

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PALAMINY (31220)

3^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ENQUÊTE PUBLIQUE

du 23 septembre au 24 octobre 2019

Référence de l'enquête :

E 19000113 / 31

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Henri GARRIGUES, commissaire enquêteur
par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse
en date du 02 07 2019

ENQUÊTE PUBLIQUE

ayant pour objet :

« La troisième modification du plan local d'urbanisme de la commune de Palaminy ».

(23 septembre 2019 à 10H00 au jeudi 24 octobre 2019 à 17H00)

➤ Pièce n°1 : Rapport d'enquête

Annexes : 17

➤ Pièce n° 2 : Conclusions motivées

PIECE 1

**ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE A LA 3^{ème} MODIFICATION DU P.L.U. DE LA COMMUNE
DE PALAMINY 31220**

RAPPORT

**Henri GARRIGUES
Commissaire enquêteur**

Référence dossier Tribunal Administratif : n° E19000113 / 31

PIECE 1

3^{ème} Modification du PLU de PALAMINY (31220)

RAPPORT

SOMMAIRE

I. GENERALITES

page 3

- 11. Préambule
- 12. Cadre juridique
- 13. Objet de la modification
- 14. Contexte de la modification
- 15. Composition du dossier
- 16. Avis des Personnes Publiques Associées

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

page 10

- 21. Désignation du commissaire enquêteur
- 22. Maître d'ouvrage et Bureau d'études
- 23. Modalités de l'enquête : préparation et visite des lieux / ouverture du registre
- 24. Information du public : publicité légale / durée et lieu / consultation dossier
- 25. Permanences
- 26. Incidents relevés en cours d'enquête
- 27. Climat de l'enquête
- 28. Clôture de l'enquête
- 29. Bilan comptable des observations

III. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER

page 12

- 31. Absence de pièces
- 32. Appréciation sur la forme et le fond

IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS

page 13

- 41. Inventaire des observations
- 42. Réponse aux observations du public
- 43. Analyse des motivations du public
- 44. Réponses du maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur
- 45. Analyse des avis des personnes publiques associées

LEXIQUE :

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
MOA : Maître d'ouvrage
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
PLUi-H : Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PPA : Personnes Publiques Associées
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

I. – GENERALITES

11. Préambule

Palaminy est une commune du sud-ouest de la France (altitude : 250 m), située dans le département de la Haute-Garonne et en région Occitanie. La commune compte 804 habitants (recensement 2016, avec une diminution de 0,12% par rapport à 2011) qui vivent sur une superficie totale de 11 km² avec une densité de 73 habitants par km². La commune est traversée par le fleuve Garonne, le franchissement d'une rive à l'autre nécessite un détour routier de 5 km minimum en passant par Cazères ou Mauran. La rive droite agricole et surtout boisée comprend le hameau de Pesquès et sept lieudits, elle se situe entre les premiers contreforts des Pyrénées et le fleuve. La rive gauche de la Garonne est une plaine composée de grandes étendues agricoles, c'est sur cette rive qu'est implanté le centre du village, traversé par la route départementale n°10 qui relie Cazères à Saint-Gaudens.

La grande ville la plus proche de Palaminy est Muret située à 35 km au nord-est. Les villes voisines sont Cazères, Couladère, Mondavezan, Saint-Michel, Mauran, Plagne. Les gares les plus proches sont à Cazères (1.3 km) et à Martres-Tolosane (4.5 km). La commune est à 61 km et environ 45 mn du centre de Toulouse. L'autoroute A64 « La Pyrénéenne », reliant Toulouse à Tarbes est distante de 5 km du centre du village. Par la route, les premières stations de ski sont à 1h15, l'océan est à 2h30 et la mer à 2h15.

Dans le cadre du SCoT, la commune est notamment identifiée, en raison de sa situation géographique, en tant que pôle d'équilibre (pôle de Cazères-Palaminy-Couladère) au sein du bassin de vie de Cazères. Palaminy est membre de la Communauté de Communes « Cœur de Garonne ».

12. Cadre juridique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Palaminy a été approuvé par délibération du conseil municipal le 13 octobre 2006.

Le PLU de la commune a fait l'objet de :

- 3 modifications simplifiées
- 2 modifications
- 2 révisions simplifiées, dont la dernière a été approuvée en date du 25/08/2017.

La dernière procédure concerne la modification simplifiée qui a été approuvée en date du 25 août 2017.

La procédure de modification s'inscrit dans le respect de l'article L153-41 du code l'urbanisme. Par ailleurs, le projet de modification est réalisé conformément au chapitre III du titre II du livre du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construction ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le conseil municipal, par délibération en date du 25 août 2018, a prescrit la modification n°3 du PLU.

13. Objet de la modification

Revoir l'aménagement de la zone AU de Rosaire :

- Modification du positionnement de l'emplacement réservé n° 7 et suppression de l'emplacement réservé n° 6 ;
- Délimitation de la zone AU selon les limites du lotissement communal ;
- Modification des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Fermeture à l'urbanisation de la partie Nord de la zone.

Modification du règlement écrit :

- Suppression du COS et des surfaces minimales des parcelles (Loi ALUR) ;
- Intégrer les dispositions de la Loi Macron pour les extensions et annexes des habitations situées en zone A du PLU ;
- Remplacement des notions SHOB et SHON par surface de plancher.

