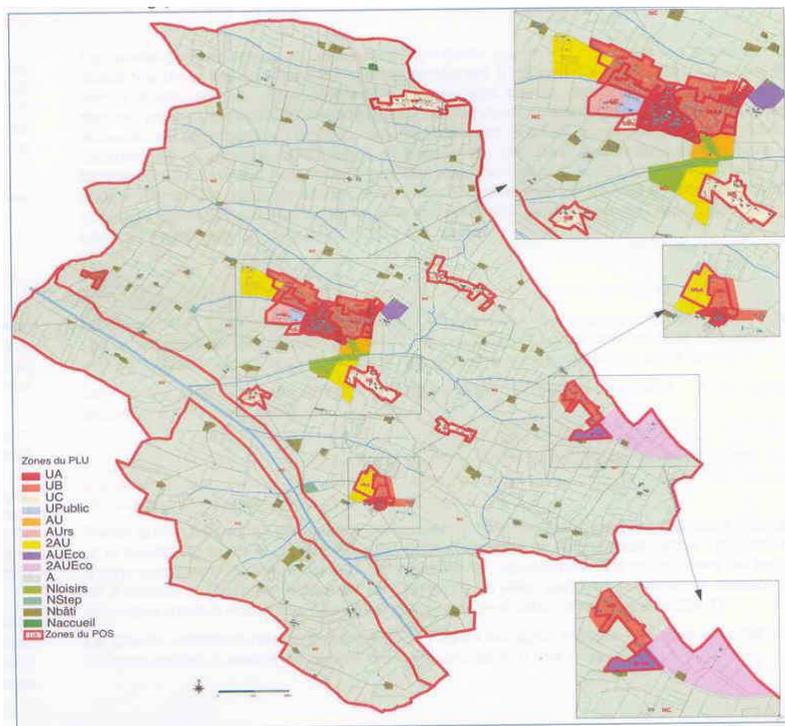


DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

COMMUNE DE SAINT-LEON (31560)

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A
LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN
PLAN LOCAL D'URBANISME**



Du 31 JANVIER au 2 MARS 2011

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire Enquêteur :
Anne FERRAND

SOMMAIRE

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE.....	2
II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR La procédure d'évolution DU PLU.....	3
III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR La procédure d'enquête.....	4
IV - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE.....	5
V - ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES.....	6
V.1 - Rappel des thèmes identifiés 6	
V.2 - Rappel de la démarche concernant le traitement des requêtes.....	8
VI - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	39

Note : Toutes les abréviations utilisées dans le présent rapport sont détaillées en Annexe 1 : « Liste des sigles et acronymes » du rapport d'enquête.

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Saint-Léon (31560) est couverte par un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 8/02/2002, modifié le 24/06/2005, révisé le 27/12/2005 et modifié le 24/11/2006.

La commune souhaite réviser son document d'urbanisme afin d'engager une nouvelle phase de développement de son territoire.

La présente enquête publique prescrite par arrêté municipal en date du 5 janvier 2011, Monsieur le Maire de la commune de Saint-Léon porte sur :

- ✓ la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Léon.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du lundi 31 janvier 2011 au mercredi 2 mars 2011 inclus à la mairie de Saint-Léon (31).

Ce document fait suite au rapport d'enquête rédigé par le Commissaire enquêteur en date du 17 mai 2011.

Ce document présente les conclusions motivées et l'avis du Commissaire Enquêteur sur l'objet de l'enquête.

II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA PROCÉDURE D'ÉVOLUTION DU PLU

Art. L123-13 du code de l'Urbanisme : Extrait

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L123-1 ;
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

.../...

Dans les autres cas que ceux visés aux a,b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L123-6 à L123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public, privé, présentant un intérêt générale notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L123-9.

.../... »

<p><u>Avis du Commissaire enquêteur</u> : La procédure de révision utilisée est en cohérence avec l'article <u>L123-13</u> du code de l'Urbanisme.</p>
--

III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE

Le Commissaire enquêteur a constaté le respect des obligations réglementaires concernant la procédure d'enquête publique, à savoir :

- ✓ la production du dossier d'enquête, réalisé par l'Agence URBANE, sis 15, allée de Bellefontaine à 31100 TOULOUSE,
- ✓ la mise à disposition du public du dossier et du registre d'enquête pendant toute la durée de l'enquête, à l'accueil de la mairie de Saint-Léon, 1 place de la République – 31560 Saint-Léon, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie, conformément à l'article 3 de l'arrêté municipal en date du 5 janvier 2011,
- ✓ l'accueil du public lors des 5 permanences du Commissaire enquêteur, tenues aux jours et aux heures précisés dans l'article 4 de l'arrêté municipal en date du 5 janvier 2011,
- ✓ les publications de l'avis d'enquête effectuées dans les délais, dans deux journaux locaux, ainsi que l'affichage sur les panneaux officiels de la mairie, conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal en date du 5 janvier 2011.

