

Département de la Haute Garonne

Rapport du Commissaire Enquêteur

Concernant l'enquête publique préalable à :

**La modification n°2 et à la révision allégée n°1 et 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^{er} octobre 2021

Dans la commune de LE FOUSSERET

Rapport du Commissaire enquêteur (60 pages + 8 annexes)

Etabli par Martine AVEROUS Commissaire enquêteur

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

Modification n°2 et révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme

De la commune de Le Fousseret

Enquête n°E21000080/31 du 25 octobre au 10 novembre 2021

AVERTISSEMENT

Les documents rédigés par le Commissaire enquêteur en exécution des dispositions de l'arrêté du 1^{er} octobre 2021 de la Commune du Fousseret s'articulent de la façon suivante :

Document A : Le rapport d'enquête publique

Auquel sont associées toutes les annexes du rapport

Document B : Les conclusions et avis motivés de la modification n°2

Document séparé du rapport d'enquête

Document C : Les conclusions et avis motivés de la révision n°1

Document séparé du rapport d'enquête

Les trois documents, le rapport d'enquête publique et les conclusions et avis motivés de la modification n° 2 et de la révision n°1 sont indissociables

Table des matières

Document A : Le rapport d'enquête publique.....	4
Partie I – Généralités	5
1.1 – Les objets de l'enquête publique	5
1.3 - Fiche synthétique de l'enquête publique	9
1.4 - Le cadre législatif et réglementaire	10
1.5 – Le dossier porté à l'enquête publique	11
Partie II- Organisation et déroulement de l'enquête publique	38
2.1 - Organisation de l'enquête publique.....	38
2.2 – Pendant l'enquête	43
2.3 - Après l'enquête	44
Partie III - Analyse des observations, consultations, et réponses de la Mairie maître d'ouvrage de la 2^{ème} modification du PLU.....	45
3.1 – Analyse des observations des PPA et PPC	45
3.2- Analyses des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête.....	49
4 - Analyse du déroulement de l'enquête publique.....	59

Liste des annexes

Annexe A : Arrêté municipal du 1.10.2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,

Annexe B : Modification n°2 du PLU : Délibération 2021-6 justification de l'ouverture de zones AU, Arrêté municipal du 11.01.2021 modifiant l'arrêté du 09.07.2019 prescrivant la modification N°2 et ses objets

Annexe C : Révision allégée n°1 : Délibération du 09.02.2021 : Arrêt du projet de la révision allégée après approbation du bilan de la concertation, délibération 2020-04 prescription de la révision allégée n°1 et son objet

Annexe D : Décision du TA de Toulouse de désignation du commissaire enquêteur,

Annexe E : Attestations de parution dans la Dépêche du Midi et dans Le Petit Journal,

Annexe F : Certificat d'affichage,

Annexe G : Copie du registre d'enquête,

Annexe H : P.V. de synthèse des observations du public et mémoire en réponse de la Commune

Document A : Le rapport d'enquête publique

Partie I – Généralités

1.1 – Les objets de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur la révision allégée n°1 et la modification n° 2 du Plan local d'urbanisme (P.L.U) de la commune LE FOUSSERET en Haute-Garonne, approuvé le 02 février 2016. Cette modification n°2 et la révision allégée n°1 font suite à une première modification simplifiée approuvée le 07/10/2021.

- La procédure de la modification n°2 du PLU de Le Fousseret concerne :

1. 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 ;
2. La prise en compte du jugement administratif 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 ;
3. La précision des règles sur la zone d'activités de Borde Basse (AUX0) pour distinguer les activités existantes et l'extension de la zone ;
4. 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 » ;
5. L'inscription de nouvelles possibilités de changement de destination de bâtiments situés en zone agricole ;
6. Evolution 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 procédure de révision allégée n°1 concerne l'aménagement d'un jardin associatif pédagogique : « jardin amérindien ».

1.2 – Les modifications apportées aux documents du PLU

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

La révision n°1 du PLU concerne les orientations d'aménagement et de programmations (OAP), le règlement (partie écrite), le règlement (partie graphique).

Dans les deux procédures, le rapport initial du PLU n'est pas modifié mais complété par les notices explicatives des deux procédures.

Règlement graphique actuel



LEGENDE ZONAGE

zone U : zone urbaine

- Zone UA : secteur de lotissement et ancien
- Zone UB : secteur de lotissement pavillonnaire
- Zone UE : secteur réservé aux équipements publics

zone AU : zone à urbaniser

- Secteur AUA : secteur ouvert à l'urbanisation à vocation prioritaire d'habitat dont 17% de la surface des lots des nouvelles constructions sont destinés au logement social en application de l'article 112-2 du Code de l'Urbanisme
- Secteur AUB : secteur réservé à l'habitat collectif
- Secteur AUC : zone d'ouverture à l'urbanisation différée (modification du PLU)
- Secteur AUA0 : zone de développement réservée à l'activité économique dont l'évolution est conditionnée par l'aménagement d'un accès sécurisé (garage)

zone N : zone naturelle

- Zone N : zone nouvelle inconstructible
- Secteur Np : secteur de la zone N, correspondant au plan de village et zone inconstructible en voie lot
- Secteur N1 : secteur de la zone N, correspondant à des espaces protégés
- Secteur N2 : secteur de la zone N, correspondant à des espaces remarquables

zone A : zone agricole

- Zone A : zone agricole réservée à la construction de bâtiments liés à l'activité agricole
- Secteur A1 : secteur agricole protégé en raison des enjeux environnementaux liés aux constructions liées à l'activité agricole

AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES

- Constructions récentes
- Régions et faîtes à protéger comme élément du paysage et du patrimoine au titre de l'article L123-1-6-41 2°
- Éléments du paysage et du patrimoine ponctuels identifiés au titre de l'article L123-1-5-412°
- Emplacements Réservés
- Bâtiments agricoles pouvant changer de destination
- Zone inondable : atlas faitier (carte informative de la DREAL)
- Zone inondable : atlas fort affiné (carte informative de la DREAL)
- Bâtiments d'élevage avec périmètres sanitaires

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE
Commune du Fousseret

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le : _____

Approuvé par : _____

Travaux réalisés par : _____

Échelle : 1:10000

Projet de loi n° 2010-1234

Approuvé le : _____

Approuvé par : _____

Travaux réalisés par : _____

Échelle : 1:10000

Projet de loi n° 2010-1234

Approuvé le : _____

Approuvé par : _____

Travaux réalisés par : _____

Échelle : 1:10000

Projet de loi n° 2010-1234

1.3 - Fiche synthétique de l'enquête publique

Objet du dossier soumis à l'enquête	Révision n°1 et modification n°2 du PLU Commune de LE FOUSSERET
Autorité organisatrice de l'enquête	Commune de LE FOUSSERET
Auteur de l'arrêté d'ouverture de l'enquête	M. Pierre LAGARRIGUE Maire
Bénéficiaire	Commune LE FOUSSERET
Date de l'arrêté portant ouverture de l'enquête	1er octobre 2021
Commissaire enquêteur	Mme Martine AVEROUS
Réalisation des études et documents mis à l'enquête	ASUP Sols et Urbanisme Atelier sols urbanisme et paysages 12 rue de l'Eglise 65690 ANGOS
Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	L'avis du 1 10 2020 pour la révision allégée et l'avis du 20 12 2019 de la modification n°2 : article 1 Les procédures ne sont pas soumises à évaluation environnementale
Date et durée de l'enquête	Du 25 octobre au 10 novembre 2021 inclus – 16 jours
Dossier d'enquête consultable	Mairie de Le Fousseret Dossier papier et poste informatique : Site internet www.mairie-lefousseret.fr
Permanence du Commissaire enquêteur	Mairie de LE FOUSSERET : Lundi 25 octobre de 10h à 12h Mercredi 03 novembre de 10h à 12h Mercredi 10 novembre de 15H à 17H
Publicité de l'enquête	Presse : Annonce dans la presse La Dépêche du Midi le 06/10/2021 et le 26/10/ 2021 Le Petit Journal le 28/10/ 2021 et le 04/11/2021 Affichage : 7 sites répartis sur le village, 1 Mairie Rue de la Tour 31430 Le Fousseret 1 av. de Pyrénées, 2 ch de la Croix des champs, 3 route de Cazères, 4 place de la Halle, 5 parkings des écoles, 6 médiathèques et 7 hameau de Benque

1.4 - Le cadre législatif et règlementaire

L'arrêté municipal en date du 1^{er} octobre 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet de la 2^{ème} modification du PLU de la Commune de Le Fousseret et la révision allégée n°1 se fonde principalement sur les articles :

- L153-19, L153-41 et R 153- du **code de l'urbanisme**,
- L123-1 et suivants et R.129-9 du **code de l'environnement**.

Le maître d'ouvrage et responsable du projet est M. Pierre LAGARRIGUE, Maire de Le Fousseret, 1 rue de la Tour 31430 Le FOUSSERET.

Le conseil municipal de la commune de Le Fousseret est l'autorité compétente pour prendre après l'enquête publique, la décision d'approbation de la 2^{ème} modification et de la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Le Fousseret.

La constitution du dossier d'enquête publique a été confiée au bureau d'études ASUP Sols et Urbanisme Atelier sols urbanisme et paysages 12 rue de l'Eglise 65690 ANGOS.

La modification n°2 du PLU de la commune de Le Fousseret a été prescrite par la délibération du 05/03/2019 n°2019-18 et l'arrêté du 09 juillet 2019 qui en définit ses objectifs et intègre le secteur du jardin amérindien. Ledit secteur devant faire l'objet d'une révision allégée, la délibération du 11 janvier 2021 modifie l'arrêté du 09/07/2021 pour séparer les deux procédures.

1.4.1- La modification n°2

Les objets définis sont ceux figurant sur L'arrête municipal n°20210007 du 11/01/2021.

Le projet conduit à une évolution du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation qui vont majorer de plus de 20% les possibilités de constructions, notamment en ouvrant à l'urbanisation des zones à urbaniser, la modification relève de la procédure de droit commun définie aux articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation du site « Les Clottes » au nord du bourg et de la zone d'activités de Borde Basse conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme a fait l'objet d'une délibération n° 2021-06 du 9 février 2021 justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le projet de modification n°2 a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme. La demande a été déposée le 13 novembre 2019 - n°2019-8083. L'avis a été émis le 20 décembre 2019 par M. Philippe Guillard, Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie (MRAe). Avis n° MRAe 2019DK0309 du 20 décembre 2019 : Article1 – - **Le projet de modification n°2 du PLU de Le Fousseret objet de la demande n° 2019-8083, n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

1.4.2- La révision allégée n°1

Le projet a été arrêté par délibération du Conseil municipal le 9 février 2021 après approbation du bilan de la concertation dont les modalités ont été définies par la délibération du conseil municipal du 7 janvier 2020.

La procédure mise en œuvre est celle de la révision dite allégée ne portant pas atteinte aux orientations définies par le PADD conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme alinéa 2 « *La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels* ». De fait, la création du jardin amérindien concerne uniquement la zone Np inconstructible correspondant au glacis du village.

Le projet de la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Le Fousseret a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme. La demande a été déposée le 25 août 2020 n°2020-8709. L'avis a été émis le 1^{er} octobre 2020 par délégation Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie (MRAe) M. Jean-Pierre Viguié. - Avis n° MRAe 2020DK0107 du 01 Octobre 2020 : **Article 1 - Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Le Fousseret objet de la demande n° 2020-8709 n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Le tribunal administratif de TOULOUSE, par Décision du 11/06/2021 N°E21000080/31, a désigné **Madame Martine AVEROUS en qualité de commissaire enquêteur** pour l'enquête publique de la révision allégée n°1 et de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Le Fousseret.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les objets de la modification n° 2 répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de droit commun du PLU. L'ouverture à l'urbanisation du secteur « Les Clottes » au nord du bourg et de la zone d'activités de Borde Basse ont fait l'objet d'une délibération n° 2021-06 du 9 février 2021 justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

L'objet de la révision n°1 : la création du jardin amérindien concerne uniquement la zone Np inconstructible correspondant au glacis du village. Il ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD et répond au cadre réglementaire de la procédure dite « allégée » définie à l'article L153-34 du code de l'urbanisme alinéa 2.

1.5 – Le dossier porté à l'enquête publique

1.5.1- Constitution du dossier

La Mairie de Le Fousseret a confié l'élaboration du dossier de la 2^{ème} modification du PLU de la Commune au bureau d'études ASUP Sols et Urbanisme : Atelier sols urbanisme et paysages 12 rue de l'Eglise à ANGOS 65690.

1.5.2- Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier a été établi conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Il se compose des pièces relatives à l'enquête publique, du dossier de la modification n°2 et du dossier de la révision alléguée n°1.

A- Pièces relatives à l'enquête publique :

- 1- Les textes régissant l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative et les décisions qui pourront être adoptées au terme de l'enquête ainsi que les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- 2- L'arrêté n°2021122 prescrivant l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête et son certificat d'affichage en Mairie ;
- 3- L'avis d'enquête publique ;
- 4- Les annonces parues dans la Dépêche du Midi et Le Petit Journal Toulousain, les attestations de parution et les photocopies des annonces ajoutées au fur et à mesure de leur parution ;
- 5- Les photos et le plan de localisation.

B- La modification n°2 du PLU

- 1- **Une note intitulée procédure** qui regroupe les délibérations et arrêtés relatifs à la modification n°2 et notamment la Délibération n° 2021-06 justification de l'ouverture de zones AU dans le cadre de la modification n°2 du PLU, l'arrêté municipal n° 2021-007 prescrivant les objectifs de la modification et l'ouverture de l'enquête, l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale « Occitanie » en date du 20/12/2019 concluant que le projet de modification n°2 du PLU de Le Fousseret n'est pas soumis à évaluation environnementale.
- 2- **La notice explicative** comprend en préambule le choix et le déroulement de la procédure, l'exposé des motifs de la modification, les évolutions apportées au PLU par la modification notamment sur le règlement écrit et graphique, les emplacements réservés, les orientations d'aménagement et de programmation, les incidences de la modification, et la compatibilité avec le SCOT et de PLH. En annexe des plans avant et après modification permettent de visualiser pour le village, Borde Basse, Les clottes, et la vallée de la Louge, la teneur des modifications apportées.
- 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. Les prescriptions surfaciques relatives aux emplacements réservés.
- 4- **Annexes** : Cartographie des zones inondables de la Louge sur la commune ;

- 5- **Les orientations d'aménagement et de programmation.** Les modifications concernent les OAP Les clottes et la zone d'activité de Borde Basse ;
- 6- **Le dossier « Consultation »** relatif aux consultations des personnes publiques associées (PPA). Liste des PPA consultées, les avis émis et les propositions de réponse de la commune.

C- La révision allégée n°1

- 1 **Une note intitulée procédure** qui regroupe les délibérations et arrêtés relatifs à cette révision allégée et notamment la délibération n° 2021-05 du 9 février 2021 concernant l'arrêt de la révision allégée après approbation du bilan de concertation (annexe de la délibération) et la délibération n°2020-04 du 7 janvier 2020 concernant la prescription de la révision allégée du PLU. L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale « Occitanie » n°2020DK0107 en date du 1/10/2020 concluant que le projet de révision allégée n°1 du PLU de Le Fousseret n'est pas soumis à évaluation environnementale est également joint à ce dossier.