14. Contexte de la modification

Une 3^{ème} modification avait été initiée par délibération municipale en date du 8 mars 2018, avec des objets supplémentaires par rapport à celle mise actuellement en enquête publique. Suite à des avis défavorables de personnes publiques associées, il n'a pas été donné suite à ce premier projet. L'aménagement de la zone AU du Rosaire figurait déjà dans le premier projet de modification. C'est la délibération du 25 août 2018 qui annule et remplace la précédente en ne retenant plus que les deux objets présentés au paragraphe 13 ci-dessus.

Le PLU de Palaminy a été approuvé en 2006 ne satisfait pas aux lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 (dites lois Grenelle) au regard notamment de la limitation de la consommation d'espace. Le PLU doit également être mis en compatibilité avec le SCoT du Pays sud toulousain, approuvé le 29 octobre 2012 (cf SCoT Grenelle). Or, cette mise en compatibilité nécessite d'engager une procédure de révision générale. Aussi, à l'instar de la présente modification, toute évolution transitoire du document doit s'inscrire dans la cohérence avec la démarche générale.

15. Composition du dossier

Le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

Pièce N° 0 : Pièces administratives

- L'extrait du registre des délibérations du Conseil municipal, séance du 25 août 2018 (Modification n° 3 du PLU, qui annule et remplace la délibération 2018-02).
- L'avis de la Direction Départementale des Territoires, en date du 16 avril 2019.
- L'avis de la CDPENAF, en date du 15 avril 2019.
- L'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, en date du 18 avril 2019.
- L'avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne, en date du 11 mars 2019.
- L'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière Occitanie, en date du 1^{er} mars 2019.

Pièce N° 1 : Rapport de Présentation

Pièce N° 2 : Documents graphiques

- 2.1 : Document graphique avant modification (échelle 1/2500^e et 1/5000^e)
- 2.2 : Document graphique modifié (échelle 1/2500^e et 1/5000^e)

Pièce N° 3 : Orientations d'aménagement (OAP)

- 3.1 : Orientations d'aménagement avant modification
- 3.2 : Orientations d'aménagement modifiées

Pièce N° 4 : Règlement écrit

- 4.1 : Règlement écrit avant modification
- 4.2 : Règlement écrit modifié

16. Avis des Personnes Publiques Associées

Direction Départementale des Territoires (DDT) (réponse du 16 avril 2019) :

Vous m'avez transmis pour avis avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de 3^{ème} modification du plan local d'urbanisme de Palaminy, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet de modification vise, d'une part, à revoir l'aménagement de la zone AU de la Rosaire, et d'autre part, à actualiser les dispositions réglementaires de la zone agricole afin d'intégrer la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) de mars 2014, et la loi Macron pour la croissance et l'activité d'août 2015.

Concernant la zone de la Rosaire, le projet prévoit de reclasser l'espace urbanisé à ce jour (2,69 ha, cf tableau surfaces des zones page 24 de la notice) correspondant à l'école et au lotissement communal dans la zone UB attenante. La partie située au nord qui couvre une superficie de 3,69 ha (cf. tableau des surfaces), actuellement cultivée et grevée de trois emplacements réservés destinés à réaliser une desserte extérieure du bourg, est en revanche fermée à l'urbanisation. L'emplacement réservé (ER) n°6 est supprimée tandis que l'ER n°7 est réduit et légèrement déplacé en fonction des aménagements déjà réalisés (ces deux ER étaient destinés à la réalisation de tronçons de voies pour le raccordement de la desserte extérieure). De fait, la part résiduelle de la zone AU se limite à 1,84 ha. Elle correspond à du foncier communal. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) y sont également ajustées, dans le respect des orientations fixées au PADD.

Il convient tout d'abord de rappeler que le PLU de Palaminy a été approuvé en 2006. Ce document ne satisfait pas, par conséquent, aux lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 (dites lois Grenelle) au regard notamment de la limitation de la consommation d'espace. Ce document doit également être mis en compatibilité avec le SCoT du Pays sud toulousain, approuvé le 29 octobre 2012 (cf SCoT Grenelle). Or, cette mise en compatibilité nécessite d'engager une procédure de révision générale. Aussi, à l'instar de la présente modification, toute évolution transitoire du document doit s'inscrire dans la cohérence avec la démarche générale.

Dans le cadre du SCoT, la commune de Palaminy est notamment identifiée, en raison de sa situation géographique, en tant que pôle d'équilibre (pôle de Cazères-Palaminy-Couladère) au sein du bassin de vie de Cazères. Cette identification autorise un potentiel de développement important. L'objectif démographique maxima à 2030 est de 1100 habitants, pour 800 habitants en 2010 (cf Prescription 10 du SCoT). De fait, l'objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030 s'élève à 200 logements (cf. P51), soit une production annuelle moyenne de 10 logements par an, avec un objectif minimum de densification moyenne concernant les extensions urbaines de 25 à 40 logements/ha (P58).

Pour autant, entre 2010 et 2015, la croissance démographique de la commune marque une stagnation avec 795 habitants en 2015. La production de logements sur les 12 dernières années s'élève à 28 logements (cf page 12 de la notice) soit 2,3 logements par an en moyenne. La construction concerne, en fait, essentiellement les espaces libres au sein des zones urbaines (cf page 12 de la notice).

Les zones prévues pour une ouverture à l'urbanisation (zone AU ou AUo) représentent de l'ordre de 20 ha. Mais leur constructibilité apparaît aujourd'hui bloquée en raison de leur superficie importante qui ne correspond pas à la demande et de la multiplicité des propriétaires concernés. Aussi, une révision générale du PLU s'impose, également, afin de définir un projet urbain répondant à la dynamique locale et aux futurs besoins de développement de la commune, en compatibilité comme mentionné ci-dessus avec les orientations du SCoT.

