de logements autorisés dans l'OAP à 110/120 logts/ha.
 - Il conteste la disposition déconseillant les ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement
 - Il conteste la largeur maximum de 8 m imposée de la voie d'accès au niveau du stade
 - Il conteste le renforcement des haies, argumentant que certaines n'existent pas et que la création d'une haie à l'est compliquerait l'aménagement.
 - Il demande la clarification de la notion « d'espace vert et nature en ville » utilisée dans l'OAP pour la bordure de la zone d'activité le long de la RD 813
 - Il demande de préciser l'article AU2 afin d'exclure de la servitude de mixité sociale les résidences et hébergements dédiés
 - Dans une perspective de densification, il demande de revenir à une application des règles d'urbanisme à l'échelle du lotissement et non de chaque lot
 - Article AU3 – Il demande de ne pas imposer de marge de recul par rapport aux voies projetées, seulement aux voies existantes.
 - Article AU4 - Adaptation au terrain : il demande que la limitation des terrassements ne soit pas applicable sur l'OAP des Minimes en raison de la forte pente
 - Article AU5 : 40% de de l'unité foncière traitée en jardin planté et engazonné. Il demande que cet article soit appliqué à l'ensemble du lotissement et non à chaque lot
 - Article AU5 : 50 % de la surface des marges de recul le long des voies doit être plantée et engazonnée. Il demande que cette règle ne s'applique pas aux voies internes de l'OAP des Minimes
 - Article AU6 : Règles de stationnement. Il signale que le nombre de places de stationnement prescrit n'est pas cohérent avec le code de l'urbanisme
 - Article AU8 : Gestion des eaux pluviales : il demande de prévoir la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'OAP

- Zone UE : il demande de revenir à l'application des règles d'urbanisme à l'échelle du lotissement et non du lot.
- Zone UE : il demande de permettre l'implantation du stationnement dans la marge de recul de 35 m par rapport à la RD 813
- Article UE 4 : Adaptation au terrain. En raison de la forte pente, il demande de ne pas appliquer les restrictions de terrassement dans la zone des Minimés.

J'attends un avis de la commune sur chacune de ces observations du public

Questions par rapport aux observations des PPA :

- **Chambre d'Agriculture**

- La Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable au regard de la consommation d'espaces agricoles.
- Elle demande le respect du SCOT qui prévoit une densité de 70 logts/ha sur la zone des Minimés et 35 logts/ha sur la zone Argento, densités non reprises dans le PLU.
- Elle demande la qualification en tant que STECAL des installations d'activités économiques et de recherche en zone Ae ainsi que l'intégration de la consommation d'ENAF induite au bilan de la période 2021-2031.
- De même, intégrer au bilan la consommation des espaces vierges de la zone UE.
- Elle demande la mise en cohérence des valeurs de la production de logements dans les zones UA et UB du tableau de la page 18 de la notice avec la nouvelle étude de densification en réévaluant à la hausse le nombre de logements prévus en densification.
- Elle demande la finalisation l'opération Argento avant l'ouverture d'autres opérations en extension et la clarification du bâtiment à démolir dans l'OAP Allée Marly.

- **Direction Départementale des Territoires**

- La DDT remarque que la méthode d'évaluation de la consommation d'ENAF n'a pas été jointe en annexe de la notice explicative.
- Elle constate que la production de logements en densification paraît être en adéquation avec les objectifs du PLU de 2022 mais la justification d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation n'est pas suffisante. Elle demande une étude sur le potentiel de densification et de requalification sur toutes les zones urbanisées, y compris les zones économiques ou mixtes existantes.
- Elle note que la « dent creuse » de 1,3 ha identifiée en ENAF dans la zone urbaine et comptée dans le potentiel de densification pourrait accueillir une OAP de densification afin de maîtriser son aménagement.
- Elle considère que le travail d'instauration de secteurs d'OAP de densification dans le tissu urbain permettrait de mieux quantifier le potentiel de production en densification et d'affiner les besoins de consommation d'ENAF pour atteindre l'objectif de production de logements. Cela pourrait permettre de ne pas urbaniser le secteur Marly qui avait fait l'objet d'une réserve de la DDT non prise en compte par la commune lors de la procédure de révision.
- **OAP Marly** : La DDT considère que le changement de destination de bâtiments existants ainsi que la démolition d'un bâtiment doivent être justifiés dans le cadre de la notice d'explication.
- Elle s'interroge sur la compatibilité avec la servitude de protection des abords des monuments historiques que constituent les châteaux de Marly et des Frères.

