

## **Département de la Haute Garonne**

### **Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur Concernant :**

**L'enquête publique préalable à :**

### **La modification n°2 du plan local d'urbanisme De la commune de LE FOUSSERET**



**Enquête publique du 25 octobre au 10 novembre 2021  
Prescrite par arrêté municipal du 1<sup>er</sup> octobre 2021  
Dans la commune de LE FOUSSERET**

### **Conclusions et avis du Commissaire enquêteur (17 pages)**

Etabli par Martine AVEROUS Commissaire enquêteur

- Destinataire :  
Monsieur Le Maire de la Commune de Le Vernet
- Copie : Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse

Enquête unique modification n°2 et révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme  
De la commune de Le Fousseret  
N°E21000080/31 du 25 octobre au 10 novembre 2021

## Document B : Les conclusions et avis motivés

# Table des matières

<b>Document B : Les conclusions et avis motivés .....</b>	<b>2</b>
<b>1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>3</b>
<b>2 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1- Sur la régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 – Sur l'analyse du dossier .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3 – Sur l'examen des avis des Personnes publiques associées (PPA) formulés avant l'enquête et les réponses de la commune.....</b>	<b>8</b>
<b>2.4- Sur l'examen des observations formulées pendant l'enquête par le public et les réponses de la commune .....</b>	<b>10</b>
<b>2.5 – Bilan avantages - inconvénients du projet de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU.....</b>	<b>12</b>
<b>4- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>15</b>

## **1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique unique relative à la modification n°2 et à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de LE FOUSSERET s'est déroulée du 25 octobre au 10 novembre 2021 selon les modalités d'organisation figurant dans l'arrêté municipal en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021.

L'organisation de l'enquête unique régie par l'article L123-6 du code de l'environnement fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises (modification n°2 et révision n°1 du PLU).

Le présent document concerne les conclusions et avis de la modification n°2 du PLU.

Les objets de ladite modification n°2 sont :

- La modification de l'emprise de la zone agricole Ap soumise à un aléa inondation et l'ajustement du règlement pour la prise en compte des remarques du contrôle de légalité du PLU approuvé en février 2016.

- La prise en compte du jugement du TA du 06 octobre 2017 concernant le zonage UB de la parcelle AB252 et l'annulation de l'emplacement réservé n°2 concernant les parcelles AB129 et 130. Ainsi que du jugement du TA n°1800391 du 22/09/2020 annulant le classement de la parcelle AB80 et le chemin rural qui la borde en zone N dans le PLU approuvé en 2016. De ce fait ils sont réintégrés en zone UB.

- La précision des règles sur la zone d'activités de Borde Basse (AUX0) pour distinguer les activités existantes et l'extension de la zone ;

- L'ajustement des règles pour mettre le périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en concordance avec le zonage AU et faciliter l'urbanisation phasée du secteur « Les Clottes » ;

- L'inscription de nouvelles possibilités de changement de destination de bâtiments situés en zone agricole ;

- L'évolution de divers points du règlement écrit relatifs aux règles de stationnement, harmonisation des règles de recul des constructions, instauration de règles relatives à la part des surfaces imperméabilisées en zone UB et AU, extensions et annexes des habitations existantes en zone UE, suppression des articles relatifs au COS, actualisation des articles du code de l'urbanisme cités dans le règlement ;

La modification n°2 du PLU concerne les orientations d'aménagement et de programmations (OAP), le règlement écrit, le règlement graphique et la liste des emplacements réservés.

Le rapport initial du PLU n'est pas modifié mais complété par la notice explicative.

Au cours de l'enquête 10 observations ont été recueillies soit 9 pendant les 3 permanences et 1 courrier déposé en Mairie. En outre, lors de la 2<sup>ème</sup> permanence, l'aménageur pressenti de la

tranche 1 du secteur « Les Clottes » est venu présenter le plan masse du projet d'aménagement sans souhaiter le faire figurer dans le registre d'enquête.

La procédure de la modification de droit commun est conforme à l'article L153-31 du code de l'urbanisme du fait que la commune dans cette modification n'a pas décidé de :

- changer les orientations définies par le PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Du fait de la modification n° 2, la surface classée en zone U augmente avec le reclassement en zone UB de la parcelle AB80 et du chemin rural qui la borde, auparavant en zone N. Ce reclassement fait suite au jugement administratif du TA de Toulouse n°1800391 et ne relève pas d'une décision de la commune (cf. p 36 et 37 du rapport).

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU du site des Clottes et de la zone d'activités de Borde Basse a fait l'objet d'une délibération motivée de la commune en date du 9 février 2021 justifiant son utilité au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones U de la commune conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme.