La zone AU de la Rosaire se situe à proximité immédiate de la nouvelle école. Elle revêt en conséquence une position stratégique au sein du bourg. Cette position requiert l'aménagement la réalisation d'aménagements de qualité répondant aux besoins. La maîtrise du foncier constitue à cet effet un levier essentiel. Ce secteur doit, de notre point de vue, satisfaire à deux objectifs, produire des formes urbaines de bonne qualité et répondre à un besoin de création de logements locatifs visant à favoriser la pérennisation des effectifs scolaires.

Or le projet est fondé sur une construction de 19 lots libres tournés vers l'accession à la propriété avec une superficie moyenne d'environ 750 m² par lot soit environ 13,3 log/ha. Force est de constater que ce projet basé sur la construction individuelle n'est pas de nature à répondre aux objectifs pré-cités. L'objectif de densité (13 logts/ha) est par ailleurs très en deçà de l'objectif minimal fixé par le SCoT (25 logts/ha). Ce constat est également réalisé sur la partie de la zone déjà construite qui est classée en UB et qui comporte de l'ordre de 13 lots.

La sous densité observée sur l'ensemble de ce secteur devra dès lors être compensée à l'occasion des prochaines opérations, suivant des conditions qui seront fixées dans le cadre de la future révision générale du PLU. Par exemple, dans l'hypothèse d'une extension de l'urbanisation qui concernerait 80 logements à l'horizon 2030, la densification devrait viser plus de 30 logements/ha.

Cependant afin d'optimiser la qualité et les conditions d'urbanisation de ce secteur stratégique, nous préconisons à la collectivité d'engager une démarche de consultation d'un opérateur public susceptible d'assurer l'aménagement et la construction totale de cet espace suivant un programme co-élaboré avec ce dernier. Il conviendra d'apprécier alors les éventuels besoins d'ajustement de l'OAP afin de garantir la compatibilité.

Concernant l'actualisation des dispositions réglementaires de la zone agricole, il conviendra de préciser, pour les extensions des constructions, l'emprise au sol totale autorisée (existant et extension) habituellement 200 m². La hauteur maximale des extensions doit être limitée à celle de l'existant. En somme, les dispositions doivent indiquer que les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher, existante et créée, à la date d'approbation du PLU et à condition que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et à créer ne dépassent pas 50 m².

En définitive, j'émetts un avis favorable à la troisième modification du PLU sous réserve de prendre en compte les observations formulées dans le présent avis. Toutefois, j'attire, encore une fois, l'attention de la collectivité sur la nécessité d'engager le plus rapidement possible une procédure de révision générale de ce document afin d'éviter à moyen terme des blocages qui devraient s'imposer aux projets, du fait de son inadaptation.

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) (réponse du 18 avril 2019) :

La commune vise parmi les objectifs figurant dans le PLU, la production de 10 logements par an ainsi que la diminution du nombre de logements vacants, tout en s'inscrivant dans une perspective de développement urbain durable : constructions économes en énergie, orientation des lots, gestion des eaux pluviales, déplacements doux...

Les quatre secteurs faisant l'objet de la modification sont situés en zones AU et AUo. Après analyse des documents transmis :

On note des points positifs d'amélioration de la zone du Rosaire : la suppression des intentions d'accès futurs vers les zones agricoles et la suppression de l'emplacement réservé 6.

Concernant les objectifs de développement durable :

1-Constructions économes en énergie :

Il n'est pas judicieux de présenter les « schémas non descriptifs » §9, p17 ; en effet, ils pourraient être interprétés comme des orientations architecturales à adopter. De plus, certaines zones sont situées dans des périmètres de protection de monuments historiques dans lesquels des éléments ne seront pas admis : panneaux photovoltaïques, fenêtre de toit avec volet, pompe à chaleur en applique sur les murs, non dissimulée. Par ailleurs, ces schémas ne sont pas cohérents avec le règlement écrit.

2-Orientations des lots :

OAP Zone de la Roseraie : le schéma d'implantation des maisons est incompatible avec les schémas de construction durables § 9 et avec le règlement écrit. Ce schéma résulte d'un découpage foncier de type lotissement classique.

3-Gestion des eaux pluviales :

Le règlement écrit édicte une collecte dans le réseau pluvial collectif – aucune gestion sur les parcelles n'est étudiée ou envisagée. Seule une noue paysagère est évoquée dans l'OAP de la zone de la Rosaire.

4-Déplacements doux :

La modification de la zone de la Roseraie a supprimé les cheminements doux en lien avec les équipements (école, terrain de sport...) et les autres quartiers.

Les autres secteurs ne prévoient aucun maillage ou un maillage très insuffisant entre quartiers et avec le centre bourg.

Les exemples photographiques présentés pour référence ne sont pas qualitatifs : sols artificialisés, pauvreté paysagère, et présentent peu d'aménités.

Remarques particulières sur les quatre zones :

ZONE DE LA ROSERAIE :

De par sa proximité avec des équipements, l'urbanisation et la densification de cette zone auraient été pertinentes si le bourg n'avait pas subi un étalement urbain consommateur d'espace.

La superficie des lots est trop importante et l'implantation du bâti n'est pas satisfaisante. Cet aménagement répond peut-être à une demande mais ne remplit pas les objectifs fixés dans le PADD, le SCoT et les politiques actuelles.

Un autre modèle d'aménagement doit être adopté. Il n'est pas obligatoire que toutes les parcelles soient desservies par l'automobile. Des poches de stationnement en abords peuvent être aménagées et les dessertes des parcelles effectuées par des cheminements doux.