- Elle note que l'OAP Marly identifie des arbres et des haies à conserver qui devraient être identifiés dans le règlement graphique comme « éléments naturels ou paysagers à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
 - D'une manière générale, **concernant les OAP et le règlement, ils devront être complétés par des dispositions et prescriptions visant à :**
 - o privilégier les formes urbaines groupées pour l'habitat individuel ;
 - o revoir à la hausse les hauteurs de construction (cf règlement page 55 : hauteurs réduites de 12,50 m à 9 m, et à 3 m si implantation en limite séparative, ce qui limite beaucoup les possibilités de maisons en bande) ;
 - o inciter par les OAP et les règles du PLU l'implantation d'EnR y compris sur la partie habitat ;
 - o porter des ambitions fortes en termes de performances énergétiques sur les secteurs d'OAP en fixant des objectifs à atteindre qui anticipent les prochaines échéances de la RE2020 {par exemple fixer des performances à horizon 2028 voire 2031 de la RE2020};
 - o limiter l'usage des clôtures et, le cas échéant, prévoir des clôtures qui permettent d'assurer une perméabilité pour la petite faune en partie basse (murets à proscrire par exemple et dispositifs spécifiques de transparence faunistique à prévoir) ;
 - o disposer les voies de circulation à distance des éléments patrimoniaux afin de limiter les désordres structurels.
 - Enfin, il est demandé de compléter les légendes des OAP afin d'identifier les différentes typologies de formes urbaines et de logements, en particulier sur l'OAP des Minimes,
 - Et revoir l'échéancier des OAP avec un phasage qui devra éviter de superposer l'aménagement simultané de deux secteurs.
- **SICOVAL**
 - Avis favorable du service eaux pluviales urbaines avec prescriptions techniques et sous réserve que le PLU intègre les éléments du schéma directeur pluvial réalisé par la commune.
 - Le service Aménagement Urbanisme et Habitat rappelle que le PLH prévoit une règle de mixité sociale à hauteur de 25 % pour le logement locatif social sur le secteur des Minimes [20% dans le règlement] et il valide le taux de 30% de Logements en accession à prix abordable à réaliser sur la zone Argento 3.

J'attends un avis de la commune sur chacune de ces observations des PPA

Questions et remarques complémentaires du commissaire enquêteur :

NOTICE EXPLICATIVE :

- La population annoncée est de 4075 habitants au 1/1/2022 alors que l'INSEE recense une population légale de 4234 habitants au 31/12/2021 : merci d'expliquer cet écart.
- La notice explicative indique page 8/34 la nécessité de produire environ 800 logements sur la période du PLU (2022-2032) dont plus de 500 logements en extension urbaine alors que la suite du calcul explique un besoin de 593 logements en extension soit près de 600, et par conséquent le total de logements à produire serait plutôt d'environ 900 logements. Pourrez-vous corriger ?
- Le calcul du besoin en nouveaux logements est basé sur un ratio de 2,5 personnes par logement. Or sur les années passées, le ratio global constaté sur la commune est en diminution constante et inférieur à 2 (cf. tableau FAM G1 de l'INSEE ci-dessous).

Quelles sont les dispositions qui permettront de tenir cet objectif ?

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,48	3,42	3,29	3,02	2,65	2,21	1,92	1,89