## **2 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le commissaire enquêteur a fondé son analyse et ses conclusions du projet de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de la commune de LE FOUSSERET : sur la régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête, sur l'examen du dossier, sur l'examen des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et les réponses de la commune et sur l'examen des observations formulées pendant l'enquête par le public et les réponses de la commune pour établir le bilan sur les avantages et les inconvénients du projet de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU.

### **2.1- Sur la régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête**

#### **La procédure d'enquête publique et le bilan de la consultation menée par la commune :**

- Les modalités de conduite de l'enquête publique en matière de modification de PLU sont fixées par les articles L 153-41 et suivants du code de l'urbanisme. Celles de l'organisation de l'enquête relèvent des articles L 123-1 à 18 et R123-1 à R 123-24 du code de l'environnement et en particulier les articles R123-8 pour la composition du dossier et R 123-9 pour l'ouverture et l'organisation de cette enquête.

- La décision de réaliser la modification n°2 du PLU a été prise par arrêté municipal le 09 juillet 2019 lequel modifié par l'arrêté municipal du 11 janvier 2021 pour donner suite à la nécessité de faire une procédure de révision allégée pour la création du jardin amérindien.

- Le projet de la modification n°2 du PLU de la commune de Le Fousseret a fait l'objet d'un avis de la mission régionale d'autorité environnementale n° MRAe : 2019DK0309 émis le 20 décembre 2019. *Article 1 - Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Le Fousseret objet de la demande n° 2019-8083 n'est pas soumis à évaluation environnementale*

- Le responsable du projet a notifié le projet de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de LE FOUSSERET aux personnes publiques associées et ce conformément à l'article L153-40 du code de l'environnement. Les avis des PPA et autres organismes consultés ainsi que la position de la commune figurent dans le dossier d'enquête : Note « Consultations » du dossier mis à l'enquête.

Les organismes suivants ont émis des avis :

- La sous-préfecture de Muret : direction départementale des territoires (DDT),
- Le conseil départemental de la Haute Garonne,
- La chambre d'agriculture de Haute-Garonne.

Une deuxième consultation complémentaire en urgence des PPA a été réalisée pendant l'enquête afin de recueillir l'avis des PPA sur le changement de destination de deux bâtiments en zone A en cours d'enquête. La CDPENAF et la chambre d'agriculture ont émis un avis sur le sujet.

### **La préparation et le déroulement de l'enquête publique**

Le commissaire enquêteur a analysé les points suivants :

- La production du dossier d'enquête publique transmis dans les délais par la commune de LE FOUSSERET,
- La réalisation des mesures de publicité, en conformité avec les dispositions de l'article 5 de l'arrêté du 08 mars 2021 :
  - Les annonces réglementaires diffusées dans La Dépêche du Midi le 06/10/2021 et le 26/10/2021 et Le Petit Journal -toulousain le 28/10/2021 et le 04/11/2021,
  - L'affichage de l'arrêté d'ouverture de l'enquête en mairie,
  - L'affichage de l'avis en Mairie de Le Fousseret ainsi que sur 7 autres points répartis sur la commune de Le Fousseret et sur le site internet de la commune.
- La mise à disposition du public, du dossier complet format papier, du registre d'enquête publique, et du dossier format numérique au siège de l'enquête à la mairie de LE FOUSSERET les jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- Le dossier en format numérique consultable sur le site internet de la commune.
- Le bon fonctionnement de l'adresse électronique dédiée à la réception des observations et courriers.
- L'accueil du public lors des 3 permanences du commissaire enquêteur et leur bon déroulement sans incident aux jours et heures précisées dans l'article 7 de l'arrêté municipal de prescription de l'enquête avec une participation correcte du public.
- La publicité réglementaire et la publicité renforcée adaptée aux enjeux de l'enquête : affichage avis sur les sites des secteurs Les Clottes et zone d'activités de Borde Basse, distribution de flyers dans les boîtes aux lettres à proximité desdits sites ainsi que la diffusion de l'avis sur l'application « Intramuros » de la commune.
- La clôture du registre de l'enquête par le commissaire enquêteur en Mairie de LE FOUSSERET le 10/11/2021 à 17h.

- Le PV de synthèse remis le 18/11/2021 et le mémoire en réponse reçu le 26/11/2021.

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

Je considère que les obligations réglementaires applicables à l'enquête publique du projet de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de LE FOUSSERET ont été respectées. En particulier :

- les objets définis de l'enquête répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de droit commun de PLU,
- Les modalités d'organisation de l'enquête et l'arrêté de prescription sont conformes à l'article R123-9 du code de l'environnement,
- La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) et autres personnes publiques consultées (PPC) et les réponses de la commune.
- La prise en compte des dispositions afférentes au PADD du PLU en vigueur ainsi que celles du PLHi et du SCOT du pays sud toulousain.