Les zones urbanisées ou à urbaniser doivent présenter une frange végétalisée épaisse, en transition avec les espaces agricoles, qui ne doit pas être réduite à une haie ou à un alignement d'arbres.

Trois autres zones : voir réponse DRAC en annexes.

Ces zones n'ont pas été étudiées avec suffisamment de détails.

La consommation d'espace est certes plus faible dans le projet de modification mais elle reste trop élevée. On note un tissu urbain très distendu, très peu compact en dehors du centre bourg, de nombreuses dents creuses, et un lotissement avec peu de parcelles bâties. Il ne semble donc pas opportun, d'envisager de lotir ces zones qui ne présentent pas toutes les dispositions requises pour un développement urbain maîtrisé et harmonieux.

Les orientations d'aménagement ne permettent pas de conforter la centralité du bourg, elles produisent des lotissements classiques sans lien avec le centre bourg (absence de liaisons, de maillage...). Elles sont l'expression d'une urbanisation de type étalement urbain consommatrice d'espaces.

Pour cela, nous encourageons la commune à s'orienter vers une révision du PLU pour un PLUiH afin de mettre en œuvre les objectifs réglementaires et la compatibilité complète avec le SCoT.

Cette révision permettra d'établir un diagnostic patrimonial, une cartographie précise de la vacance des logements, des dents creuses, une cartographie des activités, commerces et d'établir les besoins de la commune et de réfléchir à son développement en s'appuyant sur ses ressources présentes.

Des OAP thématiques pourraient être établies : Trame Bleue/Trame Verte.

Cette révision pourrait être l'occasion d'initier un P.D.A. (Périmètre Délimité des Abords) avec l'établissement de fiches patrimoniales au titre de l'art L 151-9 du Code de l'Urbanisme pour le bâti déjà repéré en zone Ap et à repérer, éventuellement, dans d'autres secteurs.

Remarques sur le règlement écrit :

A rajouter :

- les constructions devront s'adapter au terrain et non l'inverse : éviter les délaïs/remblais, les enrochements sont proscrits ;
- des préconisations pour les clôtures – elles devront être végétalisées et de type « rural » (les murs seront possibles selon dispositions particulières et localisation et selon diagnostic patrimonial).
- les gouttières et les descentes EP seront en zinc ;
- les éléments techniques devront être intégrés aux bâtiments et dissimulés ;
- préciser les revêtements de sols extérieurs, ils devront être perméables et limités en surface ;
- préconisations sur les portails (le PVC et le blanc sont proscrits) ;
- une palette végétale est à étudier et à intégrer dans le nouveau document.

A modifier :

- les façades en briques et galets seront enduites (pas de parements apparents) ;
- pas de mur de clôture à 2,00 de H mais des clôtures ajourées ;
- VR vitrine : à intégrer à l'intérieur du commerce, pas en applique de façade – préférer les grilles métalliques microperforées – pas de lames en aluminium opaques ;
- portes de garage : pas carrées – plus hautes que larges et en bois peint.

Autres remarques :

Les plans des servitudes liées aux Monuments Historiques et aux Sites inscrits et/ou classés doivent être annexés au PLU.

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) (réponse du 15 avril 2019)

Un avis favorable, sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans la zone A avec les réserves

- d'harmoniser les hauteurs des extensions des constructions existantes dans la zone Ab avec les hauteurs définies pour les extensions dans les zones A et Ap
- d'imposer aux annexes un recul de 3 m minimum par rapport à la limite de l'unité foncière.

Centre Régional de la Propriété Forestière Occitanie (réponse du 1^{er} mars 2019)

Nous n'avons pas de remarque particulière quant aux modifications proposées et formulons en conséquence un avis favorable.

Nous profitons de cette occasion pour vous rappeler le rôle du CRPF, organisme public chargé de développer, d'orienter et d'améliorer la gestion durable de la forêt privée.

Chambre d'agriculture de Haute-Garonne (réponse du 11 mars 2019)

Par courrier en date du 19 février 2019, vous nous avez transmis pour avis le nouveau dossier concernant la 3^{ème} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Un précédent projet de 3^{ème} modification a fait l'objet d'un avis de la Chambre d'agriculture le 18 mai 2018.

Ce nouveau projet prévoit :

- de revoir l'aménagement de la zone AU de la Roseraie,
- de modifier le règlement écrit.

Les modifications sur la zone AU de la Roseraie prévoient une réduction de la zone AU par reclassement d'une partie de la zone UB (partie déjà aménagée) et une partie en AUO (secteur Nord).

Cette zone AU à proximité immédiate du centre-ville et des équipements publics (scolaires, sportifs) prévoit des densités qui sont inférieures aux objectifs fixés par le SCOT.

En complément du reclassement de la partie Nord de la zone AUO, nous préconisons de supprimer l'emplacement réservé. Les espaces concernés sont à usage agricole, ils n'ont pas vocation à être urbanisés à court terme.

Les modifications apportées au règlement écrit ont notamment pour objectif de réglementer les extensions et les annexes des constructions d'habitat résiduel existantes au sein de la zone agricole, comme le prévoient les dernières dispositions réglementaires.

L'article 9 concernant l'emprise au sol dit fixer les règles maximales pour les constructions d'habitation (200 m²), les extensions des constructions d'habitation (200 m² existant + extension) et les annexes des habitations (50 m²), ne pas fixer la règle pour les autres constructions.

Nous formulons un **avis réservé** au projet de 3^{ème} modification du PLU, nous demandons que le dossier soit adapté pour tenir compte des observations ci-dessus.