- Quelles sont les densités préconisées par le SCOT sur Argento et sur les Minimes ?
- Il est indiqué page 9/34 que pour atteindre ses objectifs la commune a procédé à une augmentation des hauteurs autorisées des constructions alors que les modifications proposées dans le règlement indiquent le contraire (passage de 12,50 m à 9 m sur l'OAP Argento).
- Tableau page 18/34 : Pouvez-vous justifier l'augmentation de la densité sur l'OAP des Minimes de 35 logts/ha à 50-55 logts/ha qui entraîne un passage de 63 logements à 90-100 logements ?
- Tableau page 18/34 : Il est indiqué que 56 logements auraient été produits depuis 2022 sur Argento 2, ne s'agit-il pas plutôt d'Argento 1 ?
- Sur l'ensemble Argento 1+2 il est prévu la production de 225 logements pour 8,36 ha d'extension urbanisés sur les ENAF (1,93 ha + 6,43 ha), soit une densité de seulement 27 logts/ha et non 50 comme affiché. Avec environ 200 logements prévus sur Argento 3 (3,7 ha) on atteint au total 425 logements sur le secteur Argento et le ratio est de 35 logts/ha. Si l'on exclut Argento 1 (1,93 ha et 56 logements) le ratio est de 37 logts/ha.
Pour respecter un ratio de 50 logts/ha, l'objectif serait de produire 600 logements sur l'ensemble d'Argento dont 544 sur Argento 2&3 au lieu de 369 : l'écart est de 175 logements. Quelles explications pour cet écart ?
- Il est indiqué page 24/34 une dérogation à l'article L152-5-2 du code de la Construction. De quoi s'agit-il ? (cet article semble avoir été abrogé en 2020).
- Page 25/34 : il est indiqué que les résidences étudiantes et les foyers de jeunes travailleurs ne sont pas souhaités dans les espaces dédiés au développement économique, et dans l'Article UE1 du Règlement il est spécifié que les constructions à destination d'habitation seront soumises à des conditions particulières notamment l'hébergement étudiant. Pouvez-vous préciser si l'hébergement étudiant pourra être autorisé et dans quelles conditions ?
- Page 25/34 : il est indiqué que le secteur des Minimes a les mêmes règles que le secteur Allée Marly alors que dans l'article AU3.2 du règlement, le secteur des Minimes est regroupé avec Argento et non avec Allée Marly pour la hauteur des constructions. Pouvez-vous replacer le secteur des Minimes avec celui de l'Allée Marly pour assurer la cohérence ?
- Page 25/34 : pourquoi réduire la hauteur des constructions sur Argento qui comporte déjà des immeubles en R+3 sur le secteur de Negret (photo en annexe) alors que cela permettrait de réduire une densification qui paraît difficile à atteindre sur les autres secteurs et OAP ?
- Page 29/34 : il est évoqué que, lors de la révision, l'Autorité Environnementale n'avait pas jugé nécessaire de demander une évaluation environnementale au regard notamment de la réduction de l'urbanisation du secteur des Minimes. Pouvez-vous expliciter cette réduction ?
- Page 30/34 : il est question d'une « gestion des effets de chaleur d'été par l'apport de rafraîchissement bien réfléchi ». De quoi s'agit-il ?

OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Tableau Page 3/47 : Assurer la cohérence avec le tableau de la notice explicative (page 18/34)
- Page 4/47 – Localisation des secteurs d'OAP : agrandir le plan pour le rendre lisible, éventuellement en le faisant pivoter de 90 °.
- Page 6/47 : il est indiqué que la phase 1 d'Argento correspond à l'urbanisation de 2,82 ha environ alors que le tableau page 18/47 de la notice explicative affiche 1,93 ha : quelle est la bonne valeur ?
- Page 7/47 - OAP Argento : « Il est permis la réalisation de constructions plus hautes que ce qui s'est développé jusqu'à présent sur la commune, tout en veillant à préserver les gabarits bâtis existants ». Cela n'est-il pas en contradiction avec le règlement qui abaisse la hauteur maximale de 12,50 m à 9 m ? Que signifie « préserver les gabarits bâtis existants » ?
- Page 7/47 - OAP Argento : « Il devra être proposé des densités plus faibles sur les franges du secteur pour garantir une transition douce avec l'existant ». Comment garantes-vous le respect réglementaire de cette recommandation ?