Avis du Commissaire enquêteur : Le Commissaire enquêteur reconnaît la régularité de la procédure d'enquête publique.

IV - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE

Rappel :

1 : La synthèse de l'avis des services de l'Etat a été ajoutée au dossier avant le début de l'enquête publique. Ce document de 5 pages réalisé par l'Agence URBAINE en date du 14 octobre 2010 s'intitule : « Commune de Saint-Léon - Haute Garonne (31) - Plan Local d'Urbanisme – Dossier de synthèse de l'avis des services et des réponses apportées dans le projet de PLU soumis à l'enquête publique - 14 octobre 2010 ».

A la demande du Commissaire Enquêteur, la pièce graphique du règlement (échelle 1 / 10 000 ème) tenant compte des modifications suite à l'avis des PPA a été mis à la disposition du public en cours d'enquête.

2 : un dossier s'intitulant « Mise à jour du plan de zonage d'assainissement – Etudes – Modification zone de Caussidière suite à l'enquête publique - 03/02/11 - Auteur : Cabinet ARRAGON » a été mis à la disposition du public en cours d'enquête.

Présenté sous forme de plusieurs sous dossiers à feuillets non mobiles, le dossier comporte les documents suivants :

1. **Rapport de présentation** 55 pages
2. **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**6 pages
3. **Orientations d'aménagement** 1 page
4. **Règlement**61 pages +2 documents graphiques
5. **Annexes**6 sous-dossiers

Avis du Commissaire enquêteur :

Le dossier soumis à enquête comporte l'ensemble des pièces prévues par les dispositions des articles R.123-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Le Commissaire enquêteur regrette que le dossier ne comporte aucune date de rédaction. (voir Thème G-2).

V - ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a recensé :

- 63 observations orales reçues lors des permanences,
- 50 observations écrites consignées dans le registre d'enquête ou annexées sous forme de document.

V.1 - Rappel des thèmes identifiés

Au vu du nombre très important de requête, toutes les observations du public ont été classées par thème. Le tableau ci dessous comptabilise la fréquence des thèmes abordés :

Écriture comptable des thème abordés		
Thème	Intitulé du thème	Nbre de fois cité
A	Sur l'élaboration du projet de PLU	16
B	Sur la concertation préalable au projet et l'information du public	22
C	Sur la cohérence du projet avec les documents communaux et supra-communaux	16
D	Sur les modifications apportées suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	4
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	2
F	Sur le schéma d'assainissement et les STEP	4
G	Sur la présente enquête publique	
	G-1 : les publications dans la presse	1
	G-2 : les documents soumis à enquête : lisibilité, exactitude, cohérence et mise à jour des documents mis à disposition du public.	22
H	Sur les orientations du projet de PLU	
	H-1 : La perte d'identité du village rural	12

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Écriture comptable des thème abordés		
Thème	Intitulé du thème	Nbre de fois cité
	H-2 : L'évolution démographique et la diversité des générations	17
	H-3 : La densité et la diversité de production de logements	26
	H-4 : Les zones de développement urbain et lien avec village	17
	H-5 : La qualité urbaine, paysagère et environnementale	17
	H-6 : Les orientations d'aménagements	17
	H-7 : Les réseaux : assainissement, pluvial, gaz, déchets, eau potable	16
	H-8: Les services, commerces et équipements	17
	H-9 : Les infrastructures de transport et déplacements – Les modes « doux » - Le stationnement - Les transports en commun	17
	H-10 : Les emplois et activités économiques	4
	H-11 : L'agriculture	18
	H-12 : Le groupe scolaire	19
	H-13 : Le développement écologique et durable	2
	H-14 : Le financement du projet et des équipements	18
	H-15 : Inventaire des bâtiments communaux et réhabilitation	8
I	Sur le document graphique du PLU	
	I-1 : Le fond cadastral	23
	I-2 : Le zonage	33
	I-3 : Les sites archéologiques et les éléments de paysage identifiés (EPI)	15
	I-4 : Les boisements et espaces boisés classés	9
	I-5 : Les emplacements réservés	15
	I-6 : Les périmètres de précaution des installations agricoles	5
	I-7 : Les périmètres de protection des EPI et des EBC	1
J	Sur le règlement du PLU	
	J-1 : Les zones en assainissement autonome	5

