

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Portant sur le Projet - de Révision du Plan Local d'Urbanisme et
de Révision du Zonage d'Assainissement
à Saint-Cézert



Enquête s'étant déroulée
du Lundi 19 Novembre au Vendredi 21 Décembre 2018

AVIS / CONCLUSIONS REVISION DU PLU

Enquête réalisée par Christian HENRIC, Commissaire Enquêteur

1 – PREAMBULE

2 – RAPPEL DU CADRE, OBJET DE L'ENQUÊTE, CONTEXTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4 – LES OBJECTIFS DU PLU

4-1 Le plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

4-2 La traduction de ces objectifs dans le PLU

5 – LES DIFFERENTES AVIS PPA / ETAT

6 – LES OBSERVATIONS DURANT L'ENQUÊTE ET LA POSITION DE LA COMMUNE DE SAINT CEZERT PAR RAPPORT AUX OBSERVATIONS EMISES

6-1 Réponse de la Commune aux observations émises par des particuliers lors de l'enquête publique, position du Commissaire Enquêteur

6-2 Réponse de la Commune aux observations émises par le Commissaire Enquêteur lors de l'enquête publique, position du Commissaire Enquêteur

7 – CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

7-1 Conclusions et avis sur la régularité de la procédure

7-2 Conclusions et avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

7-3 Conclusions concernant les diverses demandes

8 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – PREAMBULE

La présente enquête fait l'objet d'une enquête publique unique sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme et de révision du Schéma d'assainissement de la Commune de Saint-Cézert.

Les présentes conclusions exposent après le rappel de l'objet de l'enquête et de son organisation, la position du Commissaire Enquêteur quant aux observations émises par le public ou les Personnes Publiques Associées.

Le choix du Maître d'Ouvrage est ensuite étudié permettant d'en découler des conclusions et un avis motivé.

2 – RAPPEL DU CADRE, OBJET DE L'ENQUÊTE, CONTEXTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

La présente enquête s'inscrit dans le cadre des dispositions des articles L 123-1 du Code de l'environnement et suivants organisant l'enquête publique.

L'enquête publique unique est prévue par l'article R.123-7 du Code de l'Environnement.

« Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumis à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L.123-2 du Code de l'Environnement, ces enquêtes peuvent être organisées conjointement et conduites par un même commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal administratif ».

(La présente révision du PLU relève bien de l'article L.123-2 du Code de l'Environnement).

De plus, cette enquête unique rentre dans la première catégorie suite à la loi du 12 Juillet 2010 qui a eu pour objectif de fondre les régimes parfois disparates des enquêtes publiques.

Régie par le Chapitre III du titre II du livre 1^{er} Code de l'Environnement (articles L 123-1 et suivants), la première catégorie s'applique à l'ensemble des enquêtes publiques dont l'objet est d'informer et de faire participer les citoyens aux décisions prise en matière d'environnement. Ces enquêtes, dites « environnementales », découlent directement de l'enquête publique créée par la loi Bouchardeau (Loi n° 83-630 du 12 Juillet 1983) en matière d'atteinte à l'environnement. La durée d'une enquête de ce type ne peut être inférieure à un mois et le commissaire enquêteur est nommé par le président du Tribunal Administratif.

Il est précisé que la Municipalité de Saint-Cézert a décidé, par délibération d'appliquer à l'élaboration du PLU les articles R 151-1 à R 151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du PLU.

La Commune de Saint Cézert est l'autorité organisatrice de l'enquête publique unique, étant dit que le SMEA31, est lui pour sa part, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publique du zonage d'assainissement des eaux usées.

Du fait de la concomitance des deux enquêtes, une enquête publique a été décidée, Monsieur le Maire de Saint-Cézert étant chargé de l'organisation de celle-ci.

Au niveau de la procédure

Par requête en date du 25 Octobre 2018, Monsieur le Maire de Saint-Cézert a sollicité le Tribunal Administratif de Toulouse pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur afin de procéder à une enquête publique ayant pour l'objet la révision du Schéma d'Urbanisme et la révision du Schéma d'Assainissement de la commune de Saint-Cézert.

Par une décision E18000176/31 rendue le 25 Octobre 2018, Madame le Magistrat déléguée du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Christian HENRIC, en qualité de Commissaire Enquêteur.

Par un arrêté n° 2018-002 en date du 30 Octobre 2018, Monsieur le Maire de Saint-Cézert a fixé les modalités d'organisation de l'enquête publique.

Un avis d'ouverture d'enquête publique unique a été établi permettant d'effectuer l'affichage réglementaire

L'information au public a été conforme à l'arrêté pris, avec les publications prévues, le site internet de la commune, l'affichage règlementaire.

Pour l'ensemble de ces raisons, je peux affirmer que l'enquête publique a été organisée conformément au Code de l'Environnement et aux différents textes règlementaires régissant l'enquête publique.

3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Cézert, le siège de l'enquête a été la Mairie de Saint Cézert.

L'enquête s'est déroulée du Lundi 19 Novembre 2018 au Vendredi 21 Décembre 2018.

