

PLU

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION
PLU

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de VIEILLE-TOULOUSE

7.1

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Prescrit le 6 février 2013

Arrêté le 8 juillet 2016

Approuvé le 27 mars 2017

Mairie

12 rue du Village

31320 Vieille-Toulouse

Tel : 05 61 73 32 23



Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE VIEILLE-TOULOUSE (31320)

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE



***relative à
« la révision
du POS en vue
de sa
transformation
en PLU et au
zonage
d'assainissement
de la commune »***

DU 30 NOVEMBRE 2016 AU 6 JANVIER 2017

RAPPORT D'ANALYSE DE L'ENQUETE

PAR MYRIAM DE BALORRE
Commissaire enquêteur

Février 2017



Enquête publique relative à «la révision du POS et à sa transformation en PLU et au zonage
d'assainissement de Vieille-Toulouse»- 31320 - du 30/11/2016 au 6/01/2017-
n° E16000227/31 - Commissaire enquêteur : Myriam de BALORRE

Table des matières

A / RAPPORT D'ANALYSE DE L'ENQUETE UNIQUE.....	4
PARTIE 1 : PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE.....	4
1.1. Objet de l'enquête.....	4
1.2. Cadre juridique.....	4
1.3. Nature du projet	5
1.4. Composition du dossier.....	6
1.4.1 Composantes du dossier	6
1.4.2 Appréciation du dossier	10
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	12
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	12
2.2. La concertation.....	13
2.3. Les modalités de l'enquête	16
2.3.1 Les dates	16
2.3.2 Les publicités.....	17
2.3.3 Les visites des lieux et autres réunions	17
2.3.4 L'affichage	18
2.3.5 Les registres et le dossier d'enquête	18
2.3.6 Les permanences	19
3. SYNTHESE DU DOSSIER.....	20
3.1. Diagnostic territorial	20
3.2. Rapport de présentation	22
3.3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ...	23
3.4. Règlement	26
3.5. Avis des Personnes Publiques Associées.....	26
4. ANALYSES DES OBSERVATIONS	38
4.1. Analyse comptable des observations.....	38
4.2. Détail des observations	38
4.2.1 Observations orales	38
4.2.2 Observations écrites et les courriers.....	39
4.2.3 Observations électroniques.....	43
4.3. Synthèse des thèmes.....	45
4.4. Analyse thématique	46

PARTIE 2 : ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE.... 68**1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 68**

1.1. Objet de l'enquête.....	68
1.1.1 Objet de la présente enquête.....	68
1.1.2 Dispositions réglementaires	68
1.1.3 Le dossier d'enquête	69
1.1.4 Appréciation du dossier d'enquête.....	70
1.2. Désignation du commissaire enquêteur	71
1.3. La concertation.....	71
1.4. Modalités de l'enquête.....	71
1.4.1 Les dates.....	71
1.4.2 Les publicités.....	71
1.4.3 Visite des lieux et autres réunions	71
1.4.4 Affichage	71
1.4.5 Registre et dossier d'enquête	71
1.4.6 Permanences.....	71

2. RAPPORT DE L'ETUDE 72

2.1. La présentation de l'assainissement et notice des eaux pluviales.72	
2.1.1 L'assainissement collectif et l'assainissement autonome.....	72
2.1.2 Les eaux pluviales	73
2.2. Les scenarii étudiés et choix retenus.....	73
2.3. Les avis des Personnes Publiques Associées	73

3. ANALYSES ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS 74

3.1. Analyse comptable des observations.....	74
3.2. Détail des observations	74
3.3. Synthèse des thématiques.....	75

B / TABLE DES ANNEXES 79

- Annexe n°1 : L'arrêté de Madame le Maire n° 2016-23	80
- Annexe n°2 : Le Certificat d'affichage	81
- Annexe n°3 : Le Procès-Verbal de synthèse	82
- Annexe n°4 : Le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	84

A / RAPPORT D'ANALYSE DE L'ENQUETE UNIQUE

PARTIE 1 : PLAN LOCAL D'URBANISME

1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur « *la révision du POS en vue de sa transformation en PLU et le zonage d'assainissement de la commune de Vieille-Toulouse* ». Il s'agit d'une enquête unique menée dans le principe du regroupement des régimes se substituant à l'enquête conjointe. Cette enquête unique, organisée par une seule autorité, a été prescrite par arrêté du Maire de Vieille-Toulouse, Madame Mireille Garcia, en date du 4 novembre 2016*.

Le rapport d'analyse de l'enquête publique unique est divisé en deux parties, A (PLU) et B (zonage d'assainissement).

Cette enquête publique est référencée par le Tribunal Administratif de Toulouse sous le numéro : E16000227 / 31.

* Cf. chapitre « Table des annexes » n°1, reproduisant l'arrêté municipal de Madame le Maire de Vieille-Toulouse.

1.2 Cadre juridique

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 a remplacé les Plans d'Occupation des Sols en Plans Locaux d'Urbanisme, impliquant une compatibilité avec les documents intercommunautaires (PLH...), le SCoT, intégrant le PDU, le SDAGE et le PCET.

La loi dite ALUR du 26 mars 2004 rend caduc les POS au 31 décembre 2015, sauf à ce que la commune se soit engagée dans une procédure de révision à condition d'un aboutissement dans les trois ans après la publication de la loi, c'est-à-dire au 27 mars 2017. Faute de quoi, le Règlement National d'Urbanisme s'appliquerait.

Ainsi la commune de Vieille-Toulouse a-t-elle décidé par délibération du 6 février 2013 de prescrire l'élaboration du PLU en lieu et place du POS. Le POS avait été élaboré en 1976 (il s'agissait du premier POS de France, en son temps) puis modifié en 1980, 1984, 1994, mai et septembre 2000 avant de faire l'objet de cette dernière révision à laquelle s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme issues du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 codifiées aux articles R.123-1 à R.123-14, l'élaboration du PLU ayant été engagée avant le 1er janvier 2016.

Enfin, la loi dite LAAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014 et la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi Macron », a désormais vocation à s'appliquer aux documents d'urbanisme.

Et vu les éléments contenus dans le présent dossier d'enquête, la procédure d'enquête publique unique a bien lieu conformément à la réglementation.

1.3 Nature du projet.

Le projet est déterminé ainsi par la délibération prescrivant la révision du POS en PLU en date du 6 février 2013 : *« La commune fixera ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable : elle accordera une attention particulière au cœur du village et à la politique*

d'aménagement et de gestion qui devra être définie en conséquence, elle veillera notamment à pouvoir accueillir en son sein des services de proximité adaptés en taille et en nature aux besoins des habitants, elle préservera le cadre de vie et l'identité du village, elle protégera ses ressources environnementales, patrimoniales et paysagères. »

1.4. Composition du dossier

Conformément aux articles L. 151-4 et R.123-2 du code de l'Urbanisme, le dossier comporte un Rapport de présentation exposant un diagnostic territorial, une analyse de l'état initial de l'environnement avec une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifiant les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable au regard des objectifs fixés par le SCoT, et des dynamiques économiques et démographiques.

Ce dossier porte conjointement sur le PLU et sur le zonage d'assainissement.

1.4.1 Composantes du dossier.

Le dossier est volumineux, imprimé en couleurs, certaines parties sont reliées pour un maniement facilité. Il comporte une chemise avec un récapitulatif des pièces constitutives, classées en sous-chemises numérotées et identifiables par une page de garde rappelant qu'il s'agit du dossier soumis à enquête et déclinant :

- les **pièces administratives** constituées d'extraits du registre des délibérations du Conseil municipal :

- N°31 du jeudi 18 octobre 2007 instituant un périmètre sur l'ensemble du territoire communal soumis à

autorisation préalable pour l'édification de clôture suite à la mise en œuvre de la réforme des autorisations d'urbanisme du 1er octobre 2007 (1 page) ;

- N°2013-26 du mercredi 6 février 2013 prescrivant la révision du POS et transformation en PLU (3 pages) ;

- N°2016-11 du 23 février 2016 portant sur le débat du PADD (2 pages) ;

- N°2016-24 du 8 juillet 2016 portant sur l'arrêt du projet du PLU et le bilan de la concertation (7 pages).

- le **Rapport de présentation** (309 pages), subdivisé en trois parties précédées d'un préambule expliquant les raisons de la révision et le contexte supra communal.

Ces trois parties portent sur les études suivantes :

- **Partie A : le diagnostic territorial** comprenant l'analyse de l'état initial de l'environnement, des données sur la population et la vie locale, l'organisation du territoire et un chapitre conclusif présentant un bilan des potentialités et contraintes, une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années, ainsi qu'une analyse de l'impact au regard des GES et des capacités de densification au regard des hypothèses d'évolution démographique.

- **Partie B : le PLU et sa mise en œuvre** avec des explications sur les choix du PADD et sa traduction réglementaire, des explications détaillées sur chaque zone, les principales évolutions réglementaires et explications, l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme : SCoT, PCET, SDAGE, PLH, PDU.

- **Partie C** : l'évaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, à savoir **une analyse de l'impact environnemental**, et les mesures d'évitement et de réduction des incidences prévisibles sur l'environnement comportant une

synthèse et des indicateurs de suivi ainsi qu'un résumé succinct non technique (2 pages).

- le **PADD** (11 pages et une carte A3) : précédé d'un préambule expliquant le contexte réglementaire et les objectifs du projet, le PADD se décline sur 8 pages reprenant les enjeux, les objectifs, et décrit trois axes permettant de mettre en œuvre :

1- L'accueil de population maîtrisé tout en organisant une véritable centralité.

2- Conserver la qualité paysagère d'un « jardin habité »

3- Conforter les services et les activités économiques et améliorer les déplacements.

Chaque axe est développé sur une à deux pages.

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP): 11 pages comprenant des cartes en couleurs. Elles concernent le secteur Borde-Haute et l'intégration paysagère en zones UB et UC.

- Les **Règlements** : règlement écrit (60 pages), règlement graphique (cartographie en couleurs), liste d'une page unique des **emplacements réservés** comportant deux numéros (le 1er sur le centre d'interprétation du patrimoine archéologique et le 2^{ème} sur la sécurisation du chemin des Canabières);

- une sous-chemise comportant des « **Annexes** » :

- Les **annexes sanitaires** comprenant :

- la notice relative à l'eau potable (2 pages)
- le plan du réseau d'alimentation en eau potable (cartographie 1/5000)
- la notice d'assainissement (2 pages)
- le zonage et le réseau d'assainissement (cartographie

couleur 1/5000°) portant la mention « *schéma d'assainissement à soumettre à enquête publique* » de façon explicite en page de garde

- la notice des eaux pluviales (1 page)
- le plan du réseau des eaux pluviales (cartographie 1/5000°)
- une notice concernant les « déchets »
- les dispositions techniques et réglementaires du SDIS
- le périmètre de captage

- les servitudes d'utilité publique :

- la liste des servitudes d'utilité publique
- le plan de servitudes d'utilité publique
- les sites archéologiques
- le PPRN inondation et mouvement de terrain sécheresse
- le PEB
- la Réserve Naturelle Régionale

- d'autres annexes :

- le DPU
- l'Arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Haute-Garonne
- le Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du SICOVAL
- la zone Natura 2000
- la zone ZNIEFF

- L'Avis des Personnes Publiques Associées consultées :

- une sous-chemise « liste des avis » reprenant en réalité la reproduction de tous les avis
- une sous-chemise « synthèse des avis » détaillant très précisément tant les avis et recommandations que les réponses apportées.

1.4.2. Appréciation du dossier.

Le dossier est complet, lisible, facilement maniable. Peut-être que la partie relative au zonage d'assainissement, reléguée dans une sous-chemise intitulée « Annexes », aurait été plus facilement lisible dans un dossier à part. Cependant, tous les documents sont présents et clairement expliqués.

Les cartes sont claires, les légendes explicites, l'impression en couleurs a facilité grandement leur compréhension, avec une échelle adaptée.

Les explications sont exprimées dans un registre accessible, facilitant la compréhension du dossier par toute personne non familière du droit de l'urbanisme.

La taille du dossier est justifiée par l'ampleur du projet. Peut-être que le PADD aurait pu être plus précis. Qualifié de « *clé de voûte* » du PLU, le PADD a vocation à définir, selon l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

1°) les orientations générales des politiques des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2°) les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'EPCI.

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

Le PADD donne des chiffres sur l'évolution démographique et la production de logements ainsi que leur emprise foncière. En revanche, les orientations concernant les politiques énoncées au code de l'Urbanisme restent plus évasives : certains objectifs sont renvoyés à un « *travail approfondi* »

ultérieur, notamment avec le passage sur la centralité attractive, alors que la municipalité a déjà effectué un long parcours d'information auprès de ses habitants.

De même, à l'instar du passage sur l'objectif visant à conforter les activités économiques (renforcer l'attractivité du Golf Club local, favoriser l'implantation des commerces de proximité, développer les réseaux numériques, etc.).

Ces informations auraient mérité de figurer dans le dossier compte tenu de leur pertinence, comme les moyens susceptibles d'être mis en œuvre même à long terme. En effet, ces orientations, même si elles sont « générales », peuvent cependant être stratégiques, et le PADD peut s'enrichir le cas échéant de schémas et autres cartes expliquant les choix de la municipalité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent en premier lieu la création à Borde-Haute d'un « *espace de centralité* » où prendront place des équipements publics d'intérêt commun. Si l'on se réfère à l'appréciation des personnes publiques consultées, il semble que des documents de travail plus explicites aient été présentés, avec un projet de grande qualité.

En revanche, en page 5, la carte permet de pallier le manque de descriptions ; ceci est compréhensible dans la mesure où les équipements d'intérêt publics ne sont pas encore décidés.

La grande décision intervenant dans ce PLU de privilégier un habitat groupé et densifié, est de nature à préserver l'environnement grâce au principe de façade principale privilégiant le jardin à l'arrière.

Une mention particulière doit être faite pour la « Synthèse des avis » reprenant de façon détaillée et explicite les

avis et recommandations des personnes consultées. Il s'agit d'un document bien fait et pertinent qui permet de comprendre les avis, de les juxtaposer utilement, et de prendre connaissance avec aisance des réponses, détaillées, de la commune, facilitant grandement le travail du commissaire enquêteur et la lisibilité pour le public.

En définitive, le dossier est clair, complet, compréhensible, richement illustré de photographies (Cf. le Rapport de présentation) et autres graphiques, etc. Il correspond en tout point aux exigences légales et réglementaires pour permettre au public de se forger une opinion précise et émettre le cas échéant des observations.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

- Vu le code de l'Environnement, et notamment du décret n°2005-935 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2016 du président du Tribunal Administratif de Toulouse ;
- Vu la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs pour l'année 2017 ;
- Vu la lettre du Maire de la commune de Vieille-Toulouse enregistrée le 21 octobre 2016, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet « la révision du POS en vue de sa transformation en PLU et le zonage d'assainissement » ;
- Vu l'arrêté du Président du Tribunal Administratif de Toulouse qui a désigné Madame Myriam de Balorre en tant que commissaire enquêteur, par décision du 24 octobre 2016.

2.2 La concertation

- **Sur le principe :**

Dès le 6 février 2013, la délibération prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU rappelle les dispositions de l'article L.300-2 du code de l'Urbanisme qui pose la concertation comme étant une obligation lors de l'élaboration du PLU, laquelle ne peut se limiter à une simple information mais doit être proportionnée aux enjeux du projet. Un bilan de la concertation doit être dressé avant l'arrêt du projet, préalablement à l'enquête publique.

- **Les modalités de la concertation :**

La délibération de février 2013 pose les modalités de la concertation posée comme devant s'organiser autour de deux réunions publiques au moins, d'une information dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune, et la mise à disposition du public, en mairie d'un registre pour consigner les observations jusqu'à l'arrêt de la procédure. Ces modalités sont rappelées dans le rapport de présentation soumis à enquête et la délibération du 6 février 2013 est jointe dans la sous-chemise regroupant les « pièces administratives ».

Un extrait du registre des délibérations du conseil municipal n°2016-14 du 8 juillet 2016 fait le bilan de la concertation. Il expose « *plusieurs outils ont été mis en place pour permettre un échange constant entre les représentants de la municipalité et les habitants* » : un registre a été mis à la disposition du public à la mairie avec des documents d'information. Des réunions publiques ont été organisées. Des informations ont été transmises dans le bulletin municipal « l'Echo Tolosien » et la lettre d'informations municipales « La Gazette Tolosienne », distribués en boîte aux lettres à toute la population, avec notamment un numéro spécial PADD en novembre 2015.

Des informations ont été mises en ligne sur le site Internet municipal www.vieille-toulouse.fr (documents d'urbanisme, dates des réunions publiques...) et des informations ponctuelles ont été transmises par l'intermédiaire du compte Facebook de la commune. »

- Les remarques écrites

La délibération expose les modalités de mise à disposition du public du registre de consignation des remarques, tenu en mairie dès le 7 février 2013. Ce registre a donné lieu à quatre remarques (dont trois reçues par courrier et jointes au registre) sur les thèmes suivants :

- La protection faune/flore dans le PADD
- Le déroulement de la procédure d'élaboration du PLU
- La densification
- Le règlement graphique – zone U.

La délibération précise que ces quatre remarques ont toutes été intégrées aux réflexions de la commune dans l'élaboration du PLU.

- Des documents consultables sur panneaux et site internet.

Cette délibération précise encore que tous les documents présentés en réunions publiques ont été disponibles et consultables en mairie (diagnostic, PADD...) ainsi que les comptes rendus des réunions (PPA et publiques), et des documents sur les panneaux d'affichage de la mairie (consultables hors périodes d'ouverture de la Mairie) présentant la démarche ont été apposés. Il s'agissait des pièces composant le futur PLU et leurs contenus. Ces supports ont permis, précise la délibération, d'illustrer et d'apporter les explications quant à la nature du projet.

- Réunions publiques et rencontres.

Une cinquantaine de rendez-vous et rencontres en mairie ou téléphoniques ont eu lieu tant avec des propriétaires, des habitants ou futurs habitants. Ces échanges individuels ou collectifs ont permis de recueillir les préoccupations et d'expliquer le déroulement du projet, son contenu, ses évolutions, précise la délibération du 8 juillet 2016.

Les « réunions publiques » ont porté sur le projet de PLU et ont été organisées sous la forme d'un groupe de travail puis de deux réunions publiques pour présenter les différentes parties du document.

Les habitants de Vieille-Toulouse ont-ils été conviés, en juillet 2014, par l'intermédiaire de la Gazette « l'Echo Tolosien » à prendre part à la démarche d'élaboration du PLU sous la forme d'un groupe de travail, constitué de 36 membres volontaires. Ces personnes se sont exprimées sur les enjeux et objectifs du PADD et ont engagé une réflexion sur les axes de développement de la commune. Une restitution des travaux a été faite lors d'une réunion le 23 février 2015 puis intégrée à la réflexion du projet de PLU.

La 1ère réunion publique : le 9 décembre 2015, salle des associations, regroupant 80 personnes.

La 2ème réunion publique : le 30 juin 2016, salle des associations, regroupant 70 personnes.

- * Des informations sur les supports électroniques.

- Le site internet (www.vieille-toulouse.fr) et le compte Facebook de la mairie ont donné des informations ; une rubrique dédiée a été créée sur le site internet qui présente les documents et mentionne des liens vers les documents avec lesquels le PLU doit être compatible ;

◦ Les bulletins municipaux « La Gazette Tolosienne » et « L'Echo Tolosien » ont relayé les avancées de l'élaboration du PLU avec un notamment un numéro spécial de novembre 2015 entièrement consacré au PLU.

Le nombre de participants aux réunions publiques (80 à la première puis 70 à la seconde), les observations jointes au registre, la possibilité de consultation sur le site internet, les rendez-vous individuels et collectifs, montrent que la concertation a rempli son rôle. Les observations issues de cette concertation ont été intégrées à la réflexion sur le projet. La concertation ne s'est donc pas limitée à « une simple information » mais a constitué un véritable travail d'association du public à l'élaboration du projet.

Tous les éléments énoncés ci-avant sont essentiels et permettent de souligner le soin apporté par la mairie de Vieille-Toulouse à la concertation menée. Le commissaire enquêteur a tenu à étudier attentivement la concertation compte tenu des enjeux en présence, et remarque qu'elle a été un succès. Il s'agit d'un point favorable à mettre au crédit du maître d'ouvrage qui est allé au-delà de ses obligations réglementaires.

2.3 Les modalités de l'enquête.

Elles ont été mises en place par le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage, conformément à la réglementation, et suivant l'arrêté de Madame le Maire de Vieille-Toulouse, en date du 4 novembre 2016.

2.3.1 Les dates.

L'enquête publique s'est déroulée du **30 novembre 2016 au 6 janvier 2017, soit pendant 38 jours consécutifs**, conformément à l'article 2 de l'arrêté municipal. La durée de

l'enquête a été exceptionnellement allongée dans la mesure où elle a lieu à une période sensible de l'année, à savoir pendant les vacances hivernales ; cette longue période d'enquête a permis ainsi aux habitants qui le souhaitaient d'y participer.

2.3.2 Les publicités

La publicité a été faite par le biais d'annonces légales, conformément à la réglementation, insérées dans les journaux suivants :

- **la Dépêche du Midi du 10/11/2016 ;**
- **la Dépêche du Midi du 01/12/2016 ;**
- **la Voix du Midi du 10/11/2016 ;**
- **la Voix du Midi du 01/12/2016.**

On trouve les mêmes informations sur :

- le journal d'informations municipales, la Gazette « L'Echo Tolosien », distribué en boîte aux lettres
- le site internet de la commune*, comme cela est prévu à l'article L.123-10-II du Code de l'environnement, qui renvoie au décret n°2011-2021 du 29 décembre 2011 déterminant les projets devant faire l'objet d'une communication au public par voie électronique.

2.3.3 Les visites des lieux et autres réunions

Le commissaire enquêteur a effectué une longue visite de la commune, et a rencontré le **2 novembre 2016** à 13h30, Madame le Maire, Mireille GARCIA, son adjoint délégué à l'urbanisme, Monsieur Alain FABRE, ainsi que son premier adjoint, Monsieur Jacques MAISONNIER, le Directeur général des services, Monsieur François ORSINI, et le responsable de l'Urbanisme, Monsieur Romain CARLIER.

Le **17 novembre 2016**, le commissaire enquêteur a pu

vérifier sur place l'affichage, la parution des annonces légales et l'information publiée dans le journal municipal ainsi que sur le site internet.

A deux reprises, il s'est rendu sur les lieux pour vérifier et constater les dires des observateurs.

2.3.4 L'affichage

Conformément à l'arrêté municipal, l'affichage est réalisé sur les panneaux officiels de la commune* :

- place du village (angle chemin de Monlong et rue du Village)
- en mairie face au 12 rue du Village
- Chemin des Canabières (angle chemin de Gentis et rue du Village)
- Chemin de l'Oppidum (angle chemin de Baulaguet)
- Chemin des Etroits (angle chemin de l'Ariège)
- rue du Fourbet (angle chemin des Etroits)
- rue Montplaisir (intersection rue des Potiers).

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux à deux reprises afin de le vérifier.

* Cf. chapitre « table des annexes » n°2, le Certificat d'affichage.