Remarque du commissaire enquêteur : Les avis précités (Pièce N° 0) étaient intégrés au dossier dès l'ouverture de l'enquête publique.

Commentaire du CE sur les avis des PPA :

Bilan des avis :

Organisme	Réserve (s)	Favorable	Néant
DDT	x	x	
DRAC	x		
Chambre d'agriculture	x		
CDPENAF	x	x	
CNPF		x	

La quasi-totalité des PPA a émis des réserves au projet de modification proposé. Ces avis seront repris et expliqués en partie 4 : analyse des observations.

II. – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21. Désignation du commissaire enquêteur

Désignation de M. Henri GARRIGUES en qualité de commissaire enquêteur, par décision du Tribunal Administratif de Toulouse N° E19000113 / 31 en date du 02 juillet 2019, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la demande présentée par M. le Maire de Palaminy concernant le projet de « 3^{ème} modification du plan local d'urbanisme de la commune de Palaminy ».

22. Maîtrise d'ouvrage et Bureau d'études

Le dossier d'enquête a été réalisé par le cabinet URBA2D dont l'adresse est : 1 Rue de Bezelles ZA de Roumagnac 81600 Gaillac (tph : 05 63 41 18 43).

23. Modalités de l'enquête

➤ 23-1 Préparation de l'enquête et visite des lieux, objets de l'enquête

Date	Destination A-R	Motif
Ve 09/08/2019	PALAMINY	Prise de contact - organisation enquête Visite terrain
Ma 03/09/2019	PALAMINY	Présentation par M. le Maire - Signature documents
26/09 – 5/15/23/10/2019	PALAMINY	Contrôle affichage et reconnaissances
13/09 – 06/10	CARBONNE	Echange avec la DDT

Contenu des réunions en mairie : échanges sur le dossier d'enquête, organisation des permanences, modalités pratiques.

Réunion du 9 août 2019 : M. LAFRANQUE représentant M. le Maire. M. CHARRUYER du cabinet URBA2D.

Entretiens avec M. SENSEBÉ, Maire de Palaminy : 3 septembre – 15 octobre 2019.

➤ 23-2 Ouverture du registre

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le registre d'enquête et l'ensemble des pièces du dossier ont été cotés et paraphés le 3 septembre 2019 par le commissaire enquêteur.

24. Information du public

➤ 24-1 Publicité légale de l'enquête (presse, site internet communal, affichage)

L'arrêté et l'avis d'enquête publique ont été affichés dès le 05/09/2019 en mairie. La version numérique du dossier d'enquête était disponible à partir du 23/09/2019 sur le site web de la commune. Les affiches jaunes d'avis d'enquête ont été mise en place le 06/09/2019 sur les sept panneaux prévus à cet effet dans le périmètre de la commune, y compris dans la partie sud, au-delà du fleuve Garonne (2 affiches). Les photos de ces différents panneaux prises par le commissaire enquêteur figurent en annexes.

Un contrôle de l'affichage a été réalisé par le commissaire enquêteur avant chaque permanence. Le samedi 5 octobre, lors de la seconde permanence, il a été constaté que l'affiche jaune située sur le rond-point de Rosaire était tombée au sol à une dizaine de mètres du pylône auquel elle était fixée. Le maître d'ouvrage a déclaré l'avoir fait remettre en place dans les meilleurs délais, ce que j'ai pu constater le 15 octobre à l'occasion de la troisième permanence.

Un certificat d'affichage a été produit à l'issue de l'enquête (voir Annexes).

- Dépêche du Midi, le 04/09/2019 et le 25/09/2019.
- La Gazette du Comminges éditions du 11 au 17/09/2019, du 04 au 10/09/2019 et du 25/09 au 02/10/2019. La seconde parution était uniquement consacrée à un correctif du texte de la première édition.

➤ 24-2 Durée et lieu de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours entiers et consécutifs, du lundi 23 septembre 2019 à 10 heures au jeudi 24 octobre 2019 à 17 heures.

La mairie, située Rue de Savoie à Palaminy, a été choisie pour être le siège de l'enquête.

➤ 24-3 Consultation du dossier par public et inscription des observations sur le registre d'enquête

Le dossier d'enquête pouvait être consulté sur le site internet (<http://www.palaminy.fr/>) depuis le 23/09/2019 pendant la durée de l'enquête publique.

Les observations pouvaient être adressées par courrier au commissaire enquêteur à la mairie de Palaminy (Mairie – Rue de Savoie 31220 Palaminy) ou par voie électronique sur l'adresse courriel dédiée au commissaire enquêteur (palaminy.modif3plu@gmail.com) en se rendant sur le site internet précisé ci-dessus.

S'il y en avait eu, les courriers et courriels auraient été annexés au registre d'enquête dès leur réception.

Remarque : il n'y avait pas de poste informatique fixe uniquement dédié au dossier d'enquête, ce dernier était disponible sur les postes informatiques du personnel du secrétariat. Même si cela ne s'est pas avéré nécessaire, le poste aurait été mis à disposition de toute personne qui aurait éprouvé le besoin de consulter la version électronique du dossier en mairie.

25. Permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales lors des permanences suivantes à la mairie de Palaminy :

- le jeudi 26 septembre de 09H00 à 12H00
- le samedi 05 octobre 2019 de 09H00 à 12H00
- le mardi 15 octobre de 14H00 à 17H00
- mercredi 23 octobre de 09H00 à 12H00

26. Incidents relevés en cours d'enquête

Aucun incident n'est à signaler.