A propos de la parution de l'avis 15 jours avant l'ouverture de l'enquête non diffusé comme prévu le 07/10/2021 du fait d'un incident technique évoqué par le Petit Journal et remplacée par une diffusion différée faite le 04/11/2021, je considère que la responsabilité de la commune n'est pas engagée et que cette non-parution compensée par la publicité renforcée réalisée n'a pas impactée la qualité de l'information du public et sa participation à l'enquête.

La surface classée en zone N diminue avec le reclassement en zone UB de la parcelle AB80 et du chemin rural qui la borde. La procédure de la modification n'est pas remise en cause du fait que ce reclassement fait suite à un jugement administratif du TA de Toulouse n°1800391 et ne relève pas d'une décision de la commune (cf. p 36 et 37 du rapport)

### **2.2 – Sur l'analyse du dossier**

Le dossier soumis à l'enquête unique comprend les pièces prévues par les dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement en l'absence d'évaluation environnementale. Il se compose :

#### **A- Des pièces relatives à l'enquête publique :**

- 1- Les textes régissant l'enquête publique et la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative,
- 2- L'arrêté n°2021122 prescrivant l'ouverture et les modalités d'organisation et son certificat d'affichage en mairie,
- 3- L'avis d'enquête publique,
- 4- Copies des annonces parues dans la Dépêche du Midi et Le Petit Journal toulousain,
- 5- Les photos des affichages et le plan de localisation.

#### **B- La modification n°2 du PLU**

- 1- **Une note intitulée « procédure »** regroupe les délibérations et arrêtés relatifs à la modification n°2 et l'avis de la MRAe « Occitanie » en date du 20/12/2019.

- 2- **La notice explicative** comprend l'exposé des objets de la modification, les évolutions apportées au PLU, les incidences de la modification, et la compatibilité avec le SCOT et de PLH.
- 3- **Le règlement graphique et écrit** de la modification n°2 ainsi qu'une note concernant les prescriptions ponctuelles relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et en zone N.
- 4- Les prescriptions surfaciques relatives aux emplacements réservés.
- 5- **Annexes** : Cartographie des zones inondables de la Louge sur la commune.
- 6- **Les orientations d'aménagement et de programmation**. Les modifications concernent les OAP : Les clottes et la zone d'activité de Borde Basse.
- 7- **Le dossier « Consultations »** relatif aux consultations des personnes publiques associées (PPA) : Liste des PPA consultées, les avis émis et les propositions de réponse de la commune.

#### Conclusion du commissaire enquêteur

Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet de la modification n°2. L'objet de l'enquête, les objectifs poursuivis et leurs justificatifs, les incidences environnementales et les incidences sur le règlement écrit et graphique sont bien précisés dans la notice explicative. Le projet de plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> est lisible.

Je considère que le dossier est complet et conforme aux dispositions réglementaires. Il contient les informations nécessaires pour le public et permet après analyse d'apprécier la cohérence et l'équilibre global du projet de la modification n°2 du PLU de LE FOUSSERET.

Cependant des rectificatifs devront être portés au dossier du projet de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU pour donner suite aux avis des PPA et aux observations figurants sur le registre d'enquête acceptés par la commune. Les rectifications concernées et prises en compte sont les suivantes :

#### 1- Prise en compte du risque d'inondation :

Suppression de toute référence à l'étude hydraulique de la CCAG, celle-ci ayant déjà été intégrée dans le périmètre de la CIZI affinée.

Revoir la prise en compte du risque inondation dans le règlement écrit en se référant à l'avis de la sous-préfecture service DDT en date du 23/07/2021 et annexe 1 (document cadre analyse détaillée), annexe 2 (risque d'inondation : élément à prendre en compte dans le règlement écrit PLU de la commune du Fousseret) et annexe 3 (modification de la cartographie du CIZI).

#### 2- Secteur Les Clottes

Supprimer la modification introduite dans la zone AUa permettant de réaliser plusieurs opérations d'aménagement et modifier en conséquence les modalités de mise en œuvre du phasage proposé dans les OAP.

Apporter des précisions sur les différents étapes et délais de réalisation envisagés pour les tranches 1 et 2 pour plus de cohérence (accueil progressif et phasage préconisé) en se référant

à l'avis de la sous-préfecture service DDT en date du 23/07/2021 et à l'annexe 1 - analyse détaillée secteur des Clottes.