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Écriture comptable des thème abordés		
Thème	Intitulé du thème	Nbre de fois cité
	J-2 : La zone Nbâti	1
	J-3 : La zone AUEco(b) de Coustire	2
	J-4 : La zone Nloisir	1
	J-5 : La zone Aurs Rouaix	6
	J-6 : Les plantations	3
	J-7 : La stabilisation des pentes	1
	J-8 : Les contraintes EPI et EBC	5
K	Sur les requêtes hors projet	
	K-1 : Légalité de l'arrêté municipal de projet de PLU pris le 8 mars 2010	2
	K-2 : Éthique et déontologie de certains conseillers municipaux ayant des intérêt dans le projet	7
	K-3 : Montant des négociations financières avec les propriétaires concernés par le projet.	4
	K-4 : Plus-values immobilières des propriétaires fonciers	3
L	Demandes particulières analysées au cas par cas	19

Les observations du public pouvant aborder plusieurs thèmes, la somme des thèmes cités ici n'est pas cumulative.

V.2 - Rappel de la démarche concernant le traitement des requêtes

Après avoir étudié l'ensemble des observations écrites et orales formulées par le public durant l'enquête, le commissaire enquêteur a transmis le 28 mars 2011 à Monsieur le Maire de Saint-Léon le procès verbal des observations reçues pendant l'enquête (Voir Annexe 7 du Rapport d'enquête : « Procès verbal des observations formulées »).

Le Commissaire Enquêteur a présenté l'ensemble du procès verbal lors d'une réunion tenue le 31 mars 2011 dans les locaux de l'agence Urbane en présence de :

- Monsieur LANDET, Maire de Saint-Léon,
- Madame PEZ, Madame COMBELLE, Monsieur POUNT-BISET et Monsieur GERS, membres de la commission urbanisme de la commune de Saint-Léon,
- Madame RUFFAT et Madame ESCAUTIER de l'agence Urbane.

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Monsieur LANDET a adressé au Commissaire enquêteur le 11 mai 2011 le mémoire en réponse de la commune (Voir Annexe 8 du Rapport d'enquête : « Mémoire en réponse de la commune »).

L'annexe 3 manquante a été transmise le 13 mai 2011.

Les requêtes thématiques vont être analysées ci-après. Pour chaque thème abordé, sont indiqués :

- la référence des observations concernées :
 - ✓ Or – xx : requête orale lors des permanences du commissaire enquêteur,
 - ✓ Rg - xx : requête rédigée sur le registre d'enquête,
 - ✓ Doc – xx : pièce écrite annexée au registre d'enquête.
- L'extrait du procès verbal de fin d'enquête rédigé par le Commissaire Enquêteur,
- la réponse de la commune de Saint-Léon et de l'agence Urbane,
- l'avis du Commissaire Enquêteur.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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

Réponse de la commune :

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

Avis du Commissaire enquêteur :

Aucune information n'a été transmise au Commissaire Enquêteur concernant les dates et le contenu des travaux de la commission urbanisme.

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Le Commissaire Enquêteur en déduit que le projet de PLU n'a fait l'objet d'aucune réunion de travail de la part de la commission urbanisme de la commune.

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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.

Réponse de la commune :(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

Avis du Commissaire enquêteur : |

Les modalités de concertation avec le public définies dans la délibération du Conseil Municipal en date du 24 octobre 2006 n'ont pas été respectées :

- * aucun panneau d'exposition n'a été mis à disposition du public,
- * aucune réunion public d'information n'a été tenue lors de l'élaboration du projet : la réunion publique du 28/01/2011 ne peut être considérée comme une réunion de concertation préalable : cette réunion organisée 2 jours avant le début de l'enquête visait à informer la population sur les modalités de la présente enquête publique,
- * la population ne semble pas avoir collaboré à ce projet.

Le Commissaire Enquêteur considère que la concertation préalable au projet, la collaboration et l'information du public ont été très largement insuffisantes.

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

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

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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.

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.

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 ?

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 :

1. quelle est actuellement la part du territoire communal à vocation agricole,
2. quelle est la part du territoire classé en zone A dans le projet de PLU ?

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 ?

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.

