

Objet : Procès verbal suite à l'enquête publique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Léon (31).

Thème A : sur l'élaboration du projet de PLU

Observations orales : Or-21, Or-22, Or-27, Or-28, Or-50, Or-51, Or-52 **Observations du registre :** Rg-15 **Documents annexés au registre :** Doc-5, Doc-5bis, Doc-6, Doc-8, Doc-19, Doc-21, Doc-22, Doc-26

Pouvez-vous me renseigner sur l'historique de l'élaboration de ce projet, les dates et le contenu des différents travaux de la commission urbanisme.

Séance du Conseil Municipal du 24/10/2006 = Mise en révision du POS

Travaux de la commission Urbanisme

Réunion du 07/02/2007 = Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées

Travaux de la commission Urbanisme suite avis PPA

Séance du 15/01/2008 = Présentation du PADD au Conseil Municipal

Séance du Conseil Municipal du 26/02/2008 = Validation du projet de PADD et mise à disposition du public

Mise à jour du Schéma Directeur d'Assainissement du 09/12/2008

Séance du Conseil Municipal du 08/03/2010 = Bilan de concertation avec le public et arrêt de projet

Thème B : sur la concertation préalable au projet et l'information du public

Observations orales : Or-21, Or-22, Or-27, Or-28, Or-36, Or-48, Or-50, Or-51, Or-52, Or-55

Observations du registre : Rg15 **Documents annexés au registre :** Doc-5, Doc-5bis, Doc-6, Doc-8, Doc-16, Doc-19, Doc-20, Doc-21, Doc-22, Doc-24, Doc-26

Afin de pouvoir émettre un avis sur la qualité de la concertation préalable, pouvez-vous me préciser les points suivants :

- la liste des habitants, associations locales, représentants de la profession agricole ou toutes autres personnes concernées qui ont collaboré à cette concertation,
- sous quelles formes cette concertation a-t-elle été menée : réunion publique avec la population, questionnaire, visite, panneaux d'exposition, etc. ?
- Le projet a-t-il subi des modifications suite à cette procédure et si oui lesquelles ?

Enfin je souhaiterais consulter le porter à connaissance du Préfet de la Haute-Garonne.

(annexe 1)

- Chambre d'agriculture (Diagnostic agricole)
- Questionnaire à la population avec réponse sur le bulletin municipal
- Mise à disposition du public du PADD pendant 24 mois à la mairie avec registre d'observations
- Réunion publique du 28/01/2011

Thème C : Sur la cohérence du projet avec les documents communaux et supra-communaux

Observations orales : Or-21, Or-22, Or-27, Or-28, Or-33, Or-34, Or-35, Or-45 **Observations du registre :** **Documents annexés au registre :** Doc-5, Doc-5bis, Doc-6, Doc-8, Doc-14, Doc-16, Doc-19, Doc-22

Plusieurs incohérences ont été relevées, à savoir :

Demande de dérogation au titre de l'article L 122-2 du Code de l'urbanisme : voir thème E ci-après.

PADD et urbanisation : « Privilégier l'urbanisation autour des noyaux villageois existants et préserver le territoire agricole du mitage » La zone 2AU du secteur « La Grange » et notamment la partie Sud au delà du Hameau « Figuet » semblent en contradiction avec ces principes.

=>Il n'y a pas d'incohérence urbanistique sur ce secteur qui est en lien avec les zones habitées via la zone Nloisir prévue

PADD et patrimoine paysager : « Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain, paysager et végétal » Les documents du dossier d'enquête ne permettent pas d'apprécier l'impact des projet d'urbanisation sur le paysage. Cependant, compte tenu de leur situation « isolée » en flanc de coteau, les zones 2AU du secteur « La Grange » et AUEco(b) du secteur « Coustire » auront très certainement un impact très fort sur le paysage.

=>Les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, il n'y a donc pas d'étude d'intégration dans le paysage pour l'instant. Elle pourra avoir lieu lors de son ouverture par le biais d'une modification. Une OA pourra d'ailleurs être mise en place sur ces secteurs.

=>La zone AUéco(b) est passée en commission des sites et a obtenu un avis favorable (la commune fournira à Mme Ferrand le dossier et l'avis de la commission) **(annexe 2)**

PADD et constructions soumises aux nuisances et aux risques : des exploitations agricoles semblent avoir été oubliées. La cartographie des risques du PADD fait apparaître 18 exploitations alors que le diagnostic agricole en recense 19. Pouvez-vous préciser l'inventaire et l'emplacement des bâtis agricoles, installations classées agricoles et exploitation agricole RSD ?

=>Effectivement il y a bien 19 exploitants agricoles sur la commune, la ferme « Le Bourdic » ayant été oubliée.

=>En ce qui concerne les périmètres d'inconstructibilité des bâtiments soumis au RSD ou des installations classées, ils ne sont pas tenus d'apparaître sur les documents graphiques du règlement mais doivent figurer en annexe du PLU.

PADD et territoire agricole : « Maintenir plus de 90 % du territoire communal à vocation agricole » Les chiffres annoncés dans le rapport de présentation semblent se contredire avec ceux du diagnostic de la Chambre d'Agriculture. Pouvez-vous préciser :

- quelle est actuellement la part du territoire communal à vocation agricole, => 86%
- quelle est la part du territoire classé en zone A dans le projet de PLU ? =>92%.
- La surface dédiée à l'agriculture augmente dans le PLU car l'ancienne zone ND du POS (zone naturelle liée au ruisseau de la Hyse) passe en zone A du PLU et certaines zones IINA repassent en zone agricole.