2.3.5 Les registres et le dossier d'enquête

Les registres d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public, de même que le dossier d'enquête, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels

d'ouverture, à la mairie où s'est déroulée l'enquête :

- le lundi de 14h à 19h
- du mardi au vendredi de 8h30 à 11h30.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la mairie www.vieille-toulouse.fr; il est précisé à l'article 7 de l'arrêté municipal que le dossier peut être communiqué aux frais du demandeur.

2.3.6 Les permanences

Les observations du public ont pu être directement présentées au commissaire enquêteur lors de trois permanences conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal :

- **le mercredi 30 novembre 2016, de 8h30 à 11h30 ;**
- **le lundi 12 décembre 2016, de 16h à 20h ;**
- **le vendredi 6 janvier 2017, de 13h30 à 19h30.**

Le commissaire enquêteur a largement débordé les heures prévues de permanences compte tenu de l'affluence des observateurs, et afin de les satisfaire. De plus, il s'est tenu à la disposition du public tout au long de l'enquête par courrier et par courrier électronique, une adresse e-mail ayant été spécifiquement créée par la commune : plu.enquetepublique@vieille-toulouse.fr

Ces permanences ont été choisies en fonction des congés de fin d'année et placées à des jours et heures différents pour permettre à un maximum de personnes de venir à la rencontre du commissaire enquêteur.

3. SYNTHÈSE DU DOSSIER

3.1 Diagnostic territorial

Le diagnostic territorial est inséré dans le rapport de présentation et il inclut quatre parties :

- une analyse de l'état initial de l'environnement
- des données sur la population et la vie locale
- des données sur l'organisation du territoire
- un chapitre final intitulé « principaux éléments du diagnostic » analysant les différents potentialités et impacts

L'état initial de l'environnement fait un inventaire riche et précis de « l'identité du territoire communal » comprenant :

- le milieu physique,
- la biodiversité et le patrimoine naturel
- le patrimoine bâti.

Cette étude de l'état initial de l'environnement fait également une analyse paysagère divisée en quatre points :

- les entités paysagères du Sud-Est toulousain
- les unités paysagères
- analyse sensible et éléments identitaires
- les points de vue et covisibilités

Enfin, un chapitre final intitulé « Equilibre entre le milieu naturel et les activités humaines » porte sur les thèmes :

- utilisation, économie et valorisation des ressources
- rejets dans le milieu et conséquence
- risques naturels, sanitaires et technologiques.

Cette étude de l'état initial de l'environnement est déclinée sur 133 pages. Il s'agit d'une étude écologique et patrimoniale très complète sur les caractéristiques de l'environnement naturel, paysager, l'état de la faune et la flore, comprenant également l'état réglementaire des zones concernées.

Le patrimoine bâti et archéologique y fait l'objet d'une étude également précise.

Il y est fait état de très nombreuses informations présentées de façon éclairante.

L'étude souligne, à l'aide d'encadrés (exemple page 85 du rapport de présentation) les points importants à prendre en compte dans le PLU. Cette présentation didactique est de nature à permettre au Commissaire enquêteur de se prononcer très favorablement sur cette partie du dossier.

Il s'agit en effet d'un diagnostic rédigé dans un registre de langage clair et compréhensible, illustré à l'aide de graphiques, cartes, photographies, etc. Cette présentation circonstanciée permet au public de prendre connaissance avec facilité et intérêt de l'étude portant sur l'état initial de l'environnement.

Elle prend en compte tant les points positifs que les points « *noirs* » (sic) paysagers, par exemple en page 91, et permet de se faire une idée précise de l'état initial de l'environnement pris dans l'ensemble de ses composantes.

Enfin, la méthodologie est explicitée à plusieurs reprises (en pages 96 et 201) ce qui est de nature à éclairer sur les difficultés potentielles liées au manque d'informations et sur les sources utilisées.

Le commissaire enquêteur est autorisé à formuler sur cette étude un avis très favorable, eu égard à la qualité du travail réalisé, et des enjeux identifiés.

3.2 Rapport de présentation

Le rapport de présentation est un document volumineux, de 309 pages présentant de façon didactique, conformément à l'article R.123-2 du code de l'Urbanisme :

- le diagnostic territorial ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le PADD au regard notamment des objectifs fixés par le SCoT et des dynamiques économiques et démographiques;
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations d'aménagement et de programmation ;
- expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites ;
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la façon dont le plan prend en compte le souci de sa préservation, et de sa mise en valeur ;
- précise les indicateurs pour évaluer les résultats.

Le Rapport de présentation obéit également à la définition posée à l'article L.151-4 du code de l'Urbanisme : le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (p.206), les

orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, etc.

Le code précise également que le rapport doit faire une étude de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années (p 198). Enfin, il doit présenter un inventaire des capacités de stationnement des véhicules (p 192) motorisés, hybrides et électriques et de vélos (parcs ouverts au public).

3.3 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD constitue selon la formule consacrée « la clé de voûte » du PLU. Il exprime en effet le projet communal sur lequel le Conseil municipal a débattu et délibéré pour « *guider le processus du PLU dans son intégralité* » (p.1). Le préambule du PADD rappelle que la loi dite ENE (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010 issue du Grenelle de l'Environnement, renforce le champ d'intervention du PADD ; en effet, l'article L.151-5 du code de l'urbanisme pose que le PADD doit désormais également définir les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels... les orientations concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les communications numériques, économique, les loisirs, l'équipement commercial... et fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Enfin, conformément à la loi dite SRU, le PADD considère

l'équilibre entre le renouvellement urbain, développement urbain et rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages ; de même, conformément à la loi SRU, il intègre le principe de la satisfaction des besoins en matière de logements sociaux et d'amélioration des performances énergétiques des logements.

Le PADD engage la commune sur les 15 prochaines années.

Après une présentation des enjeux et des documents avec lesquels le PLU devra être compatible (PLH, SCOT, PDU), le PADD présente les objectifs retenus :

- programmer une croissance démographique régulière jusqu'à l'horizon 2030 ;
- limiter la consommation foncière.

Ces objectifs sont déclinés sous trois axes :

- assurer un accueil de population maîtrisé tout en organisant une véritable centralité
- conserver la qualité paysagère d'un « jardin habité »
- conforter les services et les activités économiques et améliorer les déplacements.

Une mention particulière est à faire concernant la carte récapitulative jointe au PADD permettant de comprendre aisément les enjeux et objectifs poursuivis. Cette cartographie facilite grandement la compréhension du projet. Si l'on regrette le manque de précision du PADD, on peut néanmoins souligner sa cohérence et sa conformité aux exigences légales concernant la protection de l'environnement. En revanche, en matière de solidarité et renouvellement urbains, de mixité, le PADD est plutôt silencieux. Les objectifs annoncés précisent que la population comptait 1135 habitants (INSEE) en 2012, et envisage d'accueillir un développement démographique maîtrisé par une densification du

tissu urbain existant dans le noyau villageois et la proche couronne avec la création de 120 logements sur 2016-2030. Cet objectif porterait la population à 1500 habitants en 2030, soit 18 à 25 personnes/an. Cet objectif paraît raisonnable et conduirait à la construction de 7 à 9 logements par an, tout en diminuant la consommation foncière, actuellement en moyenne de 4928m² par parcelle, pour tendre vers une consommation de 600 à 700m² par logement sur le secteur centre et 2000m² à la périphérie de la centralité.

Cette réduction de la consommation foncière est très nette. Le PADD précise que la commune souhaite confirmer et accentuer cette tendance pour se mettre en conformité avec les préconisations du SCoT... sans pour autant préciser ses préconisations.

On comprend parfaitement comment seront réalisés les axes 1 et 2, soit « *assurer un accueil de population maîtrisé tout en organisant une véritable centralité* » et « *conserver la qualité paysagère d'un jardin habité* ». En revanche, il est plus difficile de comprendre l'axe 3, soit « *conforter les services et les activités économiques et améliorer les déplacements* ». L'attractivité économique principale de Vieille-Toulouse est le Golf ; concernant l'attractivité qui doit être renforcée « *par le développement de ses activités dans son périmètre actuel* »... des précisions auraient été les bienvenues.

Enfin, la commune souhaite « le développement des réseaux numériques »... Le commissaire enquêteur sait que les collectivités sont peu « armées » pour maîtriser l'aménagement numérique de leur territoire ; il en va de même concernant la vision prospective des réseaux d'énergies (électricité, gaz, chaleur, EnR...) nécessaires au développement économique.

3.4. Règlement

Au règlement est jointe la liste des emplacements réservés. Le règlement écrit se compose :

- des dispositions générales subdivisées en zones (UA, UB, UC, AU, AU0, N) ;
- d'un lexique de 6 pages très utiles.

Il est établi de façon conforme, en tous points aux dispositions du code de l'Urbanisme. Il est clair, compréhensible et contient de façon opportune un lexique des termes techniques utilisés nécessitant une définition pour leur parfaite compréhension. Une coquille cependant : page 6, il manque la date de la délibération instituant le droit de préemption urbain sur la commune.

Chaque chapitre est précédé d'une carte permettant de repérer les parcelles concernées, ce qui facilite la localisation.

Le commissaire enquêteur porte une attention particulière à la zone Ng portant sur le golf car le PADD précise que « *le projet s'appliquera à conforter les activités économiques en renforçant l'attractivité du Golf Club de Toulouse par le développement de ses activités dans son périmètre actuel* ».

3.5. Avis des Personnes Publiques Associées

Le dossier présente dans une sous-chemise n°6 intitulée « avis des personnes consultées », deux parties distinctes :

- la première regroupant l'ensemble des réponses faites sous le titre « liste des avis » ;
- et la seconde présente un tableau récapitulatif uniquement des avis appelant des remarques ou réponses de la commune.

La « liste » des avis fait apparaître :

- un courrier du 21 juillet 2016 de TIGF « transport et infrastructures Gaz France » indiquant que cette entreprise n'a aucune canalisation dans le secteur couvert par le futur PLU ni de projet d'intérêt général. Ce courrier n'appelle aucune remarque particulière.

- un courrier du SICOVAL (communauté d'agglomération) – direction de l'environnement et du Patrimoine, service prospective et gestion du domaine public daté du 23 septembre 2016. Ce courrier concerne l'eau potable et les eaux usées. Le SICOVAL estime que : « *le noyau villageois est bien desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable* » ; en effet se trouve sur le territoire communal l'usine d'alimentation en eau potable, et donc de nombreuses conduites de transport de diamètre important qui devront être prises en compte lors de l'urbanisation de certaines parcelles, une distance minimale de 2 mètres devant être respectée pour tout ouvrage, clôture, plantation, etc. Ce courrier est intéressant car il confirme la faisabilité du projet communal pour l'alimentation en eau potable pour les projets d'urbanisation envisagés par le PLU à l'horizon 2030.

Concernant les eaux usées, on retient de ce courrier que seule la zone AU est desservie par le « tout à l'égout », les autres parcelles devront avoir un assainissement autonome.

- Le courrier du syndicat départemental d'électricité de Haute-Garonne :

ce courrier du 24 août 2016 adressé au Directeur Départemental des Territoires avec copie à la mairie de Vieille-Toulouse demande à ce que l'exploitant du réseau de distribution d'énergie : ENEDIS (ex ERDF) soit consulté.

- Le courrier du SMTC daté du 21 septembre 2016 transmettant la

délibération votée par le comité syndical du SMTC du 14 septembre 2016 portant avis sur le projet d'élaboration du PLU : avis favorable sur la base des orientations générales du PDU de la Grande Agglomération Toulousaine, sous réserve de la prise en compte du positionnement du SMTC concernant les modalités de renouvellement urbain ou d'extension urbaine liée à la cohérence urbanisme/mobilité. La délibération précise que le SMTC « considère que le projet de PLU de la commune de Vieille-Toulouse est compatible aux orientations du PDU opposable :

- Le PLU porte sur un renforcement de l'urbanisation dans les territoires urbains déjà constitués et déjà desservis par le réseau Tisséo.
- Le PLU prend en compte les maillages complémentaires pour les modes actifs dans le centre-bourg et les secteurs limitrophes.
- Le PLU propose une requalification des axes de circulation par un partage de l'espace public et par une mise en sécurité des cheminements.
- L'OAP Borde-Haute traite de l'organisation des accès et des modalités de stationnement.
- La réglementation propose des normes de stationnement limitant l'occupation d'espaces publics par les véhicules. »

Toutefois deux recommandations sont faites :

- **les éventuels besoins en stationnement vélo pourraient être considérés dans le règlement d'occupation et d'utilisation des sols ;**
- **l'accès au service de transports en commun pour l'OAP Borde-Haute et pour les futures zones d'urbanisation AU et AU0 devra être facilité par des aménagements de cheminements piétons faciles et accessibles.**

Ce courrier est important car les aménagements liés à l'urbanisation d'un secteur concernent au

tout premier chef les déplacements. On note que si le projet ne pose pas de difficulté majeure, le réseau de transports en commun étant déjà présent, il convient d'être vigilant quant à l'intermodalité notamment les cheminements piétons et les stationnements des vélos.

- Le courrier du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, Direction pour le développement équilibré du territoire, daté du 6 septembre 2016 indiquant une seule observation : l'OAP Borde-Haute devra voir ses connexions avec la Route Départementale 95 sécurisées. Ce courrier sollicite également que soient mentionnées les RD sur la cartographie du règlement graphique.

- Le courrier du SMEAT daté du 11 octobre 2016 : ce courrier est important car il livre l'analyse du projet de PLU au regard du SCoT.

Cette analyse précise qu'en matière de densification, le projet est compatible avec le SCoT. Cependant, le SMEAT relève qu'aucune disposition n'est prévue en matière de logements sociaux afin de garantir la production de 10% de logements locatifs sociaux telle que la prévoit le SCoT pour les communes non assujetties à la loi dite SRU.

Par ailleurs, le SMEAT relève que si le PLU permet de protéger les continuités écologiques et les espaces protégés, en revanche au sein de ces espaces protégés, trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) font l'objet de dispositions particulières :

- Nf (0,9 ha) correspondant à une construction existante
- Np (1,2 ha) : usine de production d'eau potable
- Ne (0,8 ha) autorisant les constructions liées à un service public, ce qui est « incompatible avec le caractère d'espace agricole protégé de ce secteur tel qu'il est inscrit, actuellement, dans le SCoT.

De même, il y a également lieu de relever qu'une partie (moins de 2 hectares) de la zone UC, située au nord du village, se localise sur un espace agricole protégé inscrit, actuellement, dans le SCoT ».

Dès lors, le SMEAT émet trois réserves :

- prévoir (en l'absence de justification particulière) des dispositions permettant de produire 10% de LLS
- justifier de quelle manière la mobilisation du potentiel d'extension urbaine (pixels) ne sera pas dépassée à l'horizon du PLU
- prendre en compte les observations formulées concernant les espaces protégés (secteurs Np, Ne et petite partie de la zone UC).

- Le courrier daté du 17 octobre 2016 du Service Territorial de la Direction Départementale des Territoires portant avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 13 octobre 2016 sur le projet arrêté du PLU concernant la zone N. favorable, de même que pour, les zones Nf et Nf1, et Ne.

En revanche, l'avis est défavorable pour le secteur Nf2 car « le secteur envisagé est classé en espace protégé par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine ».

Enfin, un avis favorable est donné à *« l'encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes sous réserve d'indiquer une limite absolue de surface totale de plancher pour les habitations existantes et leurs extensions »*.

- Le courrier de la région Languedoc Roussillon – Midi Pyrénées daté du 23 août 2016 n'opposant aucune remarque.

- Le courrier du Centre régional de la propriété forestière du 14 septembre 2016 : avis favorable sans remarque particulière.

- Le courrier de RTE (réseau de transport d'électricité) du 3 août 2016 concernant les lignes à haute et très haute tension (4 liaisons aériennes) pour lesquelles des demandes d'adaptation du projet sont sollicitées : ces lignes traversent les zones UA, UB, UC, N, Ng et Nr. Si RTE constate que ces lignes sont bien représentées sur le plan des servitudes, en revanche il est demandé à ce que la liste des servitudes mentionne l'appellation complète et le niveau de tension ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire. Une note d'information est communiquée (par rapport à la maintenance) et elle peut être annexée au PLU.

Par ailleurs, RTE demande à ce que soit précisé dans le règlement aux articles 2,6,7 des zones concernées par une ligne existante : « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ». De plus, RTE demande que soient précisées les règles de prospect et d'implantation, afin qu'elles ne soient pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes ; RTE demande que les ouvrages de transport d'électricité HTB soient admis et que RTE ait la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

RTE demande également à être consulté

pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

- Le courrier du Directeur Départemental des Territoires : l'avis de l'Etat.

Il s'agit d'un rapport sur le projet, de 6 pages, divisé en 5 parties.

1/ la gestion économe de l'espace : on retient que le DDT qualifie le scénario retenu par la commune de « cohérent » concernant la poursuite d'un développement démographique avec les objectifs d'un accueil de population fixés au PLH.

2/ La diversification du logement et mixité sociale : le DDT relève que le PADD envisage la construction de logements plus petits et à prix abordables. « Vieille-Toulouse montre, donc, la volonté de s'engager vers plus de mixité fonctionnelle et sociale. Cependant, le projet communal ne prévoit la construction d'aucun logement locatif social (LLS). Or, la prescription n°58 du SCOT GAT fixe un objectif de production d'au moins 10% de logements locatifs sociaux ». « Ainsi, il apparaît que le projet de PLU présenté est incompatible avec les orientations du SCOT GAT et du PLH du SICOVAL ».

3/ L'urbanisation autour du noyau villageois

a) créer une centralité de village

Précisé par une OAP le projet propose un aménagement du secteur Borde-Haute où la commune entend réaliser un ensemble résidentiel constitué d'habitat intermédiaire et individuel groupé organisé autour d'un espace public de qualité support d'équipements publics ». Le projet est analysé par le DDT comme faisant apparaître une qualité indéniable avec des formes urbaines « particulièrement adaptées à la réalisation des objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par le SCOT GAT et le PLH du SICOVAL. Aussi, en relation avec les remarques formulées en partie précédente, l'OAP du secteur Borde-Haute devra être complétée afin de faire figurer un objectif de production

de logements locatifs sociaux ». Le DDT indique que « *les éléments d'illustration (plan de requalification de l'espace public repris p. 227, exemples de formes bâties présentées en réunion d'association...) mériteraient d'être intégrées à l'OAP afin d'en illustrer les principes et les exigences.* » Le DDT propose également qu'un phasage des différentes opérations sur ce secteur soit présenté.

b) La partie Sud de la commune :

le DDT indique au sujet du projet de densification maîtrisée en première couronne et d'une urbanisation limitée au-delà, que « *si les règles des zones UB et UC mises en œuvre à cette fin semblent atteindre cet objectif, le rapport de présentation aurait mérité de mieux expliquer les choix opérés dans ce sens* ».

Le DDT préconise une OAP sur les déplacements doux afin de définir les conditions de connexion du noyau villageois aux autres secteurs de la commune et faciliter l'accès aux futurs équipements publics. Il envisage que cette OAP puisse intégrer des dispositions visant à l'organisation et au phasage du stationnement existant et à créer des éventuels carrefours à réaliser, voiries à requalifier, et préciser les objectifs de **qualité** (végétalisation, cohérence des matériaux...).

4/ environnement, paysage, cadre de vie :

le DDT considère que certains éléments du diagnostic méritent précision :

a) La biodiversité :

- au sujet de la présence de Fauvette des jardins *Sylvia Borin*, « *les études menées dans le cadre de la servitude de projet devront permettre d'approfondir les conditions de mise en œuvre du projet au regard de l'enjeu environnemental identifié* ».

b) La **Zone humide** : « *il est rappelé que le PLU doit être compatible avec le SDAGE Adour-Garonne qui comporte une orientation visant la préservation des zones humides (D40). Le*

diagnostic devra, donc identifier cet enjeu et vérifier cette information en réalisant un inventaire de terrain. Dans le cas où les zones humides seraient avérées, ces secteurs devront être classées en zone N inconstructibles ».

c) Le milieu forestier : le DDT préconise un classement de l'espace de ripisylve du secteur Betou en EBC ainsi que les boisements en forte pentes qui surplombent ce secteur.

d) SRCE : le SRCE identifie un corridor de milieu ouvert de plaine à remettre en bon état dont le tracé passe en zone UC et à proximité de la zone AU0. Le DDT pose « le rapport de présentation devra apporter une justification quant à la prise en compte de ce corridor » et assurer ainsi sa préservation voire la restauration.

Quant aux petits boisements dans les secteurs d'habitat diffus pouvant servir de corridor à la faune volante, le DDT indique que « *les boisements présents dans la zone UC pourraient être classés en EBC* ».

5) Les pièces constitutives du dossier

a) STECAL secteur Ne : les justifications paraissent insuffisantes pour motiver l'accueil des équipements nécessaires à la gestion des espaces verts communaux (stockages, abris...) alors que cet espace fait l'objet d'un recensement au titre des ZNIEFF.

b) secteurs Nf, Nf1 et Nf2 : il s'agit du bâtiment « fondation Marie ». Le DDT demande à ce que soient précisées dans le règlement les conditions de maintien d'un bon niveau de végétalisation et de limitation de l'artificialisation pour le secteur Nf1 (stationnement). Par ailleurs l'implantation du système d'assainissement dans le corridor rivulaire de la Garonne apparaît « discutable ».

Sur le règlement écrit, le DDT précise que les clôtures (article N11) doivent permettre le passage de la petite faune (comme indiqué en Nr11) et autre modification, de forme, le DDT demande la correction pour les articles 6, 7, 8 et 13 des

zones U le remplacement de l'article R123-10-1 par l'article R.151-21-3 du nouveau code.

Sur le règlement graphique il demande à ce qu'apparaissent les zonages des PPR. Par ailleurs, le DDT indique que seront annexés au PLU approuvé les PPRi et mouvements de terrain Garonne amont en tant que servitudes d'utilité publique.

Au final, le DDT émet un avis réservé notamment au regard de l'absence de dispositions opérationnelles au sein des OAP pour atteindre les objectifs de production de LLS et au regard de l'absence de justification quant à l'adéquation des règles fixées aux zones UB et UC aux objectifs de densification maîtrisée.

- Le courrier de Toulouse Métropole daté du 10 octobre 2016 demandant le maintien de l'ER n°6 anciennement présent sur le POS, retranscrit en tant qu'ER n°242 au bénéfice de Toulouse Métropole traduit dans ses objectifs au PDU dans les actions F32, F33, C10, B6 ; avec une prescription 102 au nouveau projet de SCOT arrêté.

- Le courrier du Ministère de la Défense, division appui au fonctionnement, état-major de zone de défense Sud-Ouest, daté du 31 août 2016 :

le PLU doit faire apparaître les « Ballastières Nord (1-2-3) et Sud (4) » situées sur les communes de Toulouse (279277 m²) et de Vieille-Toulouse (37740m²) avec pour références cadastrales AB 0072.

Enfin, le courrier précise que la servitude PT2 du Centre Radioélectrique de Portet-sur-Garonne/Francazal, décret du 06 juin 2013, est gérée par l'Etablissement de Service d'Infrastructure

de la défense de Bordeaux, et en donne l'adresse.

LES REPONSES FAITES PAR LA COMMUNE :

Le commissaire enquêteur note que chaque observation, chaque recommandation ou réserve a fait l'objet d'une réponse du maître d'ouvrage qui a pris en compte les observations des PPA, dans la partie 6.2 « Synthèse des avis ».