Pour éviter toute confusion concernant la suppression de l'emplacement réservé n°2 je considère que sa mention doit disparaître de la liste des emplacements réservés (tableau des prescriptions surfaciques) et du tableau intégré au document graphique

### **2.3 – Sur l'examen des avis des Personnes publiques associées (PPA) formulés avant l'enquête et les réponses de la commune**

#### **1- Concernant le rajout en cours d'enquête d'un changement de destination de deux bâtiments situés sur une parcelle en zone A (projet Gayraud)**

Deux avis ont été émis par la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture dans le cadre d'une consultation complémentaire en cours d'enquête :

- La CDPENAF a répondu qu'elle n'examinera pas ce point. Cependant si la demande est acceptée et qu'un permis de construire est déposé, la CDPENAF devra être consultée pour avis conforme de l'autorisation d'urbanisme.

- La chambre d'agriculture dans son avis ne s'oppose pas à ce changement sachant que les autorisations d'urbanisme pour ces changements de destination de bâtiments en zone A sont soumises à l'avis conforme de la CDPENAF. Elle émet une réserve sur l'adaptation de la procédure pour le projet envisagé invitant la commune à se rapprocher de l'état : contrôle de légalité pour vérifier si cette demande ne relève pas plutôt d'un STECAL.

#### **Conclusion du commissaire enquêteur**

L'article A2 du règlement écrit du PLU précise que la procédure de changement de destination des bâtiments en zone A doit se réaliser dans le respect de la volumétrie existante et ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et je considère que le dossier concernant la demande n'est pas contraire au règlement.

Les deux avis émis sur ce point rappellent que les autorisations d'urbanisme de ces changements de destination de bâtiments dans la zone A sont soumises à l'avis conforme de la CDPENAF.

Du fait de l'absence d'illégalité avérée de l'usage de la procédure de changement de destination des bâtiments en zone A pour ledit projet, je considère que ces deux bâtiments doivent figurer dans la liste des changements de destination sauf avis défavorable de PPA non exprimé à ce jour émis avant l'approbation de la modification.

#### **2- Concernant la prise en compte du risque d'inondation :**

La sous-préfecture de Muret DDT 31 émet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU sous réserve de supprimer les références à l'étude hydraulique de la CCAG celle-ci ayant déjà été intégrée dans le périmètre de la CIZI et de prendre en compte le risque inondation dans le règlement écrit en se référant au document cadre joint en annexe2 de son avis.

#### Conclusion du commissaire enquêteur

Je prends acte de l'engagement de la commune à modifier le règlement écrit et graphique pour intégrer les observations de la DDT concernant les zones inondables dans le courrier du Maire en date du 25 novembre en réponse au PV de synthèse des observations recueillies.

#### 3- Concernant le secteur Les Clottes

Deux avis ont été émis :

- **Le Conseil départemental de la Haute Garonne** dans son avis informe la commune que les accès d'entrée /sortie des futurs lotissement des Clottes débouchent sur la RD7 via le chemin d'Aureihan et qu'un aménagement sur la RD7 (mise en gabarit, élargissement...) devra anticiper l'accroissement du flux de véhicules lié à la desserte des nouveaux lotissements.

- **La sous -préfecture de Muret DDT31** émet diverses remarques concernant : les formes d'habitats et les choix proposés ne permettant pas de répondre aux objectifs du SCOT et du PLH en matière de production de logement sociaux, la justification insuffisante pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU0, la mention incorrecte de plusieurs opérations d'aménagement dans l'article AU-2 secteur AUa, les modalités du phasage proposé dans l'OAP et les étapes et délais de réalisation des tranche 1 et 2 (cf. rapport p 48) .

#### Conclusion du commissaire enquêteur

Je prends acte de l'engagement de la commune à :

- modifier le règlement écrit pour demander une seule opération d'ensemble et à clarifier et compléter la notice explicative pour mieux justifier les prescriptions et choix d'aménagement et à ajouter des précisions sur le phasage et la capacité de la station d'épuration. (Cf. p 48 du rapport),

-clarifier le texte de l'OAP sur le nombre de logements et leur répartition dans le temps (cf. p 48 du rapport),

- revoir la rédaction du phasage prévu dans l'OAP pour permettre plusieurs tranches avec une seule opération d'ensemble (Cf. p 49 du rapport),

- prendre note de l'information concernant l'anticipation de l'aménagement sur la RD7 pour répondre à l'accroissement du flux de véhicule lié à la desserte des nouveaux lotissements (Cf. p 47 du rapport).