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Réponse de la commune :

PADD et patrimoine paysager : 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 : Effectivement il y a bien 19 exploitants agricoles sur la commune, la ferme « Le Bourdic » ayant été oubliée.

Plan de zonage d'assainissement : La commune a fourni les documents à jour en annexe du PLU.

Réponse de l'agence Urbane :

PADD et urbanisation : 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 : 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.

PADD et constructions soumises aux nuisances et aux risques : 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 : 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 : 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 : 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.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de ses réponses et estime que le principe énoncé au PADD « étendre l'urbanisation de manière cohérente et préserver la richesse agricole, paysagère et environnementale de la commune » n'est pas respecté.

Le Commissaire enquêteur recommande :

- * la rédaction d'Orientation d'Aménagement avec traduction réglementaire au PLU ainsi qu'une étude d'intégration paysagère lors de l'ouverture des zones 2AU,
- * le retrait au minima de la partie Sud au delà du Hameau « Figuet » de la zone 2AU du secteur « La Grange » qui est en contradiction avec les objectifs du PADD.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

« 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 ?

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 ?

Réponse de la commune :

« réponses apportées par la commune » : Modification par URBANE au vu des réponses des PPA avec accord de Monsieur le Maire.

« l'Inspection Académique » : 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.

Réponse de l'agence Urbane :

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

« l'Inspection Académique » : 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.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur constate que le projet a été modifié sans en informer la commission urbanisme de la commune.

Concernant l'extension possible du groupe scolaire, le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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 ?
- 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.

Réponse de l'agence Urbane :

zone n°9 : 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 : 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.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur constate des erreurs et incohérence entre la demande de dérogation au titre de l'article L 122-2 du Code de l'urbanisme et le projet de PLU.

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

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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 ?

Réponse de la commune :

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)**

Réponse de l'agence Urbane :

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 Code 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.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur constate que le schéma d'assainissement n'a pas été soumis à enquête publique conjointement à celle du PLU.

Le Commissaire Enquêteur recommande que le zonage d'assainissement soit mis à jour et annexé au PLU.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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

Réponse de la commune :

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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 ?

Réponse de l'agence Urbane :

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'aménagement des zones à urbaniser (U et AU), étude de l'impact sur le paysage (simulations 2D ou 3D). Quelles réponses pouvez-vous apporter ?

Réponse de la commune :

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

Avis du Commissaire enquêteur :

Les formalités réglementaires de publicité et d'affichage ont été réalisées conformément à la procédure prévue.

Le Commissaire Enquêteur constate que le dossier rédigé par l'agence Urbane ne comporte aucune date de rédaction.

Le Commissaire Enquêteur regrette l'absence des documents d'orientations d'aménagement des zones à urbaniser (U et AU), d'étude de l'impact sur le paysage. Même si ces pièces ne sont pas obligatoires dans le cadre d'un PLU, elles permettraient

d'apprécier et de garantir le respect d'un des objectifs du PADD : « préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager ».

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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 t-elle apporter des réponses à ces inquiétudes ?

Réponse de la commune :

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.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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 fiscal sur les foyers (impôts locaux),*
- ✓ *rupture de la diversité des générations.*

La commune peut t-elle apporter des réponses à ces inquiétudes ?

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

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 %

Réponse de la commune : 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 ?

Réponse de la commune : 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 ?

Réponse de l'agence Urbane : 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. 1,5 pers), 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 ?

Réponse de la commune : Source INSEE : 2009 = 1000 h, 2010 = 1034 h, 2011 = 1067 h.

Réponse de l'agence Urbane : La population municipale 2008 est de 1059 et totale de 1067 (source INSEE)

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur constate que la population de référence retenue pour l'étude du projet de PLU est inexacte (1300 hab. retenus pour 1000 hab. constatés en 2009).

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Au terme du PLU (2020) et au regard des disponibilités offertes, le dossier indique que la population communale pourrait atteindre environ 2220 habitants.

Ainsi, le projet consiste en une augmentation possible de la population de 1153 habitants soit un doublement de la population en 9ans.

Le Commissaire Enquêteur :

* constate que le développement choisi par la commune ne répond pas aux attentes exprimées par la population,

* estime que le développement choisi par la commune est trop important sur une échéance trop courte (2020 alors que l'échéance du SCOT est 2030), ce qui risque de poser des problèmes d'adéquation entre le développement de la population et celui des équipements publics, des commerces et des services.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

Ces requérant 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 t-elle apporter des réponses à ces inquiétudes ?