SCOT Lauragais et densité de constructions : Le rapport de présentation reprend les perspectives du SCOT Lauragais à savoir une densité de construction de 10 à 15 logements / ha. Pour quelles raisons les zones AU et 2AU sont-elles prévues avec une densité de 20 logements / ha ?

=>Les objectifs du SCOT parlent, pour les pôles de proximité secondaires (Saint-Léon) d'une densité MINIMALE de 10 à 15logts/ha.

Les densités moyennes retenues correspondent aux tissus existants pour les zones U et à une typologie mixte maisons individuelles et habitat groupé pour les zones AU et 2AU. Il s'agit donc pour ces zones d'une densité MAXIMALE de 20logts/ha.

Plan de zonage d'assainissement : Le document « Mise à jour du plan de zonage d'assainissement - 03/02/11 » n'est pas cohérent avec le projet de PLU modifié suite aux avis des PPA : ce document fait mention sur le plan de zonage et sur la notice technique d'une station d'épuration « STEP n°4 Moulin de Coustire » alors que celle-ci a été retirée du projet.

=>La commune a fourni les documents à jour en annexe du PLU.

=>La station d'épuration du Moulin de Coustire fait bien partie du projet. Elle n'a pas été retirée mais est incluse dans la zone 2AUéco de Coustire, elle n'a pas de zonage spécifique. Le requérant a semble-t-il confondu avec la station d'épuration initialement prévue sur Caussidière qui a effectivement, elle, été supprimée.

Thème D : sur les modifications apportées suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Observations orales : Or-8, Or-39 Observations du registre : Documents annexés au registre : Doc-9, Doc-13

« réponses apportées par la commune » : ces requérants souhaitent connaître les auteurs de ces réponses. Est-ce la commission Urbanisme, l'agence Urbane ? Les réponses ont été rédigées suivant quelles modalités : date de réunion, compte rendu, vote ?

=>Modification par URBANE au vu des réponses des PPA avec accord de Monsieur le Maire.

=>Les réponses ont été rédigées par l'Agence Urbane, proposée à la commune, qui a opéré les choix politiques qu'elle souhaitait.

Certains requérants s'interrogent sur la réponse de l'Inspection Académique « les structures existantes conçues dès l'origine pour être extensibles permettront l'accueil de l'accroissement attendu de la population scolaire sans difficulté ». Il semble que le terrain accueillant actuellement le groupe scolaire ne permette pas l'extension des structures existantes. De plus, le projet de PLU prévoit bien la construction d'un nouveau groupe sur la zone Upublic. L'Inspection Académique avait-elle connaissance de ces éléments avant d'émettre son avis ?

=>L'extension du groupe scolaire actuel est possible côté ouest pour 2 classes, plus possibilité de bâtiments préfabriqués et mise en réserve des terrains proches du groupe scolaire pour future extension.

=>A priori, l'inspection académique doit avoir connaissance des éléments relatifs aux capacités d'évolution des établissements scolaires sur une commune. Cela fait partie des choses que les élus discutent fréquemment.

Thème E : sur la demande de dérogation au titre de l'article L 122-2 du Code de l'urbanisme et sa cohérence avec le projet de PLU

Observations orales : Observations du registre : Documents annexés au registre : Doc-9, Doc-19

Ces requérants soulignent de nombreuses incohérences entre les zones mentionnées dans la demande de dérogation et celles du projet de zonage du PLU. Ces incohérences portent sur les parcelles suivantes :

- zone n°9, parcelle n°1120 : cette parcelle est prise en compte dans la demande de dérogation. Pourquoi n'apparaît-elle pas clairement sur la cartographie des zones concernées par le changement de destination (absence de couleur l'identifiant). Pourquoi cette parcelle n'apparaît pas sur projet de zonage du PLU ? Finalement, quel est le classement envisagé pour cette parcelle ?

=>c'est une erreur, cette parcelle ne fait pas partie de la demande de dérogation du SCOT, elle reste classée en A

- zone n°8 : la demande porte en partie sur des parcelles qui n'existent pas : n° 1191, n°135 et n°282. Par ailleurs, les parcelles suivantes semblent manquantes dans la demande de dérogation : n° 1035, n°289 et n°1181.

=>problème de changement de numérotation des parcelles, se reporter au zonage jaune reprenant les « zones agricoles impactées par l'urbanisation » à la page 4 du dossier de demande de dérogation au SCOT.

Thème F : sur le schéma d'assainissement et les STEP

Observations orales : Or-8, Or-39 Observations du registre : Documents annexés au registre : Doc-13, Doc-19

Ces requérants s'étonnent de ne pas pouvoir consulter le dossier d'enquête concernant le schéma d'assainissement. Pourquoi ce dossier n'a-t-il pas été soumis à enquête publique conjointement à celle du PLU comme l'avait d'ailleurs annoncée la commune dans ses réponses apportées aux PPA ?

=>Le schéma directeur d'assainissement ainsi que sa modification figurait dans les annexes du PLU.

Nous venons d'en demander la mise à jour au Cabinet ARRAGON. **(annexe 3)**

=>Le schéma d'assainissement n'ayant pas été soumis à enquête publique, à travers le zonage du PLU (soumis lui en enquête publique), le zonage d'assainissement devient de fait valide.

JURISPRUDENCE ASSAINISSEMENT: Le Conseil d'Etat refuse donc la qualification de document d'urbanisme à un schéma d'assainissement collectif élaboré par une municipalité. Dans son avis de 2005, le Conseil d'Etat affirme qu'un zonage d'assainissement fait partie intégrante du PLU, lorsque le zonage est fixé par le PLU, dans les conditions prévues à l'article L123-1 11° du Co de de l'urbanisme. Ainsi, le PLU va intégrer le zonage d'assainissement. Les dispositions du zonage d'assainissement vont devenir des dispositions d'urbanisme, intégrées dans le règlement du PLU comme des règles d'occupation des sols.