## **2.4- Sur l'examen des observations formulées pendant l'enquête par le public et les réponses de la commune**

Les observations recueillies durant l'enquête ont été regroupées en quatre thèmes

### **2.4.1- Le reclassement en zones constructibles de terrains situés en zone A et N**

Ces observations concernent des demandes qui ne sont pas en lien avec les objets de l'enquête publique de la modification n°2 du PLU.

Le corps de ferme de la parcelle AB 30 a été inscrit dans le projet de modification n°2 du PLU pour un changement de destination de bâtiment en zone A afin de faciliter sa vente et sa sauvegarde.

#### **Conclusion du commissaire enquêteur**

Je considère que ces demandes ne sont pas en lien avec les objets de la modification n°2 et que la parcelle AB 30 a été inscrite dans le projet de modification N°2 du PLU pour un changement de destination de bâtiments situés en zone A (cf. ci-dessous).

### **2.4.2- Le secteur des Clottes**

Une des observations émane d'un des riverains du secteur des Clottes (future zone AUa ouverte à l'urbanisation) qui s'inquiète des changements de son environnement et du traitement de la zone limitrophe avec le futur lotissement. Elle renvoie au traitement paysager des « lisières » figurant dans les OAP du secteur.

L'autre observation concerne la présentation par l'aménageur pressenti du futur lotissement des Clottes (tranche 1) qui sera implanté en zone AUa (cf. p51 et 52 du rapport).

#### **Conclusion du commissaire enquêteur**

Les principes d'aménagements figurant dans les OAP du secteur prévoient un traitement paysager « des lisières » c'est-à-dire les limites avec les lotissements voisins sous forme de haie d'arbustes apportent la réponse à la première observation.

Le projet présenté par l'aménageur pour la tranche 1 est constitué de voiries autour desquelles sont répartis des lots de taille de 400 à 800 m<sup>2</sup> sur lesquels figurent l'ébauche des maisons individuelles desservies.

Pour s'assurer de la diversification des formes d'habitat et satisfaire aux exigences du PLH et la conformité au PADD du PLU, j'estime qu'il faut modifier la rédaction des figures 4 « Les Clottes : vocation et formes urbaines (légende de la composition du quartier) » et figure 14 « Les Clottes : objectifs de création de logements dans le secteur ouvert à l'urbanisation (Forme urbaine à privilégier dans les tranches 1 à3) pour favoriser la diversification les formes urbaines : (individuel ET intermédiaire) et varier l'offre de logements sur la Commune de la manière suivantes : Tranche 1 : partie Nord - Individuel ET intermédiaire et/ou collectif, partie sud -individuel ET intermédiaire ,Tranche 2 Individuel ,Tranche 3 : partie Sud Individuel ET intermédiaire, partie Nord Collectif.

### 2.4.3- Changement de destination de bâtiments situés dans la zone A

Quatre des observations émises pendant l'enquête sont en lien avec cet objet :

- Deux d'entre elle concernent les changements de destinations de bâtiments en zone A paraissant dans le dossier d'enquête et concernant la parcelle E 79 lieudit Sajous (2 bâtiments comprenant étable, grange ouverte et dépendance) devant être transformés en logements et la parcelle D950 création dans une dépendance d'un espace sportif /santé.
- Une concerne au départ un reclassement de 2 parcelles AB 29 et 30 situées en zone A en zone constructible et qui s'est transformée en demande de changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle AB30. Elle figure dans la liste des demandes du dossier d'enquête.

La quatrième est une demande complémentaire concernant la transformation de deux anciens bâtiments industriels situés parcelle E 799 lieudit Rondounin en un lieu de réception avec solutions d'hébergements pour une surface de 450 m<sup>2</sup> environ. Bien que la demande ait été faite en mars 2019, elle n'apparaît pas dans le dossier mis à l'enquête, aussi le propriétaire et la commune demandent son intégration dans la liste en cours d'enquête.

#### Conclusion du commissaire enquêteur

J'estime que :

- Les changements de destinations de bâtiments en zone A inscrits dans le dossier d'enquête pour un changement de destination de bâtiments : parcelle E 79 lieudit Sajous (2 bâtiments comprenant étable, grange ouverte et dépendance), parcelle D 950 création dans une dépendance d'un espace sportif /santé et parcelle AB 30 pour faciliter sa vente et la sauvegarde de cet ancien corps de ferme sont recevables.
- Vu l'intérêt que représente ce projet pour la Commune, la demande de changement de destination de anciens bâtiments industriels situés parcelle E799 doit être intégrée à la liste déjà présente dans le projet de la modification n°2.