- 2 **La notice explicative** comprend en préambule le choix et le déroulement de la procédure, l'exposé des motifs de la révision allégée, les évolutions apportées au PLU par la révision notamment sur le règlement écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation, les incidences de la révision allégée : évolution des surfaces et incidences sur l'environnement et la compatibilité avec le SCOT.

- 3 **Le règlement graphique et écrit** de la révision allégée n°1.

-4 **Les orientations d'aménagement et de programmation** qui présentent l'état initial des terrains destinés à l'aménagement du jardin amérindien de 1.17 ha, les propositions d'aménagement et notamment la destination des zones Nt1 jardin lui-même et Nt2 bâtiments destinés à recevoir les bâtiments d'accueil du public et de fonctionnement du jardin soit un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), les principes d'aménagement proposés.

-5 **Le dossier « Consultation »** relatif aux consultations des personnes publiques associées (PPA) et de la CDPENAF. Liste des PPA consultées, les avis émis et les propositions de réponse de la commune, la présentation de la révision allégée à la réunion d'examen conjoint du 15 juin 2021 est jointe en annexe.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme à l'article L 123-6 du code de l'environnement relatif à l'enquête unique. Il comprend les pièces et éléments exigés au titre de chaque enquête pour la modification et la révision allégée.

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement, l'ensemble des pièces constituant la modification n°2 et la révision allégée n°1 sont claires et accessibles au public, en particulier les notices explicatives.

Des extraits de plan avant et après la modification n°2 et révision allégée n°1 ont été intégrés dans les notices explicatives et facilitent la lecture et la compréhension des projets et des objectifs poursuivis.

Les plans de zonage sont lisibles et explicites et ils remplissent correctement leur fonction de présentation du zonage. Cependant si l'emplacement réservé a bien été supprimé sur le plan du règlement graphique de la modification n°2, il apparaît toujours dans le tableau annexé au plan.

De même ledit emplacement n° 2 apparaît toujours sur la pièce intitulée « prescriptions surfaciques : emplacements réservés » alors que la suppression est un des objets de la modification n°2 du PLU.

1.6- Analyse des objectifs poursuivis et des évolutions du projet de la révision allégée n°1 et de la modification n°2

La révision allégée n°1 et la modification n°2 du PLU du Fousseret s'inscrivent dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU du Fousseret approuvé le 02 02 2016.

1.6.1- Présentation de la Commune

La commune du Fousseret est située à quarante km à vol d'oiseau (60 km environ par la route) au sud-ouest de Toulouse, et à 29 km de Muret sous-préfecture et à 9 km de Cazères.

Sa superficie est de 3 878 ha et son altitude varie de 238 m à 372 m. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Toulouse.

Elle est une des 48 communes de la communauté de communes Cœur de Garonne qui regroupe diverses compétences dont : le développement économique, l'accueil des gens du voyage, la collecte et le traitement des ordures ménagères, l'élaboration du plan climat, le Plan local de l'habitat, l'eau. En matière d'urbanisme elle intervient dans l'aménagement de l'espace par la conduite d'actions et d'intérêt communautaire (soutien technique et financier aux communes pour l'élaboration des documents d'urbanisme).

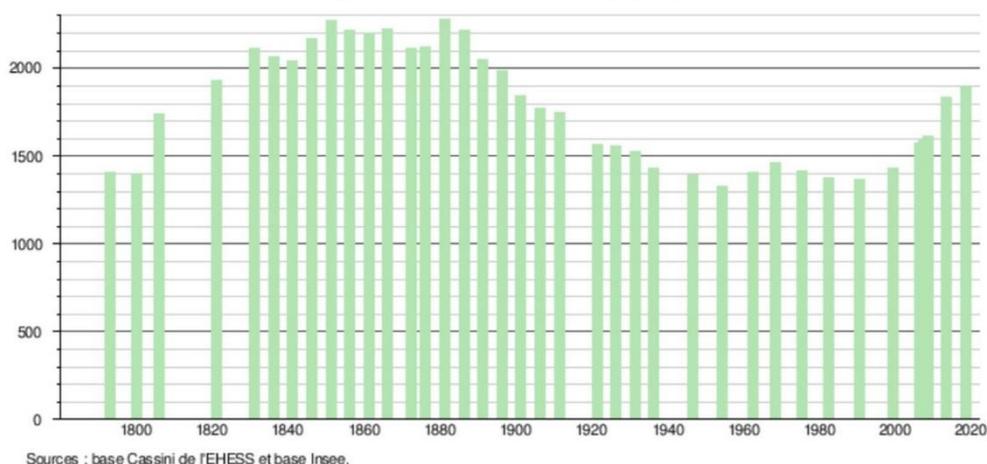
Elle est aussi incluse dans l'aire du SCOT du pays sud toulousain.

L'autoroute A 64, la relie d'un côté à Toulouse et son aéroport et de l'autre aux Pyrénées.

Elle est arrosée par la Louge affluent de la Garonne, le Canal de Saint Martory, le ruisseau de Plumet et le ruisseau de Barailon.

C'est une commune rurale qui a connu l'exode rural entre 1880 et 1950. Depuis les années deux mille la population (1400 habitants) est repartie à la hausse pour atteindre 1900 habitants en 2018, soit une augmentation de 3.16% entre 2013 et 2018. Elle est estimée à 2000 habitants en 2020.

Histogramme de l'évolution démographique



Le centre historique se situe sur une colline dominant La Louge. Le patrimoine culturel et historique est constitué du jardin du Picon et son panorama de la chaîne pyrénéenne, son église du XVème siècle, inscrite aux monuments historiques et sa halle centrale de style Eiffel.

La commune est un pôle de vie structurant à l'échelle de son territoire équipée de services administratifs, de santé, scolaires et commerces de proximité.

Elle possède un réseau associatif actif et est dotée de diverses infrastructures sportives : stades de foot, de rugby, gymnase, terrains de tennis, boulodrome.

C'est une commune rurale où l'agriculture avec une occupation de 78% du territoire communal a une place prépondérante. Les zones naturelles représentent 19% du territoire. Les zones urbanisées et à urbaniser couvrent environ 3% des surfaces du territoire.

931 logements ont été dénombrés en 2017 dont essentiellement des résidences principales (809), quelques logements secondaires ou occasionnels (32) et 90 logements vacants soit 9.7% du parc.

La grande majorité des logements sont des maisons 80.4% du Parc.

En matière de risques naturels elle est située sur une zone à risque d'inondation : crue en bordure de la Louge ainsi qu'aux mouvements de terrain, affaissements et effondrements. Elle est également concernée par un risque sismique faible 2/5.

Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEF) de type 1 est recensée sur la commune : milieux humides et prairies de fauche de la vallée de la Louge au niveau de la confluence Nère-Louge, soit 308 ha répartis sur 8 communes.

1.6.3- Les enjeux du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvé en 2016.

Le PADD de la Commune du FOUSSERET s'appuie sur deux éléments fédérateurs qui font l'identité forte du territoire du Fousseret et la vocation de pôle de services telle qu'exprimée dans le SCOT Sud Toulousain.

La notion d'identité est relative à :

- La qualité des espaces naturels et agricoles à protéger et à valoriser,
- La spécificité urbaine du territoire marquée par le pôle centre du Fousseret, le quartier de Benque et les différents quartiers du coteau identifiés comme les supports de développement urbain,
- Les particularités paysagères, architecturales et patrimoniales, éléments fédérateurs de l'identité communale ;

La vocation de pôle de services, pôle structurant à l'échelle de son territoire se traduira par :

- La mise en place d'une politique d'habitat répondant aux besoins de toute la population,
- Le maintien voire le renforcement des équipements et services communaux pour répondre aux besoins des habitants de la commune et au-delà,
- Le développement économique et la place de l'activité agricole, commerciale et artisanale,
- La question du lien social par la mise en place de réflexions sur un usage partagé de l'espace public.

Cet objectif fédérateur se déclinera en deux axes de développement :

Axe 1 : Le Fousseret, un pôle de service à conforter

Avec pour objectifs :

- Offrir des logements accessibles à tous en maîtrisant la croissance démographique autour d'un seuil de 2300 habitants en 2030, en réduisant la consommation des espaces agricoles et naturels, et en diversifiant l'offre en logements pour répondre aux attentes et aux besoins de tous (encourager la réhabilitation dans le centre-bourg, favoriser un habitat plus diversifié et plus économe en espace (mitoyen, groupé, intermédiaire, petit collectif),
- Maintenir et renforcer l'offre de services et d'équipements,
- Renforcer la vie sociale et l'attractivité économique du Fousseret au sein de son territoire (maintien et développement des activités du centre, favoriser la mixité des fonctions urbaines, conforter la zone d'activité de Benque, maintenir le dynamisme communal et son tissu associatif (développement des espaces et équipements publics et des espaces culturels),

- Offrir des espaces publics de qualité comme vecteur de lien social et garant d'un cadre de vie de qualité pour tous (centre bourg, quartiers, déplacements automobiles et doux, continuité de l'espace public, etc.)

Axe 2 : Le Fousseret, une identité urbaine, patrimoniale et paysagère garante d'un cadre de vie de qualité

Avec pour objectifs :

- Conforter le pôle urbain en s'appuyant sur ses qualités paysagères et patrimoniales, en préservant la silhouette du village et en limitant toute urbanisation sur les versants, promouvoir l'urbanisme au nord du bourg du Fousseret en assurant sa connexion avec le bourg ancien. Affirmer le pôle urbain de Benque en tenant compte du risque d'inondation pour définir ses possibilités de développement. Phaser le développement de l'urbanisation en fonction des réseaux et notamment l'assainissement collectif ;
- Valoriser le patrimoine naturel en prenant en compte la qualité environnementale du territoire (sites d'intérêts communautaires), protéger la trame bleu (La Louge, le ruisseau du Rioutord, le canal Saint Martory, Le Lamesan ...), valoriser la trame verte et maintenir les corridors écologiques en préservant les ripisylves, les haies structurantes et les alignements d'arbres et boisements. Inscrire tout projet de développement urbain dans une logique de développement durable et d'économie d'énergie. Prendre en compte les risques naturels (inondation, retrait/gonflement des argiles) ;
- Préserver les espaces agricoles support de l'activité et de l'identité du Fousseret en limitant la consommation d'espaces agricoles et en orientant le développement urbain sur le bourg du Fousseret, au niveau de Benque et à l'intérieur des quartiers structurant de la commune ;
- Mettre en exergue les qualités paysagères, architecturales et patrimoniales du Fousseret.

Commentaire du commissaire enquêteur

La deuxième modification du PLU de LE FOUSSERET s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement du PADD.

Les objets de la deuxième modification du PLU permettent :

- **De diversifier l'offre en logement pour répondre aux attentes et aux besoins de tous avec la modification et l'extension des possibilités d'urbanisation définies dans les OAP du projet du secteur des Clottes,**
- **De préserver les espaces agricoles support de l'activité et de l'identité du Fousseret en limitant la consommation d'espaces agricoles et en concentrant le développement urbain au secteur les Clottes au Nord du bourg et le développement économique en ouvrant à l'urbanisation et densifiant une partie de la zone d'activité existante de Borde Basse.**

La révision n°1 avec la création du jardin amérindien participe au maintien du dynamisme communal et de son tissu associatif par le développement des espaces et équipements publics et des espaces culturels, dans le respect de la préservation et valorisation des espaces naturels.

1.6.4. Le plan local de l'habitat (PLHi) « Communauté de Communes Cœur de Garonne »

Le diagnostic constate pour le bassin Louge et Touch que le parc de logements ne répond pas à l'évolution des besoins et contribue à concentrer les difficultés avec 65% des résidences principales qui répondent à des besoins similaires : logements de grande taille (4p et +), type maison individuelle pavillonnaire occupée par son propriétaire. La plupart de ces logements ont été construit après 1970.

Les personnes seules, les ménages de moins de 30 ans, les ménages de plus de 75 ans et les familles monoparentales sont exclues de ce marché immobilier spécialisé parce qu'il y a peu d'offres adaptées (en taille, en localisation et en locatif) et que leurs niveaux de revenus ne leur permettent que difficilement d'accéder au parc de logements sans aide.

Le Fousseret fait partie des communes plus anciennement urbanisées qui dispose dans son centre ancien des logements plus diversifiés en taille. Cependant c'est aussi une des quatre communes de cœur de Garonne qui concentre le plus de logements vacants dans son centre ancien : logements trop grands, dépourvus d'espaces extérieurs qui répondent mal aux besoins de mobilité (parcours résidentiels).

La forte dépendance du territoire aux déplacements individuels et un contexte d'évolution du coût de l'énergie peuvent mettre en péril l'attractivité résidentielle du territoire.

Les orientations du PLH :

- 1- Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre de logements et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie,
- 2- Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins : jeunes 18-30 ans, personnes âgées non dépendantes, actifs (renouvellement de main d'œuvre, apprentis, stagiaires...), mobilités résidentielles, et accomplissement d'itinéraires résidentiels, familles mal logées (logements indignes ou inconfortables), hébergement social,
- 3- Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés : revalorisation des centre-bourgs, lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne,
- 4- Garantir l'opérationnalité du PLH .

Principe de territorialisation et de segmentation

Le Fousseret est identifié comme pôle de services au SCOT et dispose de 4 critères sur 5 (zone d'activités, plus de 1000 emplois à -de 20'en VL, plus de 10 services et une école).

Les objectifs de production du PLH pour Le Fousseret se situent entre 111 et 133 logements dont 25% de logements locatifs (28 logements) dont 12% de locatifs sociaux soit 13 logements dont 3 PLAi et 6 en accession avec possibilité de mutualiser les objectifs de plusieurs communes afin de permettre la réalisation d'opérations plus importantes, susceptibles d'être plus attractives pour les bailleurs sociaux.

Plan d'action

- 1- Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie par la production de 250 à 300 logements /an permettant : de développer une offre innovante visant les ménages moins dépendants des trajets domicile travail (télétravail, auto-entrepreneuriat...), de réduire le nombre de logements vacants dans les centres bourgs, et d'engager une réflexion sur les densités urbaines dans le cadre de la révision du SCOT,
- 2- Diversifier le parc logements pour répondre à davantage de besoins,
- 3- Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés,
- 4- Garantir l'opérationnalité du PLHi.

Commentaire de commissaire enquêteur

Le diagnostic du PLH met bien en lumière que le parc de logements du bassin Louge et Touch et notamment celui du Fousseret ne répond pas à l'évolution des besoins et contribue à concentrer les difficultés avec 65% des résidences principales qui répondent à des besoins similaires.

Le PLHi fixe les objectifs de productions entre 111 et 133 logements.

L'OAP de Clottes (112 logements répartis sur 3 tranches) est conforme à ces objectifs et une augmentation peut même être envisagée pour permettre la création de logements de 2 ou 3 pièces répondant aux principes de diversifications des formes urbaines prises en compte dans le chapitre sur la qualité architecturale.