Les réponses ainsi formulées dans la partie 6.2. apparaissent satisfaisantes et cohérentes au commissaire enquêteur; elles devront être retranscrites dans le projet soumis à approbation par le Conseil municipal.

Concernant les EBC, le DDT sollicite un classement spécifique de l'espace de ripisylve du secteur Betou, des terrains en forte pente surplombant, et des petits boisements en secteur diffus, le commissaire enquêteur comprend une telle position, alors que des espaces plus petits et diffus font l'objet de ce classement. Néanmoins, la mairie y est fermement opposée, le projet proposé par le nouveau propriétaire des lieux, avec une étude de la biodiversité à l'appui, laisse apparaître une volonté très nette de réhabiliter cet espace, l'entretenir et le valoriser par des activités de plein air, à la fois ludiques et valorisantes.

Le commissaire enquêteur comprend la position des services de l'Etat et celle municipale. Cette dernière a monté un projet économique avec le propriétaire des lieux, ce dernier ayant accédé de bonne grâce aux volontés municipales, soit de rendre cet espace privé accessible à tous les habitants qui le souhaitent, s'engageant dans des investissements énormes pour respecter un cahier des charges respectueux des lieux, de l'environnement et de

l'identité de Vieille-Toulouse. Le commissaire enquêteur suit l'avis de la commune.

Pour le reste des réserves et recommandations des PPA, les réponses apportées sont satisfaisantes et cohérents, argumentées par des éléments circonstanciés. Les manques seront complétés, notamment sur la question des LLS.

4. ANALYSES DES OBSERVATIONS RECUES

4.1 Analyse comptable des observations

- **Observations orales** (O) : **39**
- **Observations écrites** (E) : **37**
- **Observations électroniques** (M) : **13**
- **Observations par courriers** (C) : **23**

4.2 Détail des observations

4.2.1 Observations orales

Observ n°	Nom de l'observateur	thèmes
O1	M. VERSINI Jacques Mme GREGOIRE Ange-Marie	-Modification du zonage N -Validité d'un PC
O2	M. et Mme Christian PECH	-Modification du zonage UB
O3	M et Mme Gérard LOUBET	-Modification du zonage UAa
O4	Mme SOBREDO Julie	-Aménagement à Borde-Haute
O5	M. et Mme GRILLET Jean-Louis	-Hauteur de l'habitat en zone UC
O6	M. FERRAN Alain	-L'intégration environnementale
O7	M et Mme FACCA Roland	-Information
O8	Madame LASBORDES Martine	-Information
O9	Indivision PIQUEPE	-Information
O10	Mme GREGOIRE Ange-Marie	-Modification du zonage N -Validité d'un PC
O11	M. et Mme CAVALLIER Michel	-CU opérationnel -Aménagement de Borde-Haute -Pas d'accord avec le PLU présenté -Changement de zonage de N en UC
O12	Indivision REVEL	-CU opérationnel
O13	Mme PACZUSZYNSKI Béatrice	-Modification du zonage UC et N
O14	Mme PACZUSZYNSKI Sonia	-Modification du

		zonage N
O15	Mme PACZUSZYNSKI Marie	-Modification du zonage N
O16	M. PALMATO Patrice	-Information
O17	Mme OUSSERHANE Fatima	-Extension des zones constructibles -Changement de destination en zone N
O18	Mme MOLLARD Colette	-Information
O19	Mme de SAINT BLANQUAT Chantal	-CU opérationnel -Changement de zonage de N en UC
O20	M. RUELLAN Etienne	-Information -Sécurisation des voies de circulation
O21	M. GRABIER Alexis	-Information
O22	M. FACCA Roland	-Information
O23	Mme DUCLOS Sabine	-Hauteur de l'habitat en zone UC
O24	Indivision GREGOIRE-VERSINI	-Modification du zonage N -validité d'un PC
O25	Indivision CLAUZOLLES	-Erreur matérielle -Changement de destination en zone N -Information
O26	M. HOURSET Claude	-Aménagement de Borde-Haute
O27	Mme LOUBET Eliane	-Modification du zonage UAa
O28	M. AYMES Jean-Claude	-Information -Erreur matérielle
O29	M. MARTINOTTO Alban	-Modification du règlement écrit sur les hauteurs en zone UC -Modification du règlement écrit UC9.
O30	M. THAU Jean-Luc	-Information -Aménagement de Borde-Haute
O31	Mme CURIE Martine	-Information
O32	Mme de SAINT-BLANQUAT Chantal	-Information -Changement de zonage
O33	Mme COULOMBIER-LACOSTE Emmanuelle	-Aménagement de Borde-Haute -Aménagement des modes doux

		-Sécurisation des voies de circulation
O34	Mme CAHUZAC Gisèle	-Information
O35	M. GUIDOLIN Éric	-Modification du règlement écrit sur les hauteurs des constructions
O36	Mme THOMAS Marcelle	-Information
O37	M. LABROUSSE Yves	-Aménagement de Borde-Haute -Mixité sociale
O38	M. BONAN Marc	-Fondation Marie -Modification du règlement écrit et cartographique
O39	M. CARRERE Michel, représentant le lotissement Vallon du golf	-Modification du règlement écrit -Aménagement de Borde-Haute

4.2.2 Observations écrites et les courriers

Observ Ecritte/Courriers n°	Nom de l'observateur	thèmes
E1	M.GRILLET Jean-Louis	-Modification du règlement écrit pour la hauteur en zone UC
E2	Mme PEGOT-OGIER Valérie	-Modification du règlement écrit
E3	Mme PEGOT-OGIER Valérie	-Aménagement de Borde-Haute
E4	M. MASSICOT	-Aménagement de Borde-Haute
E5	M.CASZALOT Jean-Pierre	-Aménagement de Borde-Haute
E6	Mme LEBLAN Laurence	-Aménagement de Borde-Haute
E7	M. PASTORELLO Victor	-Aménagement de Borde-Haute
E8	M. et Mme GAYRAUD Christian	-Aménagement de Borde-Haute
E9	M. LOURMIERE Michel	-Aménagement de Borde-Haute
E10	M. GRILLET Jean-Louis	-Aménagement de

		Borde-Haute
E11	M. et Mme HILD Patrick	-Erreur matérielle
E12	Mme MORA Michèle	-Aménagement de Borde-Haute
E13	M. DURRIEU Philippe	-Aménagement de Borde-Haute -Modification du règlement écrit en zone UAb
E14	M. et Mme MASSOL Jacques	-Aménagement de Borde-Haute -Modification du règlement écrit de l'emprise au sol
E15	M. et Mme QUERIAN A.	-Aménagement de Borde-Haute -Amélioration de l'éclairage
E16	M. HOURSET	-Aménagement de Borde-Haute
E17	M. et Mme COULOMBIER Philippe	-Aménagement de Borde-Haute -Parking de l'école
E18	Mme HOURSET Brigitte	-Aménagement de Borde-Haute
E19	M. LEONARD Gilbert	-Aménagement de Borde-Haute
E20	M. COULEAU Jean-Charles	-Aménagement de Borde-Haute -Modification du règlement écrit d'emprise au sol UAb1
E21	M. SALESSE Jean-François	-Aménagement de Borde-Haute
E22	Mme LEONARD Marie-Thérèse	-Aménagement de Borde-Haute
E23	EG (nom oublié)	-Aménagement de Borde-Haute
E24	M. GRILLET Jean-Louis	-Aménagement de Borde-Haute
E25	M. BIDERMAN Michel	-Aménagement de Borde-Haute
E26	M. CLAUSTRES Paul	-Favorable au projet d'aménagement Borde-Haute
E27	Mme CASZALOT Monique	-Aménagement de Borde-Haute

E28	Mme PACZUSZYNSKI Sonia	-Aménagement de Borde-Haute
E29	M. et Mme CARLON	-Modification du zonage N
E30	M. et Mme CAVALLIER Michel	-Aménagement de Borde-Haute -Aménagement de l'ancienne carrière -Fondation Marie
E31	M. et Mme ARAVIT Daniel	-Aménagement de Borde-Haute -Intensification de la circulation
E32	Mme LAFFONT	-Aménagement de Borde-Haute
E33	Mme POLETTI Hélène	-Aménagement de Borde-Haute
E34	M. P (illisible) Thierry	-Aménagement de Borde-Haute -La placette du Clos Rouanet
E35	M. ROBERT Gérard	-Aménagement de Borde-Haute -La ligne HT -Aménagement de Borde-Basse
E36	Mmes CLAUZOLLES Cécile et Martine	-Changement de destination en zone N
E37	M. MALKA Edmond	-Extension de la zone constructible (ABn°84)
C1	M. FERRAN	-Intégration environnementale
C2	M. GUISEPPIN	-Erreur matérielle des parcelles AC 246 et 247
C3	Société Passion Immo	-Aménagement de Borde-Haute
C4	Mme DUCLOS Sabine	-Modification du règlement de la zone UC, hauteur du bâti
C5	Mme de SAINT-BLANQUAT Chantal	-Modification du zonage N -CU opérationnel
C6	M. GAUDON Philippe	-Modification du règlement écrit hauteur du bâti

C7	M. et Mme Jean-Claude JOLY	-Aménagement de Borde-Haute -Intensification de la circulation -Modification de la zone UB
C8	M. et Mme SERRE	-Aménagement de Borde-Haute
C9	M. CANTENOT	-Aménagement de Borde-Haute
C10	M. et Mme HOURSET	-Aménagement de Borde-Haute
C11	M. et Mme GRENIER	-Aménagement de Borde-Haute
C12	M. et Mme FERRAN Alain	-Aménagement de Borde-Haute
C13	M. DELPRAT Jean-Marc	-Erreur matérielle en zone N ?
C14	M. et Mme BIDERMAN	-Aménagement de Borde-Haute
C15	M. GUISEPPIN	-Aménagement de Borde-Haute
C16	M. GUISEPPIN	-Aménagement de Borde-Haute
C17	M. FORTUNE Marc	-Aménagement de Borde-Haute
C18	M. et Mme CAVALLIER Michel	-CU opérationnel -Modification du zonage N -Aménagement de Borde-Haute -Fondation Marie
C19	M. BOURGEAT Fernand	-Aménagement de Borde-Haute -Fondation Marie -Emplacement réservé n°2
C20	M. et Mme LOUBET Gérard	-Modification du zonage
C21	M. et Mme ROBERT Gérard	-Aménagement de Borde-Haute -La ligne HT -Aménagement de Borde-Basse
C22	M. BONAN	-Fondation Marie -Modification du règlement écrit et cartographique

C23	Mme GARCIA, maire de Vieille-Toulouse	-Aménagement de Borde-Haute
-----	------------------------------------------	--------------------------------

4.2.3. Observations électroniques (mails)

Mails n°	Nom de l'observateur	Thèmes
M1	M. GAUDON Philippe	-Modification du règlement écrit en zones UB et UC
M2	M. GRABIE Alexis	-Modification du règlement écrit hauteur du bâti
M3	M. et Mme SERRE	-Aménagement de Borde-Haute
M4	M(?) ADELIN	-Aménagement de Borde-Haute
M5	M. HOURSET	-Aménagement de Borde-Haute
M6	M. et Mme VIDAL Philippe	-Aménagement de Borde-Haute -modification de la hauteur de construction en zone UAb
M7	Mme GRICOURT Delphine	-Modification du règlement écrit en zone UAb1
M8	M. LEBLAN Xavier	-Aménagement de Borde-Haute
M9	M. GRICOURT Jean-Charles	-Modification du règlement écrit en zone UAB et UAb1
M10	M. FORTUNE Marc	-Aménagement de Borde-Haute -Modification du règlement écrit en zone UAb et UAb1
M11	M. et Mme CARLON Richard	-Modification du zonage

		N
M12	Mme LUBRANO Bénédicte	-Modification du règlement écrit en zone UAb et UAb1 -Aménagement de Borde-Haute
M13	M. JAWOREK Boris	-Modification du zonage N et EBC (AD n°318)

Après la clôture de la présente enquête, le commissaire enquêteur a adressé **un Procès-Verbal de Synthèse** au maître d'ouvrage ; il lui a remis en date du 10 janvier 2017. La commune a répondu dans **un Mémoire en réponse**, en date du 3 février 2017, date exceptionnellement longue dans la mesure où la commune, par l'intermédiaire d'un expert-géomètre, a interrogé le service des Hypothèques. Le commissaire enquêteur a été informé de ce délai spécial, et a fortement encouragé le maître d'ouvrage à attendre les détails donnés par le Conservatoire des Hypothèques, seul capable de détenir les bonnes informations.

4.3 Synthèse des thèmes

Les thèmes relevés portent sur :

THEME 1 : L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE

THEME 1.1. Le changement de destination
en zone N

THEME 1.2. La ligne haute-tension

THEME 1.3. Infrastructures et circulation

1.3.1. Aménagement des infrastructures
sur la commune

1.3.2. Circulation automobile

THEME 1.4 .Intégration environnementale et
densité

1.4.1. Reprise de la Fondation Marie

1.4.2. Paysages

1.4.3. Hauteurs des constructions

1.4.4. Densité et délimitation du zonage

THEME 2 : L'OAP BORDE-HAUTE

THEME 3 : BORDE-BASSE

THEME 4 : LES LOGEMENTS SOCIAUX

THEME 5 : LES ERREURS MATERIELLES

THEME 6 : LES CERTIFICATS D'URBANISME

4.4 Analyse thématique

Les observations portées à la connaissance du commissaire enquêteur sont regroupées par thèmes pour leur analyse, comme énoncés précédemment.

THEME 1 : L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE

Thème central du dossier, les observations portées à la connaissance du commissaire enquêteur rejoignent celles soulevées par les avis des personnes publiques : chacun est d'avis de préserver le caractère de « *jardin habité* » de Vieille-Toulouse.

Les habitants sont soucieux de conserver leur environnement car nombreux sont les propriétaires qui disposent de grandes parcelles arborées.

Les demandes d'information traduisent la préoccupation majeure des personnes qui font des observations : vérifier que le projet ne compromette pas la qualité environnementale et paysagère de la commune que ce soit à moyen ou long termes.

THEME 1.1. La zone N.

THEME 1.1.1. Le changement de destination en zone N.

Il semble que le changement de destination des bâtis n'ait pas été prévu dans le règlement écrit. Le commissaire enquêteur pose donc la question dans le procès-verbal de synthèse visant à savoir pourquoi cette éventualité n'a pas été répertoriée.

Il faut rappeler que le projet de PLU définit la zone N comme constituant « *un espace à préserver en raison de son intérêt paysager, patrimonial et écologique* ». Cette zone comprend le sous-secteur Nr qui identifie les parcelles concernées par la

Réserve Naturelle Régionale. Elle comprend également les sous-secteurs :

- Ng : golf
- Nf : ancien centre « Fondation Marie »
- Ne : secteur destiné à la gestion des espaces verts de la commune
- Np : usine de production d'eau potable.

Le règlement écrit comporte pour la zone N 16 articles.

L'article N1 précise « *sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées dans l'article N2* ».

Cet article 2 de la zone N prévoit :

- la possibilité d'implantation d'ouvrages techniques d'équipement collectifs ou services publics compatibles avec l'activité pastorale ;
- l'évolution des ICPE existantes ;
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes sous certaines conditions ;
- de nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes liées aux constructions d'habitation, à certaines conditions ;
- en zone Ng (golf) : toute construction (à certaines conditions) ;
- la possibilité en zone Nf d'implanter de nouvelles constructions à destinations d'hébergements pour les seniors, de bureaux, de pôle médicalisé et de sports et de loisirs ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 1800 m² d'emprise au sol maximum, les aires de stationnement étant également autorisées.

Il est vrai que l'on retrouve une mention du « *changement de destination* » dans les articles UA12, UB12, UC12, pour ce qui concerne les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement. Tandis que l'article N12 pose simplement que « *le stationnement des véhicules correspond aux*

besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique ».

Néanmoins, le commissaire enquêteur note l'engagement du maître d'ouvrage d'accéder à cette demande dans son Mémoire en réponse.

THEME 1.1.2. La délimitation de la zone N.

Au Sud de la commune, la zone N se fait au ras des maisons pour respecter les contraintes réglementaires énoncées, telles la continuité écologique le long du ruisseau l'Auzil, le classement en espace naturel « à protéger » dans le SCoT GAT, ou la ZNIEFF. Ce découpage ne permet pas d'envisager de constructions ni d'extensions. La question se pose de savoir si la délimitation de la zone N ne doit pas se faire à une distance dite « raisonnable » des habitations, et non en les jouxtant immédiatement, empêchant de fait toutes modifications des volumes existants.

Dans son Mémoire en réponse, le commissaire enquêteur note l'engagement du maître d'ouvrage de modifier le règlement graphique afin de répondre favorablement aux demandes formulées, comme cela a été fait pour les EBC, un périmètre de 10 mètres autour des bâtis à proximité de la zone N.

THEME 1.2. La ligne haute-tension.

Certains observateurs se posent des questions concernant le passage de la ligne HT sur le territoire de la commune. Le procès-verbal de synthèse mentionne donc cette interrogation. Néanmoins le commissaire enquêteur dispose d'un certain nombre d'éléments au sujet de cette infrastructure, présents dans le dossier.

Le réseau public de transport d'électricité est assuré par RTE qui s'est vu transmettre le projet de PLU par les services de la DDT de Haute-Garonne. En effet, la commune est traversée par plusieurs lignes à haute et très haute tension. Les lignes haute-tension traversent les zones UA, UB, UC, N, NG et Nr, dont le tracé est disponible sur le site internet MIPYGéo.

Le dossier mentionne largement les détails qui concernent cette infrastructure : l'appellation complète de l'ouvrage, son niveau de tension dans la liste des servitudes I4 ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire, à savoir : RTE – Groupe maintenance Réseaux Pyrénées – 87 rue Jean Gayral 31200 Toulouse.

Le Mémoire en réponse fait valoir que lors de la consultation des PPA, le gestionnaire de réseaux des lignes HTA, RTE, a émis un avis sur le projet, accompagné de recommandations liées à ces servitudes. Elles vont être reprises dans la pièce du dossier n°5.2.1. « Liste des Servitudes d'Utilité Publiques ».

Le commissaire enquêteur note que ces recommandations n'imposent pas de zones « non aedificandi ». Cependant, il constate que le maître d'ouvrage va dans le sens des observations, puisqu'il s'engage à modifier le règlement écrit dans ce sens, sous forme de « recommandation ».

THEME 1.3. Infrastructures et circulation

1.3.1. Aménagement des infrastructures sur la commune.

Les observations permettent de relever que des

inquiétudes sont exprimées par rapport au déficit d'infrastructures locales telles que des cheminements piétons (manque de trottoirs), des parkings vélos, des accès aux transports en commun, etc.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage fait valoir tout ce qu'il a entrepris depuis 2014, même s'il a conscience que de gros efforts restent à faire, et que cette thématique demeure une priorité. Différents aménagements sont énoncés, telles les chicanes provisoires pour faire ralentir les voitures, les trottoirs, la réfection du chemin de l'Ariège, une étude est en cours avec le SICOVAL pour l'aménagement du chemin des Crêtes, la restauration du parking vélo près de l'école, etc. A l'échelle du PLU, un emplacement réservé (n°2) est prescrit sur le chemin des Canabières pour sa sécurisation, etc.

Néanmoins, la commune fait valoir qu'elle n'exerce pas la compétence Transports, qui relève du SMTC (le syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine). Les accès aux transports ne sont donc pas de son ressort, et le SMTC devrait accéder aux demandes de Vieille-Toulouse en fonction de ses priorités (TAD 119 par exemple).

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements des aménagements des infrastructures dans la commune.

1.3.2. Circulation automobile

Les observations permettent de relever qu'une augmentation exponentielle de la circulation automobile inquiète les habitants, de même que les questions sécuritaires inhérentes. En effet, Vieille-Toulouse a une position géographique qui en fait un point de passage « imposé » pour la desserte de nombreuses autres communes des coteaux, ou, tout simplement, pour se rendre à Toulouse.

Les aménagements évoqués dans la question précédente, devraient atténuer et limiter l'impact de la circulation automobile, générés en grande partie par les communes voisines et l'absence de transports en commun en bas des coteaux.

Le maître d'ouvrage fait valoir dans son Mémoire en réponse que ce PLU permet de prévoir une densification communale « maîtrisée »... *«son développement se fera principalement sur des secteurs où les caractéristiques (gabarit, statut...) de la voirie en place, assurent ou assureront via des aménagements adaptés, la pleine sécurité des usagers. »*

Le commissaire enquêteur prend acte de cet engagement fort.

THEME 1.4. Intégration environnementale et densité

1.4.1. Reprise de la Fondation Marie

Un projet détaillé de la reprise de la Fondation Marie a été présenté en cours d'enquête par son promoteur (le nouveau propriétaire), comme la loi l'y autorise. Néanmoins, le projet de PLU n'a pas à présenter en détail le projet au sein de l'OAP, conformément à la réglementation en vigueur. La Direction Départementale des Territoires connaît également le projet.

La commune précise que le sous-secteur Nf a été dessiné *« au plus juste »* pour permettre la viabilité de la restructuration de cet ancien centre de soin, en se basant sur les proportions du bâtiment existant. Ce projet porte sur une superficie de plus de 12 hectares et prévoit la réhabilitation de l'ancien parc en parcours/santé. La commune indique que le projet prévoit la conservation ainsi que la valorisation des boisements présents.

Le classement en EBC signifie de réaliser un inventaire complémentaire que la commune ne paraît pas souhaiter réaliser au motif que l'ancien centre « Fondation Marie »

se trouve en zone N. Or, compte tenu de l'ensemble des exceptions faites à l'interdiction de construire, on peut effectivement valablement se poser la question de la préservation des arbres les plus remarquables.

Concrètement, le projet présenté par son promoteur prévoit la démolition et la reconstruction de l'ancienne fondation Théodore Marie, afin d'y réaliser une résidence sénior, avec la réalisation de 2 zones de stationnement, non seulement à usage privé mais aussi pour les Tolois. Un parcours santé est prévu sur l'emprise de l'ancien parc, aujourd'hui en friche.

A cette heure, ce lieu délaissé est propice aux décharges sauvages, et le parc arborescent est depuis longtemps non entretenu ; tout ceci fait de ce site remarquable aux portes de Toulouse, avec à ses pieds la Garonne, un espace de pollutions et d'insalubrités. Aussi, la commune de Vieille-Toulouse voit dans ce projet une aubaine pour tout le monde, dans la mesure où elle fonde son jugement sur l'étude environnementale effectuée par un cabinet indépendant, *« attestant du faible impact de l'aménagement sur le milieu, et de la visée collective du projet »*, selon le Mémoire en réponse et l'étude elle-même. Pour ce faire, la modification du règlement est essentielle pour la rénovation et l'aménagement de ce site, comme pour la réhabilitation végétale.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements forts pris par le promoteur et la commune de Vieille-Toulouse, dans le respect fidèle du projet présenté lors de l'enquête.

1.4.2. Paysages.

La qualité exceptionnelle de Vieille-Toulouse en matière de paysages doit être soulignée. Ainsi les observateurs s'inquiètent-ils de la préservation de cette qualité de leur cadre de vie.