27. Climat de l'enquête

Le climat était bon, les quelques pétitionnaires qui se sont présentés lors des permanences du commissaire enquêteur se sont exprimées avec franchise et courtoisie. Les conditions matérielles mises en place pour l'accueil du public étaient optimales, le personnel de mairie s'est montré disponible.

28. Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai prévu, le 24 octobre 2019 à 17 heures lors de la fermeture du secrétariat de mairie, le public n'avait plus accès au dossier d'enquête, ainsi qu'au site web avec une adresse dédiée. Le commissaire enquêteur a clôturé et signé le dossier d'enquête le 25 octobre 2019.

Le lundi 28 octobre 2019, le commissaire enquêteur s'est rendu en mairie de Palminy pour remettre, en mains propres, le procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire (voir Annexes).

29. Bilan comptable des observations

Le nombre total d'observations reçues par le commissaire enquêteur pendant l'enquête, sous diverses formes, orales, écrites ou courriers électroniques, s'élève à trois.

Lors des permanences, quatre personnes se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur, celles-ci ont consigné leurs observations sur le registre d'enquête et commenté leurs propos au commissaire enquêteur.

III. – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

31. Absence de pièces : Comme indiqué en Partie 1, Paragraphe 15 : composition du dossier, aucune absence de pièces exigées dans le dossier durant l'enquête publique.

32. Appréciation sur la forme et le fond:

Le dossier est clair et bien structuré, quelques observations de détail ont été relevées pour chacune des pièces qui composent le dossier.

Rapport de présentation :

- Compte tenu de l'échelle des cinq planches illustrant les cinq axes du PADD (pages 6 à 10), l'emplacement du secteur Rosaire aurait pu être indiqué par une flèche.
- Analyses de l'application du PLU (pages 11 à 15) : chacune est bien expliquée avec une conclusion claire, mettant en évidence l'aspect positif ou négatif.
- Les modifications projetées et leurs modifications : la photo aérienne de la page 16 aurait gagné à être plus récente, faisant mieux apparaître le bâti existant.
- Le schéma de la page 18 qui présente l'orientation d'aménagement « avant modification » aurait pu avoir son équivalent, « après modification ».
- Modifications apportées : pages 22 à 23, une police différente de caractère entre la rédaction avant et après modification aurait pu être choisie.

Orientations d'aménagement : celle qui nous intéresse directement (Rosaire) est bien présentée. Les schémas et les photos de fin de document (pages 11 à 18) sont bien démonstratifs et permettent au lecteur de se faire une idée assez précise de l'organisation à terme du terrain.

En légende du schéma de principe d'organisation de la zone AU de Rosaire (page 6), les nouvelles surfaces des zones UB, AU et AU0 auraient pu être reportées.

Une annotation aurait peut-être pu être faite en début du document pour préciser que seule l'AOP de Rosaire était prise en considération pour la troisième modification du PLU.

Documents graphiques : Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a demandé le rajout à l'échelle 1/5000 des documents graphiques avant et après modification (en plus des deux mêmes documents graphiques à l'échelle 1/2500). Cette demande a été concrétisée.

Règlement écrit :

Suite à l'observation de la DRAC concernant « *Les objectifs de développement durable : I-Constructions économes en énergie* », il serait judicieux de représenter des schémas en cohérence avec le règlement écrit, afin d'éviter de fausses interprétations.

Règlement modifié (page 6), article UA 10 : revoir la formule $h1 \leq h \leq h2$.

Pièce 4.2 Règlement écrit modifié : article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / 2) Cas particuliers : 2.2 fin du paragraphe : « ... les constructions devront être implantées à l'alignement comme indiqué dans le schéma ». Commentaire : préciser où se situe le schéma ?

IV. - ANALYSE DES OBSERVATIONS

41. Inventaire des observations

42. Réponse aux observations du public

43. Analyse des motivations du public

44. Réponses du maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur

45. Analyse des avis des personnes publiques associées

41. Inventaire des observations

N° observation	Identification du requérant	Date	Type d'observation
			Permanence 1,2,3,4
01	DURRIEU Marc	26/09/2019	1
02	HURLÉ Anne-Marie	23/10/2019	4
03	SEBASTIAN Alice et Christian	23/10/2019	4

Trois observations ont été formulées par écrit sur le registre d'enquête. Aucune observation n'est parvenue par voie électronique ou postale.

42. Réponse aux observations du public

Observation N° 01 :

M. Marc DURRIEU

« *Réglementation des opérations d'ensemble en zone AU. La surface minimale d'un hectare peut-elle être supprimée ou modifiée pour permettre de détacher une parcelle inférieure à 1 ha ?*

Est-ce qu'une opération d'ensemble peut être répartie sur 2 communes (Palaminy / Cazères) ? »

Avis du MOA :

La surface d'un hectare est fixée par le PLU elle oblige ainsi à intégrer les dispositions de la Loi sur l'eau. Il serait préjudiciable de supprimer ce seuil ou de le modifier à la baisse en terme de gestion des eaux pluviales et de cohérence dans l'aménagement d'une zone de développement.

Une opération d'aménagement peut se faire sur 2 communes dès lors que le règlement et les OAP sont concordants.

Réponse du commissaire enquêteur :

En complément de la réponse du MOA, j'ajoute que la surface minimale d'un hectare vaut pour chacune des communes. La question porte sur le secteur de La Hitaire qui ne rentre pas dans le cadre de la présente modification.