- Page 8/47 - OAP Argento : Pourquoi proposez-vous que la part de logements à prix abordables non réalisés sur Argento (1+2) soit compensée sur Argento 3 ? N'est-il pas possible de la réaliser sur Argento 2 ?
- Page 11/47 – OAP Argento : Le stationnement aérien devra être paysager, planté d'arbres à tiges et aménagé avec des procédés perméables. Comment se fait-il que les parkings ont été réalisés en enrobé (photo en annexe) ?
- Page 14/47 – OAP Argento : Le plan de principe d'aménagement est très insuffisant. Il devra être agrandi, différencier les 3 secteurs de l'OAP, être mis à jour avec les voies de desserte et les permis déjà accordés et faire apparaître les gabarits autorisés pour le secteur Argento 2 ainsi que les éventuelles zones de loisir ou de service
- Page 15/47 - OAP Minimés : il est écrit « le secteur est libre de toute construction et présente une surface de foncier d'environ 2,42 ha en zone UE » alors que 0,92 ha sont déjà bâtis et la surface d'extension résiduelle en zone UE est de 1,5 ha comme indiqué dans le tableau de la notice explicative (page 18/34). Pouvez-vous rectifier ?
- Page 16/47 – OAP Minimés - Principes de composition : Pouvez-vous y reprendre la phrase sur la densification de l'OAP Argento (page 7/47) : « Il devra être proposé des densités plus faibles sur les franges du secteur pour garantir une transition douce avec l'existant. Le cœur de l'opération pourra en revanche être plus dense. »
- Page 17/47 – OAP Minimés – Qualités architecturales et paysagères : De même, pouvez-vous y reprendre la phrase sur le gabarit de l'OAP Argento (page 9/47) : « Les choix opérés devront cependant veiller à ne pas générer d'ombres portées sur les constructions riveraines. La pente naturelle du terrain devra faire partie intégrante de la conception de la construction qui devra s'inscrire dans la pente et non le contraire. »
- Page 20/47 : Exemple d'ambiance : les illustrations sont trompeuses et ne correspondent pas aux ambiances réalisables avec une densité de 50 logements/ha. Il sera nécessaire de les remplacer par d'autres illustrations avec notamment des maisons en bandes.
- Page 21/47 : Le plan de principe d'aménagement de l'OAP est notoirement insuffisant. Outre le format qui devra être agrandi pour assurer sa lisibilité, il devra y figurer les types de construction envisagées (lots individuels, maisons de ville, immeubles collectifs et les gabarits possibles en hauteur).
- Page 21/47 : La voie douce piétons-vélos peut-elle être positionnée dans la frange nord-ouest le long de la haie à renforcer de manière à créer un espace tampon avec les riverains de l'allée de l'Ermitage ?
- L'accès à la zone résidentielle prévu au niveau du stade semble peu favorable en matière de gabarit et de sécurité. Un accès au niveau de l'espace vert situé à l'autre extrémité du stade (au nord-ouest) semblerait plus propice : cette alternative peut-elle être envisagée et étudiée ?

REGLEMENT ECRIT

- Articles 1 - Constructions interdites : « Les antennes-relais, émetteur-récepteur de signaux radioélectriques de plus de 1 mètre de hauteur et ceux fixés sur pylône. »
Or dans les dispositions générales, il est indiqué (page 3/99) que l'édification des ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de télécommunications peut être autorisée et (page 4/99) : « Les constructions à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées »
Cela semble contradictoire et de plus un PLU ne peut pas interdire l'implantation des antennes-relais de télécommunications car cela a été jugé illégal.
Par conséquent cette interdiction devra être retirée.
Article UB3.2 – Hauteurs des constructions : pas de limite pour les constructions implantées en limite séparative pour les zones UBb & UBcom ?