J'émets toutefois une réserve sur la rédaction de la figure 14 des OAP « Les Clottes » qui permet très facilement de contourner les règles et de réduire la production à des lotissements de maisons individuelles.

Le PLHi prend bien en considération les difficultés en matière de création de logement de locatifs sociaux du fait du désengagement des bailleurs sociaux sur ce type de territoire et qui ont bloqué la réalisation de nombreuses opérations cette dernière décennie et entravé le développement harmonieux des communes et notamment du Fousseret. La mutualisation est une solution pour palier à ce problème. De plus, il y a nombre d'actions possibles à mettre en œuvre pour diversifier l'offre en matière de logement.

Le projet de la modification n°2, en assouplissant les règles des OAP doit permettre de contourner cette difficulté tout en favorisant la diversification du parc de logements pour répondre à plus de besoins et rester ainsi en conformité avec le PLHi.

1.6.5 Le SCOT du pays sud toulousain et ses enjeux

Le SCOT a été approuvé le 28 octobre 2012. Il définit les priorités de développement pour le territoire soit : Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030, préserver et valoriser le territoire pour les générations futures, conforter l'autonomie économique du territoire, assurer une urbanisation durable pour tous et promouvoir une mobilité pour tous et une accessibilité à tout. Ces priorités sont les choix retenus du PADD du SCOT.

Le territoire du SCOT du Pays Sud Toulousain concerne 99 communes dont 5 indépendantes et 94 regroupées au sein de communautés de communes dont la communauté de communes Cœur de Garonne. Cette dernière regroupe 48 communes par suite de la fusion le 01/01/2017 des communautés de communes de Cazères, de la Louge et du Touch et de Savès et représente environ 35 000 habitants et une superficie totale de 568 km².

La synthèse du diagnostic du SCOT met en évidence un positionnement stratégique sous influence, des espaces ruraux en mutation accélérée vers le périurbain, un territoire d'accueil en mutation qui doit s'adapter, des déplacements croissants encore principalement assurés par l'automobile, un développement favorable mais encore insuffisant devant l'afflux de nouveaux habitants et un développement très présent de plus en plus sous pression du développement urbain.

Une révision a été prescrite le 10 octobre 2018 qui s'articule autour de plusieurs objectifs : optimiser le modèle d'organisation territorial à l'horizon 2040-2050, adapter le territoire au changement climatique et diminuer la vulnérabilité de la population, renforcer l'attractivité du territoire en développant ses ressources.

Un document de synthèse des travaux de révision du SCOT a été établi le 4 novembre 2019. Fin 2020 le diagnostic devait être validé et le débat sur les orientations du PADD du SCOT engagé. Le SCOT révisé devrait être approuvé après enquête publique fin 2022.

Du travail engagé depuis 2019 sur les enjeux et objectifs de la révision du SCOT se dégagent déjà certaines pistes en matière ; d'accueil de population (Réhabiliter les logements anciens vacants, favoriser le parcours résidentiel), de consommation d'espace et urbanisation (augmenter la densité, diversifier des formes urbaines, lutter contre l'étalement urbain), d'environnement (prendre en compte les aléas du changement climatique), d'agriculture (Préserver l'activité agricole), d'économie (renforcer l'attractivité du territoire, lutter contre la dévitalisation des centre-bourgs) et de mobilité (favoriser la mobilité et anticiper les moyens de mobilités et le stationnement dans les aménagements urbains).

Commentaire de commissaire enquêteur

Le projet de modification n°2 du PLU est conforme avec le SCOT et le PLU dans la mesure où l'OAP des Clottes prévoit une mixité des formes urbaines permettant l'accueil de tous et le parcours résidentiel.

Ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activité de Borde Basse qui favorise l'attractivité économique du territoire et participe à la réduction des déplacements.

L'adaptation du PLU à la nouvelle carte du risque inondable permet une protection mieux adaptée grâce à une réglementation renforcée dans des zones inondables, aléas fort bien ciblés permettant à la fois une meilleure protection et des usages adaptés en conséquence notamment pour le fonctionnement des entreprises agricoles locales (cf. annexe3 avis PPA - DDT).

1.7. Analyse des objectifs poursuivis et des évolutions du projet de la modification n°2 du PLU

La modification n°2 du PLU, avec ses objets présentés au chapitre 1.1 du présent rapport, répond à plusieurs objectifs et enjeux analysés ci-après. Ils induisent une modification des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés.

- Modification de l'emprise de la zone agricole Ap soumise à un aléa inondation et ajustement du règlement pour la prise en compte des remarques du contrôle de légalité du PLU approuvé en février 2016 ;
- Prise en compte du jugement administratif 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 ;
- Précision des règles sur la zone d'activités de Borde Basse (AUX0) pour distinguer les activités existantes et l'extension de la zone ;
- 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 ;
- Evolution 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.

1.7.1- Modification du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié pour les secteurs suivants :

- **Le Village** - Chemin de l'Aire : modification des emprises des zones UA, UB et UF (parcelles AB 129, 130 et 252) et suppression de l'emplacement réservé n°2,
 - Chemin de la fontaine de Caraz : identification d'un bâtiment situé sur la parcelle 30 en zone A pour lequel un changement de destination est demandé,

- Soubies reclassement de la parcelle AB80 en zone UB à la suite du jugement du TA n° 1800391 du 22/09/2020. Par cohérence le chemin rural bordant la parcelle est aussi classé en zone UB.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'emplacement réservé n° 2 a bien été enlevé du plan graphique mais il figure encore sur la liste des emplacements réservés figurant sur le document graphique et dans les prescriptions surfaciques « Emplacements Réservés »

1.7.2- Modification du règlement écrit

Le règlement écrit est modifié pour les zones urbaines UA, UB, UE, les zones à urbaniser AU, AU0, les zones agricoles A et les zones naturelles N . Un nouveau chapitre est créé pour la zone AUx .

Pour les zones UA, UB, UE, AU, AUx, A et N les règles relatives à l'utilisation des énergies renouvelables sont déplacées de l'article 4 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, et d'assainissement » vers l'article 15 « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales ».

Pour les zones UA, UB, UE, AU, AUx, AUx0, A et N l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols (COS) est supprimé.

La zone UA l'article UA12 « Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement » est complété afin de prendre en compte les contraintes liées au parcellaire et permettre le stationnement sur les voies et emprises publiques en cas d'impossibilité technique de la manière suivante : « *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sauf en cas d'impossibilité technique* » ;

La zone UB : les caractéristiques générales de la zone sont modifiées pour préciser les modalités de prises en compte de l'aléa inondation :

- L'article UB1 « Occupations et utilisations du sol interdites » est modifié pour indiquer quelles sont les règles qui s'imposent en fonction du niveau d'aléa inondation c'est à dire les usages interdits en aléa fort et aléa faible ou moyen.

- L'article UB2 « Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est modifié pour indiquer quelles sont les règles qui s'imposent en fonction du niveau d'aléa inondation en matière d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières.

- l'article UB6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » est modifié pour uniformiser les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Les règles applicables aux projets situés en bordure de voies départementales sont les mêmes que celles applicables pour les autres voies.

- l'article UB13 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libres, d'aire de jeux, de loisirs, et de plantations » est modifié pour imposer une part de

surfaces non imperméabilisées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter l'effet « ilots de chaleur » l'été.

La zone UE est modifiée :

- l'article UE2 « occupation ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est modifié pour permettre l'évolution des habitations existantes dans la zone (extensions et annexes des habitations).

- l'article UE6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » est modifié pour uniformiser les règles d'implantation applicables aux projets situés en bordure de voies départementales qui deviennent les mêmes que celles applicables pour les autres voies.

La zone AU est modifiée :

- l'article AU2 « Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est modifié de façon à supprimer l'obligation : d'aménagement d'ensemble de la totalité de la zone AUa et renvoie vers les OAP pour les conditions d'aménagement et le phasage, de réalisation de logements sociaux jugée trop contraignante pour la commune et renvoie vers les OAP pour leur réalisation.

- l'article AU3 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » est modifié du fait de la suppression de la largeur minimum de 3.5 m vu que l'article mentionne que les accès doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. L'article est également modifié de façon à transférer dans les OAP le principe de limitation des impasses et de maillage des voiries. L'emprise de voiries est limitée à 5 m pour la zone AUa de façon à maîtriser la consommation d'espace liée aux voiries nouvelles.

- article AU6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » est modifié pour uniformiser les règles d'implantation par rapport aux voies départementales. (Le recul est ramené à 6 m au lieu de 15 m. L'orientation des bâtiments n'est plus mentionnée dans le règlement écrit au profit d'une mention dans l'OAP.

- L'article AU 11 « Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords » est simplifié du fait de la réglementation thermique aujourd'hui en vigueur pour les nouvelles constructions et complété pour les clôtures par l'introduction d'une différenciation entre clôtures sur rues et clôtures sur limites séparatives.

-L'article AU 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement » est modifié pour offrir plus de souplesse pour la création de places de stationnement et pour les manœuvres.

- L'article AU 13 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libres, d'aire de jeux, de loisirs, et de plantations » est modifié pour imposer une part de surfaces non imperméabilisées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter l'effet « ilots de chaleur » l'été. La commune ne souhaite pas imposer des objectifs de plantation d'arbres au niveau des aires de stationnement.

Zone AUx : reprise des points règlementés précédemment dans la zone AUX0 avec suppression des mentions relatives à l'ouverture à l'urbanisation de la zone dans l'introduction.

Zone AUx0 : L'introduction précise qu'il s'agit de l'extension sud de la zone d'activité de Borde Basse existante. La même rédaction que la précédente zone AUX0 est reprise pour les seuls articles réglementés, soit les articles AUX01, AUX02, AUX06 et AUX07. Pour l'article 2 seules sont autorisées les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêts collectif, les affouillements et les exhaussements du sol.

Zone A : Les caractéristiques générales de la zone sont modifiées pour préciser que l'études CACG sert d'appui pour la prise en compte de l'aléa inondation.

La mention des zones humides est modifiée pour prendre en compte les données récentes : le Conseil Départemental a réalisé un inventaire départemental des zones humides qui s'est terminé en 2016. Cette cartographie remplace la carte des zones humides potentielles qui étaient mentionnées dans le règlement.

- L'article A2 « Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières » La mention au PPRS est déplacée en début d'article pour plus de clarté.

- L'article A6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » est modifié pour autoriser l'implantation des annexes avec un recul moindre que celui prévu pour les constructions et extensions : le recul minimum est fixé à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3m ; une implantation sur les limites est possible sauf en cas de contraintes liées à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

- L'article A11 « Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords » ; L'obligation d'intégration à la construction des équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables est supprimée car les conditions générales indiquant la nécessité d'une intégration dans la paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes) paraissent suffisantes.

Zone N : Les modifications sont semblables à celle de la zone A c'est-à-dire N2 = A2, N6 = A6, N11 = A11

Commentaire du commissaire enquêteur

Le service Direction des territoires de la préfecture dans le cadre de la consultation des PPA a émis un avis demandant de supprimer toute référence à l'étude hydraulique de CACG, celle-ci ayant été intégrée dans le périmètre de la CIZI affinée et de revoir la prise en compte du risque inondation dans le règlement écrit en cohérence avec la vocation et les dispositions générales de chaque zone (Ubi, A, Ap, et Nj).

Ces modifications n'ont pas été intégrées dans le dossier mis à l'enquête et la commune, interrogée dans le PV de synthèse des observations, s'est engagée à ce que les informations de la DDT soient intégrées au règlement écrit et graphique avant l'approbation du dossier.

Bâtiments pouvant changer de destination

La pièce relative à cette prescription sera actualisée pour intégrer les bâtiments supplémentaires pour lesquels un changement de destination sera autorisé.

1.7.3- Modification portant sur la liste des emplacements réservés

Le libellé de l'emplacement réservé n°10 est modifié pour supprimer l'obligation de réaliser un giratoire. Les Prescriptions surfaciques « Emplacements réservés » avec la mention : Aménagement du carrefour d'accès à la zone d'activités dans l'objet de l'emplacement réservé (n°10) intègre cette modification.

Commentaire du commissaire enquêteur

La suppression de l'emplacement réservé n° 2 indiquée dans les objectifs de la modification n°2 a bien été faite sur le plan graphique mais elle n'apparaît pas dans la notice ni dans les modifications apportées à la liste des prescriptions. De fait ledit emplacement réservé n°2 est encore dans le tableau du document graphique et dans les prescriptions surfaciques « Emplacements Réservés ».

La notion de « surfacique » renvoie à une notion de surface qui n'apparaît pas dans le tableau des prescriptions surfaciques.

1.7.4- Modifications portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de la modification n° 2 du PLU prévoit la modification du document relatif aux OAP pour les secteurs « Les Clottes » et « Borde Basse ». Une introduction est ajoutée et indique le contexte réglementaire et localise les trois secteurs : 1- Les Clottes, 2- Benque et 3- La zone d'activités de Borde Basse. La partie « Eléments de programmation des OAP » est supprimée et ces éléments mis à jour sont intégrés dans la partie relative au secteur des Clottes et dans la notice explicative qui viendra compléter le rapport de présentation.

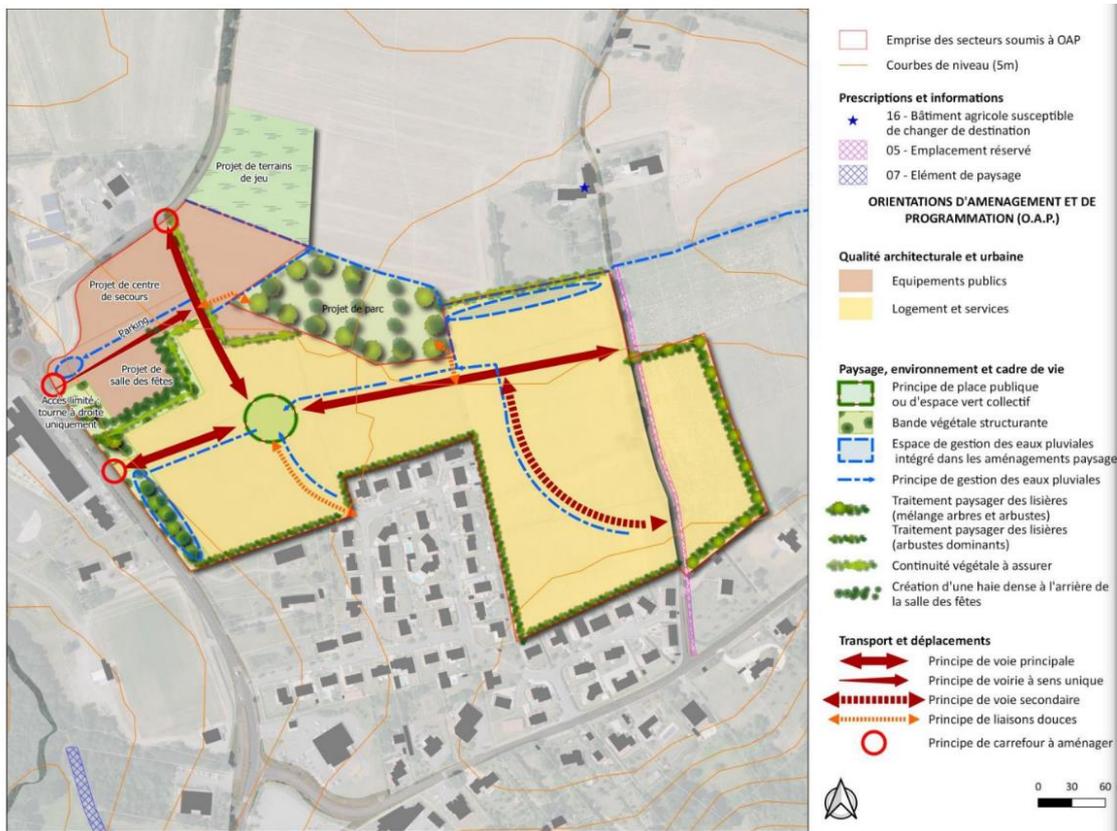
1.7.4.1 OAP Les Clottes

Les modifications apportées aux OAP « Les Clottes » découlent des nouvelles modalités d'aménagement du quartier avec l'instauration d'un phasage destiné à favoriser une urbanisation progressive prenant en compte la capacité des réseaux et des équipements publics. Les objectifs sont de permettre l'extension du bourg en créant un nouveau quartier et de s'appuyer sur les trames existantes pour en définir l'ossature et assurer la cohérence avec le contexte environnant.