Cinq permanences ont eu lieu au siège de l'enquête conformément à l'arrêté l'organisant :

- Le Lundi 19 Novembre 2018 de 14 h 00 à 17 h 00
- Le Mardi 27 Novembre 2018 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le Samedi 8 Décembre 2018 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le Mercredi 12 Décembre 2018 de 14 h 00 à 17 h 00
- Le Vendredi 21 Décembre 2018 de 14 h 00 à 17 h 00.

Les conditions étaient très bonnes pour recevoir et informer le public. Cette enquête s'est déroulée sans aucun incident.

La consultation par le public s'est déroulée dans de parfaites conditions, les modalités de formulation également.

Les registres ont été clos le Vendredi 31 Décembre 2018.

Je peux donc affirmer pour l'ensemble de ces raisons que l'organisation et le déroulement de l'enquête ont été conforme à l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint Cézert, arrêté n° 2018-0032 du 30 Octobre 2018.

4 – LES OBJECTIFS DU PLU

Il a été précisé dans le rapport d'enquête le cadre législatif de l'élaboration du PLU avec notamment l'inscription de celui-ci dans un large territoire avec le PETR Pays Tolosan ainsi que le SCOT.

Au niveau du PLU de Saint Cézert, le PADD est une pièce essentielle.

4-1 Le plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD est le véritable projet politique pour le territoire de la Commune. Il introduit une démarche de projet en s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial.

Il s'applique sur l'ensemble du territoire et veille à respecter les principes énoncés aux articles L 101-1 et L 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Au titre de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit ou arrête les orientations retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal en matière de politiques :

- d'aménagement
- d'habitat
- de transports et de déplacements
- d'urbanisme
- les réseaux d'énergie
- de paysage
- de développement des communications numériques
- de protections des espaces naturels, agricoles et forestiers
- d'équipement commercial
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- de développement économique et de loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il constitue en cela le cadre de préférence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la Commune engage sur son territoire.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Conformément à la réglementation, aux besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial et aux éléments décrits ci-dessus, le Commissaire Enquêteur prend en compte le Plan d'Aménagement et de Développement concernant le PLU de Saint-Cézert.

Une fois la délibération prise, plusieurs objectifs ont été définis :

- ✓ La nécessité de traduire les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Nord Toulousain,
- ✓ La nécessité d'établir un document de planification urbaine qui intègre les nouvelles exigences législatives, notamment celles issues de la Loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et celles qui résultent de la Loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, avec en particulier :
 - ♦ La définition d'objectifs chiffrés de moindre consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,
 - ♦ La mise en place d'une stratégie d'accueil et d'urbanisation économe en foncier,
 - ♦ La nécessaire définition de la trame verte et bleue à l'échelle communale, en lien avec les orientations du SCOT et avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
 - ♦ La définition d'une stratégie de préservation des qualités paysagères, environnementales et de la biodiversité,
- ✓ La définition d'objectifs d'accueil démographique et de développement économique sur un horizon de 10 ans, en cohérence avec les objectifs du SCOT et avec les capacités des équipements,
- ✓ La définition d'une stratégie de développement urbain qui tienne compte des objectifs de moindre consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et qui s'organise en cohérence avec la mise en place d'un système d'assainissement collectif sur le bourg,
- ✓ La mise en place d'une stratégie de développement résidentiel favorisant une diversité et une compacité des formes urbaines et offrant des solutions pour répondre à une pluralité de besoins en logement,
- ✓ La mise en perspective et l'anticipation des besoins en matière d'équipement communal
- ✓ Le développement et l'aménagement d'un réseau de cheminement doux.

Une traduction en a été finalisée par le PADD, soumise à débat et délibéré en date du 12 Janvier 2018.

Les deux axes retenus pour organiser les territoires à l'horizon 2030 sont :

- ✓ Axe 1 : préserver les richesses du territoire :
 - construire un projet de territoire en lien avec les composantes des autres espaces et respectueux des richesses locales

- valoriser l'identité locale par la préservation de ses composantes agricoles, paysagères et patrimoniales
- ✓ Axe 2 : mettre en œuvre un projet urbain confortant le rôle du cœur de ville :
- renforcer la centralité du bourg pour en améliorer la convivialité
 - diversifier l'offre d'habitat pour la rendre accessible à tous
 - produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale
 - maîtriser la dynamique démographique et y adapter un projet urbain économe en consommation spatiale.

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, on doit respecter un principe de compatibilité et de prise en compte avec une hiérarchisation entre les différents documents d'urbanisme. Il doit notamment être compatible avec le SCOT du Nord Tolosan et entre le SRCE Midi-Pyrénées.

Au niveau du SCOT du Nord Tolosan, les objectifs formulés dans son PADD sont traduits dans le DOO, les orientations spécifiques à intégrer dans le cadre du développement de Saint Cézert peuvent être de deux ordres :

- ✓ Liées au développement urbain :
 - ♦ Un objectif de consommation maximum de 20 ha d'espaces entre 2011 et 2030,
 - ♦ Une production de logements atteignant une densité située entre 10 et 20 logements à l'hectare en assainissement collectif et entre 6 et 10 logements à l'hectare en assainissement autonome,
 - ♦ Un développement orienté vers le Sud du Marguestaud.
- ✓ Liées à la protection du maillage écologique :
 - ♦ La préservation des espaces naturels remarquables représentés par les ensembles boisés situés en cordon du ruisseau du Secourieu,
 - ♦ La préservation des forêts existantes,
 - ♦ Le maintien des continuités écologiques principalement liées au réseau hydrographique du Marguestaud, du Secourieu, de la Goutoule et de Larrivet.