Réponse de la commune : 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.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune.

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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 ?

Réponse de la commune : 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.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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.

Réponse de l'agence Urbane : voir réponse thème C (PADD et Patrimoine paysager)

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur recommande la rédaction d'Orientations d'Aménagement avec traduction réglementaire au PLU ainsi qu'une étude d'intégration paysagère lors de l'ouverture des zones 2AU du secteur « La Grange » et AUEco(b) du secteur « Coustire ».

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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 ?

Réponse de l'agence Urbane : 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.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur recommande la rédaction d'Orientations d'Aménagement avec traduction réglementaire au PLU lors de l'ouverture des zones AU et 2AU.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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 ?

Réponse de la commune : Oui, dans le schéma directeur d'assainissement initial.

Avis du Commissaire enquêteur :

La commune n'ayant fourni aucun élément concernant l'étude et les modalités de mise à dimension des réseaux, le Commissaire Enquêteur estime que le développement choisi par la commune risque de poser des problèmes d'adéquation entre le développement très important de la population et celui des réseaux (assainissement, pluvial, gaz, déchets, eau potable).

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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

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

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par la 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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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) ?

Réponse de la commune :=> 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..

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune.

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

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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 ?

Réponse de l'agence Urbane : Il n'y a pas de préconisations précises dans le règlement du PLU aujourd'hui.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par l'agence Urbane.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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

Réponse de la commune : => Oui, une étude financière a été rédigée par l'ATD pour les prochaines années. (Annexe 5)

Avis du Commissaire enquêteur :

L'analyse financière de l'Agence Technique Départementale a été réalisée en février 2009 et porte sur une prospective du budget général 2008-2013.

Cette analyse ne tient pas compte des perspectives d'évolution offertes par le projet de PLU : l'étude prospective réalisée par l'ATD se base sur des hypothèses d'évolution de

12 constructions individuelles par an et de 20 habitants par an. Le PLU prévoit une évolution démographique de 1153 habitants en 9 ans.

Le Commissaire Enquêteur constate donc qu'aucune étude financière n'a été menée par la commune au regard des ambitions du projet de PLU.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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-t-il envisageable de les utiliser en tant qu'équipements publics après réhabilitation ?

Réponse de la commune :=>Tous les bâtiments communaux sont actuellement affectés au service public, aux associations de la commune et en logements locatifs. (**Annexe 6**)

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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 ?

Réponse de l'agence Urbane : 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.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par l'agence Urbane.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :✓ **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 ?

Réponse de la commune : 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.

Avis du Commissaire enquêteur :

Dans un souci d'équité et en cohérence avec les avis formulés par la DDT, la DDEA, la Chambre d'agriculture et le SCOT Lauragais concernant l'urbanisation sur Caussidière, le Commissaire Enquêteur demande :

- * la suppression de la totalité de la zone 2AU de l'Olivier, y compris des parcelles ayant fait l'objet d'une demande de dérogation : n°11 : section D1 : 191, 192 et 201
- * et la suppression des parcelles en zone UB(a) ayant fait l'objet d'une demande de dérogation : n°7 : section D1 : 143, section C1 : 5, 6, 7, 8, 507, 508, 493

Rappel des avis des personnes Publiques Associées :

* DDT : « la réduction voire la suppression de la zone 2AU de Caussidières »,

* DEA : « la diminution des zones 2AU notamment sur Caussidières »,

* Chambre d'agriculture : « le retrait de la zone 2AU de caussidière »,

* SCOT Lauragais : « fortement réduire le développement en diminuant la zone UB(a) de Caussidière qui est en assainissement autonome ».

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

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Réponse de l'agence Urbane : Il n'y a pas de périmètre de protection lié à un EPI

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par l'agence Urbane.

- ✓ 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° 699 et n° 334 étant concernées. Pourquoi seule la parcelle n°334 a été supprimée alors que la parcelle n° 699 a été maintenue en zone UB(a).

Réponse de la commune : Ce sont le SCOT Lauragais et les services de l'Etat qui ont demandé la suppression de la parcelle 334

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune.

- ✓ 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 ?

Réponse de la commune : Forte demande de construction dans ce secteur, et continuité du bâti.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur demande le retrait des parcelles n° 1095 et 1097 qui sont en contradiction avec le PADD.

- ✓ Qu'en est-t-il de la parcelle n°1120 mentionnée sur la demande de dérogation ?