Dans le Rapport de présentation du dossier d'enquête, une analyse de l'état initial de l'environnement et un chapitre final intitulé « principaux éléments du diagnostic » analysent parfaitement les différents potentialités et impacts

L'état initial de l'environnement fait un inventaire riche et précis de « l'identité du territoire communal » comprenant, comme décrit dans le rapport d'analyse :

- le milieu physique,
- la biodiversité et le patrimoine naturel
- le patrimoine bâti.

Il est utile de rappeler également que cette étude de l'état initial de l'environnement fait aussi une analyse paysagère divisée en quatre points :

- les entités paysagères du Sud-Est toulousain
- les unités paysagères
- analyse sensible et éléments identitaires
- les points de vue et co visibilité

Enfin, dans cadre de cette étude, un chapitre final intitulé « *Equilibre entre le milieu naturel et les activités humaines* » porte sur les thèmes :

- utilisation, économie et valorisation des ressources ;
- rejets dans le milieu et conséquence ;
- risques naturels, sanitaires et technologiques.

Déclinée sur 133 pages, cette étude de l'état initial de l'environnement est une étude écologique et patrimoniale très complète sur les caractéristiques de l'environnement naturel, paysager, l'état de la faune et la flore, comprenant également l'état

réglementaire des zones concernées. Le patrimoine bâti et archéologique y fait l'objet d'une étude également précise. Il y est fait état de très nombreuses informations présentées de façon éclairante.

Ainsi que cela est décrit en détail dans le rapport d'analyse et sans reprendre le descriptif de cette partie du dossier, le commissaire enquêteur doit néanmoins souligner que l'étude met en exergue, à l'aide d'encadrés les points importants à prendre en compte dans le PLU.

Cette présentation circonstanciée, détaillée, permet au public de prendre connaissance avec facilité et intérêt de l'étude portant sur l'état initial de l'environnement. Il s'agit en effet d'un diagnostic rédigé dans un registre de langage clair et compréhensible, illustré à l'aide de graphiques, cartes, photographies, etc., qui prend en compte tant les points positifs que les point « noirs » (sic) paysagers par exemple (cf. p.91 de l'étude) et permet de se faire une idée précise de l'état initial de l'environnement pris dans l'ensemble de ses composantes.

Le commissaire enquêteur constate que sont respectés :

- les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le PADD au regard notamment des objectifs fixés par le ScoT et des dynamiques économiques et démographiques ;
- l'exigence d'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations d'aménagement et de programmation ;
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- la nécessaire justification de l'institution des secteurs des zones

urbaines où les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites ;
→l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la façon dont le plan prend en compte le souci de sa préservation, et de sa mise en valeur ;
→la présence d'indicateurs pour évaluer les résultats.

Le dossier d'enquête fait une large place à la qualité des paysages sur le territoire communal, d'où certaines décisions réglementaires de réduire volontairement les hauteurs de certaines constructions pour respecter la spécificité paysagère de Vieille-Toulouse, etc. En effet, tous ces éléments réglementaires évoqués vont dans le sens de « l'axe 2 du PADD », répondant aux objectifs prescrits par les documents supra-communaux, tels le SCoT, le PLH, etc.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage revient largement sur cette thématique qui est présente dans le PADD et les Orientations d'Aménagements et de Programmes communales.

1.4.3. Hauteurs des constructions.

Les hauteurs des constructions dans les zones UB et UC du projet de règlement écrit sont très discutées et certains observateurs évoquent des hauteurs plus basses que celles préconisées dans les communes voisines. Le maître d'ouvrage défend cette spécificité des caractéristiques du territoire local, spécificité qui n'est pas transposable aux communes voisines ; la commune tient à maîtriser son développement urbain, en conservant l'image de « jardin habité », axe exprimé longuement dans le PADD.

Dans son Mémoire en réponse, la commune maintient ce choix d'une hauteur des habitations de 5 mètres

maximum dans la zone UC pour garantir cette intégration paysagère et limiter l'impact sur le milieu naturel. Par contre, pour la zone UB, elle envisage une modification du règlement écrit... décision qui sera prise lors du prochain Conseil municipal.

En revanche, en zone UAb1 et UA en général, les hauteurs choisies sont estimées par les observateurs comme trop élevées. Dans le règlement écrit, la hauteur maximale autorisée sur les zones UA, UAa, UAb, est de 7 mètres, à l'exception de la zone UAb1 qui autorise à titre unique, et dans une logique de référence architecturale, une émergence ponctuelle de 10 mètres maximum, sous OAP.

Dans son Mémoire en réponse, la commune fait remarquer que la hauteur en zone UA est la même que du temps du POS, et ce depuis 1976 sur l'ensemble des zones constructibles. Cette hauteur est reprise et circonscrite aux zones UA du PLU.

Concernant la hauteur de la zone UAb1 et du projet Borde-Haute, ceci sera analysé au chapitre THEME 2.

Le commissaire enquêteur respecte les décisions prises par le Conseil municipal qui maintient ses positions.

1.4.4. Densité et délimitation des zonages

Quelques observateurs sollicitent des modifications des zonages :

- dans les quartiers de Guinet, du Fourbet, Betou en zone N ;
- à l'Ouest de la commune, concernant le décroché de la zone UB au profit de la zone UC ;
- enfin, dans le secteur UAa, à l'entrée de la commune, le zonage s'arrête derrière les maisons, empêchant toute densification des parcelles.

Concernant la zone N, les 3 secteurs

géographiques évoqués se situent en zone N au projet de PLU, répondant ainsi à l'un des axes du PADD, soit la conservation de la qualité paysagère du jardin habité. Ceci a été demandé à plusieurs reprises par les services de l'Etat, comme on a pu le voir au chapitre « Avis des PPA ». La DDT notamment, a formulé la demande que toutes les zones IND du POS soient fermées à l'urbanisation, à l'exception de quelques secteurs UA et UB, et dans leur continuité, afin de répondre aux objectifs quantitatifs du PLH. La commune justifie ces choix dans le Rapport de présentation du dossier d'enquête, en page 218.

En effet, le classement N peut s'appliquer à des secteurs, même équipés, pour « *le caractère d'espace naturel* », dans la mesure où l'urbanisation diffuse reste « peu dense et minoritaire », comme le prouve plusieurs décisions des Cours d'Appel Administratives.

Le commissaire enquêteur y voit plusieurs raisons majeures qui vont dans ce sens : pour concentrer le développement urbain de la commune sur la centralité, choix longuement développé dans le PADD ; pour les secteurs de Guinet et Betou, la discontinuité avec le centre du village est nettement marquée par la présence du golf, élément paysager majeur de la commune, et l'absence de voiries au gabarit ; pour le secteur du Fourbet, le risque inondation est clairement identifié au PPR, et il est en contact direct avec la ZNIEFF de type 1, soit une réserve naturelle régionale.

Le commissaire enquêteur se satisfait de la réponse.

Concernant le décroché de la zone UB, secteur Lespinas, au profit de la zone UC, des observateurs ne comprennent pas pourquoi le zonage les exclut de la zone UB. La raison essentielle est due à l'assainissement (Cf. la pièce n°5.1.4 « Zonage et réseau d'assainissement »).

La délimitation de la zone UB s'est effectuée suivant plusieurs critères : l'assainissement collectif, la continuité directe de la zone UA, les coupures géographiques et écologiques, les zones de biodiversité, etc. A titre d'exemples, dans le Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage cite le cas de la parcelle AD0250 non desservie par le réseau d'assainissement collectif ; cette parcelle est classée dans le PLU en zone UC. Inversement, la parcelle AD0249, pourtant contiguë à la précédente, est classée en zone UB car elle bénéficie du réseau collectif.

Le commissaire enquêteur suit l'avis de la commune, la réponse étant satisfaisante.

Concernant la zone UAa, à l'entrée de la commune côté golf, le zonage s'arrête derrière les maisons, empêchant toute densification des parcelles. En effet, la zone UA s'arrête strictement au droit des maisons...générant l'incompréhension de ses habitants.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage justifie ce choix en se retranchant derrière les études et les prescriptions de la DDT et du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement. Les règles y sont spécifiques pour respecter l'alignement de la dent creuse, rue du Village, ce qui empêche la densification des parcelles situées derrière les maisons existantes. La commune y voit un grand inconvénient car les maisons sont desservies par une impasse privée (chemin des Jardins), dont les caractéristiques géométriques et la configuration ne permettent pas la densification dans des conditions optimales.

Le commissaire enquêteur comprend les raisons évoquées par le maître d'ouvrage et les déceptions du public. Il est vrai que le déplacement du zonage poserait un problème d'accessibilité des futures habitations, à la charge de la collectivité. Il suit l'avis de la commune.

THEME 2 : L'OAP BORDE-HAUTE

L'OAP Borde-Haute préoccupe les administrés et suscite de nombreuses interrogations parmi les observateurs. Le fait que le projet ne soit pas connu de façon précise (conformément à la réglementation qui n'impose pas de donner de détails sur l'OAP), autorise tous les questionnements et toutes les propositions, ce qui contribue au débat, voire même aux inquiétudes, concernant :

- la hauteur des constructions,
- l'aménagement des abords
- le stationnement, la circulation
- l'esthétique des bâtiments
- etc.

Ces questionnements traduisent des craintes vis-à-vis des arrivants escomptés par la commune, mais aussi un réel attachement au patrimoine bâti de Vieille-Toulouse, chacun se sentant très concerné par le devenir de la « ferme de Borde-Haute ».

Les interrogations concernant l'aménagement de la ferme de Borde-Haute sont persistantes et conduisent le commissaire enquêteur à poser plusieurs questions dans le procès-verbal de synthèse :

- du devenir de cette ferme ;
- l'existence de servitudes, selon des observateurs, peut-elle remettre en question l'OAP ?
- le projet lui-même ne peut-il pas être abaissé à 7,80 m au lieu des 10 mètres prévus ?

Le projet d'OAP précise que les destinations des constructions doivent être à dominante d'habitat ou d'équipements publics, et que l'habitat individuel sera privilégié. Des commerces pourront ponctuellement, de même que des locaux d'activités, être implantés en rez-de-chaussée. Le secteur à dominante d'habitat

derrière la ferme de Borde-Haute sera le premier à accueillir une opération de logements et de commerces à l'échelle de l'OAP. Le mémoire en réponse de la Mairie précise : « *la commune souhaite la constitution d'un pôle d'équipements publics et culturels dans une emprise équivalente à l'ancienne ferme de Borde-Haute* » et indique qu'elle réfléchit au devenir architectural du bâtiment... tout en signalant que la population a été largement associée à cette démarche. La commune précise que les espaces de rencontre seront aménagés, côté Nord au voisinage de la ferme de Borde-Haute, lieux où la vitesse des voitures sera fortement limitée. Des aménagements sont prévus de nature à garantir une circulation apaisée et sécurisée.

Cet espace, indique la commune « sera majoritairement piétonnier » et « *connecté via des liaisons douces aux différents équipements publics et arrêts du Transport à la demande (TAD)* ». Le stationnement se fera principalement en retrait, pour respecter l'espace paysager et les aires de stationnement existantes aux abords de la mairie, de l'école, de l'église.

L'enquête a fait apparaître une délicate question **concernant des servitudes qui ne figuraient pas dans l'acte notarié de cession des parcelles AC 342 et AC 249** du 15 mars 2013, document qui a servi de référence pour l'élaboration de l'OAP Borde-Haute et le règlement écrit (art. UAb1). Le commissaire enquêteur a demandé à la mairie de faire le point auprès du Conservatoire des Hypothèques.

Le Mémoire en réponse de la mairie pose : « après analyses des fiches hypothécaires [...] la parcelle AC342 est grevée de plusieurs servitudes :

- zone non – aedificandi sur une bande de 10 mètres le long de la parcelle AC226
- zone à hauteur de construction limitée à 2,5m sous sablière et

3,3m hors tout, sur une bande de 5m, à prendre au – delà de la zone non aedificandi

- zone à hauteur de construction limitée à 3,66m sous sablière et 5,8m hors tout. »

Il est clair que la commune n'avait pas connaissance de ces éléments, ces servitudes ayant été omises dans l'acte de possession de Vieille-Toulouse... ce qui justifie qu'elles ne figurent pas dans le présent projet de PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de Vieille-Toulouse de proposer une modification de l'OAP Borde-Haute et du règlement en ce sens, dans son Mémoire en réponse.

Enfin, l'enquête publique a suscité un grand nombre de requêtes concernant la hauteur maximale de construction autorisée en zone UAb1 (Cf. chapitre « Détail des observations »). Le dossier rappelle qu'il s'agit « *d'une référence architecturale et unique* » sur une zone limitée et encadrée par une OAP.

Dans son Mémoire en réponse, et compte tenu des servitudes mises à jour pendant l'enquête, le maître d'ouvrage sait que l'actuel projet doit être modifié en conséquence, ainsi que le règlement écrit.

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté du maître d'ouvrage d'abaisser la hauteur de la construction afin qu'elle soit parfaitement intégrée dans l'actuel environnement paysager et respectueux des servitudes mises à jour.

THEME 3 : BORDE-BASSE

Plusieurs observations portent sur l'avenir de la ferme dite « Borde-Basse ». Dans le dossier d'enquête ce site est désigné en Emplacement Réservé (ER) n°1 du projet de PLU (Cf. les pièces n°4.3. dans le Rapport de présentation) qui comprend les 2 anciennes granges avec 9.451m² de terrain.

Dans son Mémoire en réponse, la commune affirme le souhait d'acquérir la totalité de cet espace « pour valoriser le patrimoine archéologique de Vieille-Toulouse, à travers la création d'un centre d'interprétation archéologique ».

Le commissaire enquêteur prend acte de ce souhait qui ne remet pas en cause le classement en ER de Borde-Basse.

THEME 4 : LOGEMENTS SOCIAUX

Le thème du logement social a été soulevé au cours de l'enquête (2 observations), par le DDT et par le commissaire enquêteur.

En effet, le projet soumis à l'enquête publique n'était pas conforme sur ce point aux exigences légales. Néanmoins, la commune, interrogée à ce propos souhaite modifier son projet en y incluant des objectifs chiffrés.

Après une présentation des enjeux et des documents avec lesquels le PLU devra être compatible (PLH, SCOT, PDU), le PADD présente les objectifs retenus au titre desquels figure celui de programmer une croissance démographique régulière jusqu'à l'horizon 2030. Ces objectifs sont déclinés sous trois axes dont celui d'assurer un accueil de population maîtrisé tout en organisant

une véritable centralité.

Dans ce contexte, quid de l'obligation visant les Logements Locatifs Sociaux (LLS) ? Le PADD, en matière de solidarité et renouvellement urbains, de mixité, reste particulièrement silencieux. Les objectifs annoncés précisent que la population comptait 1135 habitants (INSEE) en 2012 et envisage d'accueillir un développement démographique maîtrisé par une densification du tissu urbain existant dans le noyau villageois et la proche couronne avec la création de 120 logements sur 2016-2030. Cet objectif porterait la population à 1500 habitants en 2030, soit 18 à 25 personnes /an. Cet objectif paraît raisonnable et conduirait à la construction de 7 à 9 logements par an tout en diminuant la consommation foncière, actuellement en moyenne de 4928m² par parcelle, pour tendre vers une consommation de 600 à 700m² par logement sur le secteur centre et 2000m² à la périphérie de la centralité.

Cette réduction de la consommation foncière paraît nette. Le PADD précise que la commune souhaite confirmer et accentuer cette tendance pour se mettre en conformité avec les préconisations du SCOT. On peut regretter que le PADD ne rappelle pas, même succinctement, ces préconisations.

L'on comprend parfaitement comment seront réalisés les axes 1 et 2, soit « *assurer un accueil de population maîtrisé tout en organisant une véritable centralité* » et « *conserver la qualité paysagère d'un jardin habité* ».

Sur la diversification du logement et mixité sociale : le Directeur Départemental des Territoires relève dans son avis que le PADD envisage la construction de logements plus petits et à prix « abordables ». « *Vieille-Toulouse montre, donc, la volonté de s'engager vers plus de mixité fonctionnelle et sociale. Cependant, le projet communal ne prévoit la construction d'aucun logement locatif social (LLS). Or, la prescription n°58 du SCOT GAT fixe un*

objectif de production d'au moins 10% de logements locatifs sociaux ». « Ainsi, il apparaît que le projet de PLU présenté est incompatible avec les orientations du SCOT GAT et du PLH du SICOVAL ».

Dans son Mémoire en réponse, le commissaire enquêteur entend la volonté de la commune de se mettre en conformité avec la loi, en complétant son règlement écrit comme suit :

Article 2 – zone UA

« Dans les secteurs UA, UAa et UAb, toute opération d'ensemble de plus de cinq logements devra intégrer au moins un logement locatif aidé. Un logement locatif aidé sera exigé par tranche de cinq logements supplémentaires. »

Article 2 – zone UB

« Toute opération d'ensemble de plus de cinq logements devra intégrer au moins un logement locatif aidé. Un logement locatif aidé sera exigé par tranche de cinq logements supplémentaires. »

Ces ajouts permettront de porter la production de LLS à 15 logements d'ici 2030 :

- 3 à 4 logements en zones UA
- 2 à 3 en zone UB
- 7 à 8 en zone AU.

Le commissaire enquêteur prend acte des modifications futures du règlement écrit, dans le respect des engagements fixés par le PLH et le SCoT en matière de logement.

THEME 5: LES ERREURS MATERIELLES

La commune prend actes des demandes de rectification d'erreurs matérielles à corriger, dans sa réponse au PV de synthèse. La commune modifiera l'emprise de la zone Ng (observation enregistrée C2) où sont intégrées à tort les parcelles AC 246 et 247.

Le commissaire enquêteur note que la commune reconnaît l'erreur matérielle, et va modifier son règlement graphique en conséquence.

D'autres requêtes ont été sollicitées pendant l'enquête (enregistrées E11 et E13), et jugées par le maître d'ouvrage comme «une interprétation erronée de la situation ».

Le commissaire enquêteur suit la position du maître d'ouvrage.

THEME 6 : LES CERTIFICATS D'URBANISME (CU)

De nombreux CU pré-opérationnels ont été demandés préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, et même pendant la procédure... Régi par l'article L.140-1 du code de l'Urbanisme, le CU est « *une demande d'autorisation ou une déclaration préalable* » en vue de l'obtention d'un permis de construire prévue dans un cadre réglementaire très précis.

A cette heure, 26 CU opérationnels et 5 PC sur les zones IND du POS, soit en zone N du PLU, sont en cours d'attribution à des propriétaires. Dans son Mémoire en réponse, la commune précise qu'elle enregistre 7 à 9 PC par an.

Le commissaire enquêteur se félicite de l'attitude consensuelle de la mairie de Vieille-Toulouse afin de régler des différends avec certains habitants, et des dossiers à portée sociale... le grand public n'a pas forcément toutes les connaissances même s'il est dans son bon droit.

PARTIE 2 : ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête.

Dans le même temps que l'enquête publique sur le projet de PLU commune de Vieille-Toulouse présente à l'enquête publique son « zonage d'assainissement de la commune ». La réglementation prévoit de coupler les deux procédures en une enquête dite « unique ».

1.1.1 Objet de la présente enquête.

La présente enquête porte sur le zonage d'assainissement de la commune de Vieille-Toulouse, dont la gestion est assurée par le SICOVAL depuis le 1er janvier 2004 et à la suite de la prise de compétence « assainissement » par l'EPCI un schéma directeur d'assainissement a été lancé sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération. La gestion du réseau et des stations d'épuration (STEP) est réalisée en régie. Des études ont été réalisées en 2006 à la suite desquelles un zonage d'assainissement a été réalisé cependant non soumis à enquête publique. Ainsi la commune de Vieille-Toulouse présente-t-elle son propre zonage d'assainissement à l'enquête publique dans le même temps que son futur PLU.

1.1.2 Dispositions réglementaires*

Il convient d'ajouter l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (dite LEMA) du 30 décembre 2006 imposant aux communes de définir, après étude préalable, un

zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial.

L'évaluation environnementale fait l'objet d'un examen au cas par cas et d'une décision spécifique par l'autorité compétente en matière d'environnement (article R.122-18 du code de l'environnement). La décision du préfet n'est pas jointe au dossier mais vraisemblablement ce plan de zonage n'est pas soumis à évaluation environnementale.

*Cf. chapitre 1.1.2 du Rapport de l'enquête publique sur le PLU.

1.1.3 Le dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête concernant le zonage d'assainissement fait partie intégrante du dossier regroupant également la révision du POS en vue de le transformer en PLU et en réalité, fait figure de l'une des « composantes » du dossier, bien que juridiquement les deux documents soient distincts, même si la réglementation impose de faire mention du zonage d'assainissement, des servitudes sur les canalisations publiques d'eau ou encore des captages, en « annexe » du PLU (d'où le titre de la sous-chemise « annexes »).

Ce regroupement apparaît opportun au commissaire enquêteur car il n'y a pas de projet d'urbanisation sans eau potable ni assainissement. C'est bien la raison pour laquelle, en toute logique, les deux dossiers doivent être présentés ensemble, sans compter que cette enquête unique, qui remplace les enquêtes conjointes, voire deux enquêtes séparées, apparaît opportune notamment pour la bonne information et la participation du public.

Le dossier comporte au titre des « annexes sanitaires » ainsi que précédemment énoncé :

- la notice relative à l'eau potable (2 pages)
- plan du réseau d'alimentation en eau potable (cartographie 1/5000°)
- la notice d'assainissement (2 pages)
- le zonage et le réseau d'assainissement (cartographie couleur 1/5000) portant la mention « schéma d'assainissement à soumettre à enquête publique » de façon explicite en page de garde
- la notice des eaux pluviales (une page)
- plan du réseau des eaux pluviales (cartographie 1/5000°)
- une notice « déchets »
- dispositions techniques et réglementaire du SDIS
- périmètre de captage

1.1.4 Appréciation du dossier d'enquête.

On peut regretter, mais cela a été explicité plus haut, que le dossier d'enquête ne fasse pas apparaître plus clairement l'objet de l'enquête sur le zonage d'assainissement, relégué au titre des « annexes sanitaires ». Si le titre n'est pas tout à fait exact, cela n'empêche pas, pour autant de considérer que les publicités réglementaires ont été faites en mentionnant que l'enquête publique portait bien sur le projet de PLU **ET** le zonage d'assainissement.

De même, en parcourant ledit dossier, on comprend aisément que ces « annexes sanitaires » sont consacrées à l'eau potable, à l'assainissement et aux eaux pluviales, aux déchets, aux captages.

La remarque du commissaire enquêteur concerne la forme et non le fond qui est entièrement respectueux de la réglementation en vigueur.

Les notices, bien que succinctes sont claires et compréhensibles, ne s'embarrassant pas d'un langage très technique, souvent incompréhensible pour le profane.

La comparaison entre le Rapport de présentation du PLU et les notices concernant l'eau potable, l'assainissement, les eaux pluviales et les déchets, montre bien que les enjeux ne sont pas les mêmes.

Pour autant, la présentation dans le dossier du zonage d'assainissement n'enlève rien à la pertinence des propos, une synthèse générale explicative, aurait néanmoins facilité la compréhension globale de ces « *annexes sanitaires* ».

Les cartes sont présentes, à une échelle adaptée, en couleurs, ce qui renforce la lisibilité et la compréhension.