Thème G : sur la présente enquête publique

G-1 : les publications dans la presse

Observations orales : Observations du registre : Documents annexés au registre : Doc-7

Cette requérante s'interroge sur les parutions dans la presse et les publications légales.

=>Toutes les publications ont été réalisées dans les délais et dans les normes ([Annexe 4](#))

G-2 : les documents soumis à enquête : lisibilité, exactitude, cohérence et mise à jour des documents mis à disposition du public.

Observations orales : Or-21, Or-22, Or-27, Or-28, Or-36, Or-48, Or-52 Observations du registre : Documents annexés au registre : Doc-5, Doc-5bis, Doc-6, Doc-7, Doc-8, Doc-9, Doc-16, Doc-17, Doc-18, Doc-19, Doc-20, Doc-22, Doc-24, Doc-25, Doc-26

Le dossier soumis à enquête ne comporte aucune date de rédaction. Pouvez-vous m'indiquer la date de réalisation de ce dossier par l'agence Urbane et éventuellement les dates de mise à jour ?

=>Les documents soumis à enquête publique sont ceux du PLU arrêté le 8 mars 2010 hormis les documents graphiques du règlement (plans de zonage) et le feuillet « potentiel foncier et d'accueil de population » qui eux, comme précisé dans leur titre ou dans leur cartouche, ont été modifiés « **suite à l'avis des personnes publiques associées le 14 octobre 2010** ».

Les remarques des PPA impliquaient un fort changement du zonage et du potentiel foncier qu'il était judicieux, pour la compréhension du public, de modifier avant l'enquête publique.

De nombreux requérants regrettent l'absence des documents suivants : évaluation environnementale, étude financière , orientations d'aménagements des zones à urbaniser (U et AU), étude de l'impact sur le paysage (simulations 2D ou 3D). Quelles réponses pouvez-vous apporter ?

=>Ces évaluations ne sont pas obligatoires dans le cadre d'un PLU.

Thème H : Sur les orientations du projet de PLU

H-1 : La perte d'identité du village rural

Observations orales : Or-32, Or-50, Or-51, Or-56, Or-57, Or-58, Or-59, Or-60, Or-61 Observations du registre : Rg-15 Documents annexés au registre : Doc-16, Doc-17

Ces requérants craignent une perte de l'identité rurale communale et une détérioration de leur cadre et de leur qualité de vie. La commune peut-elle apporter des réponses à ces inquiétudes ?

=>Un développement harmonieux de la commune dans le cadre du SCOT Lauragais (avec Nailloux comme pôle principal et St-Léon et Calmont pôles secondaires) est un choix délibéré des élus pour éviter la mort inexorable des communes du Lauragais.

H-2 : L'évolution démographique et la diversité des générations

Observations orales : Or-12, Or-42, Or-43, Or-45, Or-52, Or-56, Or-57, Or-58, Or-59, Or-60 **Observations du registre :** Rg-15

Documents annexés au registre : Doc-14, Doc-17, Doc-19, Doc-21, Doc-22, Doc-26

Même si une partie des requérants est favorable à accueillir de nouveaux foyers sur la commune, beaucoup sont opposés à une arrivée massive. Ils témoignent de leurs craintes concernant les sujets suivants :

- coûts des investissements de la commune : école, assainissement, pluvial, eau potable, équipements publics et modalités de financement,
- pression fiscale sur les foyers (impôts locaux),
- rupture de la diversité des générations. La commune peut-elle apporter des réponses à ces inquiétudes ? Les requérants se réfèrent aussi aux résultats du questionnaire mené en 2009 par la commune : *Question 31 : « Quelle évolution démographique du village souhaitez-vous d'ici 10 ans ? »*

Réponses :

- Croissance ≤ 1500 habitants : 62 %
- Croissance à 2000 habitants : 21 %
- Croissance ≥ 2500 habitants : 17 %

=>L'augmentation de la population municipale en cohérence avec le SCOT Lauragais est prévue à l'horizon 2030 et non 2020. De plus, seul 28 % des ménages ont répondu au questionnaire sans être un panel représentatif de la population de la commune.

Les infrastructures existent déjà : assainissement, écoles, salles des fêtes, etc...

Le projet de PLU prévoit à échéance 10 ans (horizon 2020) une évolution démographique pouvant atteindre 2260 habitants. Cette évolution est bien supérieure aux souhaits de la majorité de la population. Quelles justifications pouvez-vous apporter ?

[Voir réponse ci-dessus.](#)

Pouvez-vous justifier l'hypothèse retenue de 2,5 personnes/ménage alors que le recensement de 1999 (RGP 99) réalisé sur la commune fait apparaître une population familiale de 2,8 personnes/ménage ?

=>L'hypothèse de 2,5 pers/ménage est l'hypothèse actuellement partagée sur l'agglomération pour toute opération nouvelle. Le SCOT préconise des produits « mixés » : maisons (env.4 pers) et appartement (env.1,5pers), la moyenne sur l'ensemble des produits proposés nous permet d'arriver à 2,5 personnes /ménage environ. Au recensement de 2007, il y a 1025 personnes et 363 ménages, soit toujours 2,8 personnes par ménage en moyenne.

Un requérant souligne une inexactitude concernant la population de référence en 2009. Plusieurs chiffres semblent en effet se contredire :

- Etude PLU : 1300 habitants
- Commune : 1147 habitants (donnée utilisée pour l'analyse du sondage)
- INSEE (RGP 2006) : 928 habitants et évaluation 2008 = 1067 habitants Pouvez-vous justifier du chiffre le plus proche de la réalité en 2009 ?