Les deux axes du PADD de Saint Cézert se déclinent en six orientations se déclinant elle-même en :

Orientation n° 1 : Construire un projet de territoire en lien avec les composantes des autres espaces et respectueux des richesses locales en :

- Intégration des liens et connexions avec les espaces naturels à large échelle par la préservation des milieux écologiques patrimoniaux, trames vertes et bleues, corridors écologiques ;
- Valorisation et maintien des composantes de la biodiversité commune mettant en lien les différents ensembles naturels, ensembles boisés des coteaux, les corridors secondaires constitués par les réseaux des haies, les éléments de biodiversité spontanée.

Orientation n° 2 : Valoriser l'identité locale par la préservation de ses composantes, agricoles, paysagères et patrimoniales en :

- Préservation du potentiel agricole :
 - * la préservation de grandes entités et la limitation de la fragmentation et de l'enclavement des terres,
 - * la détermination des espaces de développement urbain sur les parcelles les moins valorisables,
 - * la mise en place de limites nettes entre les espaces agricoles et l'urbanisation pour stopper la diffusion de l'urbanisation dans les espaces agricoles.

- Soutien au développement des exploitations :
 - * la préservation d'un périmètre de développement suffisant autour des exploitations pour prévoir leur extension,
 - * la gestion des zones « tampon » entre habitat et agriculture participant à ne pas renforcer les nuisances.

- Valorisation du patrimoine et des paysages :
 - * le recensement du bâti patrimonial caractéristique de l'architecture locale,
 - * le recensement des éléments paysages emblématiques,
 - * la mise en place des règles maintenant la qualité patrimoniale du centre bourg,
 - * la préservation du caractère patrimonial du Domaine de Lamothe,
 - * le traitement qualitatif des entrées de ville.

- Le Domaine de Lamothe fait l'objet de deux types de mesures :
 - * la possibilité de changement de destination des bâtiments existants : dans un souci de préservation patrimoniale de l'ensemble du domaine (château et dépendances), le changement de destination est autorisé, notamment pour achever des projets en cours de réalisation et envisager un nouvel avenir pour le château,
 - * préservation de l'ensemble patrimonial : le projet vise à ne pas développer de nouvelles constructions sur le site pour respecter son caractère historique.

Je reviendrai sur la problématique du Domaine de Lamothe qui nécessite une mesure différente sur la possibilité de changement de destination des bâtiments.

Orientation n° 3 : Renforcer la centralité du bourg pour en améliorer la convivialité en :

- L'aménagement de nouveaux quartiers en continuité du noyau urbain :
 - * la concentration du développement à proximité et en continuité du cœur de ville participera de la dynamique de la vie du centre par l'apport de nouvelles populations directement intégrées à son fonctionnement,
 - * l'aménagement des nouveaux quartiers en densification ou en lien direct avec le cœur de bourg limitera l'éparpillement de l'habitat atténuant le rôle du cœur de ville.

- L'amélioration de l'accès au cœur de ville :
 - * l'aménagement de circulations douces convergeant vers les équipements créera des liens directs entre les populations à accueillir et le cœur de ville,
 - * la création de liaisons douces dans tous les nouveaux quartiers participera du développement du maillage communal.

- Le maintien et l'évolution programmée des équipements du centre bourg :
 - * la présence des équipements au cœur de ville participe de sa dynamique : leur évolution sera programmée in-situ afin de ne pas fragiliser la fonction actuelle du centre,
 - * la salle des fêtes nécessite des aménagements et une extension qui seront anticipés.

- L'effort sur la convivialité du centre-ville portera sur le cadre bâti :
 - * la qualité patrimoniale et architecturale participe de l'identité du bourg : son maintien sera recherché,
 - * les composantes de la qualité architecturale traditionnelle du centre bourg seront étendues aux espaces stratégiques, notamment dans l'aménagement des nouveaux quartiers.

Orientation n° 4 : Diversifier l'offre d'habitat pour la rendre accessible à tous en :

- La commune n'a pas d'obligation légale de production de logement social, pour autant elle met en œuvre des actions visant à constituer un parc social sur son territoire :
 - * par un projet global : tendre vers un objectif de 10% de logements sociaux dans la production totale de logements neufs sur le territoire,
 - * par la détermination d'emplacements dédiés à la réalisation de logements sociaux dans les futurs quartiers dans le cadre de la définition des OAP.

- La diversification du parc de logements sera recherchée :

- * l'ouverture et le maintien de larges zones urbaines facilite la réalisation de logements individuels purs, le projet veillera donc à favoriser une urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements, notamment par une réflexion portée dans le cadre des OAP,

- * la mixité des fonctions pour les activités non nuisantes dans les zones d'habitat sera accompagnée.

L'ensemble de ces orientations répond également aux objectifs fixés dans le cadre du SCOT du Nord Toulousain (extrait du PADD) :

- Développer significativement l'offre locative sociale et très sociale par bassin de vie par la réalisation de l'ordre de 15 à 20 % de la production de logements en financement aidé et réglementé (en particulier en PLU et PLA-I),

- Favoriser l'autonomie et développer la mixité et la diversité des fonctions au plus près des habitants afin de limiter partiellement les déplacements.