1.2 Désignation du commissaire enquêteur*.

*Cf. partie du Rapport de l'enquête publique sur le PLU

1.3 La concertation*.

*Cf. partie du Rapport de l'enquête publique sur le PLU

1.4 Modalités de l'enquête.

1.4.1 Les dates.

*Cf. partie du Rapport de l'enquête publique sur le PLU

1.4.2 Les publicités.

*Cf. partie du Rapport de l'enquête publique sur le PLU

1.4.3 Visite des lieux et autres réunions

*Cf. partie du Rapport de l'enquête publique sur le PLU

1.4.4 Affichage.

*Cf. partie du Rapport de l'enquête publique sur le PLU

1.4.5 Registre et dossier d'enquête.

*Cf. partie du Rapport de l'enquête publique sur le PLU

1.4.6 Permanences.

*Cf. partie du Rapport de l'enquête publique sur le PLU

2. RAPPORT DE L'ETUDE

2.1 La présentation de l'assainissement et la notice des eaux pluviales

2.1.1 L'assainissement collectif et l'assainissement autonome

Des études sur l'assainissement de la commune ont été réalisées en 2006 par le SICOVAL qui avait pris la compétence « assainissement » et souhaitait lancer un schéma directeur d'assainissement (non soumis à enquête). Ces études permettent de connaître les équipements existants à cette date.

- L'assainissement collectif :

L'assainissement concerne 51 % environ des abonnés. Les eaux usées sont traitées par la STEP de Portet-sur-Garonne autorisant 1000 EH.

- L'assainissement non collectif (ANC) :

La notice indique un nombre de 230 habitations environ en ANC. Une carte d'aptitude des sols à l'ANC a été faite en 2006. C'est à la réalisation ou à la mise en conformité d'un dispositif d'ANC qu'une étude de la parcelle doit être effectuée. L'étude valide ou invalide la mise en place du dispositif. Le dispositif doit respecter la réglementation en vigueur au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif).

En 2015, 236 abonnées sont en assainissement collectif et le projet de PLU prévoit la création de 120 logements sur la période 2016-2030 dont une majorité en assainissement collectif. La notice précise qu'en 2030 le nombre d'abonné prévisionnel raccordé à la STEP de Portet-sur-Garonne sera de 356 soit environ 900 EH.

2.1.2. Les eaux pluviales.

La notice des eaux pluviales se divise en deux paragraphes : le premier sur l'état des lieux et le second sur l'intégration de la problématique dans le PLU.

L'état des lieux permet de relever que la commune a subi 2 sinistres lors de la décennie passée liés aux inondations sur une propriété privée, qui ont conduit à des travaux de « recalibrage du fossé » à plusieurs reprises. Des coulées de boue ont été constatées lors de ces épisodes violents et récemment au lieu-dit Lespinas en raison des labours intensifs et de la topographie spécifique de la commune.

L'intégration de la problématique dans le PLU vise les dispositifs de rétention des eaux pluviales qui sont demandés dans les articles 4, seul l'excès de ruissellement étant admis dans le réseau public, une étude devant être fournie. Il faut noter que pour les places de stationnement, sont favorisés les revêtements perméables (article 13).

2.2. Les scénarii étudiés et les choix retenus

Le dossier d'enquête publique ne fait pas apparaître différents scénarii, la configuration de la commune et le projet de PLU ne s'y prêtant pas. On peut en revanche imaginer qu'un schéma directeur d'assainissement vienne ultérieurement fixer les orientations à moyen et long termes.

2.3 Les avis des Personnes Publiques Associées

Les personnes publiques consultées ne se sont pas prononcées sur le zonage d'assainissement. Il est étonnant que le SDIS n'ait pas été saisi de la question quant à la question de la

lutte contre l'incendie et au sujet des accès des véhicules de secours.

3. ANALYSES ET SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

3.1 Analyse comptable des observations

- **Observations orales** (O) : 9
- **Observations écrites** (E) : 2 (ce sont les mêmes observateurs qui ont écrit)

3.2 Détail des observations

Observ n°	Nom de l'observation	Thèmes
O1	Madame LASBORDES Martine	-Raccordement à l'assainissement collectif -La conformité de son assainissement
O2	M. PALMATO Patrice	-Information sur le mode d'assainissement
O3	Mme DUCLOS Sabine	-Information sur le mode d'assainissement
O4	M. AYMES Jean-Claude	-Information -Désordres sur sa parcelle
O5	Mme de SAINT-BLANQUAT Chantal	-Information
O6	Mme COULOMBIER-LACOSTE Emmanuelle	-Les infrastructures d'eaux pluviales
O7	M. GUIDOLIN Éric	-Raccordement assainissement collectif en zone UB
O8	Mme THOMAS Marcelle	-Information
O9	Mme ELOY-HURTEVENT Caroline	-Raccordement à l'assainissement

		collectif
--	--	-----------

3.3 Synthèse des thématiques

THEME 1: NUISANCES CHEZ UN PARTICULIER

L'enquête publique concernant le zonage d'assainissement n'a pas mobilisé les foules, contrairement au PLU. Elle n'a guère suscité de réactions auprès des habitants, à part une seule, celle de Monsieur AYME qui décrit une situation problématique et complexe dans sa résolution.

Monsieur AYMES a fait part de nuisances qui lui sont occasionnées sur sa parcelle. Demeurant à Vieille-Toulouse (observation n°28), il est propriétaire en zone UC dans le secteur Sud du village, chemin de Gentis. Le terrain est en pente... Et 2 ou 3 maisons, au-dessus de chez lui, dans le lotissement de Gentis, ont une évacuation de leur assainissement autonome qui passe sur sa parcelle.

A ce jour, ce système d'assainissement occasionne des désagréments sur sa parcelle, un lit de boues de 4m par 2m, stagne sur sa parcelle. Les nuisances engendrées sont importantes, et la sécurité sanitaire n'est pas assurée. Monsieur AYMES a remis des photos justifiant ses propos. Cette affaire a pris une tournure de « conflit de voisinage »... et au stade des expertises actuelles, toutes les parties en présence se renvoient la balle.

Même si la commune réfute la délimitation de cette zone dans le périmètre de l'enquête, le commissaire enquêteur est tenté d'émettre une recommandation concernant cette affaire ; il regrette la grande inertie de l'EPCI en charge de l'assainissement autonome. Aussi, il encourage la mairie à poursuivre dans un règlement de ce « désordre »

qui demeure une honte pour l'établissement en charge.

THEME 2 : DIFFICULTES DE RACCORDEMENT A BRANTALOU-LA PIPE

Un particulier a des difficultés à se raccorder à l'assainissement collectif dans le quartier Brantalou-La Pipe, des oppositions de riverains semblent à l'origine de ce problème l'empêchant de raccorder sa parcelle.

La commune nous rappelle que c'est le SICOVAL qui a la compétence en matière d'assainissement dans la commune. Et, après avoir étudié cette affaire, il ressort dans le Mémoire en réponse « *qu'il s'agit d'une extension de réseau privée, située sur un terrain privé, et que la commune ne peut pas exiger des propriétaires une utilisation commune* ». Dans l'attente d'un accord amiable, ou d'une autre solution technique, le projet de règlement écrit du PLU a évolué et permet aux propriétaires en zone UB, le choix de l'assainissement autonome en cas de difficultés techniques avérées, et dûment justifiées.

Le maître d'ouvrage semble être allé au bout de ses possibilités en matière de Droit ; néanmoins le commissaire enquêteur estime que, même si les travaux ont été exécutés à titre privé en son temps, ce réseau bénéficie en bout de course à la collectivité, dont le fonctionnement est payé par la totalité des habitants raccordés. Il appartient donc au SICOVAL de débrouiller cette affaire, et de régler à l'amiable le raccordement de cet habitant. Il peut, par exemple, récupérer la propriété du réseau en sous-sol, en négociant une servitude auprès des actuels propriétaires, propriétaires qui n'auraient plus à s'occuper de l'entretien.

Le commissaire enquêteur renvoie la responsabilité de ce différend au SICOVAL, autorité compétente en matière d'assainissement. Un règlement

amiable peut être trouvé avec de la bonne volonté de part et d'autre.

THEME 3 : EAUX PLUVIALES DANS LE QUARTIER DE GOJOUZE.

Plusieurs observateurs sont venus signaler le ruissellement récurrent des eaux pluviales dans le quartier de Gojouze, et principalement sur la chaussée... qui engendrent des désordres, voire des inondations.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage répond que *« durant ces 10 dernières années, la commune a rencontré deux sinistres liés aux inondations sur une propriété du chemin de Gentis. Elle a fait procéder à des travaux de recalibrage du fossé à plusieurs reprises »*.

La commune rappelle que Vieille-Toulouse dispose d'un unique réseau pluvial busé, dans sa partie centrale qui rejoint la Garonne par le chemin de l'Ariège. Pour le reste du territoire, l'écoulement des eaux pluviales se fait par le biais des fossés, des ruisseaux (Pichanelle, Pastens, Pont d'Auzil, Pipe, Canabières, etc.) qui débouchent sur la Garonne. Ces fossés sont curés chaque année à cause de la multiplication des orages, des fortes précipitations, de l'imperméabilisation croissante des surfaces bâties, et de la qualité des sols sur les coteaux, peu perméables. Dans sa visite de la commune, le commissaire enquêteur a pu constater à plusieurs reprises l'entretien particulièrement soigné effectué par les équipes locales.

La commune affirme dans son Mémoire en réponse que la présente enquête publique ne concerne pas les « eaux pluviales ». Or, le commissaire enquêteur constate que le chapitre « Eaux pluviales » figure bien dans le dossier d'enquête ; il est d'ailleurs étudié dans le présent Rapport en page 68 (Cf. chapitre 2.1.2. Eaux pluviales).

Le commissaire enquêteur constate que les « débordements » au lieu-dit Lespinas sont énoncés dans le dossier mis en enquête; par conséquent, il émet un avis sur cette thématique.

Le commissaire enquêteur recommande au maître d'ouvrage de porter une attention toute particulière à son système d'assainissement d'eaux pluviales, via la mise en place d'aménagements spécifiques, un réseau de surface, afin de limiter l'aléa ruissellement.



FAIT A MONTESQUIEU-VOLVESTRE, LE 26 FEVRIER 2017



Myriam de BALORRE
Commissaire enquêteur



B / TABLE DES ANNEXES

- Annexe n°1 : L'arrêté de Madame le Maire n° 2016-23
- Annexe n°2 : Le Certificat d'affichage de Vieille-Toulouse
- Annexe n°3 : Le Procès-Verbal de Synthèse du commissaire enquêteur
- Annexe n°4 : Le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

ARRETE MUNICIPAL n° 2016-24

Prescrivant une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le zonage d'assainissement de la commune de VIEILLE-TOULOUSE

Le Maire de Vieille -Toulouse,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-19 et R. 153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-10 et R. 123-9 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2013 ayant prescrit l'élaboration du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 février 2016 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 08 juillet 2016 ayant arrêté le projet de PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 08 juillet 2016 ayant arrêté le projet de zonage d'assainissement ;

Vu l'ordonnance en date du 24 octobre 2016 de M. le Président du tribunal administratif de TOULOUSE désignant Mme Myriam DE BALORRE en qualité de commissaire enquêteur et Mme Noëlle PAGES en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

ARRETE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) et projet de Zonage d'Assainissement de la commune de VIEILLE-TOULOUSE

Article 2 :

La durée prévue de l'enquête publique est de 38 jours consécutifs du **Mercredi 30 Novembre 2016 à 8h30** au **Vendredi 6 Janvier 2017 à 16h30** ;

Article 3 :

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver le PLU et le Zonage d'Assainissement;

Article 4:

Mme Myriam DE BALORRE, exerçant la profession d'exploitante agricole, a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par M. le Président du tribunal administratif ainsi que Mme Noëlle PAGES, directrice d'école à la retraite, en qualité de suppléant ;

Article 5 :

Les pièces des dossiers sont tenues à la disposition du public, pendant la durée de l'enquête, à la mairie de VIEILLE-TOULOUSE aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Le lundi de 14h à 19h
- Du mardi au vendredi de 8h30 à 11h30

Les dossiers d'enquête sont également consultables sur le site de la Mairie de VIEILLE-TOULOUSE : **www.vieille-toulouse.fr**

Des registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public, qui pourra y consigner ses observations et remarques, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours d'ouverture de la Mairie de VIEILLE-TOULOUSE

Toute remarque ou observation pourra également être adressée avec la mention « enquête publique PLU » ou « enquête publique Zonage d'Assainissement », et devra parvenir, pendant la durée de l'enquête, au commissaire enquêteur :

- Par écrit et sous enveloppe fermée : à la Mairie de VIEILLE-TOULOUSE, à l'attention du commissaire enquêteur : 12 rue du Village - 31320 VIEILLE-TOULOUSE
- Par voie électronique : à l'attention du commissaire enquêteur: plu.enquetepublique@vieille-toulouse.fr

Les remarques et observations reçues sous ces deux formes seront adjointes au registre d'enquête dédié

Article 6 :

Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de VIEILLE-TOULOUSE aux jours et heures suivants :

- le **Mercredi 30 Novembre 2016 de 8h30 à 11h30**
- le **Lundi 12 Décembre 2016 de 16h à 19h**
- le **Vendredi 6 Janvier 2017 de 13h30 à 16h30**

Article 7 :

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du ou des dossier(s) d'enquête publique dès publication de cet arrêté ;

Article 8 :

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie où s'est déroulée l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture par le commissaire enquêteur de l'enquête publique

Article 9 :

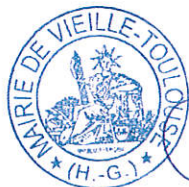
Toute information sur les projets peut être obtenu auprès de la Mairie ;

Article 10 :

Le présent arrêté sera transmis à :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne ;

Fait à Vieille-Toulouse, le 4 novembre 2016



Le Maire,

Mirille GARCIA

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Maire de la commune de VIEILLE-TOULOUSE

CERTIFIE que l’avis annonçant l’enquête publique relative au projet d’élaboration du Plan Local d’Urbanisme (PLU) et le zonage d’assainissement, a été affiché du **14 novembre 2016 au 9 janvier 2017**, soit 15 jours au moins avant l’ouverture de l’enquête publique et pendant toute sa durée, à la mairie et dans les lieux ci-après exclusivement réservés à cet effet :

- Place du Village : à l’angle du chemin de Monlong et de la rue du Village
- Mairie : face au 12 rue du Village
- Chemin des Canabières ; à l’angle du chemin de Gentis et de la rue du Village
- Chemin de l’Oppidum : à l’angle du chemin de Baulaguet
- Chemin des Etroits : à l’angle du chemin de l’Ariège et du chemin des Etroits
- Rue du Fourbet : à l’angle de la rue du Fourbet et du chemin des Etroits
- Rue Montplaisir : à l’intersection de la rue des Potiers et de la rue Montplaisir

Fait à VIEILLE-TOULOUSE, le 10 janvier 2017

Le Maire,




Mireille GARCIA

Madame Myriam de BALORRE
Balmor
31310 MONTESQUIEU-VOLVESTRE
- Commissaire enquêteur-

Toulouse, le 10/01/2017

Objet : Enquête publique, PLU et schéma
d'assainissement de Vieille-Toulouse

à **Madame GARCIA**
mairie de Vieille-Toulouse

Madame le Maire,

Par la présente, je m'adresse à vous au terme de la procédure d'enquête publique concernant « *la révision du POS en vue de sa transformation en PLU, et le zonage d'assainissement de la commune* », par l'intermédiaire d'un Procès-Verbal de synthèse, comme le prévoit la réglementation.

Je me permets donc de vous soumettre ce jour- en main propre- les différentes problématiques au travers d'un questionnaire ci-après. Il vous appartient dès lors d'y apporter les réponses que vous jugerez opportunes, et de me les transmettre sous quinze jours.

Vous remerciant à l'avance de votre diligence, je vous prie de recevoir, Madame le Maire, l'assurance de ma parfaite considération.

Myriam de Balorre
Commissaire-Enquêteur

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE, ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

DE VIEILLE-TOULOUSE- JANVIER 2017

QUESTIONS CONCERNANT LE PLU:

1°) **L'aménagement de la ferme de Borde-Haute.** Qu'envisagez-vous de faire avec cette ferme ? L'existence de servitudes sur cet espace, selon des observateurs, remet-elle en cause le projet OAP de la municipalité ? La hauteur du projet ne peut-elle pas être abaissée à 7,80m ?

2°) **L'aménagement de Borde-Basse.** Quelles sont les évolutions concrètes, et dans le temps, de ce bâti ?

3°) **Modifications de zonages.**

Quelques observateurs sollicitent des modifications de zonages dans les quartiers de Guinet, Le Fourbet, Bétou, etc. Quelle est votre position ?

Dans la limite N, au Sud de la commune, le zonage se fait au ras des maisons... Ne faut-il pas que la limite N se fasse au-delà d'un périmètre « raisonnable » pour les habitants de ces maisons ?

A l'Ouest de la commune, des observateurs ne comprennent pas le décroché de la zone UB, au profit de la zone UC. Pourquoi ?

Dans le secteur UA, à l'entrée de Vieille-Toulouse par le golf, le zonage UA s'arrête derrière les maisons, empêchant ses habitants de densifier leurs parcelles. Pourquoi ?

4°) **Modifications des règlements écrit et cartographique.**

Les hauteurs des constructions en zones UB et UC retenues dans le règlement écrit, sont très discutées. Certains observateurs parlent de hauteurs plus basses que les communes voisines... Est-ce le cas ? Et pourquoi ?

Par contre, en zone UAb1 et UA en général, les hauteurs choisies sont estimées trop élevées. Comment comprenez-vous ces réactions ?

5°) **Les CU opérationnels.** A cette heure, un grand nombre de CU ont été demandés et sont en cours d'attribution à de nombreux propriétaires situés en zone N. Combien en dénombrez-vous ? Pourriez-vous justifier cette démarche réglementaire, articles à l'appui ?

De même pour les PC ?

6°) **Changement de destination en zone N.** Il semble que le changement de destination des bâtis n'ait pas été prévu dans le règlement écrit. Pourquoi ?

7°) **Aménagement des infrastructures sur la commune.** Un déficit d'infrastructures locales se fait jour : trottoirs, parkings vélos, parkings, accès aux transports en commun, etc. Quelles sont vos priorités ?

8°) **La ligne haute-tension.** Certains observateurs se posent des questions concernant le passage de la ligne HT sur la commune. Comment envisagez-vous cette contrainte dans l'espace urbain ?

9°) **La circulation automobile.** Les habitants constatent un surcroît exponentiel de circulation automobile sur la commune, avec les problèmes de sécurité inhérents. Sans parler de la densification de l'habitat attendue avec le PLU, quelles mesures sont envisagées pour pallier ce phénomène dans l'avenir ?

10°) **Reprise de la Fondation Marie.** Un projet détaillé a été porté à la connaissance du commissaire en quêteur, comme la loi l'y autorise. Ce projet demande des aménagements supplémentaires au PLU présenté. Quelle est la position du Conseil municipal ? Un classement du parc en EBC est-il opportun ?

11°) **L'intégration environnementale.** La grande majorité des observateurs reconnaît le caractère exceptionnel de l'environnement à Vieille-Toulouse, ses espaces paysagers, etc. Avec la densification de l'habitat, comment allez-vous maintenir cette spécificité locale ?

12°) **Logements sociaux.** Il est fait mention de logements sociaux dans le dossier d'enquête, conformément aux arrêtés du SCOT. Comment cela va-t-il se traduire dans un proche avenir ?

13°) **Les erreurs matérielles.**

(Merci de bien vouloir les sérier, les énoncer, afin que cela se traduise in fine dans mes conclusions générales).

QUESTIONS CONCERNANT LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT.

1°) **L'assainissement des eaux pluviales** dans le quartier de Gojouze pose problème selon un observateur. Quelle est votre réponse ?

2°) **Raccordement au collectif.** Dans le quartier Brantalou-La Pipe, un particulier a des difficultés pour se raccorder à l'assainissement collectif. Il semble que des oppositions d'ordre privé en soient à l'origine. Qu'en pensez-vous ?

3°) **Des nuisances sanitaires.** Un particulier se retrouve avec des désordres sur sa propriété, dus à des dysfonctionnements de systèmes d'assainissements autonomes de voisins. L'affaire a pris une tournure procédurière... Néanmoins, à cette heure, les désordres sont tels que les nuisances sanitaires pour le propriétaire sont inadmissibles, et pour l'élue municipale (Madame le Maire) entraîne une responsabilité pénale selon la réglementation de la loi sur l'eau de 1992. Quelle est votre réponse ?

Fait à Montesquieu-Volvestre, ce mardi 10 janvier 2017

Myriam de Balorre
Commissaire enquêteur

PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE – ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
DE VIEILLE-TOULOUSE

Commissaire enquêteur : **Mme Myriam DE BALORRE**

Réponse de la Commune de VIEILLE-TOULOUSE

QUESTIONS CONCERNANT LE PLU:

1°) L'aménagement de la ferme de Borde-Haute. Qu'envisagez-vous de faire avec cette ferme ?

Comme indiqué dans la pièce n°3 du projet de PLU «Orientation d'Aménagement et de Programmation» (page 3), la commune souhaite la constitution d'un pôle d'équipements publics et culturels dans une emprise équivalente à l'ancienne ferme de BORDE-HAUTE. En parallèle de l'élaboration du PLU, la municipalité s'est engagée dans une réflexion urbanistique et architecturale sur le centre du village et notamment sur le devenir du bâtiment de l'ancienne ferme Borde-Haute.

La population est associée à cette démarche, notamment dans le cadre des comités consultatifs et de pilotage, depuis la présentation de l'étude de faisabilité urbaine et des orientations d'aménagement.

L'existence de servitudes sur cet espace, selon des observateurs, remet-elle en cause le projet OAP de la municipalité ?

Les servitudes qui sont fait état par plusieurs observateurs ne figurent pas dans l'acte de cession des parcelles AC 342 et AC 249 du 15 mars 2013 entre la société CREATION FONCIERE et la commune de VIEILLE-TOULOUSE, document qui a servi de référence pour l'élaboration de l'OAP BORDE-HAUTE et le règlement écrit de la zone UAb1.

Suite à l'enquête publique, la commune a mandaté un géomètre expert aux fins de rechercher auprès des hypothèques l'existence de ces servitudes. Après analyses des fiches hypothécaires relatives à la propriété communale et après vérification de l'acte du 10 novembre 2010 (engageant la société CREATION FONCIERE et les riverains) mentionné dans les observations, la parcelle AC 342 est grevée de plusieurs servitudes :

- Zone non-aedificandi sur une bande de 10m le long de la parcelle AC 226
- Zone à hauteur de construction limitée à 2.50m sous sablière et 3.30m hors tout, sur une bande de 5m, à prendre au-delà de la zone non-aedificandi
- Zone à hauteur de construction limitée à 3.66m sous sablière et 5.80m hors tout.

Ces servitudes ont été omises dans l'acte en possession de la commune et n'ont pu donc être reportées au projet de PLU.

La commune prend acte de ces nouveaux éléments et va proposer une modification du projet d'OAP Borde-haute et du Règlement écrit.

La hauteur du projet ne peut-elle pas être abaissée à 7,80m ?