Observation N° 02 :

Mme HURLÉ Annie

Observation écrite sur le registre d'enquête :

« Gérante de la SCI des Laurentides 70 avenue de St-Cizy 31220 Cazères. Je suis venue rencontrer le commissaire enquêteur pour la procédure de PLU à Palaminy. Le dossier présenté sur le site de la Mairie n'est pas conforme et ne concerne que « Le Rosaire ». Comme j'ai bien étudié le dossier présenté, je laisse un document comprenant 10 pages auprès du commissaire enquêteur ce jour le 23. 10. 2019. »

Avis du MOA :

Pris note de l'avis

Lettre de la SCI LES LAUTENTIDES remise par Mme Annie HURLÉ au commissaire enquêteur et annexée au registre d'enquête :

« La procédure de Modification du Plu engagée à Palaminy

Cette procédure pose de nombreux problèmes de formes et de fonds qui mettent en cause sa cohérence et sa légalité.

Concernant la légalité, l'avis d'enquête publique publié (en jaune) pose de gros soucis

Il est indiqué que « cet avis sera notamment affiché sur les sites concernés par la présente enquête » PJ1

Or il n'en est rien

Trois exemples sur le lotissement du Rosaire : Un panneau est affiché à plusieurs mètres de hauteur sur un ancien panneau de la communes « terrain à vendre » PJ2

Qui va s'arrêter en plein rond-point pour le lire à une hauteur quasi illisible ?

De même tant sur le lieu-dit « las Pachères » que sur le lieu « la Hitaire » aucuns panneaux jaunes n'ont été apposés ; PJ3

Dès lors la multiplication de tels « oublis » ne peut qu'être la volonté de ne pas informer les habitants de Palaminy, afin que le moins de monde possible ne s'intéresse à ce qui se passe et ne vienne donner son avis. »

JE VOUS DEMANDE DONC AU VUE DE CE DEFAUT D'INFORMATIONS EN TOTALE OPPOSITION à ce qui est affiché de prolonger l'enquête publique d'au moins 3 SEMAINES ; Concernant les projets de modifications de la commune, rien n'est plus explicite que la lettre provenant de la préfecture d'Occitanie (de la DRAC) cf.PJ4

C'est une remise en cause systématique de ce qui est proposé au non du bon sens de la législation et du manque de pertinence

Ex : OAP LA ROSAIRE / LE SCHEMA D'IMPLANTATION DES MAISONS EST INCOMPATIBLE avec les schémas de constructions durables.

Zone de Pachères :tout agrandissement à PALAMINY et à CAZERES NE POURRA être que postérieur à l'agrandissement de la nouvelle station, soit pas avant 2020.

(L'intégralité du texte peut être consultée dans les annexes au Rapport).

Avis du MOA :

L'affichage sur les sites concernés par l'enquête a été respecté

L'avis d'enquête répond aux objectifs règlementaires. Les secteurs de la Pachère et de la Hitair ne sont pas concernés par la modification du PLU.

Les observations de la DRAC ne sont pas, ni détaillées, ni justifiées. Les schémas s'imposent en terme de compatibilité et non de conformité. Un document d'urbanisme ne peut pas aller à l'encontre des objectifs de développement durable, mais l'ABF peut au moment du permis faire valoir son avis.

Réponse du commissaire enquêteur :

-Article 7 de l'arrêté municipal : « Cet avis sera affiché notamment à la Mairie de Palaminy et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Palaminy. »

-Avis d'enquête : « Cet avis sera affiché notamment à la Mairie de PALAMINY sur l'ensemble des panneaux d'affichage dont dispose la commune de PALAMINY, sur chacun des lieux d'enquête publique et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. »

-L'affiche correspond aux normes règlementaires précisées par l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement.

Contestation de l'emplacement des affiches jaunes au lieu de l'OAP de Rosaire. :

- Une affiche était située sur le panneau d'affichage communal du groupe scolaire, distant d'une trentaine de mètres du terrain, objet de l'enquête ;
- Une affiche était fixée sur un pylône situé sur un rond-point passant, dans l'axe et à une trentaine de mètres du terrain concerné. Le bas de l'affiche était placé à une hauteur de 2,10 mètres du sol.

Par rapport au positionnement de ces deux affiches, à proximité immédiate du terrain considéré, j'estime qu'il y avait une volonté réelle du maître d'ouvrage de porter l'enquête à la connaissance du public. J'ajoute que cinq autres affiches jaunes étaient visibles sur les

autres panneaux communaux, aux endroits habituels, dont deux en mairie, une sur le panneau intérieur et une autre sur le panneau extérieur. Le titre de l'affiche « Avis d'enquête publique » était aux normes réglementaires prescrites pour attirer le regard d'un passant. L'avis d'enquête publique était par ailleurs consultable sur deux journaux régionaux et sur le site de la commune. En conséquence, je ne donne pas accès à votre requête qui consiste à prolonger l'enquête.

La prise en compte de l'avis de la DRAC peut être observée dans les parties rapport et conclusion du présent document.

Observation N° 03 :

M. et Mme SEBASTIEN Alice et Christian

« Se sont déplacés pour le dossier présenté par la Mairie concernant la révision du PLU. Le commissaire enquêteur nous dit que cela concerne « La Rosaire » et quelques points du règlement pour se conformer à la réglementation actuelle. Nous attendons une séance d'information sur la prochaine révision du PLU. »

Avis du MOA :

Pris note de l'avis.

Réponse du commissaire enquêteur :

La venue de ces pétitionnaires a été l'occasion de présenter l'objet exact de la modification et de l'évolution de l'urbanisme auquel toute personne doit s'intéresser lorsqu'elle veut être au fait des projets communaux, y compris en dehors des périodes d'enquête publique.