Le secteur est classé en :

- zone à urbaniser (AUa) à court et moyen terme pour la partie située entre la RD6 et le chemin d'Aureillan qui est desservie par les réseaux (bordure ouest),
- zone à urbaniser à long terme (AU0 ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU) pour son extrémité Est et Sud -Est qui ne peut être desservie par la station d'épuration actuelle de capacité insuffisante.

Les principes d'aménagement :



Les Clottes : Principes d'aménagements

1- Transport et déplacements :

Le maillage des voiries devra être assuré à terme.

Il favorise une cohabitation apaisée des différents usagers de la voirie. Les cheminements doux seront prévus. La sécurité des usagers sera assurée grâce à une liaison entre le collège et les espaces verts et loisirs sur les voies existantes.

Pour y parvenir, compte tenu de la circulation attendue, les voies de desserte du quartier sont hiérarchisées :

- accès spécifique en sens unique à la salle des fêtes, accès depuis la RD6 avec tourne à droite dans le sens nord-sud, élargissement du ch. d'Auriellan (emplacement réservé n°1).
- Deux voies principales irrigueront le quartier d'une emprise de +/-10m ; dont +/- 2 m dédiés aux déplacements doux (piétons, cyclistes, PMR), +/-3m végétalisés et zone de gestion des eaux pluviales et +/- 5m chaussée avec stationnement longitudinaux en chicanes pour ralentir les véhicules.
- La tranche 4 sera desservie par une voie secondaire .
- Les voies tertiaires destinées à desservir un nombre limité de logements seront traitées comme zone de rencontre (partage avec les différents usagers,priorité aux piétons, PMR).
- Mutualisation du stationnement de la salle des fêtes avec le collège situé à proximité.
- Au sud , un maillage piétons/cycles avec la rue du Pic du midi permettra d'assurer un accès direct depuis ce quartier vers les équipements publics actuels et futurs .

2- Paysage, environnement et cadre de vie

Le quartier sera organisé autour d'un espace public situé à l'intersection des voies de dessertes internes. Il s'intégrera dans la trame verte.

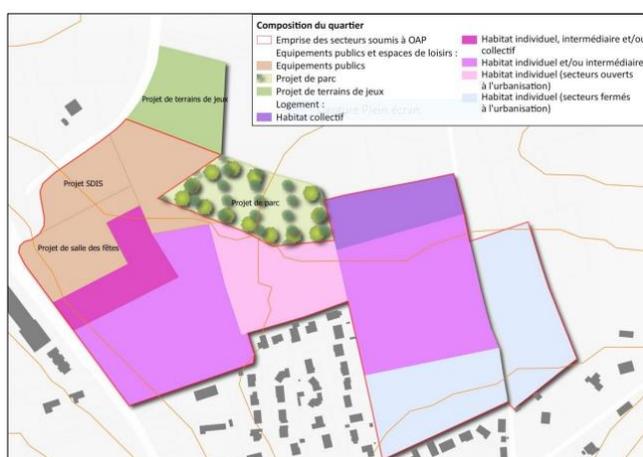
L'insertion paysagère du quartier et son articulation avec les espaces agricoles à l'Est du quartier sera traitée par la création et/ou le renforcement des haies constituées d'espèces locales d'arbres et arbustes en mélange.

Les principes de végétalisation adaptés aux différents espaces ont pour objectifs de favoriser la biodiversité et d'assurer un cadre de vie agréable, mais aussi de limiter l'impact des à-coups climatiques.

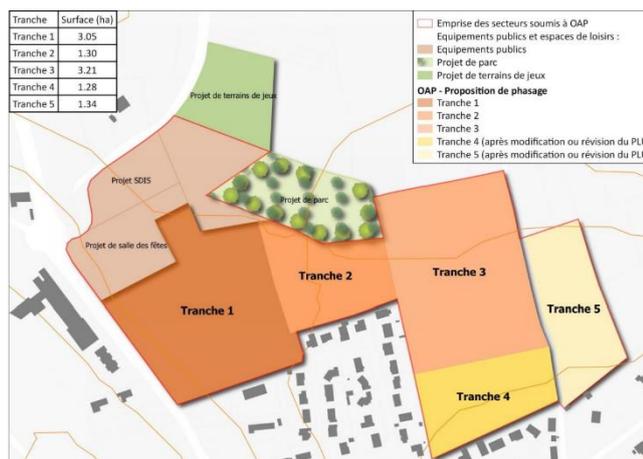
3- Qualité architecturale et urbaine

Le quartier est découpé en plusieurs secteurs pour lesquels la densité nette varie de 17 à 30 logements/ha (zone AUa).

Les typologies variées, de type logements individuels, mitoyens ou non, logements intermédiaires ou collectifs seront recherchées.



Les Clottes : Vocation et formes urbaine



Les Clottes : Phasage de l'OAP

Programmation de l'ouverture à l'urbanisation :

Afin d'accueillir progressivement de nouveaux habitants sur la commune, les OAP prévoient, un aménagement en plusieurs tranches :

- Tranche 1. Elle est ouverte à l'urbanisation immédiatement car desservie par les voiries et les réseaux. Elle est destinée à la création de logements et espaces publics. L'implantation de commerces est encouragée.
- Tranche 2 (première extension) et tranche 3 (seconde extension) sont destinées principalement à l'accueil de logements.

Les tranches 1 et 2 sont prévues pour un aménagement à l'horizon 2024.

Les aménagements devront permettre la construction de 112 logements. La part de logements locatifs doit tendre vers 25% pour une compatibilité avec le SCOT.

Figure 14 – Les Clottes : objectifs de création de logements dans le secteur ouvert à l'urbanisation (tranche 1 à tranche 3)

Tranche	Tranche 1		Tranche 2	Tranche 3	
	Partie nord	Partie sud		Partie sud	Partie nord
Forme urbaine à privilégier (cf. Figure 4)	Individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif	Individuel et/ou intermédiaire	Individuel	Individuel et/ou intermédiaire	Collectif
Surface (ha)	0.78	2.26	1.30	2.38	0.83
Objectif indicatif de nombre de logements	11	32	22	32	15
dont nombre indicatif de logements locatifs sociaux	5		4	10	

Commentaire du commissaire enquêteur

La rédaction de la figure 14 « formes urbaines préconisées » et le choix laissé par le « et/ou » amenuise considérablement la portée des OAP en permettant en cas de choix systématique du « ou » de contourner le principe de la diversification des formes d'habitat préconisées dans le PLH.

1.7.4.2 OAP de Zone d'activités de Borde Basse

Cette zone d'activité relève de la communauté de communes.

Les objectifs poursuivis sont de permettre :

- l'agrandissement des entreprises déjà présentes dans la zone Aux,
- l'extension vers le sud pour favoriser l'installation d'artisans locaux dans la zone AUx0 qui se fera sous forme d'une opération d'ensemble après une nouvelle modification ou révision du PLU.

Les principes d'aménagements :

- 1- Sur le plan paysager, les alignements de platanes existants seront conservés (exceptés pour les sujets malades), assurer un traitement paysager de la transition avec les habitations (sud du secteur) ainsi que de la bande de recul le long du canal Saint Martory et enfin favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- 2- Sur le plan transport et déplacements, Les constructions dans la zone AUX doivent utiliser le chemin d'accès existant. Pour garantir la sécurité des usagers vue la dangerosité dudit accès, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUx0 est subordonnée à son aménagement.

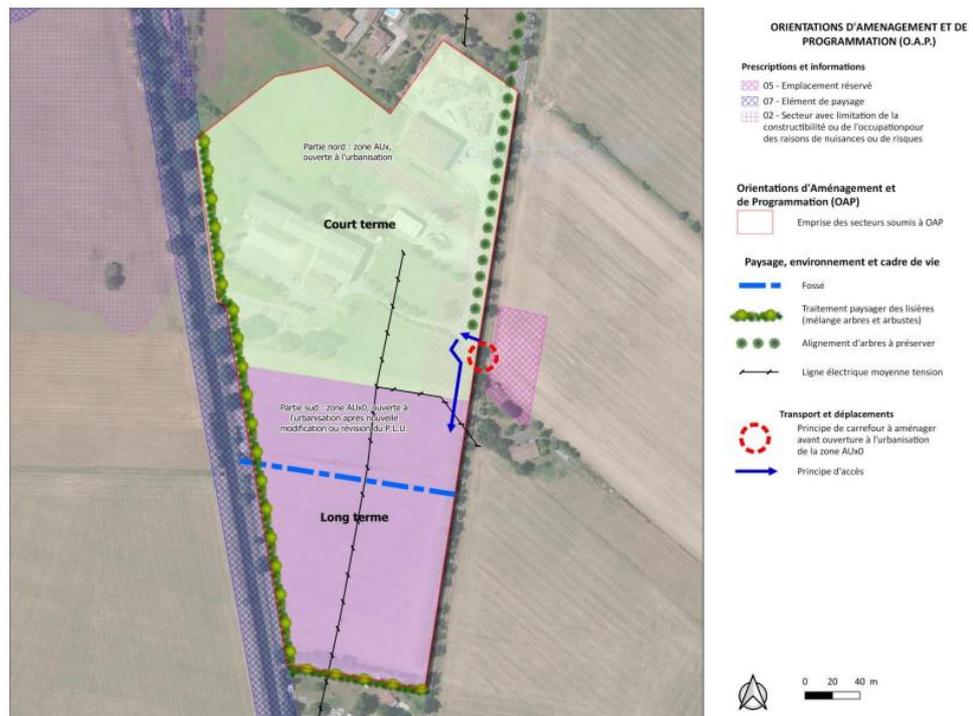


Figure 17 - Zone d'activités de Borde Basse : principe des aménagements projetés

O.A.P. |

Zone d'activité de Borde Basse : Principe des aménagements projetés

Commentaire du commissaire enquêteur

L'aménagement des OAP du secteur Borde Basse permettent l'agrandissement des entreprises en zone AUX et le développement des activités artisanales locales après ouverture à l'urbanisation. Il s'inscrit bien dans les objectifs du SCOT de privilégier le développement des zones d'activités existantes et de favoriser l'attractivité du territoire et la réduction des déplacements.

1.8. Analyse des objectifs poursuivis et des évolutions du projet de la révision allégée n°1 du PLU

La création d'un jardin pédagogique associatif est en projet à l'entrée sud du Fousseret, sur des parcelles mises à disposition par la mairie. Sa réalisation nécessite la construction de bâtiments d'accueil et de locaux techniques et le remodelage du terrain afin de créer des terrasses et un parking.



Les parcelles AC 247 et 248 sont actuellement classées en zone naturelle Np « glacis du village », inconstructibles sauf pour les constructions, ouvrages, et installation techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Deux nouvelles zones naturelles ont été définies pour permettre la réalisation du jardin avec un règlement écrit spécifique :

- un secteur Nt1 correspondant à la plus grande partie de jardin, où sont autorisés les mouvements de terrain à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans le secteur Nt1 (création de chemins, du parking et du théâtre de verdure),
- un secteur Nt2 type secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), destiné à recevoir les bâtiments d'accueil du public et de fonctionnement du jardin.

Compte tenu de la surface des parcelles et de l'impact paysager qu'il convient de réduire au maximum, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a également été définie.

1.8.1 L'évolution du règlement graphique

Le règlement graphique du PLU est modifié au sud du Bourg (lieu-dit Côte du Hay) : création d'un secteur Nt1 et d'un secteur Nt2, permettant l'aménagement et le fonctionnement du jardin amérindien sur les parcelles AC247 et 248 actuellement classées en zone naturelle Np « glacis du village ».

Avant la révision



Après la révision



1.8.2 : L'évolution de la Zone N du document écrit

Le règlement est modifié pour indiquer quelles sont les règles qui s'imposent aux secteurs Nt1 et Nt2 nouvellement créés correspondant au jardin amérindien. Pour cela un paragraphe se rajoute aux trois déjà existants, dans la partie généralités. Il est rédigé ainsi : *le secteur Nt1 correspondant au jardin amérindien, comprenant un secteur de taille et capacité d'accueil Nt2 destiné à recevoir les bâtiments d'accueil du public et de fonctionnement du jardin*

- Article N2 « occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières » : un paragraphe spécifique est rajouté aux secteurs Nt1 et Nt2 autorisant : les affouillements et exhaussements de sol et les constructions (liés aux occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone), les ouvrages et installations techniques (nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants (s'il ne porte pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux).

- Article N3 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » : un paragraphe est rajouté pour le secteur Nt2 rappelant la compatibilité de l'implantation des constructions avec les OAP et autorisant l'implantation en limites des voies et emprises publiques ou avec un recul de 3 m minimum.

- Article N7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » : un paragraphe spécifique est rajouté pour le secteur Nt2 rappelant la compatibilité de l'implantation des constructions avec les OAP et autorisant l'implantation à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. et autorisant l'implantation à partir de l'alignement pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

-Article N8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » Un paragraphe est rajouté pour le secteur Nt2 spécifiant que celles-ci ne sont pas règlementées.

Article N9 « Emprise au sol des constructions » : Un paragraphe est rajouté pour le secteur Nt2 spécifiant que l'emprise au sol totale pour le secteur Nt2 est limitée à 150m² (somme des emprises au sol de tous les bâtiments édifiés).

-Article N10 « hauteur maximale des constructions » : Un paragraphe est rajouté pour le secteur Nt2 spécifiant que la hauteur n'est pas règlementée pour les locaux techniques des administrations publiques et assimilés et limitée à 2.5m sous sablière ou acrotère pour les autres constructions.