Un grand nombre de requêtes ont été formulées sur la hauteur de construction autorisée en zone UAb1 pendant l'enquête publique.

Pour rappel, il s'agit d'une hauteur de construction maximale, établie dans une logique de « référence architecturale et unique » sur une zone limitée et encadrée par une OAP.

Aux vues des servitudes mises à jour qui entraînent une modification de l'OAP Borde haute et du règlement écrit, la commune propose une correction des documents cités afin de baisser la hauteur de construction et ainsi avoir un projet harmonieux et parfaitement intégré

2°) L'aménagement de Borde-Basse Quelles sont les évolutions concrètes et dans le temps, de ce bâti ?

L'Emplacement réservé n°1 du projet de PLU (pièce n°4.3) comprend les deux anciennes granges de la Ferme de Borde-Basse et 9451 m² de terrain. La commune souhaite acquérir cet espace pour valoriser le patrimoine archéologique de Vieille-Toulouse à travers la création d'un centre d'interprétation archéologique.

La temporalité de ce projet est liée à l'approbation du PLU et l'acquisition du terrain.

3°) Modifications de zonages.

Quelques observateurs sollicitent des modifications de zonages dans les quartiers de Guinet, Le Fourbet, Bétou, etc. Quelle est votre position ?

Ces trois secteurs identifiés sont situés en Zone Naturelle au projet de PLU (classés en IND au POS). Ce classement répond à un des axes du PADD «Conserver la qualité paysagère d'un jardin habité » et à la demande des services de l'état de concentrer le développement de la commune sur la centralité.

Pour rappel, la DDT, associée tout au long de la démarche d'élaboration du projet PLU, a formulé la demande que toutes les zones en IND au POS soient refermées à l'urbanisation. Seuls quelques secteurs, présentant des caractéristiques compatibles avec une densification limitée (continuité avec les zones UA-UB...), ont été maintenus en zone constructible afin de répondre aux objectifs quantitatifs du PLH.

La justification du choix de zonage pour répondre à ces objectifs est lui indiqué dans le rapport de présentation du projet de PLU (pièce n°1 page 218). Il précise notamment que la zone Naturelle englobe des secteurs aux caractéristiques différentes et qu'elle ne répond pas uniquement à une protection d'un intérêt naturel ou écologique identifié.

Le classement en zone N peut s'appliquer à des secteurs, même équipés, ayant simplement le caractère d'espace naturel, dépourvus notamment d'intérêt naturel, patrimonial, écologique

ou paysager particulier et ne faisant l'objet d'aucune protection légale particulière (ex : CAA Bordeaux, 6 février 2014, req. n°12BX01165).

En effet l'article R.123-8 du code de l'urbanisme (version applicable ici) dispose que :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

De surcroit, la présence d'une urbanisation diffuse n'altère pas le caractère général d'espace naturel d'une zone, et ne fait ainsi pas obstacle à son classement en zone N, dès lors que celle-ci reste peu dense et minoritaire (ex : CAA Nantes 18 avril 2014, req. n°13NT00050).

Enfin, des zones naturelles avec un habitat très diffus, y compris à proximité de secteurs d'urbanisation plus dense, peuvent régulièrement être classées en zone N lorsque le parti d'urbanisme retenu, et révélé par le PADD, vise notamment à limiter l'urbanisation diffuse et le mitage. (ex : CE, 25 septembre 2013, req. n° 352616), ce qui est précisément le cas ici.

En effet, les secteurs de GUINET et BETOU correspondent à des zones d'habitat diffus sans richesse agricole, paysagère ou environnementale particulière mais présentant un caractère général d'espace naturel. Ils montrent une discontinuité marquée avec le centre-village dû principalement au golf-club de Toulouse, élément paysager et fonctionnel de coupure fort sur le territoire communal. De plus, les voiries de dessertes de ces espaces sont insuffisantes (chemin ruraux, voies d'accès privées...) pour permettre une densification, même limitée (zone UC). Ces caractéristiques ont conduit à un classement en Zone naturelle.

Le secteur du FOURBET présente lui un caractère général d'espace naturel couplé à un risque fort d'inondabilité (zone violette au PPR sur la majeure partie de la zone). De plus cette zone est en contact direct avec une ZNIEFF de Type 1, la Réserve Naturelle Régionale et présente une discontinuité marquée avec le centre-village due au relief. Ces caractéristiques ont conduit à un classement en Zone naturelle.

Dans la limite N. au Sud de la commune, le zonage se fait au ras des maisons... Ne faut-il pas que la limite N se fasse au-delà d'un périmètre « raisonnable » pour les habitants de ces maisons ?

La zone Naturelle au Sud de la commune répond à plusieurs contraintes réglementaires :

- la continuité écologique le long du ruisseau de l'AUZIL identifiée au SCoT GAT
- le classement en espace naturel à protégé au SCoT GAT
- une ZNIEFF de type 1

Son tracé reprend le plus fidèlement possible celui de la ZNIEFF et des espaces naturels protégés, références retenues ici pour matérialiser la continuité écologique du SCoT GAT.

Néanmoins, la commune prend acte des demandes formulées à ce sujet et propose la modification du projet de règlement graphique du PLU afin d'appliquer, comme il a été fait pour les EBC, un périmètre de 10 mètres autour des bâtis à proximité de la zone N.

A l'Ouest de la commune, des observateurs ne comprennent pas le décroché de la zone UB, au profit de la zone UC. Pourquoi ?

Comme indiqué dans le rapport de présentation du projet de PLU (pièce n°1 page 212), la délimitation de la zone UB s'est basée sur plusieurs critères :

- le zonage d'assainissement collectif : comme indiqué dans le PADD, les nouvelles constructions sont privilégiées dans les secteurs raccordés au réseau public d'assainissement ;
- la continuité directe avec la zone UA pour respecter la concentricité du développement communal entérinée par l'étude de faisabilité de l'aménagement paysager du centre du village ;
- les coupures, qu'elles soient naturelles, paysagères, fonctionnelles : les voiries, la topographie, les corridors écologiques, le golf-club ...;
- les accès et la topographie ;
- les zones d'inventaires de biodiversité, notamment ici la ZNIEFF « Falaises du Terrelet ». Il n'est pas intégré en UB des terrains de fort intérêt naturaliste identifiés par cette ZNIEFF.

Le « décroché » évoqué par plusieurs observateurs sur la zone UB à l'ouest de la commune (secteur de Lespinas) est motivé par le zonage du réseau d'assainissement (cf pièce n° 5.1.4 Zonage et Réseau d'assainissement).

A titre d'exemple, la parcelle AD0250 non desservie par le réseau d'assainissement collectif est classée en zone UC, à l'inverse de la parcelle AD0249, pourtant contiguë, qui elle est desservie et classée en zone UB

Dans le secteur UA, à l'entrée de Vieille-Toulouse par le golf, le zonage UA s'arrête derrière les maisons, empêchant ses habitants de densifier leurs parcelles. Pourquoi ?

Pour rappel, et comme indiqué dans le rapport de présentation du projet de PLU (pièce n°1 page 210), la zone UA correspond à la centralité de Vieille-Toulouse et a été dessinée selon plusieurs études et les prescriptions de la DDT.

Une étude fournie et poussée sur la centralité, en parallèle du travail sur le PLU, a permis de définir la meilleure délimitation pour une cohérence fonctionnelle, existante ou future. Le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) a également proposé, dans le cadre d'une étude qu'il a réalisée spécifiquement sur ce sujet, un certain nombre d'orientations qui ont permis d'affiner la délimitation de la zone UA. Celle-ci comprend les espaces autour de la ferme Borde-Haute acquise par la municipalité, les équipements tels que la mairie, l'école, et l'église.

Le sous-secteur UAa correspond quant à lui au centre historique de Vieille-Toulouse avec ses maisons alignées. Il vise à garantir, par des règles spécifiques, l'alignement au niveau de la dent creuse, rue du village.

De ce fait, la densification des parcelles situées derrière cette zone ne peut être possible. De plus, elles sont desservies par une voie en impasse privée (chemin des jardins) dont les caractéristiques géométriques et la configuration ne permettent pas la densification prônée en UA ou UAa. C'est sur l'ensemble de ces critères que la commune n'a pas souhaité inclure ce secteur dans la zone UA ou UAa.

4°) Modifications des règlements écrit et cartographique.

Les hauteurs des constructions en zones UB et UC retenues dans le règlement écrit, sont très discutées. Certains observateurs parlent de hauteurs plus basses que les communes voisines. Est-ce le cas ? Et pourquoi ?

Les choix retenus pour le projet de PLU sont spécifiques aux caractéristiques du territoire de Vieille-Toulouse et ne sont pas nécessairement transposables à des communes voisines.

Les règles d'urbanismes choisies pour les zones UB et UC ont été définies afin de traduire directement les axes du PADD, et plus particulièrement celui d'un développement maîtrisé et respectueux de l'image de « jardin habité » de la commune. Elles ont pour but de promouvoir une forme urbaine appropriée au lieu et au contexte. Ces règles sont par ailleurs renforcées par une « OAP d'intégration paysagère ».

Le choix de la commune de limiter les constructions dans la zone UC à une hauteur de 5m maximum répond pleinement à cette volonté d'intégration paysagère et de limitation de l'impact des constructions sur le milieu.

Pour la zone UB, une proposition de modification du projet de règlement écrit pourra être envisagée par la commune, dans le respect des prescriptions paysagères et de l'identité de la commune que le projet de PLU porte.

Par contre, en zone UAb1 et UA en général, les hauteurs choisies sont estimées trop élevées. Comment comprenez-vous ces réactions ?

La hauteur maximale autorisée sur l'ensemble des zones UA (UA, UAa, UAb) est de 7 mètres à la seule exception de la zone UAB1 qui autorise, de façon unique, et dans une logique de « référence architecturale » une émergence ponctuelle de 10 mètres maximum (sous OAP). Cette hauteur (10 m) traduit l'objectif de la commune d'avoir une identité architecturale singulière sur un bâti en proximité d'une maison de notable et sur une surface très restreinte.

La hauteur maximale pour le reste des zones UA (7 m) reste quant à elle conforme à ce qu'autorisait le POS en vigueur sur la commune depuis 1976 sur l'ensemble des zones constructibles. Celle-ci y est reprise au projet de PLU et circonscrite aux zones UA.

Comme indiqué pour la question n°1, la commune propose une modification du projet de règlement écrit de la zone UAb1 et de l'OAP Borde-Haute afin de prendre en compte les servitudes mises à jour et les demandes formulées.

5°) Les CU opérationnels. A cette heure, un grand nombre de CU ont été demandés et sont en cours d'attribution à de nombreux propriétaires situés en zone N. Combien en dénombrez-vous ? Pourriez-vous justifier cette démarche réglementaire, articles à l'appui ? De même pour les PC ?

Le certificat d'urbanisme est régi par l'article L410-1 du code de l'urbanisme.

Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

La commune a enregistré 26 demandes de certificat d'urbanisme opérationnel et 5 permis de construire sur les zones IND du POS (en Zone N au projet de PLU). La tendance observée généralement sur la commune est de 7 à 9 permis de construire par an.

6°) Changement de destination en zone N. Il semble que le changement de destination des bâtis n'ait pas été prévu dans le règlement écrit. Pourquoi ?

Lors de l'élaboration du projet de PLU, la commune a procédé à une analyse des bâtis susceptibles de changer de destination dans la zone Naturelle. Un seul bâtiment a répondu à ce critère et après consultation du propriétaire, la commune n'a pas souhaité inclure cette disposition dans le projet de règlement écrit de la zone N.

Pour rappel, le changement de destination est autorisée en zones U, dans les limites des articles 1 et 2.

Au regard de la requête formulée lors de l'enquête publique, la commune souhaite accéder à cette demande. Il convient pour cela de modifier le projet de règlement écrit du PLU en autorisant le changement de destination sur le bâti existant concerné. L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme encadre cette possibilité et stipule qu'un avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites sera requis au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

7°) Aménagement des infrastructures sur la commune. Un déficit d'infrastructures locales se fait jour : trottoirs, parkings vélos, parkings, accès aux transports en commun, etc. Quelles sont vos priorités ?

La commune a pleinement conscience du niveau des infrastructures présentes sur le territoire de Vieille-Toulouse et fait de cette thématique une de ses priorités, afin de combler les déficits constatés.

Depuis 2014, la commune a aménagé plusieurs chemins piétonniers (Amphores, Lespinasse, Pigeonnier...) et créé les parkings de la Mairie et de l'Eglise avec l'ajout de places supplémentaires.

De plus, la commune étudie et réalisera différents aménagements au cours de l'année 2017 :

- depuis le 23 janvier 2017, des chicanes provisoires ont été installées, pour une période test de 2 mois, entre le n°13 et le n°21 de la rue du Village, afin de ralentir la circulation sur ce tronçon. Après validation des riverains et constat d'une amélioration tangible, l'aménagement sera réalisé de façon définitive.
- l'aménagement de trottoirs et la réfection du chemin de l'Ariège
- l'étude avec le SICOVAL pour l'aménagement du chemin des crêtes.
- la restauration du parking vélo à proximité de l'école.

A l'échelle du PLU, la commune a prescrit sur le chemin des Canabières l'emplacement réservé n°2 (Pièce n°4.3) afin de procéder, à moyen terme, à sa sécurisation. De plus, après consultation des personnes publiques associées, la commune a souhaité intégrer au projet de règlement écrit une obligation pour toutes opérations d'ensemble de prévoir des emplacements de parking à vélos.

Enfin, pour rappel, la commune n'exerce pas la compétence transport, qui relève du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération de Toulouse (SMTC). De ce fait, les accès aux transports en commun ne sont pas de son ressort. Le SMTC accède à nos demandes en fonction de ses priorités (TAD 119 par ex).

8°) La ligne haute-tension. Certains observateurs se posent des questions concernant le passage de la ligne HT sur la commune. Comment envisagez-vous cette contrainte dans l'espace urbain ?

Lors de la phase de consultation des personnes publiques associées, le gestionnaire de réseaux des lignes HTA, RTE, a émis un avis sur le projet de PLU accompagné de recommandations liés à ces servitudes. Celles-ci seront reprises dans le PLU pour approbation dans la pièce n° 5.2.1 « Liste des Servitudes d'Utilité Publique ».

Ces recommandations n'imposent pas de zones *non-aedificandi* autour des lignes aériennes et fait même état de prérogatives en cas de présence de propriétés en dessous.

En terme réglementaire, la commune ne peut s'appuyer sur aucun texte de loi prescrivant des mesures d'éloignement obligatoire pour les constructions à proximité d'une ligne HTA.

Néanmoins, au vu des requêtes de certains observateurs lors de l'enquête publique, la commune propose de modifier son projet règlement écrit pour intégrer cette contrainte, sous forme de recommandation.

9°) La circulation automobile. Les habitants constatent un surcroît exponentiel de circulation automobile sur la commune, avec les problèmes de sécurité inhérents

Sans parler de la densification de l'habitat attendue avec le PLU, quelles mesures sont envisagées pour pallier ce phénomène dans l'avenir ?

De par sa situation géographique, Vieille-Toulouse est le point de passage imposé pour la desserte de nombreuses communes des coteaux ou aller vers Toulouse. D'après les radars pédagogiques mis en place sur territoire communal, 1800 voitures empruntent la RD95 tous les jours. Pour rappel, Vieille-Toulouse compte 491 logements (en 2013).

Les mesures envisagées par la commune, énoncées dans la question n°7, ne peuvent qu'atténuer et limiter l'impact de la circulation automobile générée en grande partie par les communes voisines et l'absence de transport en commun performant en bas des coteaux. Elles doivent à terme assurer la sécurité des piétons et réduire la vitesse des véhicules via des dispositifs de ralentissement.

De son côté, la commune a construit son projet de PLU afin de permettre une densification maîtrisée ne mettant pas en péril ses infrastructures. Son développement se fera principalement sur des secteurs où les caractéristiques (gabarit, statut...) de la voirie en place assurent ou assureront via des aménagements adaptés, la pleine sécurité des usagers.

10°) Reprise de la Fondation Marie. Un projet détaillé a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur, comme la loi l'y autorise. Ce projet demande des aménagements supplémentaires au PLU présenté. Quelle est la position du Conseil municipal ?

Le projet de PLU doit permettre, via son règlement écrit et graphique, la démolition et reconstruction de l'ancienne Fondation Théodore Marie afin d'y réaliser une résidence sénior.

Comme indiqué dans le rapport de présentation (pièce n° 1 page 153), ce site aujourd'hui abandonné et situé en bord de Garonne, est le lieu de décharges diverses générant pollutions et insalubrités. Ce projet de rénovation revêt donc une importance prégnante pour la commune, car il permettrait d'éliminer un vrai point de nuisance sur son territoire.

Le projet détaillé porté à la connaissance du commissaire enquêteur vise la réalisation de deux zones de stationnement, en contre bas de l'ancienne Fondation Marie, afin de permettre l'accès et l'utilisation aux Tolosiens (et personnes extérieures) du parcours de santé thématique prévu sur l'emprise de l'ancien parc (aujourd'hui en friche) de l'établissement.

Au vu de l'étude environnementale, fournie par le porteur de projet et réalisée par un bureau d'étude indépendant, attestant du faible impact de l'aménagement sur son milieu, et de la visée collective du projet, la commune prend acte de cette demande et propose une modification de son projet de PLU.

Un classement du parc en EBC est-il opportun ?

Le classement des bois du parc de l'ancienne Fondation Marie, non répertoriés dans l'étude menée par le CRPF qui a servi de référence pour le projet de PLU, viendrait remettre en cause la logique globale des EBC sur le territoire communal. De plus, ce classement empêcherait la réhabilitation végétale de cet espace qui accueillera, à terme, un parcours de santé aux thématiques culturelles et environnementales.

11°) L'intégration environnementale. La grande majorité des observateurs reconnaît le caractère exceptionnel de l'environnement à Vieille-Toulouse, ses espaces paysagers, etc. Avec la densification de l'habitat, comment allez-vous maintenir cette spécificité locale ?

Le projet de PLU de la commune de Vieille-Toulouse a été pensé afin de mettre en œuvre un développement urbain mesuré et maîtrisé autour d'une centralité réaffirmée, garant du maintien d'un cadre de vie privilégié pour ses habitants, de la préservation de l'environnement et de son identité paysagère.

Cette dimension paysagère est reprise dans l'axe n°2 du PADD « conserver la qualité paysagère d'un jardin habité » (pièce n°2 page 8) et décliné dans les projets de règlement graphique et écrit

Le règlement graphique permet :

- le respect des coupures naturelles et fonctionnelles et préserve l'ensemble des corridors écologiques.
- la limitation du mitage et des constructions dans le diffus en établissant des zones naturelles sur plus de 57% du territoire communal.

Le règlement écrit permet :

- une constructibilité limitée sur les zones naturelles avec des règles spécifiques pour les sous-secteurs identifiés (Ng, Nf, Np...)
- une densification progressive et respectueuse des différentes entités paysagères du territoire, assurant un développement concentrique et une consommation de l'espace minimale.
- l'intégration paysagère des nouvelles constructions en fixant des règles spécifiques par zones : tailles des parcelles, pourcentage d'espace vert, distance entre les maisons, hauteurs des constructions...

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Qualité paysagère en UB et UC » donne des objectifs en termes d'intégration paysagère par l'établissement de recommandations sur les divisions foncières, l'implantation des constructions, la végétalisation etc.

Tous ces éléments réglementaires ont pour objectifs de maintenir la spécificité locale, tout en répondant aux objectifs prescrits par les documents supra-communaux (SCoT, PLH...).

12°) Logements sociaux. Il est fait mention de logements sociaux dans le dossier d'enquête, conformément aux arrêtés du SCOT. Comment cela va-t-il se traduire dans un proche avenir ?

Suite à la phase de consultation des personnes publiques associées, les services de l'Etat (DDT) ont émis un avis réservé sur le projet de PLU notamment en raison « d'absence de dispositions opérationnelles au sein des OAP ou du règlement visant à l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés au PLH du SICOVAL ainsi qu'au SCoT GAT ».

Pour rappel, la commune s'est engagée dans le PADD, au respect des engagements fixés par le Plan Local de l'Habitat (PLH) et du Schéma de Cohérence Territoriale » en matière de logement.

La commune a pris acte de la demande de la DDT et propose une modification de son projet de règlement écrit afin d'intégrer ces objectifs conformes aux dispositions du SCoT et du PLH. L'article 2 du projet de règlement écrit des zones UA, UAa et UAb, UB, UC, AU et AU0 est complété par la mention suivante :

« Toute opération d'ensemble de plus de cinq logements devra intégrer au moins un logement locatif aidé. Un logement locatif aidé sera exigé par tranche de cinq logements supplémentaires. »

13°) Les erreurs matérielles.

(Merci de bien vouloir les sérier, les énoncer, afin que cela se traduise in fine dans mes conclusions générales)

Une demande de correction du projet de règlement graphique a été formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant la zone Ng (requête C2).

L'observateur attire l'attention de la commune sur le fait que les parcelles cadastrées AC 246 et 247 ont été incluses à tort dans la zone Ng, secteur délimitant les emprises du Golf-club.

La commune prend acte de la demande, reconnaît l'erreur matérielle et propose la modification du projet de règlement graphique.

Plusieurs requêtes ont également attiré l'attention de la commune. Ne pouvant être considérées comme erreur matérielle, elles relèvent néanmoins d'une interprétation erronée de la situation. Il s'agit des requêtes E12 et E14 portant respectivement sur les EBC et la zone UA.

QUESTIONS CONCERNANT LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT.

1°) L'assainissement des eaux pluviales dans le quartier de Gojouze pose problème selon un observateur. Quelle est votre réponse ?

Pour rappel, l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 30 novembre 2016 au 6 janvier 2017, avait pour objet le projet de PLU et le zonage d'assainissement des eaux usées. Ce zonage ne concerne pas les eaux pluviales.

La commune de Vieille-Toulouse dispose uniquement dans sa partie centrale d'un réseau pluvial busé, qui rejoint la Garonne par le chemin de l'Ariège.

Pour le reste de son territoire, l'écoulement des eaux pluviales s'effectue dans des fossés qui alimentent eux-mêmes des ruisseaux qui débouchent dans la Garonne : Pichanelle, Pastens, Pont d'Auzil, Pipe, Canabières,...

La commune procède chaque année au curage de ces fossés de plus en plus sollicités en raison de la multiplication de violents orages accompagnés de fortes précipitations, de l'imperméabilisation croissante des surfaces bâties et enfin de la qualité des sols peu perméables sur les coteaux.

Durant ces 10 dernières années, la commune a rencontré deux sinistres liés aux inondations sur une propriété privée du chemin de Gentis. Elle a fait procéder à des travaux de « recalibrage du fossé » à plusieurs reprises.

Le projet de règlement écrit du PLU impose des dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle via les règles inscrites dans les articles 4. Seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre tous les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux/ou la rétention.

Il est précisé, pour toutes les zones, qu'en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, l'excès de ruissellement devra se rapprocher au maximum de 0 et que pour y parvenir une étude décrivant les solutions choisies pour favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention sur la parcelle devra être fournie.

2°) Raccordement au collectif. Dans le quartier Brantalou-La Pipe un particulier a des difficultés pour se raccorder à l'assainissement collectif. Il semble que des oppositions d'ordre privé en soient à l'origine. Qu'en pensez-vous ?