Orientation n° 5 : Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale en :

- La diversification des formes urbaines sera recherchée dans le projet urbain, notamment dans un souci de limitation de consommation spatiale, il veillera donc à :

- * limiter la diffusion de l'habitat « individuel pur » consommateur d'espace, en particulier sous forme linéaire,

- * accompagner la création de nouvelles formes urbaines, en particulier dans le futur quartier d'En Fourriès, intégrant notamment :

- la desserte et le stationnement,
- l'aménagement d'espaces publics et de partage,
- les liaisons douces,
- la diversité des typologies et des densités.

- L'accompagnement du projet urbain par la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif :

- * privilégier le développement urbain sur les espaces desservis par le futur réseau d'assainissement collectif,

- * accompagner l'aménagement des espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif par l'aménagement de quartiers sous forme d'OPA rationalisant la consommation spatiale et optimisant l'installation.

L'ensemble de ces orientations répond également aux objectifs fixés dans le cadre du SCOT du Nord Toulousain (extrait du PADD) :

- Fixer les règles d'une urbanisation maîtrisée et réfléchie à travers l'outil PLU : phasage, composition et organisation d'ensemble,
- Réduire nettement la taille moyenne de terrain utilisé par l'urbanisation pour économiser l'espace agricole et naturel,
- Proposer des densités de construction différenciées en fonction du contexte urbain et paysager (pavillonnaire, centre bourg ...), des systèmes d'assainissement, de l'accessibilité en transport en commun ou de l'offre en équipements et services,
- Favoriser le développement des systèmes d'assainissement collectif sur le territoire (créations ou extensions),
- Privilégier l'urbanisation dans les secteurs raccordés à un système d'assainissement collectif.

Orientation n° 6 : Maîtriser la dynamique démographique et y adapter un projet en :

• La démarche de la commune étant d'accompagner son développement urbain de la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif et de produire un modèle plus dense que celui développé sur les dernières années le PLU :

- * mettra en place un projet réduisant par deux la consommation d'espace actuelle, inférieure à 5 logements par hectare sur la dernière décennie,
- * respectera la prescription de consommation d'espace du SCOT, à savoir un minimum de 10 logements par hectare depuis Septembre 2012 sur la Commune.
- * le projet vise à produire 30% des nouveaux logements en densification ou en renouvellement urbain, ainsi à privilégier l'urbanisation des espaces difficilement valorisables pour l'agriculture,
- * la consommation d'espace sera limitée par un objectif 2 fois plus dense que celle du développement urbain de la dernière décennie passant d'une pratique de 5 logements à l'hectare à 10 logements à l'hectare au minimum.

L'ensemble de ces orientations répond également aux objectifs fixés dans le cadre du SCOT du Nord Toulousain (extrait PADD) :

- Permettre l'accueil de 35 500 habitants supplémentaires sur le territoire à horizon 2030, dont environ la moitié d'ici 2020,
- Intensifier l'urbanisation dans les quartiers bâtis ou dans les espaces interstitiels, avant de prévoir les extensions urbaines,
- Tendre vers une réduction de moitié des consommations d'espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines.

Les orientations énoncés dans le PADD correspondent bien aux principes énoncés par la Loi SRU, Solidarité et Renouvellement Urbain, ENE 2012, Engagement National pour l'Environnement, ALUR 2015, Accès au Logement et un Urbanisme Rénové et notamment :

- respecter l'équilibre entre le développement rural et le développement urbain,
- favoriser la préservation et la protection des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, des espaces naturels et des paysages,
- respecter la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

On peut affirmer que le PADD de Saint Cézert intègre les différentes règles consécutives aux lois dont je viens de parler. De plus, il respecte et intègre les documents Supra Communaux même si quelques observations ont été émises par certaines Personnes Publiques Associées sur lesquelles je reviendrai ultérieurement et qu'il sera possible de lever par un ajustement du PADD.

Le PADD, véritable projet politique et son respect dans les traductions règlementaires servira de base tout au long de mes conclusions et de mon avis.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place suite aux articles L 141-16, L 151-6, L 151-7 du Code de l'Urbanisme.

Ce sont des pièces essentielles, opposables

Les secteurs faisant l'objet d'OAP sont en cohérence avec les principes définis dans le PADD.

On peut constater que les zones AU, faisant l'objet d'OAP ont été déterminées au regard de l'orientation du PADD suivantes :

- l'accompagnement du projet urbain par la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif : privilégier le développement urbain sur les espaces desservis par le futur réseau d'assainissement collectif et accompagner l'aménagement des espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif par l'aménagement de quartier sous forme d'OAP rationalisant la consommation spatiale et optimisant l'installation.

Les zones 1AU ouvertes devront compte tenu du prévisionnel concernant l'échéancier de la station d'épuration basculer en zone fermée. De plus, il sera nécessaire de rendre cohérent le prévisionnel entre le nombre de logements du PADD et celui consécutif aux orientations d'aménagement.

4-2 La traduction de ces objectifs dans le PLU

Au niveau du PADD, essentiel dans la construction du PLU et de sa finalité, le Commissaire Enquêteur souligne que le PADD répond aux objectifs énoncés, quelques adaptations seront nécessaires pour assurer la cohérence des pièces.