-Article N-11 « Aspect extérieur des constructions » : Un paragraphe est rajouté pour le secteur Nt2 afin de prendre en compte les éléments du projet d'aménagement du jardin amérindien (aspect des constructions) ; couvertures végétalisées, façades en bardage en bois de couleur naturelle, clôtures anciennes maintenues et restaurées, interdiction des nouveaux murs de clôture et de la surélévation des clôtures existantes, privilégier les clôtures végétales.

1.8.3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Jardin amérindien »

Elles font l'objet de la présente révision et visent à encadrer la structure du jardin afin de préserver le caractère paysager du versant.

Sa superficie est de 1.17ha répartis sur deux parcelles cadastrées section AC n°247 et 248 dont la préservation est inscrite dans le PADD par l'instauration d'une zone naturelle glacis de village inconstructible. La topographie se caractérise par une pente forte de l'ordre de 30%.



Principes des aménagements projetés

L'emprise du jardin fait l'objet d'un zonage spécifique Nt avec une partie Nt1 correspondant au jardin lui-même et une partie Nt2 destinées à recevoir les bâtiments d'accueil du public et de fonctionnement du jardin.

Le Secteur de taille et capacité d'accueil limité STECAL Nt1 règlemente « les conditions de hauteur, d'implantation, et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère naturel de la zone » comme le prévoit le code de l'urbanisme. Il est situé en partie haute de la parcelle dans une bande de 30m de large en alignement de la poste afin de limiter l'impact sur la silhouette du village.

Le parking principal sera implanté en partie basse de la parcelle, dans une bande de 22m de large à l'est. Il fera l'objet d'un aménagement paysager et son imperméabilité sera limitée au maximum.



Commentaire du commissaire enquêteur

Le projet de la révision n°1 avec son seul objet, l'aménagement du jardin associatif « amérindien », est en adéquation avec les principes du PADD de préservation des qualités paysagères. Il participe aussi au soutien du milieu associatif, à l'attractivité du territoire, et au développement de la culture.

1.9 Incidences de la modification n°2 et de la révision n°1 du PLU

1.9.1 Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

L'évolution des surfaces du zonage du règlement relative au projet de la modification n°2 et de la révision n°1 ci-dessous fait paraître que l'équilibre entre les différentes zones est maintenu :

- Du fait de la modification n°2 la surface classée en zones U augmente avec le reclassement en zone UB de la parcelle AB80 et du chemin rural qui la borde, auparavant classés en zone naturelle N à la suite du jugement du TA de Toulouse (n° 1800391 du 22 septembre 2020). Elle passe de 79.84 ha à 80.26 ha.

La surface classée en zones AU diminue légèrement (-0.08ha) au profit des surfaces classées en zone agricole (+0.06ha) ou en zone naturelle (+0.02 ha).

Une partie des zones AU « bloquées » (AU0 et AUX0) est ouverte à l'urbanisation soit passage de AUX0 à AUX d'une surface de 4.57 ha (reclassement demandé par le contrôle de légalité) et une surface de 1.19 ha passage de AU0 à AUX dans le quartier des Clottes. Enfin l'évolution du projet Les Clottes se traduit par une diminution des surfaces classées en AUe de -0.78 ha.

Dans les zones agricoles, 191.17ha sont classées en zone Ap (risque d'inondation aléa fort).

- La révision n°1 avec le projet de la création du jardin amérindien conduit à une évolution de la répartition des surfaces à l'intérieur des zones naturelles : diminution de la zone Np (-1.2 ha) compensée par la création du secteur Nt1 (+1.01 ha) et Nt2 (+0.19 ha) .

Bilan des surfaces dans les règlements graphiques : modification n°2 et révision n°1

Zones	Intitulé	Surface /ha PLU actuel	S/ha Après Modification	S/ha Après révision
Zones urbaines		79.85	80.26	79.85
UA	Centre ancien du Fousseret	9.97	10.16	9.97
UB	Zone de développement urbain	49.93	50.23	49.93
UBi	Zone dev. avec risque inondation	3.86	3.86	3.86
UE	Zone réservée accueil équipements publics ou intérêt collectif	16.09	16.01	16.09
Zones à urbaniser		34.33	34.26	34.33
AUa	Zone « Les Clottes »	5.54	7.43	5.54
AUe	Zone AU équipements publics	3.37	2.58	3.37
AUX	Zone AU de Borde Basse	0.00	4.57	
AU0	Zone moyen/long terme	17.95	16.77	17.95
AUX0	Zone AU future de Borde Basse	7.47	2.91	7.47
Zones agricoles		3028.73	3028.76	3028.73
A	Zone agricole	2887.93	2696.76	2887.93
Ap	Zone A Protégée concernée par un risque d'inondation d'aléa fort	140.08	332.03	140.08
Zones naturelles		735.14	734.74	735.14
N	Zone Naturelle	708.60	708.21	708.60
Np	Zone naturelle - Glacis du Village	21.94	21.94	20.74
Ni	Espaces verts/loisirs Les Clottes	1.65	1.65	1.65
Nj	Jardins risque inondation aléa fort	2.95	2.95	2.95
Nt1	Zone naturelle Jardin amérindien	0.00		1.01
Nt2	STECAL du jardin amérindien	0.00		0.19

TOTAL		3878.05	3878.05	3878.05
--------------	--	----------------	----------------	----------------

Commentaire du commissaire enquêteur

Le projet de la modification n°2 et de la révision n°1 ne génère pas une consommation significative d'espaces agricoles, naturels et forestier d'autant plus que la légère diminution de surface en zone N au profit de la zone U serait d'après la notice explicative (p 36) une régularisation à la suite d'un jugement du TA de Toulouse.

1.9.2 Incidences sur l'environnement

Les tableaux sur ces incidences figurant dans chacune des notices explicatives de la modification n°2 et de la révision n°1. Ils relèvent :

- pour la qualité des eaux superficielles et souterraines : une incidence négligeable sauf en cas de pollution accidentelle.
- pour la ressource en eau : une incidence limitée du fait de l'urbanisation phasée du secteur Les Clottes.
- pour l'assainissement une incidence limitée du fait que la capacité actuelle permet de desservir la zone AUa, cependant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 est conditionnée à la mise en service de la nouvelle station d'épuration.
- Une incidence favorable sur les perspectives paysagères du fait des prescriptions des OAP.
- Une incidence favorable sur la gestion des eaux pluviales du fait de la modification du règlement des zones UB et UA pour imposer une part non imperméabilisée ainsi que les prescriptions incluses dans les OAP des Clottes.
- Les autres points listés font état d'aucune incidence sur l'environnement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le projet de la modification n°2 a une incidence maîtrisée sur l'environnement grâce au phasage de l'urbanisation des Clottes prenant en compte la ressource en eau et la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Le projet de la révision n°1 a une incidence favorable dans la mesure où les OAP intègrent des perspectives relatives à l'aménagement paysager

Partie II- Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 - Organisation de l'enquête publique.

Les versions numériques des dossiers (version consultation des personnes publiques associées (PPA) ont été transmises par la commune au commissaire enquêteur dès sa nomination le 29 et le 30 juin (dossier modification simplifiée n°2) et le 01 juillet 2021 (dossier révision allégée n°1).

L'enquête publique initialement prévue en août a été différée du fait de l'invalidation de l'élection du Maire de Le Fousseret. M. Pierre LAGARRIGUE a été réélu le dimanche 12 septembre.

La réunion préparatoire de l'enquête publique s'est tenue le 21 septembre avec **Monsieur Pierre LAGARRIGUE Maire, M. Cédric BANULS 1^{er} Adjoint, et M. Jean Philippe BADIE Directeur Général des services.** Durant cette réunion la Commune a présenté les enjeux et les objets de l'enquête.

La réunion a permis de :

- Déterminer la date prévisionnelle de l'enquête et sa durée : 15 jours minimum conformément aux dispositions de l'article L-123-9 du code de l'environnement ;
- Déterminer les jours de permanences prévisionnels ;
- Déterminer les modalités d'affichage et de publicité ;
- Demander des informations complémentaires concernant le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le SCOT du Pays Sud Toulousain pour mieux cerner leur compatibilité avec les objets de la modification n°2 et de la révision n°1 du PLU ;
- Demander des informations concernant la consultation des PPA et de la MRAE ;
- Demander de compléter les notices explicatives avec des extraits du plan graphique avant et après enquête pour les objets principaux.

Une visite sur site a ensuite été réalisée : secteur Les Clottes, zone d'activités de Borde Basse, bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, secteur concerné par le nouveau zonage de la zone inondable etc...

Après la réunion transmission des documents en format numérique suivants :

- PLU en vigueur le 21 septembre 2021,
- Extraits du plan graphique PLU avant et après modification n°2 et révision n°1 le 22/09/2021,
- Projet d'arrêté et avis pour avis le 30/09/2021,
- PLHi le 01/10/2021,
- transmission de l'arrêté d'ouverture de l'enquête et de l'avis d'ouverture de l'enquête le 21/10/2021 et des attestations de parution dans le Petit journal Toulousain et dans la Dépêche du Midi 31 et photos des affichages et plan de leur localisation,
- transmission le 8 /10/2021 par mail d'une demande de changement de destination de 2 bâtiments réalisée en mars 2019 et accompagnée d'un courrier du Maire appuyant la

demande d'intégration de la demande en cours d'enquête, celle-ci ayant été oubliée dans le dossier mis à l'enquête.

Les modalités de l'organisation de l'enquête publique figurant dans l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique sur les projets de la modification n°2 et la révision n°1 du PLU du 01 octobre 2021 précisent :

- La durée de l'enquête : 16 jours du lundi 25 octobre 2021 à 9h au mercredi 10 novembre à 17h.
- Les principaux objets des projets de la modification n° 2 (rectification de la zone inondable d'aléa fort secteur AP, ajustement du règlement par décision du TA, Ajustement OAP et règlement secteur Borde Basse et secteur Les Clottes, inscriptions de nouvelles possibilités de changement de destination de bâtiments en zone A et évolution de divers points du règlement) et de la révision n°1 (aménagement d'un jardin associatif pédagogique dit « jardin amérindien »).
- Les mesures de publicité : l'avis au public sera publié par voie d'affiches 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée en mairie et devant les lieux suivants : site jardin amérindien, site secteur « Les Clottes », et site de la zone d'activités de « Borde Basse ». Un avis sera publié dans deux journaux d'annonces 15 jours avant le début de l'enquête et durant les 8 premiers jours de celle-ci.
- La désignation du Commissaire enquêteur et rappel de la procédure.
- Les modalités de mise à disposition du dossier : Les pièces du dossier d'enquête et le registre d'enquête format papier et la version numérique seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Le Fousseret aux jours et heures d'ouverture de la mairie à savoir du lundi, au vendredi de 9H à 12H, et de 14h à 17h. Le dossier numérique sera consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune à l'adresse WWW.mairie-lefousseret.fr.
- Le recueil des observations du public : Les observations du public peuvent être consignées sur le registre d'enquête tenu à disposition à la mairie ou adressées par écrit au Commissaire enquêteur en Mairie de Le Fousseret ou par adresse électronique à l'adresse suivante : missions.mairie.le_fousseret@orange-business.fr.
- Les 3 permanences du Commissaire Enquêteur à la mairie de LE FOUSSERET : Le lundi 25 octobre 2021 de 10h à 12h, le mercredi 3 novembre de 10h à 12h et le mercredi 10 novembre de 15h à 17h.
- Les modalités de consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sur le site internet de la commune ou en mairie format papier pendant 1 an.
- Les référents à la mairie pour obtenir toutes les informations concernant l'enquête sont M. le Maire et M. le Directeur Général des Services.

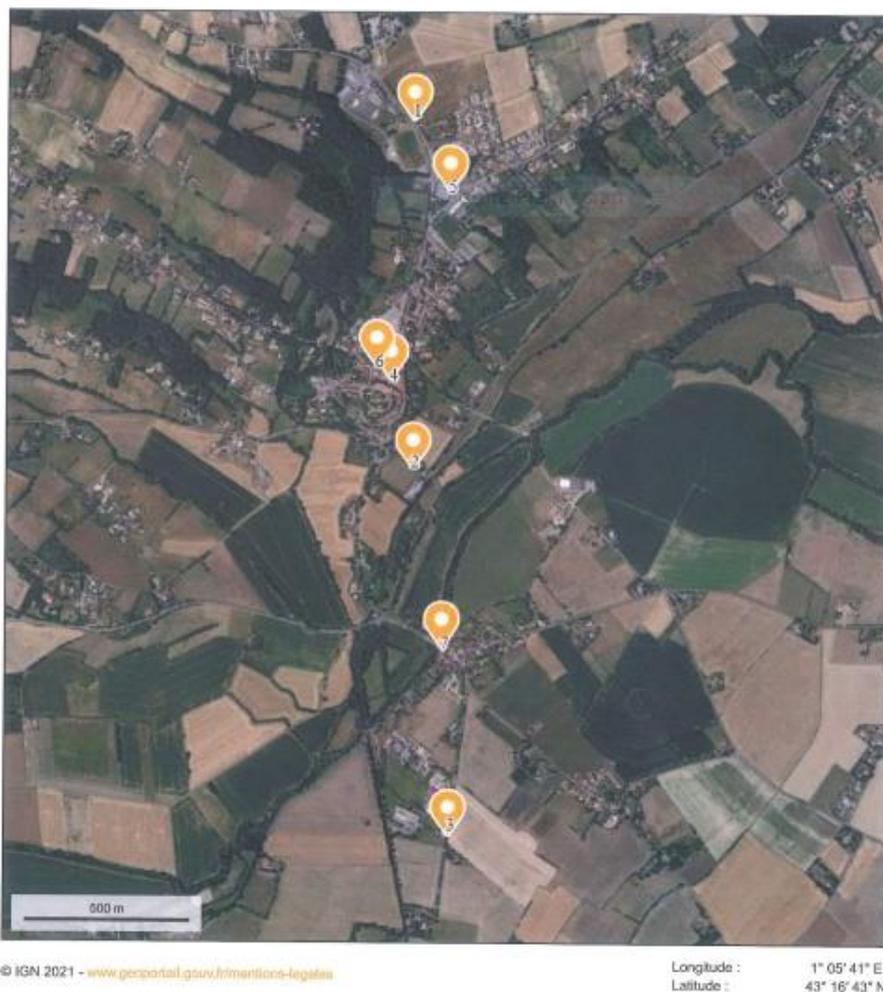
Information d'ouverture de l'enquête publique

- L'affichage

Il a été réalisé le 11 octobre 2021 sur 7 sites répartis sur le village outre l'affichage réalisé en Mairie 2 rue la tour :

- 1 av. de Pyrénées, (Les Clottes),
- 2 chemin de la Croix des champs, (jardin amérindien),
- 3 route de Cazères, (Z.A. de Borde Basse),
- 4 place de la Halle (village),
- 5 parking des écoles, (village et Les Clottes),
- 6 médiathèques, (Village),
- 7 Benque,

Affiches enquête publique



Un certificat d'affichage a été établi par M. Pierre LAGARRIGUE Maire en date du 30 novembre 2021 pour ces affichages réalisées, conformément à la réglementation, sur site et aux lieux et places habituels de la commune de Le Fousseret 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.