La commune a rencontré, en présence du SICOVAL, le particulier qui est actuellement dans l'incapacité de raccorder son terrain à l'assainissement collectif, afin d'étudier la problématique.

Le constat qui en ressort est qu'il s'agit d'une extension de réseau privée située sur un terrain privé et que la commune ne peut pas exiger des propriétaires une utilisation commune.

Néanmoins, dans l'attente d'un accord amiable ou d'une autre solution technique, le projet de règlement écrit du PLU a évolué et permet aux propriétaires en zone UB, le choix de l'assainissement autonome en cas de difficultés techniques avérées et dument justifiées.

3°) Des nuisances sanitaires. Un particulier se retrouve avec des désordres sur sa propriété, dus à des dysfonctionnements de systèmes d'assainissements autonomes de voisins. L'affaire a pris une tournure procédurière... Néanmoins, à cette heure, les désordres sont tels que les nuisances sanitaires pour le propriétaire sont inadmissibles, et pour l'élue municipale (Madame le Maire) entraîne une responsabilité pénale selon la réglementation de la loi sur l'eau de 1992. Quelle est votre réponse ?

La commune n'exerce pas la compétence assainissement, qui revient au SICOVAL et au SPANC.

Le zonage d'assainissement délimite :

- les zones d'assainissement collectif où l'EPCI compétent est tenue d'assurer la collecte et l'épuration des eaux usées
- les zones d'assainissement non collectif où l'EPCI est compétent pour réaliser les contrôles.

Le désordre dont fait état le particulier se situe dans une zone d'assainissement autonome et n'a pas d'impact sur la délimitation des zones proposées à l'enquête publique.

Au regard des informations fournies par le demandeur, le problème concernerait une résurgence sur propriété privée dont l'origine n'est pas identifiée comme étant le dispositif d'assainissement de la propriété sur laquelle il se trouve.

Au stade des expertises actuelles, la commune n'a pas vocation à intervenir dans ce litige entre particuliers et compte tenu du manque d'information sur l'origine des désordres, on ne peut à ce jour établir la responsabilité avérée de la collectivité sur ce sujet.

Fait à Vieille-Toulouse, le 03 février 2017

Le Maire,



Mireille GARCIA

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE VIEILLE-TOULOUSE (31320)

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE



relative à
« la révision
du POS
en vue
de sa
transforma-
tion
en PLU »

DU 30 NOVEMBRE 2016 AU 6 JANVIER 2017

CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

PAR MYRIAM DE BALORRE
Commissaire enquêteur

Février 2017

Tables des matières

C/ CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
PREAMBULE.....	4
1. RAPPEL DE L'ENQUETE.....	5
2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
2.1. THEME 1 : LA LEGALITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
2.2. THEME 2 : L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE...	8
THEME 2.1. Le changement de destination en zone N.....	9
THEME 2.2. La ligne haute-tension.....	11
THEME 2.3. Infrastructures et circulation.....	12
2.3.1. Aménagement des infrastructures sur la commune.	
2.3.2. Circulation automobile.....	12
THEME 2.4. Intégration environnementale et densité.....	13
2.4.1. Reprise de la fondation Marie	13
2.4.2. Biodiversité.....	14
2.4.3. Paysages.....	15
2.4.4. Hauteur des constructions.....	16
2.4.5. Densité et délimitation du zonage.....	17
2.3. THEME 3 : LE LOGEMENT SOCIAL.....	19
2.4. THEME 4 : L'OAP BORDE-HAUTE.....	21
2.5. THEME 5: BORDE-BASSE.....	21
2.5. THEME 6 : LES ERREURS MATERIELLES.....	24
2.6. THEME 7 : LES CERTIFICATS D'URBANISME.....	24
3. CONCLUSIONS GENERALES.....	25

C/ CONCLUSIONS DE L'ENQUETE DU PLU

PREAMBULE

La loi dite ALUR du 26 mars 2004 rend caduc les POS au 31 décembre 2015, sauf à ce que la commune se soit engagée dans une procédure de révision, à condition d'un aboutissement dans les trois ans après la publication de la loi, soit au 27 mars 2017. A défaut, le Règlement National d'Urbanisme s'applique. Enfin, la loi dite LAAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014 et la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, a désormais vocation à s'appliquer aux documents d'urbanisme.

Ainsi la commune de Vieille-Toulouse a-t-elle décidé par délibération du 6 février 2013 de prescrire l'élaboration du PLU en lieu et place du POS. La présente enquête publique a porté sur « *le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme* » et sur le « *zonage d'assainissement de la commune de Vieille-Toulouse* ».

Il s'agit d'une enquête unique menée dans le principe du regroupement des régimes se substituant à l'enquête conjointe, prescrite par arrêté de Madame le Maire de Vieille-Toulouse, Mireille Garcia, en date du 4 novembre 2016.

Tandis que le rapport d'analyse est divisé en deux parties, les conclusions du Commissaire enquêteur sont séparées pour chacun des deux projets : celui d'élaboration du PLU et celui portant sur le zonage d'assainissement. Cette enquête publique est référencée par le Tribunal Administratif de Toulouse sous le numéro : E16000227 / 31.

1. RAPPEL DE L'ENQUETE

Origine du projet : le Conseil Municipal de Vieille-Toulouse a déterminé le projet par la délibération prescrivant la révision du POS en PLU le 6 février 2013.

Concertation : dès cette date, la délibération prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU rappelle les dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme qui pose la concertation : il s'agit d'une obligation lors de l'élaboration du PLU, laquelle ne peut se limiter à une simple information mais doit être proportionnée aux enjeux du projet. Comme cela est décrit dans le rapport d'analyse de l'enquête publique, un extrait du registre des délibérations du Conseil municipal n°2016-14 du 8 juillet 2016 fait le bilan de la concertation et expose les différents outils qui ont été mis en place pour permettre un échange constant entre les représentants de la municipalité et les habitants.

Avis sur le bilan de la concertation : ainsi que cela est indiqué en détail dans le rapport d'analyse de l'enquête publique, les éléments qui ont été donnés au commissaire enquêteur permettent de souligner le soin apporté à cette partie de l'élaboration du projet. La concertation a été un succès, ayant un impact positif sur l'enquête publique qui a permis une participation importante du public dans un climat apaisé.

Désignation du commissaire enquêteur : le Président du Tribunal Administratif a désigné Myriam de Balorre en tant que commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique au visa de la lettre du Maire de la Commune de Vieille-Toulouse. Cette désignation intervient par décision en date du 24 octobre 2016.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1. THEME 1 : LA LEGALITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Concernant la composition du dossier : le dossier est de bonne facture, complet, lisible, facilement maniable. Un regret cependant : la présentation ne fait pas apparaître clairement la partie relative au zonage d'assainissement, reléguée dans une sous-chemise intitulée « Annexes ».

Les cartes sont claires. Les légendes explicites. L'impression en couleurs facilite leur compréhension, l'échelle est adaptée. Les explications sont exprimées dans un registre accessible et facilitant la compréhension du dossier par toute personne non familière du droit de l'urbanisme.

Le règlement écrit est établi de façon conforme, en tous points aux dispositions du code de l'urbanisme. Il contient de façon opportune un lexique des termes techniques utilisés nécessitant une définition pour leur parfaite compréhension.

La taille du dossier est justifiée par l'ampleur du projet.

La qualité du dossier soumis à enquête a permis au public de se forger une opinion précise et d'émettre des observations qui furent très nombreuses.

Concernant le déroulement de l'enquête : l'enquête publique s'est déroulée du **30 novembre à 8h30 au 6 janvier 2017 à 16h30**, soit pendant 38 jours consécutifs, conformément à l'article 2 de l'arrêté municipal du 4 novembre 2016.

Les publicités ont été faites conformément à la réglementation.

Les observations du public ont pu être directement présentées au commissaire enquêteur lors de trois permanences :

- le mercredi 30 novembre 2016 ;
- le lundi 12 décembre 2016,
- le vendredi 6 janvier 2017.

Sur la légalité de l'enquête, le commissaire enquêteur constate que tous les points réglementaires ont été respectés, tant sur la forme que dans l'esprit des textes, permettant ainsi au public de se forger une opinion précise du projet soumis à enquête, de participer aisément et valablement à l'enquête et d'exprimer ainsi des observations analysées dans le rapport d'analyse de l'enquête du commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur : la présente procédure s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur, le commissaire enquêteur est autorisé à émettre un avis favorable sur la légalité de l'enquête.

2.2. THEME 2 : LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

THEME 2.1. LA ZONE N

2.1.1. Le changement de destination en zone N

2.1.2. La délimitation de la zone N

THEME 2.2. LA LIGNE HAUTE-TENSION

THEME 2.3. INFRASTRUCTURES ET CIRCULATION

2.3.1. Aménagement des infrastructures sur la commune

2.3.2. Circulation automobile

THEME 2.4. INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET DENSITE

2.4.1. Reprise de la Fondation Marie

2.4.2. Biodiversité

2.4.3. Paysages

2.4.4. Hauteurs des constructions

2.4.5. Densité et délimitation du zonage

THEME 2.1. LA ZONE N

2.1.1. Le « changement de destination » en zone N.

Le changement de destination des bâtis n'a pas été prévu dans le règlement écrit, et de nombreux observateurs l'ont fait remarquer. En effet, le « *changement de destination* » est mentionné dans d'autres zonages du règlement écrit (par exemples : art. UA12, UB12, UC12)... ce qui peut entraîner une certaine confusion dans l'esprit du public.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage estime avoir largement explicité les possibilités de construction dans cette zone, pour n'avoir pas à le spécifier.

Le commissaire enquêteur rejoint le maître d'ouvrage, le fait qu'un changement de destination ne soit pas expressément prévu dans l'article N12 ne fait pas obstacle à son application. Néanmoins la commune souhaite opérer cette modification du règlement écrit afin de lever toute interrogation suscitée notamment à l'occasion de l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur : la réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante afin de lever toute difficulté ou ambiguïté ultérieure, et conforme à l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme.

THEME 2.1.2. La délimitation de la zone N

Au Sud de la commune, la limite de la zone N se fait au ras des maisons. De nombreux observateurs se sont émus de cette situation ne permettant pas d'envisager de constructions ni d'extensions ; le commissaire enquêteur s'est rendu sur place pour constater le zonage arrêté dans le règlement cartographique... il est évident qu'à courte échéance, il posera des problèmes techniques pour ses habitants, et pour la mairie à cause des recours qui ne manqueront pas d'être déposés du fait de cette proximité.

Une « certaine » distance a été demandée par ses riverains ; le commissaire enquêteur souhaite une distance d'éloignement « *raisonnable* » pour la limite du zonage N par rapport aux habitations concernées.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage revient sur le règlement cartographique et préconise un périmètre de 10 mètres autour des bâtis, le tracé ne jouxtant pas les maisons.

Avis du commissaire enquêteur : la réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante.

THEME 2.2. LA LIGNE HAUTE-TENSION

Plusieurs observateurs se posent des questions concernant le passage de la ligne HT sur le territoire de la commune. En effet, elle est traversée par plusieurs lignes à haute et très haute tension, soit les zones UA, UB, UC, N, NG et Nr.

Le dossier d'enquête est largement fourni de détails concernant cette infrastructure, le code de l'Energie pose aux articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants des obligations visant à informer les tiers de la présence de ces ouvrages.

Ainsi une modification doit être opérée dans la liste des servitudes d'utilité publique, et une note d'information relative à la servitude I4, communiquée par RTE peut-elle également être annexée au PLU. Par ailleurs, la commune souhaite, à titre de recommandation, indiquer dans le PLU des zones d'éloignement des lignes haute ou très haute tension, bien que réglementairement, rien n'impose de zone « non-aedificandi ».

Avis du commissaire enquêteur: le maître d'ouvrage doit annexer la note d'information communiquée par RTE au PLU, et opérer la modification décrite ci-dessus dans la liste des servitudes. La réponse est satisfaisante.

THEME 2.3. INFRASTRUCTURES ET CIRCULATION

2.3.1. Aménagement des infrastructures sur la commune.

Un déficit d'infrastructures sur la commune de Vieille-Toulouse est manifeste, telles que des cheminements piétons (manque de trottoirs), des parkings vélos, des accès aux transports en commun, etc.

Le Mémoire en réponse fait apparaître une volonté affirmée de la commune de combler ces manques, faisant valoir une action volontariste qui a permis depuis 2014 de mettre en place des aménagements qui se poursuivent.

Avis du commissaire enquêteur : la réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante.

2.3.2. Circulation automobile

La circulation automobile a crû de façon exponentielle pour des raisons qui ont été analysées dans le Rapport d'enquête : augmentation de la population locale, délestage automobile dû aux communes environnantes, empruntant cet axe routier leurs voiries étant déjà saturées de trafic. Ce problème inquiète les habitants, de même que les questions de sécurité qui vont de pair.

Dans son Mémoire en réponse, la commune détaille les aménagements réalisés depuis plusieurs années (parkings, chemins piétonniers), et en prévoit d'autres pour 2017 (trottoirs...). Elle rappelle que la compétence Transport ne relève pas de la mairie mais du SMTC.

Avis du commissaire enquêteur : il sait les difficultés des petites communes en matière de voiries face au développement de Toulouse Métropole. Il engage Vieille-Toulouse à persister dans ses demandes auprès du SMTC.

THEME 2.4. INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE, BIODIVERSITE ET DENSITE

2.4.1. Reprise de la Fondation Marie.

Un projet détaillé de la reprise de la Fondation Marie a été présenté longuement au commissaire enquêteur pendant une permanence, avec documents et études à l'appui, comme la loi le permet. Certains observateurs ont regretté que ce projet ne soit pas plus détaillé dans le PLU... les Orientations d'Aménagements et de Programmations ne sont pas tenues réglementairement d'y être détaillées. Or, ce même projet a été présenté au DDT.

Cette OAP pose deux questions : l'opportunité d'aménagements supplémentaires et l'éventuel classement en EBC des espaces arborés, classés en zone N.

Ce projet porte sur une superficie de plus de 12 hectares et prévoit la réhabilitation de l'ancien parc en parcours de santé. La commune indique que le projet prévoit la conservation ainsi que la valorisation des boisements présents.

Un rappel : le classement en EBC signifie la réalisation un inventaire complémentaire de l'espace, que la commune ne semble pas décidée à réaliser au motif que l'ancien centre « Fondation Marie » se trouve déjà en zone N.

Aujourd'hui, ce lieu est délaissé, propice aux décharges sauvages, le parc arborescent n'est plus entretenu. La commune de Vieille-Toulouse voit dans ce projet une aubaine pour tout le monde, dans la mesure où elle fonde son jugement sur l'étude environnementale effectuée par un cabinet indépendant qui atteste du faible impact de l'aménagement sur le milieu, et de la visée collective du projet, selon le Mémoire en réponse et l'étude environnementale elle-même. Pour ce faire, la modification du règlement est essentielle pour la rénovation et l'aménagement de ce site, comme pour la réhabilitation végétale.

Avis du commissaire enquêteur : il prend acte des engagements forts pris par le promoteur et la commune de Vieille-Toulouse, dans le respect fidèle du projet présenté lors de l'enquête, et suit les souhaits de la commune.

Sur les Secteurs Nf, Nf1 (il s'agit du bâtiment « Fondation Marie »), il conviendrait que soient précisées dans le règlement les conditions de maintien d'un bon niveau de végétalisation et de limitation de l'artificialisation pour le secteur Nf1 (stationnement).

2.4.2. Biodiversité

En matière de biodiversité, il faut relever la présence de Fauvette des jardins *Sylvia borin*, une espèce de passereau.

« Les études menées dans le cadre de la servitude de projet devront permettre d'approfondir les conditions de mise en œuvre du projet au regard de l'enjeu environnemental identifié » propose dans son avis le Directeur Départemental des Territoires. Tout en rejoignant l'avis du DDT de protéger la préservation de la Fauvette des jardins, le commissaire enquêteur rappelle que les effectifs importants de cet oiseau sont stables, et cette fauvette jouit de surcroît d'une aire de répartition extrêmement vaste n'en faisant pas un oiseau rare; selon l'Union internationale pour la Conservation de la Nature, cette espèce est considérée comme de « *préoccupation mineure* ».

Avis du commissaire enquêteur : il émet la recommandation suivante d'intégrer au projet de la Fondation Marie une analyse des moyens visant à protéger l'espèce *Sylvia borin* (la fauvette des Jardins).

2.4.3. Paysages

La qualité exceptionnelle de Vieille-Toulouse en matière de paysages doit être soulignée. L'expression de « jardin habité » revient régulièrement dans le dossier soumis à l'enquête pour décrire la commune de Vieille-Toulouse et les visites opérées par le commissaire enquêteur sur le terrain confirment cet aspect qui caractérise effectivement les lieux.

A ce titre, il faut souligner que le dossier comporte un Diagnostic territorial détaillé, circonstancié et particulièrement complet.

Par ailleurs, le PADD reprend clairement cette problématique et vise dans son axe 2 le souhait de « *conserver la qualité paysagère d'un jardin habité* », rappelant qu'il s'agit d'un marqueur indissociable de l'identité de la commune, dont le territoire est concerné par 4 zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique, une zone Natura 2000 et une zone importante pour la conservation des oiseaux, recouvrant 34% de sa superficie.

Avec des habitations très diffuses au sein d'espaces verts, boisés ou arborés, la commune de Vieille-Toulouse possède un espace arboré exceptionnel. Le PLU préserve les continuités écologiques et la qualité paysagère de la commune au regard des mesures envisagées telles que l'identification d'espaces boisés, les corridors écologiques identifiés au SCoT, etc. La consommation foncière y est réduite, comme les hauteurs d'habitations.

Avis du commissaire enquêteur : les paysages et l'environnement ont fait l'objet d'une attention toute particulière par le maître d'ouvrage, et dans ce Rapport (Cf. lire « Rapport d'analyse de l'enquête unique »). Dans son Mémoire en réponse, la commune revient largement sur cette thématique... tout ceci étant de nature à permettre au commissaire enquêteur de se prononcer très favorablement

sur cette partie du dossier car il permet au public de se forger une idée précise du projet de PLU.

2.4.4. Hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions dans les zones UB et UC du projet de règlement écrit ont été très discutées... Trop basses dans ces zonages.

En revanche, en zone UB1 et UA en général, les hauteurs choisies sont estimées par les observateurs comme trop élevées.

En UA, la hauteur maximale est de 7m, exception faite de la zone UAB1 permettant une hauteur de 10m pour traduire le souhait de la commune d'avoir une « référence architecturale ». Néanmoins, la commune doit prendre en compte les servitudes nouvellement connues pour l'OAP Borde-Haute et proposera une modification.

Dans son Mémoire en réponse, la commune fait remarquer que la hauteur en zone UA est la même que du temps du POS, et ce depuis 1976 sur l'ensemble des zones constructibles. Cette hauteur est reprise et circonscrite aux zones UA du PLU.

Concernant la hauteur de la zone UAb1 et du projet Borde-Haute, ceci sera analysé au chapitre THEME 2.

Avis du commissaire enquêteur : le maître d'ouvrage est revenu sur certaines hauteurs dans son Mémoire en réponse ; ses arguments sont cohérents et convaincants par rapport aux choix environnementaux.

2.4.5. Densité et délimitation du zonage.

Quelques observateurs sollicitent des modifications du zonage dans les quartiers de Guinet, du Fourbet, Betou, etc. A l'Ouest de la commune, des observateurs ne comprennent pas le décroché de la zone UB au profit de la zone UC. Enfin, dans le secteur UA, à l'entrée de la commune, le zonage s'arrête derrière les maisons, empêchant toute densification des parcelles.

Concernant la zone N, les 3 secteurs géographiques évoqués se situent en zone N au projet de PLU, répondant ainsi à l'un des axes du PADD, soit la conservation de la qualité paysagère du « jardin habité ». Ceci est une demande des services de l'Etat ; la DDT notamment, a formulé la demande que toutes les zones IND du POS soient fermées à l'urbanisation, à l'exception de quelques secteurs UA et UB, et dans leur continuité, afin de répondre aux objectifs quantitatifs du PLH.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage justifie ce classement appliqué à ces secteurs, même équipés, pour « *le caractère d'espace naturel* », dans la mesure où l'urbanisation diffuse reste « *peu dense et minoritaire* », comme le prouve plusieurs décisions des Cours d'Appel Administratives. Le commissaire enquêteur y voit une raison de concentrer le développement urbain de la commune sur la centralité, (choix développé dans le PADD).

Pour les secteurs de Guinet et Betou, la discontinuité avec le centre du village est nettement marquée par la présence du golf, élément paysager majeur de la commune, et l'absence de voiries au gabarit. Et concernant le secteur du Fourbet, le risque inondation est clairement identifié au PPR ; cette zone étant en contact direct avec la ZNIEFF de type 1.

Avis du commissaire enquêteur : les réponses sont satisfaisantes.

Concernant le décroché de la zone UB à l'Ouest, dans le quartier de Lespinas, des observateurs ne comprennent pas pourquoi le zonage les exclut de la zone UB. La raison essentielle est due à l'assainissement, les parcelles concernées ne peuvent bénéficier de l'assainissement collectif, et sont donc reléguées en zone UC..

Avis du commissaire enquêteur : la réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante.

Concernant la zone UAa, à l'entrée de la commune côté golf, le zonage s'arrête strictement au droit des maisons...générant l'incompréhension de ses habitants.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage justifie ce choix en se retranchant derrière les études et les prescriptions de la DDT et du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement. Les règles y sont spécifiques pour respecter l'alignement de la dent creuse, rue du Village, ce qui empêche la densification des parcelles situées derrière les maisons existantes. La commune y voit un grand inconvénient car les maisons sont desservies par une impasse privée (chemin des Jardins), dont les caractéristiques géométriques et la configuration ne permettent pas la densification dans des conditions optimales.

Avis du commissaire enquêteur : après s'être rendu sur les lieux, il se range à l'avis de la commune, le déplacement du zonage poserait un problème d'accessibilité des futures habitations, à la charge de la collectivité.

THEME 3 : L'OAP BORDE-HAUTE

Le projet d'OAP vise une urbanisation autour du noyau villageois, avec le souhait de créer une centralité de village ; la commune entend réaliser un ensemble résidentiel constitué d'habitat intermédiaire et individuel groupé organisé autour d'un espace public de qualité support d'équipements publics.

L'OAP Borde-Haute a suscité de la grande majorité des interrogations pendant l'enquête. Ces questionnements se traduisent par :

- le devenir de cet espace au cœur du village ;
- l'existence de servitudes remettant en question cette OAP;
- la hauteur de la future construction.

Concernant la question de l'aménagement, de la circulation et de la desserte de ce projet, la commune précise que, parallèlement à un espace d'habitat, des espaces de rencontre seront aménagés, des lieux où la vitesse sera fortement limitée ; ces espaces de rencontre seront placés côté Nord, au voisinage de la ferme de Borde-Haute. Ces aménagements seront de nature à garantir une circulation apaisée et sécurisée. La commune précise que le public a été amené à participer à l'élaboration de cette OAP.