Réponse de l'agence Urbane : Voir réponse faite précédemment, c'est une erreur

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par l'agence Urbane.

- ✓ la zone UC « Les Maourels » : une requérante demande un aménagement spécifique pour cette zone où la route est très étroite et les pentes importantes.

Réponse de la commune : Cette voie doit être réhabilitée lors du prochain pool routier de la communauté de communes

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune.

- ✓ 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

Réponse de la commune : L'ensemble des parcelles 580 et 791 sera classé en Upublic

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune.

- ✓ 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) ?

Réponse de l'agence Urbane : Cette parcelle était déjà en zone UC dans le POS, elle n'a pas besoin d'une demande de dérogation

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par l'agence Urbane.

- ✓ 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 ?

Réponse de la commune : Ce déclassement a été demandé par la DDT. A eux de voir si ce déclassement est réglementaire.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur demande à la commune de bien vouloir revoir ce point avec les services de la DDT.

- ✓ la zone de Aurs de Rouaix : comment va se faire l'accès sécurisé à la RD 19 ?

Réponse de l'agence Urbane : L'Orientation d'Aménagement sera précisée : « accès unique déjà sécurisé sur la RD19 »

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée par l'agence Urbane.

- ✓ 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 ?

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Réponse de la commune : 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,

Réponse de la commune : 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,

Réponse de la commune : Ces petits commerces peuvent également s'implanter sur cette zone.

- ✓ elle est située en porte de village et dénaturera donc Saint Léon,

Réponse de la commune : 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,

Réponse de l'agence Urbane : 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 ?

Réponse de l'agence Urbane : 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 ?

Réponse de la commune : Le propriétaire de ces parcelles a un autre accès par sa ferme voisine (chemin privé)

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'ensemble des réponses apportées par la commune et par l'agence Urbane.

- ✓ 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.

Réponse de l'agence Urbane : Pas de périmètre de protection autour d'un EBC, sauf création explicite dans le règlement (très très rare)

Réponse de la commune : 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.

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

- ✓ la zone 2AUEco : cette zone intègre un EPI n° 12 « Moulin de Cous tire ». 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 ?

Réponse de l'agence Urbane : 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

Réponse de l'agence Urbane : Cette demande sera validée

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'ensemble des réponses apportées par la commune et par l'agence Urbane.

- ✓ 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 ?

Réponse de la commune : 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 ?

Réponse de l'agence Urbane : 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 ?

Réponse de l'agence Urbane : Suite à cette requête les zones Nbâti seront complétées par les parcelles d'habitation sans lien avec une activité agricole

Réponse de la commune : => Pour ce faire, la commune fournira à l'agence Urbane 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.

Réponse de l'agence Urbane : 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.

Réponse de l'agence Urbane : La station d'épuration au sud du village, actuellement en zone Nloisir, sera classée en zone Nstep clairement identifiée

Réponse de la commune : La commune fournira à l'agence Urbane l'implantation exacte

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'ensemble des réponses apportées par la commune et par l'agence Urbane.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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

Réponse de l'agence Urbane : 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 ?

Réponse de l'agence Urbane : 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).

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur recommande de faire figurer les sites archéologiques sur les documents graphiques afin de faciliter leur prise en compte dans le cadre par exemple de l'instruction d'un permis de construire.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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 ?

Réponse de l'agence Urbane : Les boisements relevés aux documents graphiques du règlement du PLU seront classés en EPI.

Quels sont les critères de classification d'un espace boisé en « boisement » ou en « espace boisé classé » ?

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

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Réponse de l'agence Urbane : 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 parcelles n°311 en EBC ?

Réponse de l'agence Urbane : 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 déclassées ?

Réponse de l'agence Urbane : C'est une erreur qui sera rectifiée, cette parcelle sera reclassée en EBC

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur demande à la commune d'identifier, de recenser et de mentionner sur le document graphique du PLU l'ensemble des espaces boisés de son territoire.

Le Commissaire Enquêteur recommande de classer les bois en EBC, plus strict qu'un classement en EPI, en cohérence avec les objectifs de préservation et valorisation du paysage inscrits au PADD.

Le Commissaire Enquêteur demande le déclassement des parcelles n° 13, 14 et 15 actuellement en EBC.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'ensemble des réponses apportées par l'agence Urbane.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

Emplacement n°1 / parcelles n°274/275 : Un requérant demande soit de sortir ces parcelles de la réservation 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.