[Source INSEE : 2009 = 1000 h, 2010 = 1034 h, 2011 = 1067 h.](#)

=>La population municipale 2008 est de 1059 et totale de 1067 (source INSEE)

H-3 : La densité et la diversité de production de logements

Observations orales : Or-21, Or-22, Or-27, Or-28, Or-32, Or-37, Or-38, Or-42, Or-43, Or-45, Or-52, Or-55, Or-56, Or-57, Or-58, Or-59, Or-60, Or-61 **Observations du registre :** Rg-15 **Documents annexés au registre :** Doc-5, Doc-5bis, Doc-6, Doc-8, Doc-14, Doc-16, Doc-27

Ces requérants sont opposés à une densité de logement aussi importante. Ils témoignent de leurs craintes concernant les sujets suivants :

- la mixité sociale,
- la diversité des logements et des parcelles bâties,
- l'aménagement des zones, l'organisation urbaine et la cohésion avec les zones existantes. La commune peut-elle apporter des réponses à ces inquiétudes ?

=>La commune souhaite continuer une politique de mixité sociale en permettant aux personnes les moins aisées d'accéder au logement. L'aménagement des zones concernées se fera projet par projet avec cohérence et concertation dans un but économique favorisant l'emploi sur le secteur.

H-4 : Les zones de développement urbain et lien avec village

Observations orales : Or-15, Or-21, Or-22, Or-27, Or-28, Or-33, Or-34, Or-35, Or-45 **Observations du registre :** Rg-15 **Documents annexés au registre :** Doc-5, Doc-5bis, Doc-6, Doc-8, Doc-14, Doc-19, Doc-21

Comment se fera le lien des zones à urbaniser excentrées du bourg (zone 2AU secteur « La Grange » avec les zones d'habitat plus anciennes, les commerces et les services ? Le PADD prévoit « de favoriser les liaisons douces à l'échelle du bourg : liaisons équipements/habitations, sécurisation des traversées de la RD19, liaisons habitations/espaces naturels le long des cours d'eau. ». Pourquoi ces liaisons et accès n'apparaissent pas au projet de PLU ?

=>Les abords du ruisseau de Magalou sont en zone inondables donc en zone verte. Les nouveaux lotissements constituent donc de nouvelles voies d'accès au centre de bourg. L'urbanisation du centre bourg et de la RD19 fera l'objet d'un prochain programme au titre des amendes de police.

H-5 : La qualité urbaine, paysagère et environnementale

Observations orales : Or-33, Or-34, Or-35, Or-45, Or-56, Or-57, Or-58, Or-59, Or-60, **Observations du registre :** Rg-15 **Documents annexés au registre :** Doc-7, Doc-14, Doc-16, Doc-17, Doc-18, Doc-19, Doc-26

Ces requérants craignent que les zones 2AU du secteur « La Grange » et AUEco(b) du secteur « coustire » impactent fortement le paysage. Ils estiment que les documents du dossier d'enquête ne permettent pas d'apprécier l'impact des projet d'urbanisation sur le paysage : absence de vues de synthèse, de simulations 2D ou 3D.

=> voir réponse thème C (PADD et Patrimoine paysager)

H-6 : Les orientations d'aménagements

Observations orales : Or-43, Or-48, Or-50, Or-51, Or-52, Or-56, Or-57, Or-58, Or-59, Or-60, **Observations du registre :** **Documents annexés au registre :** Doc-7, Doc-16, Doc-17, Doc-19, Doc-22, Doc-24, Doc-26

Le document « Orientations d'aménagement » porte uniquement sur la zone Aurs du château de Rouaix. Aucune orientation n'est donnée sur les autres zones à urbaniser (AU et 2AU).

Comment justifiez-vous l'absence de documents d'orientations d'aménagement sur des zones aussi importantes ?

=>L'Orientation d'Aménagement n'est pas un document obligatoire, il appartient à la commune de choisir si elle en produit ou pas et sur quelle zone

H-7 : Les réseaux : assainissement, pluvial, gaz, déchets, eau potable

Observations orales : Or-9, Or-10, Or-32, Or-33, Or-34, Or-35, Or-43, Or-55, Or-61 **Observations du registre :** Rg-3 **Documents annexés au registre :** Doc-1, Doc-2, Doc-7, Doc-17, Doc-19, Doc-27

Ces réseaux ont-ils la capacité de faire face aux projets d'urbanisation. Quelles seront les modalités de mise à dimension de ses réseaux ?

Les terrains sont-ils aptes à recevoir un assainissement autonome sur tous les secteurs concernés par l'urbanisation (y compris Caussidière). Si oui, lesquels et dans quelles conditions ? Existe-t-il une

étude de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome ?

=>Oui, dans le schéma directeur d'assainissement initial.

H-8: Les services, commerces et équipements

Observations orales : Or-32, Or-45, Or-50, Or-51, Or-52, Or-56, Or-57, Or-58, Or-59, Or-60, Or-61

Observations du registre : Rg-15 **Documents annexés au registre :** Doc-14, Doc-17, Doc-19, Doc-26, Doc-27

La commune a-t-elle réalisée une étude de marché concernant la zone AUEco(a) ?

=>Pas encore car aucun projet n'a été finalisé, cette étude sera menée en corrélation avec la Communauté de Commune.

H-9 : Les infrastructures de transport et déplacements – Les modes « doux » - Le stationnement - Les transports en commun

Observations orales : Or-32, Or-43, Or-52, Or-55, Or-56, Or-57, Or-58, Or-59, Or-60, Or-61

Observations du registre : Documents annexés au registre : Doc-1, Doc-7, Doc-17, Doc-19, Doc-21, Doc-26, Doc-27

Qu'est-t-il prévu pour la sécurisation des traversées de la RD19 ? Pour le stationnement dans le bourg ? Est-il prévu un plan de circulation dans le bourg et dans les zones à urbaniser (AU et 2AU) ?