- Article UA3 - Implantation des constructions : le schéma d'illustration figurant page 20/99 devra être agrandi pour améliorer sa lisibilité et la légende mise en cohérence avec le texte qui indique « Au-delà de la bande de 12 mètres de profondeur comptée à partir de l'emprise publique des voies ou privée des voies ouvertes à la circulation publique, si la construction présente une hauteur supérieure à 2,70 mètres sur sablière et un linéaire supérieur à 6 mètres sur la dite limite, elle devra être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative. » En effet, la légende indique : $d < \text{ou} = 4 \text{ m}$ et $H > \text{ou} = 6 \text{ m}$, ce qui ne correspond pas.
- Articles 4.2 - Accessoires :
 - o Zone UA : « Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction. Dans le cas d'une implantation en toiture, leur nombre ne doit pas compromettre le volume de celle-ci. Ils seront translucides, non réfléchissants et encastrés à la couverture. »
Qu'entendez-vous par « ne pas compromettre le volume » et « translucides » ?
 - o Zones UB, UC, UE, AU, A & N : « Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction. » Pourquoi cette différence sur la zone UA ?
- Article AU4.2 : Pourquoi les volets coulissants sont-ils interdits dans cette zone ?
- Article AU5 : il est écrit : « Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements (...) ou d'espaces plantés d'accompagnement (1 m² pour 2 places) et être aménagées avec des procédés perméables ».
 - o Pourquoi ne pas prévoir un arbre pour deux emplacements comme cela a été préconisé par l'Unité Départementale d'Architecture dans son avis sur le permis de construire de l'Allée Marly ?
 - o Pourquoi introduisez-vous à l'article 6 une dérogation à la perméabilité pour les aires de moins 6 places ?
- Article AU5 : « Dans un Permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destiné à des espaces verts aménagés sur les parties communes ». Pourquoi un ratio aussi réduit, 10% semblerait plus adapté ?
- Article A1 : Pouvez-vous confirmer que les piscines ne sont pas autorisées ? Pourquoi ?
- Article A4.2 – Clôtures : le 2° alinea semble concerner les clôtures en limite séparative, mais cela n'a pas été écrit
- LEXIQUE : pourrez-vous ajouter la définition de la « sablière » ?

PLAN DES SERVITUDES

- Il serait nécessaire de faire figurer une légende sur le plan des servitudes pour décrire les divers types de hachures.
- Une servitude est tracée en hachuré vert sur une partie de la RD 813 mais n'est pas identifiée : de quoi s'agit-il ?
- La liste des servitudes AC1 (Protection des monuments historiques) mentionne, outre le Manoir des Frères, un pigeonnier ainsi que l'écluse et la maison éclusière du Perrier. Est-ce normal qu'aucune servitude n'apparaisse sur le plan des servitudes pour ces deux monuments ni pour le voisinage du canal du Midi ?

J'attends un avis ou une réponse de la commune pour chacune de mes observations

Présenté le 31 mai 2024 en vue de réponse pour le 14 juin 2024 au plus tard.

Le commissaire enquêteur
Christian BARTHOLOMOT

Le Maire d'Auzeville-Tolosane

ANNEXE au PV DE SYNTHÈSE

Immeuble R+3 Sur Argento 1 :



Parking en enrobé sur Argento 2 :



6. Annexes au Mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse

NB : Le mémoire en réponse qui comporte 45 pages a été intégré dans la partie Rapport

6.1 Fiches INSEE sur la population légale d'Auzeville Tolosane



Recensement de la population

Enquêtes de recensement de 2018 à 2022

Populations légales au 1^{er} janvier 2020 en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2023¹

Commune d'Auzeville-Tolosane	
Population municipale	4075
Population comptée à part	247
Population totale	4322

1. Définitions des catégories de population²

Le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 fixe les catégories de population et leur composition.

La **population municipale** comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire de la commune.

La **population comptée à part** comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :

- les personnes mineures dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune ;
- les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune ; la communauté faisant partie de la liste suivante :
 - services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
 - communautés religieuses ;
 - casernes ou établissements militaires ;
- les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études ;

La **population totale** est la somme de la population municipale et de la population comptée à part.

¹ Après parution préalable du décret d'authentification au Journal officiel.

² Pour plus de précisions, il est possible de consulter le texte du décret n°2003-485 du 5 juin 2003 sur le site internet insee.fr à la rubrique recensement de la population.

Populations légales au 1^{er} janvier 2021 en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024¹

Commune d'Auzeville-Tolosane	
Population municipale	4234
Population comptée à part	251
Population totale	4485



1. Définitions des catégories de population²

Le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 fixe les catégories de population et leur composition.

La **population municipale** comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire de la commune.

La **population comptée à part** comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :

- les personnes mineures dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune ;
- les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune ; la communauté faisant partie de la liste suivante :
 - services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
 - communautés religieuses ;
 - casernes ou établissements militaires ;
- les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études ;

La **population totale** est la somme de la population municipale et de la population comptée à part.