0- Porte de la Mairie



1- Les Clottes avenue des Pyrénées



2- Jardin amérindien : Ch. de la croix des champs



3- ZA de Borde basse :3 Rte de Cazères



4- Village : Place de la Halle



5 - parkings des écoles



6 -Village Médiathèque



7- Benque

Les annonces réglementaires dans la presse sont parues :

- Dans Le Petit Journal toulousain
Attestations de parution jointes en annexe faites à Toulouse le 04/10/2021
Réf : LPJ138380 n° 36649 : date de parution 07/10/2021 et LPJ n° 36683 : date de parution 28/10/2021.
L'annonce commandée sous la référence LPJ138380 n° 36649 n'a pas été publiée pour cause d'incident technique du fait du Petit journal.

----- Message transféré -----
Sujet :INCIDENT TECHNIQUE PARUTION DU 07/10/21
Date :Mon, 25 Oct 2021 11:27:39 +0200
De :legale@lepetitjournal.net
Pour :missions.mairie.le_fousseret@orange-business.fr

Bonjour

Dans le prolongement de notre entretien téléphonique de ce jour, nous vous confirmons avoir rencontré un problème technique au sein du PETIT JOURNAL, ce qui ne nous a pas permis de diffuser votre annonce légale référence LPJ 138380-36649 le 07 octobre dernier.

Nous vous confirmons avoir bien reçu votre commande le 04 octobre 2021 ce qui nous permettait la parution de votre enquête le 07 octobre suivant.

Pour compenser cet incident, nous diffuserons votre annonce le 04 novembre prochain (Attestation en pièce jointe)

Nous vous souhaitons bonne réception de ces informations et restons à votre disposition au 05.63.20.80.02

Bien cordialement

Lydie BROSSARD

Dans le Petit Journal -Toulousain
Attestation de parution jointe en annexe à Toulouse le 25 octobre 2021.
Réf : LPJ n° 37134 : date de parution 04/11/2021.

Cette parution devant remplacer celle non parue le 07/10/2021.

- Dans la Dépêche du Midi 31
Attestations de parutions jointes en annexe faites à Toulouse le 01/10/2021.
Réf : LLD253112 n°161139 : date de parution 06/10/2021.
Réf : LDD253157 n°161140 : date de parution 26/10/2021.

Les 5 attestations de parution sont jointes en annexe du présent rapport.

Autres actions d'information

L'avis d'ouverture de l'enquête a été diffusé sous forme de flyers dans les boîtes aux lettres à proximité des opérations : Les Clottes, ZA de Borde Basse et Jardin amérindien.

Enfin, outre sa diffusion sur le site internet de la commune, l'avis est paru à 3 reprises sur l'application « Intramuros » de la commune qui est régulièrement consultée par de nombreux habitants.

Commentaire du commissaire enquêteur

Tout avait été mis en œuvre pour que la publicité et l'affichage soient réalisés conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement.

Cependant un incident technique rencontré par Le Petit journal n'a pas permis la diffusion d'une des deux parutions de l'avis 15 jours avant l'ouverture de l'enquête. C'est le jour de l'ouverture de l'enquête lorsque j'ai demandé que les numéros de journaux soient joints dans le dossier d'enquête que la non-parution a été découverte, le journal n'ayant pas averti la commune de l'incident. En contre parti, il a fait paraître l'annonce le 4/11/2021 soit environ une semaine avant la clôture de l'enquête.

Il convient de noter que par ailleurs la commune avait accepté de renforcer la publicité aux abords des opérations par la distribution de flyers et fait paraître plusieurs fois l'avis sur l'application « Intramuros » de la commune.

La non-parution de l'annonce 15 jours avant l'enquête dans un des journaux fragilise la procédure dans la mesure où c'est une prescription réglementaire. Cependant grâce à l'information renforcée et la parution différée au 4 novembre de l'annonce, cet incident technique évoqué par le journal n'a pas eu d'impact sur la qualité de l'information et la fréquentation des permanences.

2.2 – Pendant l'enquête

Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique a commencé le lundi 25 octobre à 9h à la mairie de Le Fousseret :

Le commissaire enquêteur a :

- Vérifié et paraphé le contenu du dossier d'enquête format papier mis à disposition en mairie ainsi que le contenu du dossier :

a - Pièces relatives à l'enquête publique :

- Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête et copie de l'avis
- Note concernant les textes régissant l'enquête,
- Avis d'enquête publique,
- Affichage : Photos et plan de localisation,
- Publicité : Attestation de parution dans la presse.

b - Contenu des dossiers :

- Modification n°2 : note de procédure, notice explicative, règlement (écrit, graphique, prescriptions ponctuelles relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination (en zone A et N) et aux emplacements réservés, cartographie des zones inondables, orientations d'aménagement et de programmation et note consultations des PPA.
- Révision n°1 : note de procédure, notice explicative, règlement graphique et écrit, orientations d'aménagement et de programmation et note consultations des PPA.

c- Photocopies des annonces parues dans la Dépêche du Midi et le Petit journal jointes au dossier d'enquête au fur et à mesure de leur parution.

- ouvert le registre d'enquête,
- vérifié l'accessibilité du dossier d'enquête format numérique consultable sur le site internet de la mairie.
- constaté la présence de l'avis d'enquête publique en mairie et sur le site internet.
- réalisé des visites de contrôle de l'affichage et de repérage des principaux secteurs faisant l'objet de l'enquête : les Clottes, ZA de Borde Basse et jardin amérindien.
- Les permanences se sont déroulées en Mairie sans aucun incident notable à signaler et conformément à l'arrêté d'ouverture soit : Le lundi 25 octobre 2021 de 10h à 12h, le mercredi 3 novembre de 10h à 12h et le mercredi 10 novembre de 15h à 17h.

Au cours de l'enquête 11 observations ont été recueillies, soit 10 observations pendant les permanences et 1 courrier déposé en Mairie. La plupart des observations (9) étaient consignées dans un courrier avec et/ou documents. Une observation a été écrite directement dans le registre d'enquête et une observation orale a été recueillie durant une permanence. L'ensemble a été numéroté par ordre d'arrivée et consigné dans le registre d'enquête par le commissaire enquêteur.

Toutes les observations sont relatives à la modification n°2 du PLU.

L'enquête a été clôturée par le commissaire enquêteur le mercredi 10 novembre à 17 h qui a récupéré le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'intégration en cours d'enquête de la demande de changement de destination de 2 bâtiments en zone A (oubliée dans le projet de la modification n°2) nécessitait une démarche des propriétaires en cours d'enquête. Ceux-ci se sont présentés lors de la permanence du 10 novembre. La Maire a souhaité participer au rendez-vous.

La création du jardin amérindien n'a pas mobilisé le public malgré la diffusion des flyers dans les boîtes aux lettres aux abords du site.

2.3 - Après l'enquête

Une réunion avec Monsieur Pierre LAGARRIGUE Maire, M. Cédric BANULS 1^{er} Adjoint, et M. Jean Philippe BADIE Directeur Général des services s'est tenue le 18/11/2021 à la mairie de Le Fousseret.

Le certificat d'affichage a été transmis le 30/11/2021.

Le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête (article R-123-18 du code de l'environnement) a été remis en main propre au maire lors de la réunion. Les observations écrites recueillies ont été regroupées sous la forme d'un tableau de synthèse figurant au partie 3 : Analyse des observations. Elles ont été réparties en 4 thèmes dominants. Il ne concernait pas la révision n°1 du fait de l'absence d'observation relative à son objet.

La commune a adressé le mémoire en réponse du PV de synthèse le 26/11/ 2021.

La réponse au PPA réalisée sous forme provisoire et non intégrée au projet de la modification n° 2 du PLU a fait l'objet d'une discussion notamment en ce qui concerne l'avis du service DDT de la

préfecture qui a demandé des compléments à intégrer dans le règlement concernant les zones inondables.

Partie III - Analyse des observations, consultations, et réponses de la Mairie maître d'ouvrage de la 2^{ème} modification du PLU

3.1 – Analyse des observations des PPA et PPC

3.1.1- Avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées

La commune a notifié le projet de la modification n°2 conformément à l'article L132-7 du code de l'urbanisme le 21 mai 2021 avec une réponse souhaitée dans un délai de 1 mois :

Organisme	Date de l'accusé de réception	Avis émis en date du :
Sous-préfecture de Muret	27/05/2021	Avis daté du 23/07/2021
Conseil Régional Occitanie	26/05/2021	Absence d'avis dans les délais
Conseil Départemental de la Haute-Garonne	26/05/2021	Avis daté du 14/06/2021 reçu le 30/06/2021
Communauté de communes Cœur de Garonne	26/05/2021	Absence d'avis dans les délais
PETR du Pays du Sud toulousain	25/05/2021	Absence d'avis dans les délais
Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne	26/05/2021	Avis daté du 14/06/2021
Chambre de commerce et d'industrie de Haute-Garonne	26/05/2021	Absence d'avis dans les délais
Chambre des métiers et de l'artisanat de Haute-Garonne	26/05/2021	Absence d'avis dans les délais

Une deuxième consultation a été réalisée le 27 octobre en complément de la première pour recueillir l'avis des PPA sur la demande d'intégrer en cours d'enquête le changement de destination de 2 bâtiments en zone A émanant de M. et Mme GAYRAUD demandé en 2019 et omis dans le dossier de modification n°2 du PLU.

Cette deuxième consultation a fait l'objet de deux réponses :

- la CDPENAF par mail en date 28/10/2021

Réponse de la CDPENAF :

La CDPENAF n'examinera pas ce point. Cependant si elle est acceptée et qu'un permis de construire est déposé, la CDPENAF devra être consultée pour avis conforme (sur l'autorisation d'urbanisme et non sur le fait de pastiller un bâtiment.

-la chambre d'agriculture par courrier en date du 03/11/2021.

3.1.1.1 - La consultation des PPA pour la révision n°1

Elle a été réalisée par courrier le 20 mai 2021 et comportait une invitation pour une réunion d'examen conjoint de 15 juin 2021.

La réunion a fait l'objet d'une présentation jointe avec la feuille de présence et les courriers en retour au PV de réunion d'examen conjoint. L'ensemble constitue le dossier « consultations » de la révision allégée.

La CDPENAF a été saisie le 03 mars 2021. Elle s'est réunie le 07/05/2021 et a rendu un avis favorable sur le projet de création de STECAL Nt destiné à l'implantation des bâtiments d'accueil du public et nécessaires au fonctionnement du jardin pédagogique associatif.

L'avis du **Conseil Départemental de la Haute Garonne (DDET)** par courrier en date du 14 juin fait part de l'observation suivante :

« Si des bus doivent accéder au parking projeté, il faudrait que la commune ou l'intercommunalité vérifie la géométrie actuelle du carrefour « Côte du Moulin » RD6K »

La chambre d'agriculture fait le constat que les parcelles ne sont pas déclarées à la PAC et de ce fait le projet n'aura pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole. L'impact sur le foncier agricole est limité. Elle émet en conséquence un avis favorable

La communauté de communes « Cœur de Garonne » a fait part lors de la réunion d'examen conjoint de l'intérêt du projet pour la communauté de communes en termes de tourisme, culture, et pédagogie et rappelle qu'il est appelé à s'inscrire dans le réseau des chemins de randonnées en tant que point d'intérêt sur l'itinéraire de St Elix.

Le Pays Sud toulousain (PETR) qui porte la compétence culture a fait aussi part de l'intérêt que représente le projet et de son intention de faire en sorte qu'il soit identifié afin qu'il puisse bénéficier de financements publics.

La DDT 31 -sous -préfecture demande pourquoi il a été choisi de prévoir les bâtiments d'un côté de la parcelle et le parking de l'autre

La commune a répondu dans le PV de synthèse que ce choix a été réalisé dans un souci de meilleure intégration paysagère : les bâtiments sont positionnés en un seul point à proximité de la poste. Il est prévu une végétalisation des toitures pour conforter cette intégration

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces avis sont soit favorable soit d'ordre informatif et suscitent peu d'interrogation et de réponse de la part de la commune.

La demande du conseil départemental est différente car elle transfère à la commune ou l'intercommunalité le soin de vérifier la géométrie du carrefour de la RD6 certainement une façon de se désengager d'éventuels travaux d'aménagement.

3.1.1.2- La consultation des PPA pour la modification n°2

1- Avis du conseil départemental de la Haute Garonne

Le conseil départemental informe la commune de l'observation suivante :

« Le quartier Les Clottes : sur la RD 7, débouche sur le chemin d'Aureilhan (dont l'élargissement est envisagé) qui sera pourvu de deux accès d'entrée/sortie des lotissements futurs de la phase 2 à la phase d'urbanisation.

Un aménagement sur la RD 7 (mise en gabarit, élargissement...) devrait anticiper l'accroissement du flux de véhicules lié à la desserte des futurs lotissements. »

Proposition de réponse provisoire de la commune :

La commune prend note de cette information

2-Avis la chambre d'agriculture de la Haute Garonne

La chambre d'agriculture constate que les objets de la modification n'ont pas de conséquences sur l'espace et l'activité agricole et émet un avis favorable au projet de la modification n°2 du PLU avec cependant une réserve :

« Les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zone agricoles et naturelles doivent être conformes à la note de cadrage de la CDPENAF »

Proposition de réponse provisoire de la commune :

- o Ces règles ont été intégrées dans le cadre de la précédente procédure de modification n°1 qui reprend les principes de la doctrine de la CDPENAF.*

Lors de la 2^{ème} consultation, une observation a été émise par la chambre d'agriculture qui ne s'oppose pas au rajout en cours d'enquête du changement de destination des deux bâtiments situés parcelle E n°799 (projet GAYRAUD) *« sachant que les autorisations d'urbanisme pour ces changements de destination de bâtiments en zone A sont soumises à l'avis conforme de CDPENAF. »*

Elle émet une réserve sur l'adaptation de la procédure de changement de destination pour le projet envisagé invitant la commune à se *« rapprocher des services de l'état : contrôle de légalité »* pour vérifier si cette demande ne relève pas plutôt d'un STECAL.

Commentaire du commissaire enquêteur

La chambre d'agriculture dans son 2^{ème} avis met l'accent sur une difficulté de choix de procédure concernant l'intégration en cours d'enquête du changement de destination de deux bâtiments situés en zone A pour réaliser un projet dont l'importance diffère des demandes habituelles qui sont des demandes dérogatoires en matière d'exercice d'activité autre que l'agriculture prévues en zone A (extension, STECAL, changement de destination). L'insuffisance de cadrage de la procédure de changement de destination complique la prise de décision de

la demande de M. et Mme GAYRAUD. Cependant comme le rappelle la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF, les autorisations d'urbanisme pour ces changements de destination de bâtiments en zone A sont soumises à l'avis conforme de la CDPENAF. En l'absence d'illégalité avérée de l'usage de la procédure du changement de destination pour ledit projet et de l'importance du projet pour la commune mis en avant par Le Maire, il est raisonnable de s'en remettre à l'avis conforme de la CDPENAF au moment du dépôt de permis de construire.