L'enquête publique a permis de faire apparaître une délicate question concernant des servitudes qui ne figuraient pas dans l'acte de cession des parcelles AC 342 et AC 249 du 15 mars 2013, document qui a servi de référence pour l'élaboration de l'OAP Borde-Haute et le règlement écrit (art. Uab1). Dans le Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage retient que « *après analyses des fiches hypothécaires [...] la parcelle AC342 est grevée de plusieurs servitudes :*

- *zone non-aedificandi sur une bande de 10m le long de la parcelle AC226*
- *zone à hauteur de construction limitée à 2,5m sous sablière et*

3,3m hors tout, sur une bande de 5m, à prendre au – delà de la zone non aedificandi

- zone à hauteur de construction limitée à 3,66m sous sablière et 5,8m hors tout.»

La commune n'avait pas connaissance de ces éléments ; elle en prend acte aujourd'hui, et va proposer une modification de l'OAP Borde-Haute et du règlement en ce sens.

Concernant la hauteur des constructions dans le présent PLU à 10 mètres, le Mémoire en réponse propose une correction de l'OAP afin d'intégrer les servitudes nouvellement connues, et de baisser la hauteur pour avoir un projet harmonieux et intégré.

Avis du commissaire enquêteur : il émet une réserve afin que soient intégrés aux règlements écrit et cartographique du PLU, les servitudes nouvellement connues sur cette zone. Et, il se satisfait de l'évolution du projet OAP qui verra sa hauteur diminuée.

THEME 4 : BORDE-BASSE

Peu d'observation porte sur cette thématique. Néanmoins, soucieux de ce secteur très protégé, des habitants ont manifesté leur curiosité concernant la ferme de Borde-Basse.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique que ce secteur géographique est classé en emplacement réservé ; il comprend les 2 anciennes granges de Borde-Basse. La commune a manifesté son intérêt pour une « *acquisition future* » afin de valoriser ce patrimoine en créant un centre d'interprétation archéologique... un projet dans les tablettes municipales.

Dans le dossier d'enquête ce site est désigné en Emplacement Réservé (ER) n°1 du projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur : il prend acte de ce souhait qui ne remet pas en cause le classement en ER de Borde-Basse.

THEME 5 : LOGEMENTS SOCIAUX

Il apparaît que le thème du logement social a été soulevé au cours de l'enquête, non seulement par les avis des personnes publiques associées (le DDT) mais aussi par le commissaire enquêteur.

En effet, le projet soumis à l'enquête publique n'était pas conforme sur ce point aux exigences légales. Néanmoins, la commune, interrogée à ce propos souhaite modifier son projet en y incluant des objectifs chiffrés.

Après une présentation des enjeux et des documents avec lesquels le PLU devra être compatible (PLH, SCOT, PDU), le PADD présente les objectifs retenus au titre desquels figure celui de programmer une croissance démographique régulière jusqu'à l'horizon

2030. Ces objectifs sont déclinés sous trois axes dont celui d'assurer un accueil de population maîtrisé tout en organisant une véritable centralité.

Dans ce contexte, quid de l'obligation visant les Logements Locatifs Sociaux (LLS) ? Le PADD, en matière de solidarité et renouvellement urbains, de mixité, reste particulièrement silencieux. Les objectifs annoncés précisent que la population comptait 1135 habitants (INSEE) en 2012 et envisage d'accueillir un développement démographique maîtrisé par une densification du tissu urbain existant dans le noyau villageois et la proche couronne avec la création de 120 logements sur 2016-2030. Cet objectif porterait la population à 1500 habitants en 2030, soit 18 à 25 personnes /an. Cet objectif paraît raisonnable et conduirait à la construction de 7 à 9 logements par an tout en diminuant la consommation foncière, actuellement en moyenne de 4928m² par parcelle, pour tendre vers une consommation de 600 à 700m² par logement sur le secteur centre et 2000m² à la périphérie de la centralité.

Cette réduction de la consommation foncière paraît nette. Le PADD précise que la commune souhaite confirmer et accentuer cette tendance pour se mettre en conformité avec les préconisations du SCOT. On peut regretter que le PADD ne rappelle pas, même succinctement, ces préconisations.

L'on comprend parfaitement comment seront réalisés les axes 1 et 2, soit « *assurer un accueil de population maîtrisé tout en organisant une véritable centralité* » et « *conserver la qualité paysagère d'un jardin habité* ».

Sur la diversification du logement et mixité sociale : le Directeur Départemental des Territoires relève dans son avis que le PADD envisage la construction de logements plus petits et à prix « abordables ». « *Vieille-Toulouse montre, donc, la volonté de s'engager vers plus de mixité fonctionnelle et sociale. Cependant, le projet communal ne prévoit la construction d'aucun logement locatif*

social (LLS). Or, la prescription n°58 du SCOT GAT fixe un objectif de production d'au moins 10% de logements locatifs sociaux ». « Ainsi, il apparaît que le projet de PLU présenté est incompatible avec les orientations du SCOT GAT et du PLH du SICOVAL ».

Avis du commissaire enquêteur : il émet une réserve, afin que soient intégrés au projet les objectifs chiffrés de production de LLS. Le projet de PLU a fixé une production de 120 logements pour la période 2016-2030, portant le nombre de LLS à 12. Afin de se mettre en conformité avec la loi, la commune souhaite donc compléter son projet comme suit :

Article 2 – zone UA

« Dans les secteurs UA, UAa et UAb, toute opération d'ensemble de plus de cinq logements devra intégrer au moins un logement locatif aidé. Un logement locatif aidé sera exigé par tranche de cinq logements supplémentaires. »

Article 2 – zone UB

« Toute opération d'ensemble de plus de cinq logements devra intégrer au moins un logement locatif aidé. Un logement locatif aidé sera exigé par tranche de cinq logements supplémentaires. »

Ces ajouts permettront de porter la production de LLS à 15 logements d'ici 2030 :

- 3 à 4 logements en zones UA

- 2 à 3 en zone UB

- 7 à 8 en zone AU.

THEME 6 : LES ERREURS MATERIELLES

La commune prend actes des demandes de rectification d'erreurs matérielles à corriger, dans sa réponse au PV de synthèse. Elle modifiera l'emprise de la zone Ng (observation enregistrée C2) où sont intégrées à tort les parcelles AC 246 et 247.

D'autres requêtes ont été sollicitées pendant l'enquête (enregistrées E11 et E13), et jugées par le maître d'ouvrage comme « *une interprétation erronée de la situation* ».

Avis du commissaire enquêteur : note que la commune reconnaît l'erreur matérielle, et va modifier son règlement graphique en conséquence. Réponse satisfaisante.

THEME 7 : LES CERTIFICATS D'URBANISME (CU)

De nombreux CU pré-opérationnels ont été demandés préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, et même pendant la procédure... Régi par l'article L.140-1 du code de l'Urbanisme, le CU est « *une demande d'autorisation ou une déclaration préalable* » en vue de l'obtention d'un permis de construire prévue dans un cadre réglementaire très précis.

La commune de Vieille-Toulouse tient à dire qu'elle n'a fait qu'informer les habitants de leur possibilité de demander un CU, et les a renseignés des effets qu'il produit.

A cette heure, 26 CU opérationnels et 5 PC sur les zones IND du POS, soit en zone N du PLU, sont en cours d'attribution à des propriétaires : la commune précise qu'elle enregistre 7 à 9 PC par an.

Avis du commissaire enquêteur : il se félicite de l'attitude consensuelle de la mairie de Vieille-Toulouse afin de régler certains différends, et des dossiers à portée sociale.

3. CONCLUSIONS GENERALES

- **Considérant** la légalité de la présente enquête, le fait qu'aucune infraction n'ait été commise durant celle-ci, la qualité des documents présentés, conformes à la réglementation et de nature à permettre une information claire et accessible;
- **Considérant** la qualité de la concertation menée, les interventions et les nombreuses observations du public, et celles des personnes publiques qui ont permis une analyse pertinente des enjeux ;
- **Considérant** les constats effectués par le commissaire enquêteur lors de visites sur le terrain ;
- **Considérant** le choix de la commune d'économiser le foncier, de protéger l'environnement et d'avoir une vision à long terme des enjeux du territoire ;
- **Considérant** la qualité des engagements pris dans le Mémoire en réponse de Madame le Maire, et son attitude très consensuelle dans son rapport avec ses administrés ;
- **Attendu** les préconisations faites par les Personnes Publiques Associées, notamment celles du Directeur Départemental des Territoires, préconisations suivies par le maître d'ouvrage ;
- **Attendu** la prise en compte des différentes rectifications d'erreurs soulevées dans le dossier d'enquête, des réserves et des recommandations ci-après.

En conséquence de ce qui précède :

le présent Rapport d'enquête et ses conclusions autorisent le commissaire enquêteur, en toute indépendance, à donner un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la commune de Vieille-Toulouse, assorti de 2 recommandations et de 4 réserves.

→ RECOMMANDATIONS :

- intégrer au projet une analyse des moyens visant à protéger l'espèce Sylvia borin (la fauvette des Jardins) ;
- persévérer dans les projets volontaristes en matière d'infrastructures (voiries, trottoirs, voies piétonnes, accès transports en commun, etc.), et sur les besoins en stationnement des vélos, etc.

→RESERVES (*valant avis défavorable si elles n'étaient pas suivies*) :

- **intégrer au projet les objectifs chiffrés de production de logements locatifs sociaux (LLS) dans le respect des engagements fixés par le PLH et le SCoT ;**
- **intégrer dans les règlements écrit et graphique, les servitudes de Borde-Haute ;**
- **préciser dans le règlement écrit le bon niveau de végétalisation aux abords du bâtiment de la Fondation Marie, et la limitation de l'artificialisation;**
- **intégrer au PLU la note d'information de RTE et modifier le règlement cartographique et la liste des servitudes.**

En conséquence :

le commissaire enquêteur transmet à Madame le Maire de Vieille-Toulouse, en deux exemplaires, et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, le présent rapport d'enquête publique, ses conclusions et son avis motivé.



FAIT A MONTESQUIEU-VOLVESTRE, LE 26 FEVRIER 2017

Myriam de BALORRE
Commissaire enquêteur



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE VIEILLE-TOULOUSE (31320)

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE



relative
au
« *zonage*
d'assainisse-
ment
de la
***commune* »**

DU 30 NOVEMBRE 2016 AU 6 JANVIER 2017

CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

PAR MYRIAM DE BALORRE
Commissaire enquêteur

Février 2017

Tables des matières

C / CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

PREAMBULE

1. RAPPEL DE L'ENQUETE

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-THEME 1 : POTENTIALITES EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT

-THEME 2 : LES NUISANCES

-THEME 3 : LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE

-THEME 4 : DIFFICULTES DE RACCORDEMENT A
BRANTALOU-LA PIPE

-THEME 5 : EAUX PLUVIALES DANS LE QUARTIER DE
GOJOUZE

3. CONCLUSIONS GENERALES

C / CONCLUSIONS DE L'ENQUETE

PREAMBULE

La loi dite ALUR du 26 mars 2017 rend caducs les POS au 31 décembre 2015, sauf à ce que la commune se soit engagée dans une procédure de révision, à condition d'un aboutissement dans les trois ans après la publication de la loi, soit au 27 mars 2018. A défaut, le Règlement National d'Urbanisme s'applique. Enfin, la loi dite LAAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014 et la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, a désormais vocation à s'appliquer aux documents d'urbanisme.

Ainsi la commune de Vieille-Toulouse a-t-elle décidé par délibération du 6 février 2013 de prescrire l'élaboration du PLU en lieu et place du POS. La présente enquête publique a porté sur « le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme » **et à cette occasion, elle a porté également sur le « zonage d'assainissement de la commune »**.

Il s'agit d'une enquête unique menée dans le principe du regroupement des régimes se substituant à l'enquête conjointe. Cette enquête unique, organisée par une seule autorité, a été prescrite par arrêté de Madame le Maire de Vieille-Toulouse, Mireille Garcia, en date du 4 novembre 2016.

Tandis que le rapport d'analyse est divisé en deux parties, les conclusions du commissaire enquêteur sont séparées pour chacun des deux projets : celui d'élaboration du PLU et celui portant sur le zonage d'assainissement. Cette enquête publique est référencée par le Tribunal Administratif de Toulouse sous le numéro : E16000227 / 31.

1 / RAPPEL DE L'ENQUETE

Origine du projet : le Conseil Municipal de Vieille-Toulouse a déterminé le projet par la délibération prescrivant la révision du POS en PLU en date du 6 février 2013. Elle a, à cette occasion, opéré la modification de son zonage d'assainissement.

Concertation : dès le 6 février 2013, la délibération prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU rappelle les dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme qui pose la concertation : il s'agit d'une obligation lors de l'élaboration du PLU, laquelle ne peut se limiter à une simple information mais doit être proportionnée aux enjeux du projet. Ces modalités sont rappelées dans le rapport de présentation soumis à enquête et la délibération du 6 février 2013 est jointe dans la sous-chemise regroupant les « pièces administratives

- **Avis du commissaire enquêteur** sur le bilan de la concertation : ainsi que cela est indiqué en détail dans le rapport d'analyse de l'enquête publique, les éléments qui ont été donnés au commissaire enquêteur au sujet de la concertation menée en amont de la phase d'enquête permettent de souligner le soin apporté à cette partie de l'élaboration du projet. Cette concertation a bien évidemment eu un impact positif sur l'enquête publique qui a permis une participation importante.

Désignation du commissaire enquêteur : le Président du Tribunal Administratif a désigné Myriam de Balorre en tant que Commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique au visa de la lettre du Maire de la Commune de Vieille-Toulouse enregistrée le 21 octobre 2016, du code de l'environnement, du décret n°2005-935 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code de l'environnement, et de l'arrêté de délégation du 1er septembre 2016 du président du tribunal administratif de Toulouse.

Cette désignation intervient par décision du 24 octobre 2016.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur est allé au-delà des études faites dans le Rapport d'enquête, en étudiant 5 thématiques, exposées comme suit :

-THEME 1 : POTENTIALITES EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT

-THEME 2 : LES NUISANCES

-THEME 3 : LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE

-THEME 4 : DIFFICULTES DE RACCORDEMENT A
BRANTALOU-LA PIPE

-THEME 5 : EAUX PLUVIALES DANS LE QUARTIER DE
GOJOUZE

THEME 1 : LES POTENTIALITÉS DE LA COMMUNE

Couplée à l'enquête sur le projet de PLU, celle portant sur l'assainissement n'a suscité que peu d'intérêt et de réactions, ce qui est très courant les enjeux étant très différents.

Les notices, bien que succinctes sont claires et compréhensibles, ne s'embarrassant pas d'un langage technique. La présentation du dossier aurait mérité d'être à part du dossier PLU, mais cette présentation n'enlève rien à la pertinence des propos. Le commissaire enquêteur aurait simplement souhaité une synthèse générale, explicative, qui facilite la compréhension globale de ces « annexes sanitaires ».

Les cartes sont, là encore, aisément compréhensibles, à une échelle adaptée, en couleurs. Il faut relever un courrier du SICOVAL (communauté d'agglomération) – direction de l'environnement et du Patrimoine, service prospective et gestion du domaine public daté du 23 septembre 2016. Ce courrier concerne l'eau potable et les eaux usées. Le SICOVAL estime que : « *le noyau villageois est bien desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable* » ; en effet se trouve sur le territoire communal l'usine d'alimentation en eau potable et donc de nombreuses conduites de transport de diamètre important qui devront être prises en compte lors de l'urbanisation de certaines parcelles, une distance minimale de 2 mètres devant être respectée pour tout ouvrage, clôture, plantation, etc.

Cette donnée confirme la faisabilité du projet communal pour l'alimentation en eau potable pour les projets d'urbanisation envisagés par le PLU à l'horizon 2030.

Par ailleurs, l'analyse du dossier d'enquête permet de relever que :

-l'implantation du système d'assainissement se trouve dans le corridor rivulaire de la Garonne ;

- un seul scénario dans le cadre de l'assainissement, la configuration de la commune ne se prêtant pas à d'autres possibilités.

Avis du commissaire enquêteur : Vieille-Toulouse est une commune complexe au niveau de l'assainissement du fait de sa configuration géographique. Néanmoins, il recommande d'insérer dans les documents d'assainissement une courte synthèse explicative afin de vérifier (avec éventuellement une étude à l'appui) toute autre possibilité d'implantation du système d'assainissement dans le corridor rivulaire de la Garonne ; cette étude permettant de conforter le choix opéré par la commune en connaissance de cause.

THEME 2 : LES NUISANCES

Un administré, Monsieur AYMES, a fait part de nuisances sur sa parcelle (observ n°28). Il est propriétaire en zone UC dans le secteur Sud du village, chemin de Gentis. Le terrain est en pente... et 2 ou 3 maisons, au-dessus de chez lui, dans le lotissement de Gentis, ont leur évacuation d'assainissement autonome qui passe sur sa parcelle. A ce jour, ce système d'assainissement occasionne des désordres sur sa parcelle, un lit de boues de 4m par 2m, stagne en permanence sur sa parcelle. Les nuisances engendrées sont importantes, et la sécurité sanitaire n'est pas assurée, l'empêchant de jouir pleinement de sa propriété. Monsieur AYMES a remis des photos justifiant ses propos au commissaire enquêteur.

D'après le Mémoire en réponse, il s'agirait d'un problème de droit privé, d'un simple conflit de voisinage; néanmoins, il

relève de la collectivité en vertu de l'article L. 2224-10 du code Général des Collectivités Territoriales de délimiter :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif [...] ;

3° Les zones où des mesures doivent être prise pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Avis du commissaire enquêteur : il regrette la grande inertie de l'EPCI en charge de l'assainissement autonome et qui doit constater les manquements ou les dysfonctionnements quand ils ont lieu. Il encourage la mairie de Vieille-Toulouse à participer au règlement de ce « désordre ».

THEME 3 : LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Dans le dossier d'enquête, il n'y aucune trace de courrier ou d'information venant du SDIS, le service départemental d'incendie et de secours. Il est étonnant que le SDIS n'ait pas été saisi de ce projet quant à la question de la lutte contre l'incendie et au sujet des accès des véhicules de secours.

Le maître d'ouvrage affirme que le SDIC a été contacté par l'intermédiaire de la DDT... il attend toujours la réponse.

Avis du commissaire enquêteur : il émet une recommandation afin que le SDIS soit sollicité dans la plus grande urgence afin qu'il émette un avis éclairé sur les potentialités communales en matière de lutte contre l'incendie et de secours, sur les réserves d'eau disponible.

-THEME 4 : DIFFICULTES DE RACCORDEMENT A BRANTALOU-LA PIPE

Un particulier a des difficultés à se raccorder à l'assainissement collectif dans le quartier Brantalou-La Pipe, des oppositions de riverains semblent à l'origine de ce problème l'empêchant de raccorder sa parcelle.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage rappelle que c'est le SICOVAL qui a la compétence en matière d'assainissement dans la commune, et que cette extension où ce particulier souhaite se raccorder est d'ordre privé, situé sur un terrain privé.

La commune propose à ce propriétaire, dans l'attente d'un accord amiable, le choix de l'assainissement autonome en cas de difficultés techniques avérées, et dûment justifiées.

Le commissaire enquêteur estime que, même si les

travaux ont été exécutés à titre privé en son temps, ce réseau bénéficie en bout de course à la collectivité, dont le fonctionnement est payé par la totalité des habitants raccordés. Il appartient donc au SICOVAL de débrouiller cette affaire.

Avis du commissaire enquêteur : il renvoie la responsabilité de ce différend au SICOVAL, autorité compétente en matière d'assainissement. Un règlement amiable peut être trouvé avec de la bonne volonté de part et d'autre.

-THEME 5 : EAUX PLUVIALES DANS LE QUARTIER DE GOJOUZE.

Plusieurs observateurs sont venus signaler le ruissellement récurrent des eaux pluviales dans le quartier de Gojouze, et principalement sur la chaussée... qui engendrent des désordres, voire des inondations.

La commune rappelle que Vieille-Toulouse dispose d'un unique réseau pluvial busé, dans sa partie centrale qui rejoint la Garonne par le chemin de l'Ariège. Pour le reste du territoire, l'écoulement des eaux pluviales se fait par le biais des fossés et des ruisseaux qui débouchent sur la Garonne.

La commune affirme dans son Mémoire en réponse que la présente enquête publique ne concerne pas les « eaux pluviales ». Or, le commissaire enquêteur constate que le chapitre « Eaux pluviales » figure bien dans le dossier d'enquête ; il est d'ailleurs étudié dans le présent Rapport en page 68 (Cf. chapitre 2.1.2. Eaux pluviales).

Le commissaire enquêteur constate que les « débordements » au lieu-dit Lespinas sont énoncés dans le dossier mis en enquête; par conséquent, il s'autorise à émettre un avis sur cette thématique : il sait que l'augmentation des espaces artificialisés, générée par le développement urbain, modifie forcément l'usage des sols, et contribue à accroître les problèmes de ruissellement des eaux. Aussi, la commune doit porter une attention toute particulière sur ce phénomène... la topographie de Vieille-Toulouse étant susceptible d'influer et d'aggraver le volume et la vitesse des ruissellements.

Avis du commissaire enquêteur : il recommande au maître d'ouvrage de porter une attention toute particulière à son système d'assainissement d'eaux pluviales, via la mise en place d'aménagements spécifiques, un réseau de surface, afin de limiter l'aléa ruissellement.

3. CONCLUSIONS GENERALES

- **Considérant** la légalité de la présente enquête, le fait qu'aucune infraction n'ait été commise durant celle-ci, la qualité des documents présentés, conformes à la réglementation et de nature à permettre une information claire et accessible;
- **Considérant** la qualité de la concertation menée, les interventions et les nombreuses observations du public, et celles des personnes publiques qui ont permis une analyse pertinente des enjeux ;
- **Considérant** les constats effectués lors des visites sur le terrain du commissaire enquêteur;
- **Considérant** le Mémoire en réponse et la qualité des réponses apportées par le maître d'ouvrage;
- **Attendu** la prise en compte de la réserve, et si possible des recommandations émises en suivant.

En conséquence de ce qui précède :

le présent Rapport d'enquête et ses Conclusions autorisent le commissaire enquêteur, en toute indépendance, à donner un AVIS FAVORABLE au projet de zonage d'assainissement de la commune de Vieille-Toulouse, assorti de 5 recommandations.

→RECOMMANDATIONS :

- Insérer dans les documents d'assainissement, une courte synthèse explicative, pour vérifier toute autre possibilité d'implantation du système d'assainissement dans le corridor rivulaire de la Garonne.
- Insister auprès de l'EPCI en charge de l'assainissement autonome, afin qu'il produise une étude et un avis sur les désordres occasionnés sur la parcelle de M. AYMES.
- Insister afin que le SICOVAL assure le règlement à l'amiable des problèmes de raccordement au réseau collectif dans le quartier Brantalou-La Pipe.
- Mettre à l'étude le problème des eaux pluviales sur la commune, afin de limiter l'aléa ruissellement.
- Contacter le SDIS pour recueillir ses observations concernant les réserves d'eau en matière de lutte contre l'incendie.

En conséquence :

le commissaire enquêteur transmet à Madame le Maire de Vieille-Toulouse, en deux exemplaires, et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, le présent rapport d'enquête publique, ses conclusions et son avis motivé.



FAIT A MONTESQUIEU-VOLVESTRE, LE 26 FEVRIER 2017

Myriam de BALORRE
Commissaire enquêteur