### 2.4.4- Question relative à l'assainissement

Une observation a été émise par une habitante de la zone UB route de Lasserre parcelle H 860. Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Un projet immobilier doit être réalisé sur la parcelle voisine et l'habitante s'inquiète des conséquences que cette densification de la parcelle voisine pourrait avoir sur sa maison du fait de la qualité du sol défavorable à l'assainissement individuel.

#### Conclusion du commissaire enquêteur

Cette demande n'est pas en lien avec un des objets de l'enquête publique de la modification n° 2 du PLU. Elle ne peut pas être traitée dans le cadre de la présente enquête. Pour plus d'information l'auteur de l'observation est invité à contacter Réseau 31 gestionnaire de l'assainissement du Fousseret.

## **2.5 – Bilan avantages - inconvénients du projet de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU**

La modification n°2 du PLU de Le Fousseret concernent divers objets dont certains plus déterminant pour le développement de la commune et qui ont servi de support pour établir le bilan avantages/inconvénients soient : le secteur « Les Clottes », la zone d'activités de Borde Basse, le changement de destination des bâtiments en zone A et la prise en compte dans le document d'urbanisme du risque d'inondation.

### **2.5.1- Avantages du projet de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU :**

- 1- Une rédaction plus souple des OAP des Clottes, mieux adaptée au contexte local.**  
Elles permettent, grâce à l'instauration d'un phasage de prendre en compte la desserte par les réseaux et des équipements publics, d'éviter les blocages des terrains et une stagnation de la construction en favorisant une urbanisation progressive tout en conservant les principes en lien avec les objectifs du PADD, de végétalisation pour favoriser la biodiversité, de limitation de l'impact des à-coups-climatiques, d'intégration des espaces de gestion des eaux pluviales dans les espaces paysagers et de continuité végétale.
- 2- Maintenir et favoriser l'activité économique artisanale et industrielle**  
Les modifications apportées aux OAP de la zone d'activités de Borde Basse vont permettre l'agrandissement des entreprises déjà présentes dans la zone AUx et l'accueil de nouvelles entreprises artisanales avec l'extension vers le sud zone AUx0 tout en garantissant la sécurité des usagers grâce à l'aménagement du carrefour d'accès au niveau de la RD6. Les objectifs du PADD à travers les principes de végétalisation pour favoriser la biodiversité sont appliqués : conservation des alignements de platanes et traitement paysager de la limite avec les habitations au Sud et en bordure du canal de St Martory.
- 3- Renforcer l'offre de service de la commune en utilisant la procédure de changement de destination de bâtiments situés en zone agricole**  
Cette technique est utilisée dans la présente modification n°2 pour créer du logement locatif, pour créer un espace sportif/santé et un lieu de réception avec solutions d'hébergements ou encore favoriser la vente d'un corps de ferme pour accueillir de nouveaux habitants.
- 4- Ajuster la prise en compte dans le document d'urbanisme du risque d'inondation**  
La modification des limites de la zone AP et de la zone A cible mieux le niveau de risque et permet d'éviter des blocages préjudiciables à l'activité agricole tout en assurant une prévention adaptée selon les niveaux d'aléa du risque d'inondation.

## 2.5.2- Inconvénients du projet de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU :

### 1- **Un affaiblissement des directives des OAP secteur « Les Clottes »**

Bien que les prescriptions en matière de formes urbaines définies dans les OAP répondent aux exigences du PADD et du PLH, la volonté d'éviter les blocages (notamment la difficulté à trouver un bailleur social acceptant d'intervenir dans des communes éloignées de l'agglomération toulousaine) a obligé la collectivité à assouplir les règles relatives aux formes d'habitat préconisées. Avec la nouvelle rédaction il est possible de construire que du logement de type individuel (pavillonnaire) avec pour conséquence un possible renoncement du rééquilibrage que devait favoriser la mixité sociale, le parcours résidentiels et l'accès aux logements des jeunes et des famille monoparentale...

### 2- **L'aménagement des RD pour sécuriser et adapter l'accès aux nouvelles opérations : Les Clottes et Borde Basse.**

Le conseil départemental n'a pas prévu de prendre en charge les travaux sur la RD6 accès à la ZA de Borde Basse ni sur la RD 7 pour l'accès au secteur « Les Clottes via le chemin d'Aureilhan obligeant la collectivité à subordonner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs à la réalisation des travaux et à trouver les financements pour les réaliser.

### 3- **L'usage du changement de destination de bâtiment en zone A**

Les règles fixées par le règlement pour ce type de changement de destination sont d'ordre général et ne garantissent pas la pérennité du projet ni sa cohérence avec la vocation agricole de la zone A. Un usage abusif pourrait s'apparenter à un détournement des règles de constructibilité et des usages tolérables dans ladite zone.