=>Inscription au programme des amendes de police du Conseil Général, et projet d'aménagement et sécurisation de la circulation dans le centre du bourg avec le CAUE.

H-10 : Les emplois et activités économiques

Observations orales : Or-33, Or-34, Or-35 **Observations du registre :** Documents annexés au registre : Doc-17

Voir thème H-8

H-11 : L'agriculture

Observations orales : Or-21, Or-22, Or-27, Or-28, Or-33, Or-34, Or-35, Or-36, Or-43, Or-52

Observations du registre : Rg-15 **Documents annexés au registre :** Doc-5, Doc-5bis, Doc-6, Doc-8, Doc-17, Doc-20, Doc-26

Voir thème C (PADD et territoire agricole)

H-12 : Le groupe scolaire

Observations orales : Or-21, Or-22, Or-27, Or-28, Or-50, Or-51, Or-52, Or-56, Or-57, Or-58, Or-59,

Or-60 **Observations du registre :** Rg-15 **Documents annexés au registre :** Doc-5, Doc-5bis, Doc-6, Doc-7, Doc-8, Doc-26

Voir thème D

H-13 : Le développement écologique et durable

Observations orales : **Observations du registre :** Documents annexés au registre : Doc-19, Doc-22

La PADD préconise de favoriser l'éco-construction. Pouvez-vous m'indiquer les mesures prévues au règlement du PLU pour permettre la mise en place d'équipement écologique au niveau du bâti ?

=>Il n'y a pas de préconisations précises dans le règlement du PLU aujourd'hui.

H-14 : Le financement du projet et des équipements

Observations orales : Or-32, Or-36, Or-50, Or-51, Or-52, Or-56, Or-57, Or-58, Or-59, Or-60, Or-61

Observations du registre : Documents annexés au registre : Doc-7, Doc-17, Doc-19, Doc-20, Doc-21, Doc-26, Doc-27

Ces requérants s'inquiètent des coûts associés à la charge de la commune. Une étude financière a-t-elle été menée ?

=>Oui, une étude financière a été rédigée par l'ATD pour les prochaines années. [\(Annexe 5\)](#)

H-15 : Inventaire des bâtiments communaux et réhabilitation

Observations orales : Or-32, Or-52, Or-61 **Observations du registre : Documents annexés au registre :** Doc-14, Doc-19, Doc-21, Doc-26, Doc-27

Ces requérants souhaiteraient que la commune dresse l'inventaire des bâtiments communaux avant d'envisager de construire de nouveaux équipements onéreux pour la commune.

Pouvez-vous m'indiquer la liste des bâtiments communaux (appellation, situation, surface, usage actuel, état). Est-il envisageable de les utiliser en tant qu'équipements publics après réhabilitation ?

=>Tous les bâtiments communaux sont actuellement affectés au service public, aux associations de la commune et en logements locatifs. [\(Annexe 6\)](#)

Thème I : Sur le document graphique du PLU

I-1 : Le fond cadastral

Observations orales : Or-21, Or-22, Or-26, Or-27, Or-28, Or-32, Or-33, Or-34, Or-35, Or-36, Or-48, Or-52, Or-61

Observations du registre : Documents annexés au registre : Doc-2, Doc-7, Doc-8, Doc-17, Doc-20, Doc-22, Doc-24, Doc-25, Doc-26, Doc-27

Le fond cadastral ayant servi pour l'élaboration du document graphique semble obsolète (des bâtiments et habitations récentes n'y figurent pas). Pouvez-vous m'indiquer la date de dernière mise à jour de celui-ci. Quelles ont été les évolutions significatives de la commune depuis cette date ?

=>Les feuilles cadastrales (format papier) sont mises à jour chaque année et envoyées à la commune. Ce n'est pas le cas des documents informatiques où souvent, des mises à jour partielles sont recueillies selon les projets en cours (assainissement, lotissements, etc...) et versées au fond cadastral informatique. Sur le fond cadastral du document du PLU, une mise à jour du bâti a été collectée et correspond à l'état de la commune en décembre 2009.

I-2 : Le zonage

Observations orales : Or-18, Or-20, Or-21, Or-22, Or-27, Or-28, Or-32, Or-36, Or-45, Or-52, Or-56, Or-57, Or-55, Or-59, Or-60, Or-61, Or-62 **Observations du registre :** Rg-20 **Documents annexés au registre :** Doc-1, Doc-2, Doc-5, Doc-5bis, Doc-8, Doc-14, Doc-15, Doc-17, Doc-18, Doc-19, Doc-20, Doc-22, Doc-26, Doc-27, Doc-28

- La zone UB(a) de Caussidière :

l'extension de cette zone semble importante. Pour quelles raisons la commune a-t-elle souhaité étendre l'urbanisation sur des zones inscrites au POS en NC (secteur « Force Vieille » et « Bernet ») et non sur la zone « L'Olivier » déjà inscrite au POS en IINA ?

=>La commune avait initialement inscrit la zone de l'olivier (2AU), et la zone Force Vieille et Bernet (zone UBa) avant la modification demandée par les PPA, à savoir : suppression de la zone de l'olivier et de la STEP qui allait de pair avec l'urbanisation de cette zone.

- EPI n°8 : N'y a-t-il pas un périmètre de protection à respecter ?
- => Il n'y a pas de périmètre de protection lié à un EPI

- la zone UB (a) de Coustire : Suite aux réponses des PPA, la commune envisage la « suppression de la zone UB(a) de Coustires » : les parcelles n°99 et n°334 étant concernées. Pourquoi seule la parcelle n°334 a été supprimée alors que la parcelle n°99 a été maintenue en zone UB(a).