En ce qui concerne les OAP, elles participent à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable qui constitue le projet politique de la Commune. Se situant à l'exception d'une dans des zones 1 AU, compte tenu de l'échéancier du financement des

travaux d'assainissement, il conviendra de les fermer en attente de la mise en place affective de l'assainissement collectif.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Au regard des éléments décrits ci-dessus, le Commissaire Enquêteur constate que le PADD est conforme et s'inscrit dans les divers documents Supra Communaux ainsi dans le respect des textes réglementaires. Les objectifs de celui-ci sont réalisables. Les orientations sont cohérentes, elles sont consécutives aux études préalables, la concertation les a abordées. Les OAP traduisent les objectifs mis en avant, le Commissaire Enquêteur valide la demande mise en œuvre, en considérant que le PADD et les OAP du dossier de révision du PLU de Saint Cézert sont conformes.

Il sera par contre nécessaire de rendre cohérent les objectifs du PADD en terme de logements et les résultats consécutifs, après lecture des OAP en terme de logements.

Il sera nécessaire également de fermer les zones 1AU en attente de la réalisation des travaux d'assainissement collectif.

5 – LES DIFFERENTES AVIS PPA / ETAT

Conformément à l'article L 121-4 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées ont été sollicitées.

La majorité a répondu, aucune n'a émis d'avis défavorables même si nous trouvons parfois des réserves ou recommandations sur lesquelles je vais revenir. Il est à souligner qu'aucune commune limitrophe n'a répondu, ni donné son avis.

Je commencerai par deux avis, celui de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne, en tant qu'Autorité Environnementale et par délégation le Directeur de l'Energie et de la Connaissance de la DREAL et celui de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestières (CDPENAF) de la Haute-Garonne.

Ces deux avis sont favorables, accompagnés de recommandations qu'il conviendra de prendre en compte. En ce qui concerne l'avis du CDPENAF, il est précisé que l'avis est défavorable sur deux points concernant le secteur Np du Domaine de Lamothe, et sur le règlement visant à encadrer les extensions.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur partage entièrement les observations émises par Monsieur le Préfet et par la CDPENAF, comme l'indique le rapport et le motive, ce sont des remarques récurrentes. Elles sont justifiées par la nécessaire cohérence entre PADD, préservation du territoire et traduction graphique et écrite du document.

Le Commissaire Enquêteur demande que ces remarques soient prises en compte

Les divers autres avis des PPA ont fait l'objet d'une prise de position de la Commune. Nous y retrouvons le SDIS 31, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne, le SCOT du Nord Toulousain, de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne accompagné de l'avis de la DDT joint. On trouve également l'avis de la DGAC, la Direction Régionale des Affaires Culturelles et de RTE.

La Commune n'a pas répondu directement aux avis de la DRACT et de la DGAC,

Nous retrouvons toutefois dans le document de réponses aux avis des PPA, une réponse de principe concernant l'avis de la DRACT et les servitudes que nous entérinerons.

Le Maître d'ouvrage dans sa réponse confirme qu'un certain nombre de modifications du dossier sont actés et détaillés dans le document que nous trouvons en annexe 6 du rapport de présentation.

Ces modifications interviendront entre PLU arrêté soumis à l'enquête publique et PLU approuvé.

On peut considérer qu'elles ne remettent pas en cause l'équilibre du PLU et qu'elles peuvent donc être intégrées.

Elles concernent :

- 1. Rapport de présentation : précisions et compléments,
- 2. PADD : adaptations pour assurer la cohérence des pièces,
- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation : précisions et compléments
- 4.1. Règlement écrit : précisions techniques et évolutions mineures,
- 4.2. Règlement graphique : adaptations des dispositions en faveur de la TVB, possible évolution des zones AU,
- 5. Annexes : complément des servitudes d'utilité publique.

Sur certains points, la Mairie toutefois ne souhaite pas valider les demandes, il s'agit essentiellement du maintien en OAP, en zone Ub du secteur d' « En Cristian » et des règles d'extension concernant les bâtiments existants en zone A et N.

Pour l'OAP d' « En Cristian », rien ne s'oppose à son maintien en zone Ub.

Pour les règles concernant les extensions en zones A et N, la CDPNAF, en fait une réserve, des PPA abordent cette problématique.

La règle proposée permet d'agrandir et de faire vivre les maisons existantes, elle permet ainsi d'éviter que les bâtiments en zones agricoles et naturelles deviennent des ruines.

La demande de la CDPNAF concernant le règlement devra être prise en compte.

En ce qui concerne les remarques de la Chambre d'Agriculture concernant notamment les plans de zonage, et la réduction des zones AU et Ub, j'acte la réponse de la Municipalité, il ne s'agit pas de terres à dominantes agricoles, des efforts très importants ont été fait sur la réduction de la consommation foncière.

Les zones AU et Ub peuvent rester en l'état. De même, rien n'empêche l'agriculture en zone N, par contre des espaces doivent être protégés, ils relèvent du maillage écologique identifié dans le SCOT du Nord Toulousain. Ils devront rester en zone N même s'ils sont cultivés.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur partage les observations émises par les PPA et demande qu'elles soient prise en compte à l'exception des points dont je viens de parler dans les lignes précédentes.