3- Sous-Préfecture de Muret DDT31

Elle émet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU sous réserve de prendre en compte ses réserves :

1- Concernant la prise en compte du risque inondation :

« Supprimer toute référence à l'étude hydraulique de la CCAG celle-ci ayant déjà été intégrée dans le périmètre de la CIZI affinée (voir annexe 3).

Revoir la prise en compte du risque inondation dans le règlement écrit en se référant au document cadre joint en annexe 2 ».

Proposition de réponse provisoire de la commune :

Le règlement graphique sera ajusté et simplifié pour fusionner les couches CIZI et étude CACG et le règlement écrit sera complété après avoir été vérifié des règles déjà présentes ; Les règles concernant les clôtures seront intégrées à l'article 11.

2- Concernant le secteur des Clottes

« Il serait souhaitable de ne pas miser, uniquement sur l'aménagement de lots libres, de proposer des formes urbaines variées et qualitatives et de travailler la répartition spatiale des différentes formes d'habitat. En effet le choix proposé ne permet pas de répondre de façon satisfaisante aux objectifs du SCOT et du PLH en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS).

A défaut de justification suffisante, une partie du secteur AU0 ne peut pas être ouverte à l'urbanisation. L'OAP couvrant l'ensemble du quartier peut toutefois être conservée.

Prévoir de supprimer la modification introduite dans l'article 2 de la AUa permettant de réaliser plusieurs opérations d'aménagement et modifier en conséquence les modalités de mise en œuvre du phasage proposé dans l'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) »

Proposition de réponse provisoire de la commune :

Le règlement écrit sera modifié pour demander une seule opération d'ensemble. La notice sera clarifiée et complétée pour mieux justifier les prescriptions et choix d'aménagement. Avec ajouts de précisions concernant le phasage et la capacité de la station d'épuration.

Le texte de l'OAP sera clarifié quant à l'accueil de logements et la répartition dans le temps. Il est rappelé que le PADD prévoit l'accueil de 2550 habitants et que les OAP du PLU en vigueur envisageaient le développement de l'ensemble des zones AUa et AUO pour 2030.

La rédaction actuelle de l'OAP a entraîné un blocage des terrains et une stagnation de la construction sur les dernières années ; il pourrait être envisagé un certain rattrapage une fois l'OAP modifiée par la présente procédure. La rédaction du phasage prévu dans l'OAP sera revue afin de permettre plusieurs tranches avec une seule opération d'ensemble.

3- Changements de destinations

« Prévoir de joindre à la notice une reconnaissance photographique des 3 nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination et justifier ces choix. »

Proposition de réponse provisoire de la commune :

Le fichier « prescriptions ponctuelles » annexé au règlement contient déjà des photographies des bâtiments concernés. Elles seront ajoutées dans la notice avec un texte explicatif sur le choix des bâtiments

Commentaire du commissaire enquêteur

La qualité des informations communiquées aurait pu pâtir du fait que le projet soumis à l'enquête n'ait pas été mis à jour de ces demandes parvenues en mairie en juin ni des propositions de réponses de la commune.

La commune interrogée à ce sujet dans le PV de synthèse impute le retard dans la mise à jour à l'invalidation de l'élection du Maire et s'engage à le faire avant l'approbation du document.

3.2- Analyses des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête

Les 11 observations recueillies pendant l'enquête traitent plusieurs sujets relevant tous de la modification n° 2 du PLU. La révision n°1 n'a pas fait l'objet d'observation écrite ou orale.

Tableau des observations

N° et type d'observation	Quartier Zonage Objet de l'observation	Thèmes abordés
1 Ecrite courrier	AC 204 Moulin du Hayl, AB 413/414 La ville, H 449 Lamouroux Plumet, AD 301 Le Coustala	Reclassement en zone constructible des parcelles situées en zone A et hors des secteurs objet de l'enquête
2 Ecrite registre	Les Clottes	Riverain du futur lotissement demande renseignements sur le projet d'aménagement et/ou la possibilité d'acheter une bande de terrain pour assurer leur tranquillité
3- Ecrite courrier	Croix de Labarthe Section D 268 et 269	Reclassement en zone constructible des parcelles jouxtant sa propriété bâtie situées en zone A et hors des secteurs objet de l'enquête.
4 Ecrite courrier	Parcelles AB 29 et 30 lieudits Chourbère	Reclassement en zone constructible de 2 parcelles en zone A. La parcelle bâti AB 30 fait l'objet d'une demande de changement de destination dans le projet de modification du PLU afin de permettre la rénovation du bâtiment. L'autre parcelle AB 29 non bâtie est en zone A
5 Ecrite + courrier	Parcelle E 79 lieudit Sayous	Changement de destination des bâtiments. Cette parcelle E 79 fait partie des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination identifiés dans le projet de modification n°2 du PLU
6 Ecrite courrier	24 route de Lasserre Le FOUSSERET	Quartier situé en UB (assainissement autonome). Un projet immobilier est prévu sur la parcelle voisine du n°24 et la voisine s'inquiète de l'assainissement et des conséquences pour sa propriété. Le secteur est autre que les secteurs où l'assainissement est abordé dans la modification n°2
7 Ecrite +courrier	Parcelles G494 et 495 quartier de Rondounin	Parcelles classées en zone N situées entre 2 parcelles bâties. Le propriétaire âgé de 92 ans (épouse en EHPAD) demande le reclassement en zone U afin de permettre la vente des terrains pour couvrir les charges liées à leur âge.
8 Ecrite courrier	Parcelle D 950 situé n° 3096 route de St Elix	Changement de destination d'un bâtiment situé sur la propriété bâtie pour faire un espace intérieur sportif santé en lien avec une activité professionnelle au sein d'une association affiliée à la fédération du sport rural. Ce bâtiment fait partie des bâtiments faisant l'objet d'un projet de changement de destination identifié dans le projet de modification n°2 du PLU.
9 Ecrite courrier	Parcelle E 799 lieudit Charriquet	Changement de destination de 2 bâtiments construction en dur d'ex locaux industriels. Ce bâtiment ne fait pas partie des bâtiments faisant l'objet d'un projet de changement de destination identifié dans le projet de modification n°2 du PLU mais d'une demande d'intégration en cours d'enquête appuyée par la Mairie
10 Courrier	Parcelle G 918 Lieudit Rondounin	Reclassement en zone constructible de la parcelle classée actuellement en zone N hors des secteurs objet de l'enquête
11 Orale	Les clottes	L'aménageur présente le projet du lotissement qui sera réalisé à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Clottes

3.2.1- Procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies durant l'enquête

Pour faciliter le traitement des observations, les remarques ont été regroupées dans quatre thèmes :

- Le thème 1 concerne le reclassement en zone U de terrains situés en zone A ou N.
- Le thème 2 concerne le secteur « Les Clottes ».
- Le thème 3 concerne le changement de destination de bâtiments situés en zone A.
- Le thème 4 concerne la question de l'assainissement.

Thème 1 Reclassement en zones constructibles de terrains situés en zone A ou N

Les observations n° 1, 3, 4, 7 et 10 émanent de propriétaires qui sollicitent le reclassement de leurs terrains situés en zone A ou N en terrains constructibles.

Ces observations ne sont pas en lien avec les objets de l'enquête publique de la modification n°2 et de la révision allégée n°1 du PLU.

Les demandes en marge des zones U pourront être examinées lors d'une prochaine révision ou modification du PLU concernant la répartition des zones et les ajustements à apporter au règlement graphique notamment l'observation 1 (AC 204, AB 413 et 414, H 449) et l'observation n° 4 (AB 29 et 30).

Pour répondre au besoin immédiat, la parcelle AB 30 (observation 4) figure dans le projet de modification n°2 du PLU pour un changement de destination.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces observations n'étant pas en lien avec un des objets de l'opération, les demandes émises ne peuvent pas être intégrées dans le projet de la présente enquête de la modification n°2 ou de la révision n°1 du PLU. Certaines d'entre elles concernant des terrains en limite de zone U pourront cependant être étudiées dans le cadre d'une prochaine révision ou modification du PLU si elle a pour objet de rectifier les limites desdites zones.

Thème 2- Secteur Les Clottes

- L'observation écrite n°2 émane d'un riverain qui s'inquiète des changements de son environnement et du traitement de la limite entre son terrain et les futures tranches 1 et 2 dont l'urbanisation est programmée. Il demande des renseignements sur le projet d'aménagement et s'il serait possible d'acheter une bande de terrain pour assurer sa tranquillité.

- L'observation orale n°11 concerne la présentation par l'aménageur pressenti du futur projet de lotissement les Clottes (tranche 1) qui sera implanté sur une partie de la zone AUa ouverte.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'observation n°2 renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur les Clottes et plus particulièrement aux principes d'aménagements figurant dans L'OAP : traitement paysager « des lisières » c'est-à-dire les limites avec les lotissements voisins sous forme de haie d'arbustes.

L'observation orale n°11 concerne le projet présenté par l'aménageur pour la tranche 1. Celui-ci est constitué de voiries autour desquelles sont répartis des lots sur lesquels figurent l'ébauche des maisons individuelles desservies. Cette conception classique ne facilite pas l'intégration des principes de mixité des formes d'habitat figurant dans le PADD et suggérées dans l'OAP. De fait la rédaction de la figure 14 de l'OAP secteur les Clottes : objectifs de création de logements dans le secteur ouvert à l'urbanisation (tranche 1 à 3) définit les formes urbaines qui figureront dans chacune des tranches : « individuel ET/OU intermédiaire ». Le choix introduit par le ET/OU permet de contourner la règle et de reproduire l'uniformité des formes d'habitat (lotissement de maisons individuelles) dominante sur la commune (hors centre historique).

Thème 3 – Changement de destination de bâtiments situés dans la zone A

- **L'observation n°4** Cette observation a été signalée dans le thème 1 car la demande formulée par l'indivision propriétaire dans le courrier annexé au registre d'enquête est une demande de reclassement en zone constructible des parcelles AB 29 et 30 pour vendre ces parcelles afin que les bâtiments puissent être réhabilités par les nouveaux occupants. Cette demande s'est transformée en demande de changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle AB30 en limite ouest du village et a été inscrite dans le projet de modification n°2 du PLU.

L'observation n°5 concerne le changement de destination des bâtiments, annexés à l'habitation, situés sur la parcelle E 79. Cette demande (2 bâtiments au lieu-dit Sajous) est inscrite dans le projet de modification n°2 du PLU. Le demandeur précise dans le registre d'enquête que sa demande concerne 3 bâtiments : Etable, grange, (ouverte) et dépendance et pas seulement 2 bâtiments. Le propriétaire souhaite transformer ces bâtiments en habitation.

L'observation n°8 concerne le changement de destination d'un bâtiment agricole cadastré section D 950 sur une parcelle bâtie déjà dédiée à une activité sportive pour en faire un espace intérieur sportif santé. Cette demande figure dans le projet de modification n° 2. Le projet est sérieux et ne pose pas de problème particulier.

L'observation n° 9- Cette demande formulée par écrit en mars 2019 a été oubliée et le demandeur sollicite son intégration dans la liste des bâtiments faisant l'objet d'un accord pour un changement de destination dans la présente modification n°2 du PLU. Elle est appuyée par Le Maire du Fousseret dans un courrier en date du 8 octobre 2021. Le projet concerne la création d'un lieu de réception avec des solutions d'hébergements. Les bâtiments sont 2 entrepôts industriels et parkings couverts construits il y a une dizaine d'années et désaffectés du fait du transfert de l'activité vers une zone industrielle dans une commune voisine. Le bâtiment 1 prévoit la création de 3T2 pour hébergement de groupes ou individuels et une salle de 60 m² environ. Le bâtiment 2 est destiné à la création d'une salle de réception à capacité variable pouvant être découpée en 3 volumes 70, 140 et 200m² pour répondre à tous les besoins : mariage, séminaires, expositions...

Commentaire du commissaire enquêteur

L'observation 4 est au départ une demande de reclassement des parcelles AB 29 et 30 en zone constructible qui s'est transformée en demande de changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle AB30 pour faciliter la vente et la sauvegarde de cet ancien corps de ferme et répondre partiellement au souhait de l'indivision propriétaire qui accepte cette proposition.

La demande de changement de destination 'observation n°5 est bien prise en compte. Le propriétaire a précisé dans le registre d'enquête que sa demande concerne 3 bâtiments (étable, grange ouverte et dépendance) et non 2 comme indiqué p10 de la notice explicative.

L'observation n° 9 ne figure pas sur la liste des changements de destination jointes au projet de modification n°2 du PLU. Le projet de création d'un lieu de réception avec des solutions d'hébergements présente un intérêt pour conforter le pôle service du Fousseret et est en adéquation avec le PADD du PLU et le PLHi. En outre il est appuyé par le Maire. Cependant il suscite des questionnements du fait de la superficie important (450 m2) qui va changer de destination et une consultation en urgence des PPA a été réalisée à laquelle a répondu la CDPENAF et la chambre d'agriculture. Conformément à leur avis et en l'absence d'illégalité avérée de l'usage de la procédure du changement de destination pour ledit projet, le rajout de ces bâtiments à la liste des projets de changement de destination figurant dans le dossier de modification n°2 du PLU permet ne pas bloquer la demande de changement de destination des bâtiments et de s'en remettre à l'avis conforme de la CDPNAF au moment du dépôt de permis de construire.

- Le thème 4 concerne la question de l'assainissement.

L'observation n° 6 émane d'une propriétaire habitant dans la zone UB n° 24 route de Lassère à Fousseret cadastré section H n°860. Ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Un fossé longe la route en surplomb de la cave du propriétaire qui a émis l'observation. Il a déjà servi de réceptacle pour des eaux usées illégalement déversées provoquant une pollution de la cave. Un projet immobilier doit être réalisé sur la parcelle voisine déjà bâtie d'une villa louée et qui doit faire l'objet d'une division dans le cadre d'une succession en plusieurs lots constructibles. Compte tenu de l'absence d'assainissement collectif et de la qualité du sol défavorable à l'assainissement individuel, la voisine fait part dans l'observation n°6 de ses craintes de voir sa cave à nouveau polluée par des rejets directs dans le fossé.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'observation n°6 concerne un secteur de la zone UB « Route de Lassère » qui n'est pas desservi par l'assainissement collectif et dont les constructions autorisées sont soumises en matière d'assainissement aux règles de l'article UB4 du règlement du PLU. Cette demande n'est pas en lien avec un des objets de l'enquête publique de la modification n° 2 et de la révision n°1 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.

Cette observation permet cependant d'aborder la question de l'assainissement, facteur déterminant pour l'extension de la commune pris en compte dans le phasage du secteur des

Clottes dont l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 ne pourra se faire que lorsque la nouvelle station d'épuration sera mise en service.

Dans les zones U non raccordées au réseau d'assainissement public, la densification et le remplissage des dents creuses se fait avec obligation de raccorder les constructions à un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur

3.2.2- Réponse de la Commune aux points abordés

Les observations émises par le public durant l'enquête et par les PPA ont été regroupées dans le PV de synthèse intitulé « communication des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête » conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement. Il a été remis en main propre à la Commune lors de la réunion du 18 novembre. Les observations permettent d'aborder divers points sur lesquels la commune a été interrogée. La commune a répondu par courrier envoyé par mail au commissaire enquêteur en date du 25 novembre valant mémoire en réponse.