## **Conclusions du commissaire enquêteur**

Le projet de la modification n°2 du PLU de Le Fousseret comprend plusieurs objets allant de la prise en compte des remarques du contrôle de légalité, des jugement du TA, au toilettage du règlement écrit, à la clarification et ajustement des règles des OAP des Clottes et de Borde Basse au contexte local.

### **Il présente des avantages :**

- 1- **Une rédaction plus souple des OAP : Les Clottes** prenant en compte le contexte local et permettant d'éviter les blocages tout en conservant les principes de gestion des eaux et d'intégration paysagère.
- 2- **De maintenir et favoriser l'activité économique artisanale et industrielle** par l'ouverture à l'urbanisation de la zone Aux qui va permettre l'extension des entreprises

déjà présentes et l'extension de la zone vers le sud (après l'aménagement du carrefour d'accès) afin de permettre l'installation d'artisans.

- 3- **De renforcement l'offre de service de la commune** par le changement de destination de bâtiments situés en zone A qui va permettre de créer des logements, un espace sportif/santé et un lieu de réception avec solutions d'hébergements.
- 4- **La prise en compte dans le document d'urbanisme du risque d'inondation** en modifiant les limites des zones A et Ap en fonction des niveaux d'aléas : fort (zone Ap) et faibles ou moyens (zone A).

#### **Et des inconvénients :**

- 1- **Un affaiblissement des directives des OAP secteur « Les Clottes »** lié à l'assouplissement des règles relatives aux formes d'habitats préconisées pour éviter les blocages mais présentant le risque d'annuler les perspectives d'un rééquilibrage par la mixité sociale, le parcours résidentiel et l'accès aux logements des jeunes et des familles monoparentales...
- 2- **L'aménagement des RD pour sécuriser et adapter l'accès aux nouvelles opérations** : Les Clottes et Borde Basse non pris en compte par le conseil départemental en charge des travaux sur la RD6 et sur la RD7 avec pour conséquence de subordonner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs et la nécessité de trouver le financement pour ces travaux.
- 3- **L'usage du changement de destination de bâtiment en zone A** pour réaliser des projets très différents alors que des règles fixées par le règlement ne sont pas suffisamment précises pour garantir leurs cohérences avec la vocation de la zone et leur pérennisation.

#### **Je considère que :**

- L'adaptation au contexte local, le phasage des OAP « Les Clottes » et l'assouplissement des règles pour éviter les blocages sont essentiels et que les rectificatifs que la commune s'est engagée à apporter au dossier en réponse au PPA ou dans son courrier en réponse au PV de synthèse des observations permettront d'atténuer les effets des inconvénients.

#### **De ce fait,**

### **Les avantages sont supérieurs aux inconvénients**

- Le projet de la modification n°2 du PLU permet le développement harmonieux et équilibré de la commune. Il répond aux besoins de la commune en matière de développement urbain adapté au contexte local et phasé sur le secteur « Les Clottes », et assure le devenir de la zone d'activités de Borde Basse en permettant l'extension des entreprises implantées et l'accueil de nouvelles à terme.
- L'usage du changement de destination des bâtiments dans la zone A permet la sauvegarde du patrimoine rural et le renforcement du pôle de service.
- La modification des limites de la zone Ap assure une meilleure prise en compte du risque d'inondation et ajuste les contraintes aux niveaux d'aléas.
- Il respecte les objectifs du PADD et est compatible avec le PLHi et le SCOT en vigueur.

#### **4- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Cet avis résulte des analyses et conclusions du commissaire enquêteur exposées au chapitre 2 précédent.

- Vu la délibération n°2019-18 du conseil municipal en date du 05/03/2019 prescrivant la modification n°2 du PLU,
- Vu l'arrêté municipal n°2021007 du 11/01/2021 qui annule et remplace l'arrêté n°20201148 du 01/12/2020 prescrivant la modification n°2 du PLU
- Vu la Délibération n°2021-06 du 09/02/2021 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU dans le cadre de la modification n°2 du PLU,
- Vu l'arrêté n°2021122 du 01/10/2021 prescrivant l'ouverture et les modalités d'organisation d'une enquête publique unique sur les projets de modification n°2 et de révision n° 1 du PLU,
- Vu la complétude du dossier d'enquête,
- Vu la réglementation issue du code de l'environnement et du code de l'urbanisme pour ce qui relève des modalités de modification d'un PLU,
- Vu les avis des personnes associées et consultées et les réponses apportées par la commune de LE FOUSSERET,
- Vu la réunion préparatoire et de présentation du dossier de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU dans les locaux de la mairie de LE FOUSSERET et la visite des lieux qui ont eu lieu le 21/09/2021,
- Vu les visites complémentaires réalisées par le commissaire enquêteur le 25/10/2021 et le 10/11/2021,
- Vu les observations du public et les réponses apportées par M. le maire de LE FOUSSERET au procès-verbal de synthèse des observations recueillies, remis lors de la réunion réalisée le 18/11/2021 à la mairie de LE FOUSSERET et qui a fait l'objet d'une réponse par courrier du Maire le 25/11/2021.