La Commune devra être particulièrement vigilante et faire preuve de réactivité quant au problème de défense incendie notamment au niveau du Domaine de Lamothe.

Considérant que les PPA ont été saisies pour avis dans les délais et la procédure réglementaire, le Commissaire Enquêteur prend en compte ces avis.

Elle note que tous ont émis des avis favorables parfois avec des réserves et recommandations rappelant les différents textes règlementaires, documents Supra Communaux et spécificités locales.

La validation de ces modifications pourra intervenir après débat en Conseil Municipal.

6 – LES OBSERVATIONS DURANT L'ENQUÊTE ET LA POSITION DE LA COMMUNE DE SAINT CEZERT PAR RAPPORT AUX OBSERVATIONS EMISES

6-1 Réponse de la Commune aux observations émises par des particuliers lors de l'enquête publique, position du Commissaire Enquêteur

Durant l'enquête, que ce soit avec les particuliers, les élus, le personnel administratif, le dialogue a toujours été ouvert et de grande qualité.

Les observations ont toujours été émises avec une grande courtoisie.

Les observations des particuliers sont peu nombreuses. Dix personnes se sont déplacées parfois ensemble, laissant six contributions écrites auquel on peut rajouter une contribution par mail venant compléter et appuyer une de ces six contributions.

Aucune remise en question du PLU n'a été émise.

Le PV de Synthèse les a détaillé, une par une, la Mairie a apporté individuellement une réponse, le Commissaire Enquêteur a une position, nous retrouvons cette analyse précise dans le rapport de présentation.

Le Commissaire Enquêteur valide les réponses :

- * Mme SMANIA Valérie, M. SMANIA Daniel, modification de la zone AU « Goutille » classement en Ub de la zone « Vieux Cimetière »
- * M. CASSAN Philippe, M. SMANIA Claude, plus mail de M.Mme CASSAN, modification de la zone 1 AU « Goutille » classement en Ub de la zone « Vieux Cimetière », maintien de la zone 1 AU de « En Fourriès »
- * SCI La Fontaine, M. JACOB Pierre, validation de la demande de modifier légèrement la limite entre zone A et N au L.D. « Mourissos ». conformément à l'orientation n° 2 « préservation d'un périmètre de développement suffisant autour des exploitations pour prévoir leur extension ».
- * M. HADJ-REDJEM, Mme PLATEAUX, validation de la demande de modifier légèrement la limite entre zone A et N au niveau de la route d'Aucamville, parcelle n° 16 (raison idem SCI La Fontaine).
- * M. FAUCHER, validation de la repose de la Mairie concernant la zone d' « En Fourriès », la partie de plus faible densité se trouvera derrière l'habitation de M. FAUCHER. Les espaces tampons seront renforcés si nécessaire.
- * M.Mme FREMONT, il est demandé au Maître d'Ouvrage d'éclaircir et de bien préciser l'OAP d' « En Piroulet » avec notamment des éclaircissements sur la liaison douce passant devant la maison de M. et Mme FREMONT en définissant précisément sa fonction et sa largeur, l'OAP devra être complétée.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur constate que le Maître d'Ouvrage prend en considération les diverses observations. Il est prêt à apporter des modifications ou des compléments chaque fois que cela s'avère nécessaire tout en respectant le projet notamment au niveau des OAP.

6-2 Réponse de la Commune aux observations émises par le Commissaire Enquêteur lors de l'enquête publique, position du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a fait parvenir également par le PV de Synthèse, les interrogations s'étant posées pendant le déroulement de celle-ci.

Le Commissaire enquêteur souligne qu'il souhaite connaître les réponses éventuelles du Maître d'Ouvrage par rapport à certains nombres de questions. Il est précisé d'ores et déjà qu'il n'y a pas de remise en cause de la révision du PLU. Le Maître d'Ouvrage a répondu à l'ensemble de celle-ci une par une, en annexe 12 dans le rapport de présentation en actant l'ensemble des questions posées. Je soulignerai la nécessité d'un repérage des éléments du patrimoine au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

La problématique du Domaine de Lamothe sera à prendre en compte impérativement. Je reviendrai sur ces points dans le chapitre 7 « Conclusions du Commissaire Enquêteur » et chapitre 8 « Avis du Commissaire Enquêteur ».

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur constate que le Maître d'Ouvrage prend en considération les diverses observations et est prêt à apporter des modifications des compléments chaque fois que cela s'avère nécessaire, il valide notamment les modifications indispensables concernant les OAP, le Domaine de Lamothe.

7 – CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

7-1 Conclusions et avis sur la régularité de la procédure

Le Commissaire Enquêteur peut établir le bilan suivant :

- La conformité du dossier soumis à l'enquête,
- La présence du bilan de la concertation,
- La présence de la dispense d'évaluation environnementale,
- La présence des Avis des Personnes Publiques Associées,
- La présence de la position du Maître d'Ouvrage par rapport à l'avis des PPA,
- La mise à disposition du public, aux heures habituelles de la Mairie, pendant toute la durée de l'enquête d'un dossier complet, des différentes pièces et annexes et d'un registre,
- La possibilité d'accéder à ces différentes pièces via un site dédié ainsi que la possibilité de laisser des remarques sur un registre électronique,
- La mise en place de mesures de publicité (affichage, annonces légales ...),

- L'envoi d'un procès-verbal de Synthèse,
- Les réponses du Maître d'Ouvrage, Mairie de Saint Cézert au PV de Synthèse.