=>Ce sont le SCOT Lauragais et les services de l'Etat qui ont demandé la suppression de la parcelle 334

- la zone UC à « Endès » : Pour quelles raisons la commune envisage-t-elle de rendre constructibles les parcelles n°1095 et 1097 (demande de Dérogation n°9) alors qu'elles ne correspondent pas à un remplissage de dents creuses et qu'elles posent le problème de l'accès direct sur la voie publique ?

=>Forte demande de construction dans ce secteur, et continuité du bâti.

Qu'en est-il de la parcelle n°1120 mentionnée sur la demande de dérogation ?

- =>Voir réponse faite précédemment, c'est une erreur
- la zone UC « Les Maourels » : une requérante demande un aménagement spécifique pour cette zone où la route est très étroite et les pentes importantes.
- Cette voie doit être réhabilitée lors du prochain pool routier de la communauté de communes.
- la zone Upublic : un requérant demande à ce que la parcelle section E n°580 et partie de la parcelle section E n°791 soient classées en UPublic compte tenu de leur proximité de l'école
- => L'ensemble des parcelles 580 et 791 sera classé en Upublic
- la zone 2AU de Souleilla del Planet : une requérante demande pourquoi une partie de la parcelle n°805 a été retirée de la demande de dérogation (n°1) ?
- => Cette parcelle était déjà en zone UC dans le POS, elle n'a pas besoin d'une demande de dérogation
- la Zone 2AU « L'Olivier » de Caussidière : concernant les secteurs inscrits au POS en IINA et prévus initialement d'être classés en 2AU au PLU, la commune a déclassé ces parcelles en zone A (suite à l'avis des PPA). Ce déclassement est-il possible dans ce projet de PLU ?
- Ce déclassement a été demandé par la DDT. A eux de voir si ce déclassement est réglementaire.
- la zone de Aurs de Rouaix : comment va se faire l'accès sécurisé à la RD 19 ?
- => L'Orientat ion d'Aménagement sera précisée : « accès unique déjà sécurisé sur la RD19 »
- la zone AUEco (a) : plusieurs points ont été évoqués par les requérants :
 - comment justifier l'installation de cette zone ? Le projet fait-il suite à des demandes d'entrepreneurs ?
Choix politique de la communauté de communes, de développement économique de proximité .
 - cette zone est trop éloignée du centre bourg pour permettre un accès piéton ou cycle,
Trottoirs existants et aménagement de la RD 19 en cours d'étude.
 - elle fera concurrence aux petits commerces du bourg qui ont déjà des difficultés économiques,
Ces petits commerces peuvent également s'implanter sur cette zone.
 - elle est située en porte de village et dénaturera donc Saint Léon,
 - Pourquoi un local commercial dénaturerait davantage l'entrée de bourg qu'un autre local.
 - le périmètre de précaution du hangar agricole situé sur les parcelles 445/446 n'est pas respecté,

- => Ce hangar (stationnement d'engins agricoles) ne génère pas de périmètre de précaution
- la surface totale de la zone ne semble pas respecter le minimum viable imposé par le SCOT. Quelle est la surface exacte de cette zone en tenant compte du périmètre de précaution du hangar agricole ?
- => Pas de minimum viable imposé par le SCOT (projet de DOG)
- Cette zone coupe l'accès aux parcelles agricoles exploitées n° 564/413/452/693. Sachant que l'accès à la RD19 par de larges engins agricoles pose d'évidents problèmes de sécurité routière, quelle solution proposez-vous ?
- Le propriétaire de ces parcelles a un autre accès par sa ferme voisine (chemin privé)
- la zone AUEco (b) de Coustire : l'emplacement de cette zone ne semble pas judicieux compte tenu de sa proximité immédiate avec des habitations et avec un espace boisé classé.
- => Pas de périmètre de protection autour d'un EBC, sauf création explicite dans le règlement (très très rare)
- => Zone souhaitée par la communauté de communes sur laquelle nous prévoyons d'implanter un centre culturel avec exposition permanente d'œuvres artistiques et vernissages permettant une ouverture du milieu artistique vers les écoles et un large public.
- la zone 2AUEco : cette zone intègre un EPI n°12 « Moulin de Coustire ». N'y-a-t-il pas un périmètre de protection à respecter ? Cette zone prélève 22 ha de terre drainée à un exploitant agricole. Quelles en seront les conséquences pour cet exploitant ?
- => Pas de périmètre de protection autour d'un EPI.
- => La chambre d'agriculture n'a pas fait de remarques au sujet d'éventuelles conséquences pénalisantes pour l'exploitant.
- Des requérants demandent un détachement sur la zone 2AUEco d'une emprise de 5 hectares pour un classement en zone 2AULoisir
- => Cette demande sera validée
- la zone Nloisir : Est-il pertinent de prévoir une zone de loisir aussi éloignée du village, des écoles et de la zone 2AU « Souleilla del Planet » ? Pouvez-vous préciser quelle sera l'utilisation de cette zone : camping ? Quels loisirs ? Quels aménagements ?
 - => Uniquement aménagement sportif et culturel, pas de terrain de camping prévu
-
- la zone Naccueil : qu'est-il prévu sur cette zone très éloignée du village ?
- => Accueil du public de type salle de réunion et de conférence (traiteur)
- les zones NBâti : Certaines propriétés restent en zone A alors que d'autres sont prévues en zone Nbâti. Pouvez-vous m'en indiquer les raisons ?
- => Suite à cette requête les zones Nbâti seront complétées par les parcelles d'habitation sans lien avec une activité agricole
- => Pour ce faire, la commune fournira à l'agence Urbaine un repérage précis des parcelles « oubliées » en zone Nbâti.
- Un requérant demande le classement de la parcelle 145 en NBâti et maintien de la parcelle 146 en Naccueil.
- => Il est impossible de scinder une même propriété en deux zones au PLU. Le requérant n'a pas d'intérêt à passer sa parcelle en Nbâti.