#### **Et considérant :**

- Que le dossier présenté à l'enquête est conforme aux dispositions réglementaires. Il contient toutes les informations nécessaires au public et permet d'apprécier la cohérence et l'équilibre global du projet de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de LE FOUSSERET (cf. chapitre 2.2 précédent),

- Que les modalités d'organisation de l'enquête et l'arrêté de prescription sont conformes à l'article R123-9 du code de l'environnement ainsi que le déroulement de l'enquête (chapitre 2.1 précédent),
- Que la non-parution dans le Petit journal de l'avis 15 jours avant l'ouverture de l'enquête relève de la seule responsabilité du journal et que cette non-parution n'a pas impacté la qualité de l'information du public et sa participation à l'enquête. (Cf. Chapitre 2.1 précédent),
- Que la procédure de la modification n'est pas remise en cause du fait que la diminution constatée de la surface de la zone N fait suite à une décision rendue par un jugement du TA et non du fait d'une décision de la commune (cf. Chapitre 2.1.1 précédent)
- Que la commune dans ses réponses aux avis émis des PPA (note consultations) et aux observations recueillies pendant l'enquête (courrier du Maire le 25/11/2021), a pris les engagements (cf. chapitre 2.2 et 2.3 précédents) suivants :

1- Prise en compte du risque d'inondation :

Suppression de toute référence à l'étude hydraulique de la CCAG, celle-ci ayant déjà été intégrée dans le périmètre de la CIZI affinée,

Revoir la prise en compte du risque inondation dans le règlement écrit en se référant à l'avis de la sous-préfecture service DDT en date du 23/07/2021 et annexe 1 (document cadre analyse détaillée), annexe 2 (risque d'inondation : élément à prendre en compte dans le règlement écrit PLU de la commune du Fousseret) et annexe 3 (modification de la cartographie du CIZI).

3- Secteur Les Clottes

Supprimer la modification introduite dans la zone AUa permettant de réaliser plusieurs opérations d'aménagement et modifier en conséquence les modalités de mise en œuvre du phasage proposé dans les OAP.

Apporter des précisions sur les différentes étapes et délais de réalisation envisagés pour les tranches 1 et 2 pour plus de cohérence (accueil progressif et phasage préconisé) en se référant à l'avis de la sous-préfecture service DDT en date du 23/07/2021 et annexe 1 analyse détaillée secteur des Clottes.

## Je recommande :

### Recommandation n°1 :

De supprimer la mention de l'emplacement réservé n°2 dans la liste des emplacements réservés (tableau des prescriptions surfaciques) et du tableau intégré au document graphique.

### Recommandation n°2 :

Que soit modifiée la rédaction des OAP figures 4 « Les Clottes : vocation et formes urbaines (légende de la composition du quartier) » et figure 14 « Les Clottes : objectifs de création de logements dans le secteur ouvert à l'urbanisation (Forme urbaine à privilégier dans les tranches 1 à 3) de la manière suivante : Tranche 1 : partie Nord - Individuel **ET** intermédiaire et/ou collectif, partie sud -individuel **ET** intermédiaire ,Tranche 2 Individuel ,Tranche 3 : partie Sud Individuel **ET** intermédiaire, partie Nord Collectif (cf. chapitre 2.4.2).

**En conséquence, j'émet :**

**Un AVIS FAVORABLE**  
**A la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de LE FOUSSERET**

**Sous les deux réserves suivantes (2)**

- 1- **Réserve n°1-** Que les deux bâtiments de la parcelle cadastrée section E 799 soient intégrés à la liste des changements de destination des bâtiments en zone A sauf avis défavorable de PPA émis avant l'approbation de la modification. (Cf. chapitre 2.3.1 et 2.4.3).
  
- 2- **Réserve n°2-** Que la commune honore ses engagements de modifier le règlement et les OAP figurant dans ses réponses aux avis émis des PPA et dans le courrier du Maire le 25/11/2021), (cf. chapitre 2.2 et 2.3 précédents).

Fait à TOULOUSE le 10 décembre 2021

Le commissaire enquêteur

Martine AVEROUS