L'ensemble de ces constatations fait dire que la procédure a totalement été respectée et est régulier.

Un avis favorable par rapport à celle-ci peut être donné.

7-2 Conclusions et avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Les Codes de l'Urbanisme et de l'environnement définissent les principes d'élaboration et de révision des PLU. La Commune de Saint Cézert est légitime pour être le Maître d'Ouvrage de ce type de document.

Le PLU est un document nécessaire. Il met en place un projet, une cohérence au niveau d'un territoire. Sa révision est nécessaire afin de mettre à jour son projet de territoire en tenant compte des documents Supra Communaux de type SCOT. Il respecte les principes de la loi ALUR.

On peut considérer comme atteint et utile la prise en compte des diverses évolutions réglementaires.

Le PLU va, grâce à son PADD et à son application, participer à la mise en place du programme politique d'aménagement de la Commune de Saint Cézert.

Le PADD, élément essentiel a décliné un certain nombre d'objectifs permettant une démarche de projet avec la volonté d'un développement équilibré de territoire tout en s'articulant avec les autres plans et programmes.

Les objectifs à l'horizon 2030 suivant l'axe 1 sont :

- ✓ Préserver les richesses du territoire :
 - construire un projet de territoire en lien avec les composantes des autres espaces et respectueux des richesses locales,
 - valoriser l'identité locale par la préservation de ses composantes agricoles, paysagères et patrimoniales,

Et suivant l'axe 2

- ✓ Mettre en œuvre un projet urbain confortant le rôle du cœur de ville :
 - renforcer la centralité du bourg pour en améliorer la convivialité,
 - diversifier l'offre d'habitat pour la rendre accessible à tous,

- produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale,
- maîtriser la dynamique démographique et y adapter un projet urbain économe en consommation spatiale,

Ce sont des buts légitimes.

Les thématiques abordées permettront de bâtir le projet adapté au territoire communal.

Un développement harmonieux, la protection des divers patrimoines tant naturel, agricole que bâti, dans le respect d'un développement durable sont les garanties de la prise en compte de l'intérêt général.

La préservation des composants agricoles, paysagers et patrimoniaux est essentielle.

La mise en place d'un projet urbain confortant le rôle de cœur de ville, renforcer la centralité du bourg, diversifier l'offre de l'habitat, produire du logement social, produire et maîtriser des formes urbaines économes en consommation d'espaces va dans le sens du territoire en prenant en compte l'analyse de ces composants.

L'objectif population est cohérent, en adéquation avec les documents Supra Communaux. Un véritable effort d'économie de surfaces à construire est à souligner.

Les OAP sont cohérentes avec le PADD et sont déterminées au regard des orientations de ce PADD.

On peut remarquer que ce document est simplement imparfait au niveau de l'absence de prise en compte de la problématique du Domaine de Lamothe qui représente une potentialité de logements importants, complètement anachronique, avec des conséquences environnementales non négligeables. Il sera nécessaire de compléter le document dans ce sens.

De plus, il devra être précisé la fermeture des zones 1 AU, non raccordable au réseau d'assainissement collectif, en l'état, compte tenu de l'échéancier des travaux d'assainissement et de l'enquête unique concernant la révision du Schéma d'Assainissement.

La balance des points positifs et négatifs penche largement en faveur du positif d'autant plus une fois les remarques prises en compte. Le Commissaire Enquêteur tient à souligner l'implication importante de la Commune pour la révision de ce document et la volonté de le voir évoluer et aboutir.

Le Commissaire Enquêteur trouve que les enjeux recensés dans le PADD ont été traduits dans le document.

7-3 Conclusions concernant les diverses demandes

Le document recensant l'ensemble des demandes souligne et confirme que la révision du PLU n'a jamais été remise en compte.

Les seules remarques sont des remarques d'ordre particulier.

Un document d'analyse que nous trouvons aux chapitres 4 et 7 du rapport d'enquête comprenant la position dans un premier temps de Maître d'Ouvrage puis la position du Commissaire Enquêteur par rapport aux demandes, est le document de référence concernant les demandes des particuliers.

Le Commissaire Enquêteur s'est appuyé et s'est basé sur le PADD et les diverses avis, Etat, PPA, MR Ae, ... pour définir sa position.

Le Commissaire Enquêteur demandera l'application des décisions actées par le Maître d'Ouvrage, le Maire de Saint Cézert suite à ses réponses au PV de Synthèse et confirmé au Commissaire Enquêteur.