¹ Après parution préalable du décret d'authentification au Journal officiel.

² Pour plus de précisions, il est possible de consulter le texte du décret n°2003-485 du 5 juin 2003 sur le site internet insee.fr à la rubrique recensement de la population.

6.2 Tableaux rectifiés de la production de logements et de la consommation d'ENAF

Simulation relative à la production de logements potentielles (projections)

au regard du classement et de l'occupation des sols permis dans le PLU

Secteurs		Surface en Ha des zones d'extension urbaine issue du PLU approuvé	Surface en Ha des zones d'extension urbaine mise à jour et rectifiant les erreurs constatées	Nombre de logements à produire sur le PLU de 2022	Nombre de logements à produire dans le cadre de la modification n°1	Programmation
AU0	Minimes	1,80	1,80	Environ 63 35 log/ha	Environ 90 à 100 50 à 55 log/ha	2024-2030
AU	Argento 1 Les logements sont bâtis en 2022. Ils ne sont pas intégrés dans les projections	1,93	1,93			Avant 2022
AU0	Argento 2	6,43 Compris l'emprise de la ligne HT	0,88	225 35 log/ha	321 50 log/ha	AU En cours AU0 – 2024/2026 AU – 2021-2024
AU			5,55			
AU	Allée Marly	1,7	1,7	60 35 log/ha	60 35 log/ha	2022-2025
UE	ZA des Minimes	1,5	1,5	-	-	2022-2025
UA et UB	Zone UA et UB		1,3	300	300 Cette production est très hypothétique	2021-2031
AU0	Argento 3	4,95	3,7 (la partie de voie existante est retirée de l'ENAF)	245 259 50 log/ha 70 log/ha	185 50 log/ha	2030-2032
TOTAL				893 907	956	

Les projections restent en cohérence avec le projet d'accueil de population sur la commune.

Les valeurs barrées ont été corrigées par le commissaire enquêteur

Consommation d'ENAF

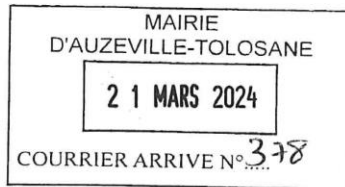
Secteurs		Surface en Ha des zones d'extension urbaine ou densification issue du PLU approuvé	Surface d'ENAF prévue sur la période 2021-2031
AU0	Minimes	1,80	1,80
AU et AU0	Argento 2	6,43 Compris l'emprise de la ligne HT	0,88
AU	Allée Marly	1,7	1,7
UE	ZA des Minimes	1,5	1,5
UA et UB	Zone UA et UB	L'ensemble des zones urbaine	1,3
	SOUS-TOTAL		7,18
AU0	Argento 3	3,7	3,7
	TOTAL		10,88

Cela représente 50% de la consommation de la période antérieure.

6.3 Notification du nombre de logements sociaux sur la commune



Direction départementale
des territoires



Toulouse, le 13 MARS 2024

Monsieur le maire,

Par courrier du 14 décembre 2023, la direction départementale des territoires vous a notifié le décompte des logements sociaux de votre commune au 1er janvier 2023.

À cette date, votre commune disposait de 2309 résidences principales et de 928 logements sociaux, soit une proportion de 40,19 %, supérieure à l'objectif en vigueur.

Je vous informe, par conséquent, que votre commune est exemptée du prélèvement prévu par l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation pour l'année 2024.

Je salue ces bons résultats et vous invite à maintenir un taux de logements locatifs sociaux supérieur au taux en vigueur.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

ble à m...

Préfet de la région Occitanie,
Préfet de la Haute-Garonne

Pierre-André DURAND

Monsieur Dominique LAGARDE
Maire de AUZEVILLE-TOLOSANE
8 allée de la Durante
31320 AUZEVILLE-TOLOSANE

Direction Départementale des Territoires
Affaire suivie par : Jean-Michel DARDE
1, place Saint-Étienne
31038 TOULOUSE CEDEX 9
Tél. : 05 81 97 72 45
Mél : jean-michel.darde@haute-garonne.gouv.fr
Site internet : www.haute-garonne.gouv.fr