Réponse de l'agence Urbane : Cet emplacement réservé sera supprimé selon le choix de la commune

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

Réponse de la commune : Voir plus haut étude demandée au CAUE sur l'urbanisation du bourg.

Emplacement n°4 : cette réservation ampute 1900 m² de terre agricole. Le requérant s'oppose à cette réservation.

Cette élargissement de la voie communale 201 ne concerne t-il que la zone AUEco(b) ?

Réponse de l'agence Urbane : Cet emplacement réservé sera basculé de l'autre côté de la voie, dans la zone AUéco(b)

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

Réponse de l'agence Urbane : Cet emplacement réservé sera supprimé selon le choix de la commune

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

Réponse de la commune : Cette question est d'ordre privé, elle ne concerne pas le PLU.

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

Réponse de l'agence Urbane : Voir intitulé de l'ER, très explicite

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

Réponse de l'agence Urbane : Cet emplacement réservé sera reporté sur les documents graphiques du règlement

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur demande à la commune de bien vouloir répondre à la demande concernant l'emplacement n°2 sur Caussidière.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'ensemble des réponses apportées par la commune et par l'agence Urbane.

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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 ?

Réponse de l'agence Urbane : Voir réponse ci avant

La commune fournira à l'agence Urbane, 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 ?

Réponse de l'agence Urbane : 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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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

Réponse de l'agence Urbane : Voir réponse ci avant

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'ensemble des réponses apportées par l'agence Urbane.

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 :**Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

Quelles seront les surfaces minimum des zones en assainissement autonome compte tenu de l'aptitude des sols ?

Réponse de l'agence Urbane : 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 Nbâti**Observations orales :** Or-49**Observations du registre :****Documents annexés au registre :**Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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.

Réponse de l'agence Urbane : 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-26Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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

Réponse de la commune : 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 :**Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

Quel est le projet sur cette zone ?

Réponse de la commune : *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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

Quel est le projet sur cette zone ?

Réponse de la commune : *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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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

Réponse de l'agence Urbane : *Les zones tampon sont bien reprises dans le règlement de la zone (article 13).*

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

J-7 : La stabilisation des pentes

Observations orales :

Observations du registre :

Documents annexés au registre : Doc-19

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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

Réponse de la commune : 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, Or46, Or-47

Observations du registre :

Documents annexés au registre : Doc-23

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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

Réponse de l'agence Urbane : se reporter au règlement : pour les zones concernées, articles 2 et 13 notamment

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'ensemble des réponses apportées par la commune et par l'agence Urbane.

Thème K : Sur les requêtes hors projet

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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* : Or52, 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

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

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

Procès verbal du Commissaire Enquêteur :

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.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur constate que la commune n'a à ce jour transmis aucune réponse aux requérants.

VI - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conclusion de l'enquête publique prescrite par arrêté municipal en date du 5 janvier 2011 de Monsieur le Maire de la commune de Saint-Léon (31560) portant sur la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme,

- ✓ Après plusieurs visites des lieux et divers entretiens avec Monsieur LANDET Maire de Saint-Léon,
 - ✓ Après étude complète du dossier soumis à enquête publique et des documents annexés à celui-ci,
 - ✓ Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées,
 - ✓ Après vérification des formalités réglementaires de publicité et d'affichage,
 - ✓ Après avoir siégé et tenu 5 permanences en mairie de Saint-Léon,
 - ✓ Après avoir recensé 63 observations orales reçues lors des permanences et 50 observations écrites consignées dans le registre d'enquête ou annexées sous forme de document,
 - ✓ Après analyse de l'ensemble des requêtes du public, classement par thème et rédaction en date 28 mars 2011 du procès verbal des observations recueillies,
 - ✓ Après avoir présenté l'ensemble du procès verbal lors d'une réunion tenue le 31 mars 2011 en présence de Monsieur le Maire de Saint-Léon, de l'ensemble des membres de la commission urbanisme de la commune et de l'agence Urbane,
 - ✓ Après analyse du mémoire en réponse en date du 11 mai 2011 de la mairie de Saint-Léon,
 - ✓ Compte tenu des avis formulés par le Commissaire enquêteur sur la procédure d'évolution du PLU, sur la procédure d'enquête publique et sur le dossier soumis à enquête,
 - ✓ Compte tenu des avis formulés par le Commissaire enquêteur sur chacun des thèmes développés dans les présentes conclusions (voir paragraphe V – Analyse et avis du Commissaire Enquêteur sur les observations formulées),
1. **Sur la procédure de révision utilisée** : le Commissaire enquêteur reconnaît que la procédure de révision utilisée est en cohérence avec l'article L123-13 du code de l'Urbanisme,
 2. **Sur la procédure d'enquête publique**, le Commissaire enquêteur reconnaît la régularité de la procédure à savoir :
 - ✓ les formalités réglementaires de publicité ont été effectuées dans les délais, dans deux journaux locaux, ainsi que l'affichage sur les panneaux officiels de la mairie, sur le panneau d'information de la Halle et sur le panneau d'information du groupe scolaire Jean Rostand,