8 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Commissaire Enquêteur considère que :

- Il ressort des éléments analysés et ci-dessus et dans le rapport que l'enquête s'est déroulée, conformément à la législation en vigueur ;
- Le public a eu largement la possibilité de s'informer et de faire part de ses éventuelles observations ou propositions conformément aux dispositions prévues dans le Code de l'Environnement régissant ce type d'enquête ;
- Le dossier d'enquête était conforme aux dispositions en vigueur et a permis une information au public ;
- La volonté affichée par la Commune de Saint Cézert de prendre en compte les différents avis et recommandations formulés par les PPA, si elle est respectée, sera de nature à clarifier les imprécisions et à améliorer le dossier ;
- Les préconisations énoncées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne devront être intégrées. Une attention particulière devra être apportée à la défense incendie du Domaine de Lamothe, non effective à ce jour ;
- La fermeture des zone 1 AU avec OAP devra être réalisée en attente du financement et des travaux d'assainissement collectif ;
- De la nécessaire mise en place de protections du patrimoine au titre des articles L 123-1-5-7 et L 151-19 du Code de l'Urbanisme suivant les cas et conformément à l'orientation n° 3 (la qualité architecturale participe à l'identité du bourg, son maintien sera recherché) ;
- De la suppression de la possibilité de charger de destination suivant l'article

L 151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du Domaine de Lamothe, le règlement de la zone Np devra interdire le développement de la vocation résidentielle et interdire les changements de destination ;

➤ Les modifications voulues par le Commissaire Enquêteur et acceptées par le Maître d'Ouvrage, la Commune de Saint Cézert ne remettent pas en cause l'équilibre général et la cohérence du PLU.

Le projet de révision du PLU sera donc de nature à :

Préserver les richesses du territoire :

- construire un projet de territoire en lien avec les composantes des autres espaces et respectueux des richesses locales,
- valoriser l'identité locale par la préservation de ses composantes agricoles, paysagères et patrimoniales,
- réduire au maximum la consommation des terres agricoles et naturelles et ce même si une PPA a émis un avis contraire,
- conserver et protéger les continuités écologiques, les trames bleues et vertes, les zones humides, les zones forestières, agricoles et naturelles,

Mettre en œuvre un projet urbain confortant le rôle du cœur de ville :

- renforcer la centralité du bourg pour en améliorer la convivialité,
- diversifier l'offre d'habitat pour la rendre accessible à tous,
- produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale,
- maîtriser la dynamique démographique et y adapter un projet urbain économe en consommation spatiale
- préserver le bâti ancien dans la mesure où les listes de bâtiments à répertorier seront intégrés dans le document final,
- à prendre en compte toutes les servitudes concernant le territoire, inondations notamment,
- être compatible avec les documents et règlements de rang supérieur.

Aussi à la vue des éléments ci-dessus développés :

- Après étude et analyse du dossier d'enquête publique mis à disposition du public ;
- Après examen de la réglementation applicable au PLU ;
- Après avoir tenu cinq permanences ;
- Après l'analyse et les appréciations de l'ensemble des observations du public pendant l'enquête ;
- Après avoir adressé au responsable du projet une liste de questions suite à l'analyse des observations du public et des Personnes Publiques Associées ;
- Après avoir pris connaissance des réponses et des propositions d'adaptation du Maître d'Ouvrage ;
- Après avoir pesé les aspects positifs et négatifs du projet permettant d'en faire un bilan.

Et vu

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-19 et suivants, et R 153-8 et suivants ;
- Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;
- Vu La loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 ;
- Vu le Décret n° 2005-935 du 2 Août 2005 relatif à la partie réglementaire du Code de l'Environnement ;
- Vu le Décret n° 2001-260 du 27 Mars 2001 ;
- Vu l'ensemble des textes et arrêtés ministériels réglementaires ;
- Vu la délibération de la Commune de Saint Cézert en date du 5 Décembre 2014 prescrivant la révision du PLU et précisant les modalités de concertation à mettre en œuvre ;
- Vu la délibération du 21 Mars 2016 adoptant la nouvelle argumentation des plans locaux d'Urbanisme ;

- Vu la délibération du 12 Janvier 2018 validant la nouvelle version du PADD ;
- Vu la délibération de la Commune de Saint Cézert en date du 28 Mai 2018 arrêtant le PLU et le Bilan de la Concertation ;
- Vu l'ordonnance n° E.18000176/31 en date du 25 Octobre 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif désignant Monsieur Christian HENRIC en qualité de Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur émet en toute indépendance et impartialité un

AVIS FAVORABLE

Sur le projet de révision et recommandations suivantes :

Avec les réserves et recommandations suivantes :

Réserves

- Fermer les zones 1 AU en attente de la réalisation du système d'assainissement collectif ;
- Modifier le règlement s'appliquant sur la zone Np du Domaine de Lamothe en interdisant tout nouveau changement de destination et intégrer la problématique de cette zone dans le rapport de présentation ;
- Prendre l'ensemble des mesures nécessaires pour la mise en place d'une défense incendie conforme et efficiente concernant la zone du Domaine de Lamothe ;
- Mettre en place un repérage du patrimoine bâti au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'une protection du Centre Ancien au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Tenir compte de la règle concernant les extensions de bâtiments existants en zone N et A à savoir « les extensions doivent être limitées à 30% de la surface de plancher

de l'habitation existante, la surface de plancher totale (existant et extension) ne doit pas dépasser 200 m2 de surface plancher ».

- Mettre à jour l'ensemble des servitudes.

Recommandations

:

- Prendre en compte l'ensemble des observations proposé par le Commissaire Enquêteur ;

- Prendre en compte l'ensemble des observations proposé par les PPA à l'exception de cette évoque en page 15 dudit document.

Montauban, le 21 janvier 2019
Christian HENRIC
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christian Henric', is written over a light blue horizontal line. The signature is fluid and cursive.