- Les zones NStep : Pour quelles raisons la zone Nstep au Sud du bourg n'apparaît-elle pas sur le document graphique.
- =>La station d'épuration au sud du village, actuellement en zone Nloisir, sera classée en zone Nstep clairement identifiée
- =>La commune fournira à l'agence Urbane l'implantation exacte

I-3 : Les sites archéologiques et les éléments de paysage identifiés (EPI)

Observations orales : Or-21, Or-22, Or-27, Or-28, Or-37, Or-38, Or-46, Or-47 **Observations du registre :** Rg-14 **Documents annexés au registre :** Doc-5, Doc-5bis, Doc-6, Doc-8, Doc-18, Doc-23

Pour quelles raisons les sites archéologiques n'apparaissent-ils pas sur le projet de règlement graphique ?

- => Ils n'ont pas à figurer sur les documents graphiques du règlement du PLU

Deux éléments remarquables du patrimoine identifiés en 2007 (Urbane, Diagnostic/Enjeux) n'apparaissent plus dans le projet de règlement graphique : il s'agit de la bâtisse « Laval » et de la bâtisse « En Conte ». Quelles en sont les raisons ?

=> Il s'agit d'un oubli pour le domaine de « Laval » où le bâti, le parc et les arbres seront classés en EPI.

La bâtisse « En Conte » n'est pas retenue en EPI par la commune (bâti sans intérêt).

I-4 : Les boisements et les espaces boisés classés

Observations orales : Or-21, Or-22, Or-27, Or-28 **Observations du registre :** Rg-9 **Documents annexés au registre :** Doc-5, Doc-5bis, Doc-6, Doc-8

De nombreuses parties boisées communales n'apparaissent pas sur le document graphique. Certaines mentionnées dans le diagnostic réalisé par l'Agence URBANE en 2007 et reportées dans le PADD semblent avoir disparues. Pouvez-vous m'indiquer les raisons de ces oublis ? Quels sont les critères de classification d'un espace boisé en « boisement » ou en « espace boisé classé » ?

=> Les boisements relevés aux documents graphiques du règlement du PLU seront classés en EPI.

Pouvez-vous justifier le classement des parcelles n°13, 14 et 15 en EBC ?

=> Cet EBC existait déjà au POS.

Il n'y a pas, actuellement, de boisements sur ces parcelles. Voir avec M. Mélis s'il est possible de déclasser aujourd'hui cet EBC même si la demande n'est pas passée à l'enquête publique.

De même quelles raisons ont conduit à classer la parcelle n°311 en EBC ?

=> Cet EBC existait déjà au POS.

La parcelle n°151 « Mordesson » est inscrite au POS en EBC. Pour quelles raisons apparaît-elle en « boisement » sur le projet de règlement graphique du PLU ? A-t-elle été déclassée ?

=> C'est une erreur qui sera rectifiée, cette parcelle sera reclassée en EBC

I-5 : Les emplacements réservés

Observations orales : Or-9, Or-10, Or-29, Or-30, Or-36, Or-37, Or-38, Or-40 **Observations du registre :** Rg-3, Rg-16 **Documents annexés au registre :** Doc-7, Doc-10, Doc-19, Doc-20, Doc-25

Emplacement n°1 / parcelles n°274/275 : Un requérant demande soit de sortir ces parcelles de la réserve soit de les classer avec la parcelle adjacente n°601. Rappel : la propriétaire de la parcelle demande à lever cette réserve pour permettre la construction de son habitation principale.

=> Cet emplacement réservé sera supprimé selon le choix de la commune

Une requérante souhaiterait que soit aménagé sur cette zone un carrefour desservant la rue des écoles très étroite et dangereuse.

=> Voir plus haut étude demandée au CAUE sur l'urbanisation du bourg.

Emplacement n°4 : cette réserve ampute 1900 m² de terre agricole. M. Andrau s'oppose à cette réserve. Cet élargissement de la voie communale 201 ne concerne-t-il que la zone AUEco(b) ?

=> Cet emplacement réservé sera basculé de l'autre côté de la voie, dans la zone AUEco(b)

Emplacement n°7 : quels sont les équipements prévus sur cet emplacement ?

=>Cet emplacement réservé sera supprimé selon le choix de la commune

Emplacement n°2 Caussidère : voir le courrier réf Doc-25. Répondre à ce courrier.

=> Cette question est d'ordre privé, elle ne concerne pas le PLU.

Fossé n°5 Caussidière : quelle est l'utilité de ce fossé ?

=>Voir intitulé de l'ER, très explicite

Emplacement n°5 « secteur Oratoire-Figuiers » : ce fossé n'est pas matérialisé sur le règlement

graphique.

=>Cet emplacement réservé sera reporté sur les documents graphiques du règlement

I-6 : Les périmètres de précaution des installations agricoles

Observations orales : Or-32, Or-61 **Observations du registre** : Documents annexés au registre : Doc-17, Doc-19, Doc-27

Le recensement des bâtis, exploitations ou installations agricoles classées ne semble pas complet :

- le PADD fait apparaître 18 exploitations alors que le diagnostic agricole en recense 19,
- la ferme « Le Bourdic » chemin de Costo Malauto n'est pas répertoriée,
- le hangar agricole situé sur les parcelles 445/446 n'apparaît pas sur les documents graphiques et n'est pas répertorié.