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

- ✓ la mise à disposition du public du registre et du dossier d'enquête à l'accueil de la mairie aux heures et jours d'ouverture de celle ci,
- ✓ l'accueil du public lors de 5 permanences assurées par le Commissaire enquêteur.

3. Sur l'élaboration du projet de PLU : Le Commissaire Enquêteur constate que le l'élaboration du projet de PLU n'a fait l'objet d'aucune réunion de travail de la part de la commission urbanisme de la commune.

4. Sur la concertation préalable au projet et l'information du public : le Commissaire Enquêteur constate que les modalités de concertation avec le public définies dans la délibération du Conseil Municipal en date du 24 octobre 2006 n'ont pas été respectées. Le Commissaire Enquêteur considère que la concertation préalable au projet et l'information du public ont été très largement insuffisantes.

5. Sur les modifications apportées suite aux avis des Personnes Publiques Associées : Le Commissaire Enquêteur constate que le projet a été modifié sans en informer la commission urbanisme de la commune.

6. 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 : Le Commissaire Enquêteur constate des erreurs et incohérences avec le projet de PLU.

7. Sur le schéma d'assainissement et les STEP : le Commissaire Enquêteur constate que le schéma d'assainissement n'a pas été soumis a enquête publique conjointement à celle du PLU.

8. Sur la composition du dossier et sur les documents soumis à enquête : le Commissaire enquêteur reconnaît que le dossier est complet et que sa composition est conforme aux dispositions des articles R.123-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Toutefois, le Commissaire Enquêteur regrette l'absence des documents d'orientations d'aménagement des zones à urbaniser (AU et 2AU), d'étude de l'impact sur le paysage qui auraient permis d'apprécier et de garantir le respect d'un des objectifs du PADD : « préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager ».

9. Sur les orientations du projet de PLU et la cohérence avec les documents communaux et supra-communaux : le Commissaire Enquêteur :

- estime que les zones 2AU de « l'Olivier », 2AU du secteur « La Grange », AUEco(b) du secteur « Coustire », UB(a) dérogation n°7 de Caussidière et UC dérogation n° 9 du secteur « Endès » sont en contradiction avec les objectifs du PADD : « privilégier l'urbanisation autour des noyaux villageois existants et préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager »,
- constate que le développement choisi par la commune ne répond pas aux attentes exprimées par la population,
- estime que le développement choisi par la commune est trop important (doublement de la population en 9 ans) sur une échéance trop courte (2020 alors que l'échéance du SCOT est 2030), ce qui risque de poser des problèmes d'adéquation entre le développement de la population et celui des équipements publics, des commerces et des services.

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

- constate qu'aucune étude concernant les modalités de mise à dimension des réseaux (assainissement, pluvial, gaz, déchets, eau potable) n'a été menée par la commune,
- estime que le développement choisi par la commune risque de poser des problèmes d'adéquation entre le développement très important de la population et celui des réseaux,
- constate qu'aucune étude financière n'a été menée par la commune au regard des ambitions du projet de PLU,

10. Sur le document graphique du PLU : le Commissaire Enquêteur constate de nombreuses erreurs concernant l'identification, la localisation et la classification des espaces boisés de la commune et estime que ce document ne permet pas de garantir les objectifs de préservation et valorisation du paysage inscrits au PADD.

11 . Sur les demandes particulières analysées au cas par cas : le Commissaire enquêteur constate que la commune n'a à ce jour transmis aucune réponse aux requérants.

En conséquence, sur le projet révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Léon (31560),

le Commissaire enquêteur donne un

AVIS DEFAVORABLE

Sont transmis, en conséquence, à Monsieur Le Maire de Saint-Léon, le rapport d'enquête et les conclusions du Commissaire enquêteur en deux exemplaires papier ainsi qu'un fichier numérique de ces rapports.

Un exemplaire papier est également transmis au Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Fait à Mons, le 17 mai 2011

Le Commissaire enquêteur

Anne FERRAND