En premier la Commune indique :

Sur l'ensemble des observations, autres que celles indiquées ci-dessous, la commune s'engage à donner une suite conforme aux recommandations du commissaire enquêteur.

Les points concernant la modification n°2 ayant fait l'objet de commentaires particuliers sont abordés ci-dessous

1- Les Clottes

PV de Synthèse des Observations

« Le projet de lotissement présenté constitué uniquement de maisons individuelles implantées sur des lots de taille quasi identique n'intègre pas les principes de mixité des formes d'habitat figurant dans le PADD (Objectif 1 « offrir des logements accessibles à tous) et suggérées dans l'OAP (qualité architecturale et urbaine).

Cette question a été également soulevée par la préfecture lors de la consultation des Personnes publiques associées (PPA).

« Il serait souhaitable de ne pas miser uniquement sur l'aménagement de lots libres, de proposer des formes urbaines variées et qualitatives et de travailler la répartition spatiale des différentes formes d'habitat »

Les modifications introduites pour donner suite aux observations de la Préfecture ne permettent pas l'introduction des formes urbaines variées et qualitatives sur le site des Clottes. De fait la rédaction des formes urbaines à privilégier par tranche dans la figure 14 en fin du projet de l'OAP des Clottes permet de contourner les règles figurant dans le PADD et le principe figurant par ailleurs dans l'OAP. Pour y remédier il convient de modifier la rédaction de ladite figure 14 concernant les formes urbaines qui figureront dans chacune des tranches c'est-à-dire mettre « individuel **ET** intermédiaire » à la place de « individuel ET/OU intermédiaire » et « individuel **ET** intermédiaire **ET** collectif » à la place de « individuel ET/OU intermédiaire ET/OU collectif ».

Réponses de la Commune

Vous indiquez que la zone AUa a été agrandie et ouverte à l'urbanisation. En fait, elle était déjà ouverte dans le PLU de 2016, la modification projetée opère un phasage de l'opération et crée une tranche 3 qui agrandit effectivement la zone ouverte AUa. La commune s'engage à ne pas ouvrir la tranche 3 et à la maintenir en AU0 jusqu'à ce que les besoins d'accueil rendent cette ouverture nécessaire.

Sur la taille des parcelles

Le projet de lotissement ne serait constitué que de maisons individuelles implantées sur des lots de taille quasi identiques.

A cette première observation, la commune précise que le projet envisagé dans le dossier est une division parcellaire, imaginée par un aménageur, qui ne réalise que les voiries et les réseaux. Ce dernier n'est pas un lotisseur construisant les maisons. Il commercialise des parcelles après aménagement.

Par ailleurs, en ce qui concerne les lots, leur division actuelle montre que leur surface va d'environ 400 m² à 800 m² pour les lots les plus grands. L'idée est de proposer des tailles de parcelles variées aux foyers ayant des capacités d'investissement, variées elles aussi.

Sur l'habitat social et collectif

L'OAP présentée dans le dossier comprend un macro-lot destiné à accueillir du collectif, au moins une dizaine de logements. Cela peut satisfaire les 17% de logements sociaux collectifs requis par le PLH et le SCOT pour 49 logements envisagés dans le cadre des deux premières tranches.

Pour ce qui est de l'intermédiaire, il est tout à fait possible de l'effectuer dans le cadre de la division actuelle. Rien ne l'empêche,

Le cadre réglementaire, et notamment les règles d'implantation du bâti, et la petite taille des parcelles rendent même cette implantation souhaitable.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends note de ces précisions et informations. L'OAP permet effectivement grâce au macro-lot de satisfaire l'accueil du collectif et la division en offrant des lots de tailles différentes comme la division proposée par l'aménageur permet de proposer des tailles de parcelles variées aux foyers.

Cependant même si la diversité des formes d'habitat est préconisée dans l'OAP en concordance avec le PADD, et le PLHi la division en lot a de forte chance de se réduire à des lotissements de maisons individuelles du fait que la figure 14 en offre la possibilité.

Quel que soit la taille du lot, l'habitat individuel ne répond pas à lui seul aux besoins de tous (personnes âgées, familles monoparentale, décohabitation des jeunes). La commune n'a pas apporté de réponse particulière à la question relative aux formes urbaines à privilégier par tranche dans la figure 14 (ET/OU) qu'elle a certainement intégrée dans l'ensemble des observations auxquelles elle s'engage à donner une suite conforme aux recommandations du commissaire enquêteur...

2- Le changement de destination de bâtiments situés dans la zone A.

PV de Synthèse des Observations

La demande de changement de destination de deux entrepôts désaffectés situés section E n° 799 lieudit Charriquet en zone A ne figure pas dans le dossier mis à l'enquête bien que la demande ait été faite en mars 2019. De ce fait, le demandeur sollicite l'inscription du changement de destination dans le projet de la modification n°2 du PLU en cours d'enquête. Ces deux entrepôts concernent une superficie de 450 m² qui intègre pour le bâtiment 1 une terrasse couverte de 60m² et 3 parkings couverts de 70m² et pour le bâtiment 2 - 200m² en un seul volume. Le tout couvert de panneaux photovoltaïques. Le changement de destination de ces deux bâtiments se rajoutent à un tènement bâti existant déjà important sur la parcelle en contraste avec les règles de la zone A relative à l'extension des constructions existantes elles même limitées à 200 m² par bâtiment (existant+ extension). L'importance du projet, nécessite l'application stricte de la procédure applicable au changement de destination et de recueillir l'avis des personnes habilitées et notamment des PPA car il suscite des questionnements.

La Préfecture dans son avis émis lors de la consultation des PPA rappelle les règles concernant la désignation des nouveaux bâtiments en zone agricole susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination :

« Il conviendra de joindre à la notice une reconnaissance photographique permettant d'assurer leur identification. Les critères retenus par la collectivité pour justifier de celle-ci (enjeux de pérennisation, état de la structure, compatibilité avec l'environnement paysager et l'activité agricole...) seront à préciser »

Le projet de ce changement de destination nécessite toutes ces informations pour être retenu ; des études de marché pour s'assurer de la pérennité du projet, l'analyse des contrats en cours (les panneaux photovoltaïque) et leur compatibilité avec le projet, l'usage des bâtiments en cas de mutation de propriété.

Le règlement écrit stipule que le changement de destination des constructions identifiées doit se faire dans le respect de la volumétrie existante. Cela inclut il les parkings et la terrasse couverte ?

Cette demande présentée tardivement sort des demandes habituelles de changement de destination des bâtiments en zone agricole et nécessite un examen approfondi incompatible avec les délais octroyés par l'enquête publique. Quelle réponse la commune apporte-t-elle à ces interrogations pour appuyer cette demande et sécuriser l'acceptation du changement de destination et notamment la compatibilité avec l'environnement paysager et l'activité agricole.

Réponses de la Commune

Sur l'absence de cette demande dans le dossier initial

Cette demande ne figure pas dans le dossier initial du fait d'un oubli des services de la commune mais le demandeur avait bien sollicité l'inscription du changement de destination dès 2019. Ce rajout au dossier d'enquête publique implique qu'un examen par les PPA concernées soit effectué. Ainsi les PPA concernées ont-elles été consultées

par email. La CDPENAF, principale concernée, en a accusé réception et n'a pas formulé d'opposition de principe, stipulant qu'elle statuerait lors de l'examen du permis de construire.

Sur les règles d'urbanisme évoquées

La règle qui limite à 200 m2 tout projet d'extension en zone A, ne semble pas devoir s'appliquer ici puisque le projet concerne des bâtiments existants, qui ont reçu les autorisations d'urbanisme requises et qui n'ont pas vocation à être agrandis mais seulement à être réorganisés à volumétrie constante. Il s'agirait de poser des huisseries et de crépir les murs laissés bruts à la construction.

Sur la compatibilité paysagère

Un dossier sommaire présent dans le dossier d'enquête comporte des photographies suffisamment explicites sur la structure des bâtiments concernés et leur compatibilité avec l'environnement paysager. Il n'y est pas mentionné de changement dans l'enveloppe du bâtiment mais un ravalement de façade qui ne pourrait qu'apporter une plus-value paysagère. Autour de ces bâtiments, ce sont des prairies entretenues mais non exploitées faisant partie de la même unité foncière.

Sur la présence de panneaux photovoltaïques

Ces panneaux existent bien sur le toit des deux bâtiments et ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme et ne semblent pas poser de problèmes. L'aménagement des bâtiments se fera sans impacter les toitures qui continuent d'exister jusqu'à la fin des contrats d'exploitation des panneaux solaires.

Sur la finalité du projet

Le changement de destination concerne un projet de création d'un lieu de réception avec des hébergements temporaires en modifiant des bâtiments existants vides et en bon état. La mairie soutient cette initiative privée qui viendrait compléter une offre d'hébergement trop rare sur le territoire.

En conclusion

La commune souhaite que cette inscription soit validée car ce projet d'accueil d'événementiel permettrait de proposer, sur le territoire, un service qui n'existe pas et que la commune n'est pas en mesure de créer. La réalisation de ce projet devant faire l'objet d'un permis de construire, le service instructeur sera à même de faire respecter les règles d'urbanisme en vigueur.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'argumentation de la commune met en avant l'intérêt du projet qui vient compléter l'offre de service et renforcer le pôle service du Fousseret identifié dans le SCOT. Les deux bâtiments existent effectivement et leur réhabilitation après changement de destination peut être considéré comme une plus-value paysagère.

Conformément à l'avis de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture et compte tenu que la procédure du changement de destination ne présente pas d'illégalité pour ledit projet, il n'y a

pas de raison de bloquer la demande de changement de destination de ses deux bâtiments et leur intégration à la liste déjà présente dans le projet de la modification n°2 et de passer à l'étape suivante comme le rappelle aussi la Mairie « la réalisation de ce projet devant faire l'objet d'un permis de construire, le service instructeur sera à même de faire respecter les règles d'urbanisme en vigueur ».

Cependant pour limiter toutes les interrogations suscitées par ce type de demande il serait bon de mieux cadrer la procédure de changement de destination des bâtiments en zone A, lors d'une prochaine modification du PLU.

3- Risque d'inondation :

PV de Synthèse des Observations :

La Préfecture service DDT demande dans le cadre de la consultation des PPA la prise en compte du risque inondation en se référant au document cadre joint à leur réponse en annexe 2 -En cohérence avec la vocation et les dispositions de chaque zone (Ubi, A, Ap, et Nj).

Pouvez -vous nous indiquer pourquoi nombre de ces demandes n'ont pas été intégrées au dossier mis à l'enquête et pourquoi l'avis émis n'a pas fait l'objet d'une réponse officielle de la part de la collectivité ?

Réponses de la Commune

Il s'avère que les observations des PPA ont été reçues en mairie, au cours de l'été 2021, période durant laquelle la commune était administrée par une délégation spéciale nommée par le Préfet suite à l'invalidation de l'élection municipale 2020. Cette délégation avait pour mission réglementaire d'assurer les affaires courantes et de préparer de nouvelles élections et n'a pas, de ce fait, traité ce dossier.

L'élection municipale s'est déroulée le dimanche 12 septembre 2021 et les élus ont réellement pris leur fonction le 21 septembre 2021. L'enquête publique a été lancée, sans tarder, par un arrêté du 1er octobre 2021. Ainsi, les services administratifs en charge du suivi du dossier n'ont fait que préparer des projets de réponses, qu'il était envisagé de rendre définitives à l'issue de l'enquête publique. De même, le bureau d'étude accompagnant la commune n'a pas intégré les éléments écrits ou cartographiques au dossier étant prévu de le faire, là aussi, à l'issue de l'enquête publique.

Sur la modification du règlement d'urbanisme concernant les zones inondables, La commune s'engage ici à ce que les observations de la DDT soient intégrées au règlement écrit et graphique.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends note de ces informations et de l'engagement de la commune à intégrer les observations de la DDT

3.2.3- Point de forme

La suppression de l'emplacement réservé n°2 est un des objets de l'enquête :

« La prise en compte du jugement administratif 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 ».

Un problème de forme dans le dossier de modification n°2 du PLU mis à l'enquête apparaît. Le chiffre de l'emplacement réservé n°2 a bien été supprimé sur le plan du règlement graphique, cependant il apparaît toujours sur la liste des emplacements réservés figurant sur ledit plan du règlement ainsi que sur le tableau des prescriptions surfaciques « emplacements réservés » pièce constituante du dossier mis à l'enquête.

Dans la notice explicative la suppression apparaît au niveau des objets de la modification n°2 dans la partie village mais pas dans les modifications apportées aux emplacements réservés ou seule apparaît la modification apportée à l'emplacement réservé n°10.

De plus la notion surfacique renvoie à une notion de surface totalement absente dans le tableau et dans la notice explicative.

La commune a été informée de ce point de forme par un mail du commissaire enquêteur en date du 25 novembre.

4 - Analyse du déroulement de l'enquête publique

L'étude du dossier, le recueil des informations et les échanges que j'ai pu réaliser avec Monsieur Pierre LAGARRIGUE Maire, M. Cédric BANULS 1^{er} Adjoint, et M. Jean Philippe BADIE Directeur Général des services me permettent d'attester du bon déroulement de cette enquête publique.

Les trois permanences se sont déroulées sans aucun problème particulier avec une participation correcte pour le projet de modification n° 2 et sans participation pour le projet de révision n°1.

Une des parutions de l'avis d'enquête dans la presse (Le Petit journal) n'a pas été réalisé 15 jours avant l'enquête contrairement au règlement à la suite d'un problème technique dudit journal. Cet oubli a été compensé par une 2^{ème} diffusion en cours d'enquête dans le journal. La commune a renforcé les autres types de publicité : distribution de flyers dans les boîtes aux lettres des quartiers situés à proximité des opérations objets principaux de la modification n°2 et de la révision n°1, et parution à plusieurs reprises de l'avis sur l'application d'information sur l'actualité et la vie locale du Fousseret

Considérant que les règles, de forme, de publication de l'avis d'enquête, de tenus à la disposition du public des dossiers et registre d'enquête, de la présence du commissaire

enquêteur aux jours et heures prescrits et à l'ouverture et la clôture de l'enquête ont été respectées, le commissaire enquêteur estime avoir agi dans le respect de la loi et pouvoir émettre les avis faisant l'objet de conclusions avec ou sans réserve et avec ou sans recommandations pour la modification n° 2 et la révision n°1 du PLU.

Ces deux avis et conclusions motivées font l'objet d'un document séparé joint à la suite de ce rapport.

Le commissaire enquêteur tient à souligner la qualité des relations entretenues avec Monsieur Pierre LAGARRIGUE Maire, M. Cédric BANULS 1^{er} Adjoint, et M. Jean Philippe BADIE Directeur Général des services.

Fait à TOULOUSE le 9 décembre 2021

Martine AVEROUS

Commissaire enquêteur