Pouvez-vous expliquer ces oublis ?

- =>Voir réponse ci avant
- =>La commune fournira à l'agence Urbaine, le dossier de permis de construire du hangar agricole pour qu'elle puisse le reporter sur les plans **(Annexe 7)**

Pour quelles raisons les installations classées et les RSD ainsi que leur périmètre de protection (et de précaution) n'apparaissent pas sur les documents graphiques ? Est-il prévu de les faire figurer ?

=>Voir réponse ci avant. Les périmètres d'inconstructibilité des bâtiments soumis au RSD ou des installations classées ne sont pas tenus d'apparaître sur les documents graphiques du règlement mais doivent figurer en annexe du PLU.

I-7 : Les périmètres de protection des EPI et des EBC

Observations orales : **Observations du registre** : Documents annexés au registre : Doc-19

Quels sont les périmètres de protection des EPI et des EBC ?

=>Voir réponse ci avant

Thème J : Le règlement du PLU J-1 : Les zones en assainissement autonome

Observations orales : Or-16, Or-17, Or-23, Or-24, Or-25 **Observations du registre** : Documents annexés au registre :

Quelles seront les surfaces minimum des zones en assainissement autonome compte tenu de l'aptitude des sols ? =>Il n'y a pas de surface minimale des zones en assainissement autonome, sauf prescription spécifique d'une carte d'aptitude des sols en vigueur. La phrase suivante sera rajoutée à l'article 5 des zones concernées : " Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, l'unité foncière de toute construction aura une taille conforme au cas de figure dont elle relève dans la doctrine de l'état relative à l'urbanisme et l'assainissement non collectif dans le département de la Haute Garonne (voir annexe)."

J-2 : La zone Nbat

Observations orales :
Or-49 Observations du
registre : Documents
annexés au registre :

Ce requérant demande le rajout à l'article N / 2 : « -les annexes et hangars agricoles attenants à un bâtiment d'habitation ». qui permettrait l'aménagement de bâtiments non utilisés.

=>La phrase suivante : « les annexes et hangars attenants à un bâtiment d'habitation qui permettrait l'aménagement de bâtiments non utilisés »sera rajoutée à l'article N /2 bâti. Le terme agricole ne peut être inscrit.

J-3 : La zone AUEco(b) de Coustire

Observations orales : Or-52 **Observations du registre : Documents annexés au registre :** Doc-26

Cette requérante indique que cette zone n'est pas assez réglementée compte tenu de sa proximité avec des habitations.

=> Il s'agit d »une zone culturelle réglementée comme telle.

J-4 : La zone Nloisir

Observations orales :
Or-43 Observations du
registre : Documents
annexés au registre :

Quel est le projet sur cette zone ?

=> Aucun projet finalisé pour l'instant.

J-5 : La zone Aurs Rouaix

Observations orales : Or-32, Or-46, Or-47, Or-61 **Observations du registre : Documents annexés au registre :** Doc-23, Doc-27

Quel est le projet sur cette zone ?

=> Aucun projet n'est finalisé sur cette zone.

J-6 : Les plantations

Observations orales : Or-32, Or-61 **Observations du registre : Documents annexés au registre :** Doc-27

Les zones tampons végétalisées indiquées au PADD ne sont pas reprises dans le règlement de la zone AUEco.

=> Les zones tampon sont bien reprises dans le règlement de la zone (article 13).

J-7 : La stabilisation des pentes

Observations orales : **Observations du registre : Documents annexés au registre :** Doc-19

Cette requérante souhaiterait que le règlement écrit impose la stabilisation des pentes par végétalisation plutôt qu'une stabilisation par de l'enrochement.

=> Nous ne pouvons pas imposer pour des raisons économiques la végétalisation, mais nous l'encourageons pour raison d'esthétique.

J-8 : Les contraintes EPI et EBC

Observations orales : Or-37, Or-38, Or-46, Or-47 **Observations du registre :** Documents annexés au registre : Doc-23

Quelles sont les contraintes prévues dans le règlement écrit pour les EPI (bâtiments et boisements) ?
Pour les EBC ?

=> se reporter au règlement : pour les zones concernées, articles 2 et 13 notamment

Thème K : Sur les requêtes hors projet

Certains requérants ont formulé des observations sur des sujets qui n'entrent pas dans le cadre de la présente enquête publique. Je vous les transmets à titre informatif. K-1 : Légalité de l'arrêté municipal de projet de PLU pris le 8 mars 2010 : Or-52, Doc-27 K-2 : Éthique et déontologie de certains conseillers municipaux ayant des intérêts dans le projet : Or-32, Or-52, Or-61, Doc-9, Doc-21, Doc-26, Doc-27 K-3 : Montant des négociations financières avec les propriétaires concernés par le projet : Or-32, Or-52, Or-61, Doc-27 K-4 : Plus-values immobilières des propriétaires fonciers : Or-32, Or-61, Doc-27

=> Réponse à fournir par la commune

Thème L : demandes particulières analysées au cas par cas

Observations orales : Or-12, Or-19, Or-23, Or-24, Or-40, Or-41 **Observations du registre :** Rg-1, Rg-4, Rg-16, Rg-17 **Documents annexés au registre :** Doc-1, Doc-2, Doc-10, Doc-12, Doc-13, Doc-15, Doc-23, Doc-25, Doc-29

Le thème L correspond à des demandes précises de requérants concernant leurs parcelles. Je vous demande de bien vouloir répondre individuellement à chacune de ces demandes en vous référant aux tableaux détaillés ci-joints.

=> Réponse à fournir par la commune

Fin du procès-verbal