43. Analyse des observations du public

Les quatre personnes qui se sont présentées pensaient pouvoir s'entretenir sur d'autres zones classées en OAP. J'ai dû leur préciser que seule l'OAP de Rosaire était objet de modification et donc d'enquête. La pièce N° 3, composée de deux documents (avant et après la modification) incluait l'ensemble des zones OAP de la commune, qui sont au nombre de quatre. Le dossier des orientations d'aménagement forme un tout, c'est la raison pour laquelle la zone de Rosaire n'était pas la seule présente. A noter que d'autres pièces du dossier d'enquête (à savoir : la délibération municipale du 25 août 2018, l'avis publié dans les journaux, l'avis sur fond jaune affiché sur les panneaux communaux) indiquaient sans équivoque l'OAP objet de l'enquête publique.

Une pétitionnaire (observation n° 02) était très contrariée, j'ai dû lui expliquer les règles d'information de la population prévues par les textes réglementaires.

Les observations orales faites sur d'autres zones, notamment celles de La Hitaire (observations 1 et 3) et Pachères (observation 2) trouveront tout leur intérêt dans le cadre d'une révision future. En lien avec la mairie, j'ai vivement encouragé ces personnes à se tenir dès à présent informées sur cette prochaine étape particulièrement importante pour l'urbanisme de Palaminy.

Au-delà de ce volet, essentiellement centré sur la communication pour l'observation 2, j'ai clairement perçu chez trois pétitionnaires la crainte de voir la commune submergée par un accroissement brutal de la population qu'elle ne pourra absorber sans abandonner une certaine qualité de vie en milieu rural.

Concernant la participation particulièrement faible de la population à l'enquête publique est vraisemblablement liée au fait que, comme l'indique monsieur le Maire dans sa réponse, pour

une modification les adaptations sont limitées par la procédure. Par ailleurs, les objets de l'enquête ne portent pas atteinte à la propriété privée.

44. Réponses du maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur

Question 1 :

Pour quelles raisons, selon vous, le public a-t-il faiblement participé à l'enquête publique (dépôt d'observations) ?

Réponse du MOA :

S'agissant d'une modification, la population sait que les adaptations sont limitées par la procédure.

Question 2 :

Le SCOT Sud Toulousain (Schéma de cohérence territoriale) qui intègre la commune au pôle d'équilibre de Cazères a une approche plutôt ambitieuse pour le développement futur de Palaminy (pages 4 et 5 du rapport de présentation). Avez-vous pu avoir connaissance des arguments qui justifient cette position et éventuellement dialoguer avec les interlocuteurs compétents en amont de l'élaboration des prescriptions du SCoT ?

Réponse du MOA :

La proximité entre les 2 communes d'une part et la localisation du développement de Cazères en limite de Palaminy d'autre part sont les principaux arguments.

Question 3 :

Lors d'une discussion, vous avez évoqué l'éventualité d'implanter une Maison d'Accueil Rural pour Personnes Agées (MARPA) dans la zone AU du Rosaire. Cette hypothèse vous paraissait particulièrement intéressante d'autant plus qu'il pourrait être envisagé de faire bénéficier les groupe scolaire du point de cuisson de cet établissement et d'établir ainsi un lien entre les deux structures voisines. Etes-vous en mesure de fournir une évaluation approximative de l'apport de population lié à ce cas de figure ? Tout autre argument plaidant en la faveur de ce projet peut évidemment m'être fourni.

Réponse du MOA :

Par définition, les MARPA sont des établissements habilités à accueillir au maximum 24 résidents âgés. Cependant il est également vecteur d'emploi non délocalisable avec des services connexes (restauration, blanchisserie...).

Question 4 :

La construction de 19 lots de 750 m² chacun est source de critique de la part des Personnes Publiques Associées (PPA), car elle ne leur apparaît pas respectueuse des objectifs de densité et de surface d'occupation des sols prônés par les règlements d'urbanisme en vigueur. Ne pensez-vous pas qu'une démarche d'un opérateur public ou que les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE de Haute-Garonne) seraient de nature à vous apporter des projets novateurs dans de nombreux domaines ? :

- tout en conservant la qualité de vie et un espace confortable pour de potentiels résidents ?
- avec une part de logement locatif visant à favoriser également la pérennisation des effectifs scolaires ?

Réponse du MOA :

Une étude est en cours en partenariat avec le CAUE et les services de l'état concernant l'aménagement des zones AU de Palaminy et Cazères.

Les résultats de cette étude permettront de définir un projet d'aménagement qui prend en compte les objectifs de développement durable.

Question 5 :

Dans quelle mesure le schéma de principe d'organisation de la zone AU de Rosaire (cf. document 3.2. Orientations d'aménagement modifiées, page 6) serait-il modifié dans l'hypothèse d'un projet différent de celui évoqué dans le rapport de présentation (page 16) ?

Réponse du MOA :

Le rapport de présentation n'est pas opposable, seules les OAP s'imposent en termes de compatibilité. Ainsi le projet peut évoluer sans que le PLU ne soit modifié dès lors que les principes d'aménagement du projet sont compatibles aux OAP.

Question 6 :

Article 8 de la zone A modifiée :

« Les annexes devront être implantées à une distance de 25 m maximum par rapport à la construction principale » : pourquoi cette distance de 25 m et pas 20 ou 40 ou... ?

Réponse du MOA :

C'est la CDPENAF qui dans le département de Haute Garonne fixe les règles.

Question 7 :

Article 10 de la zone A modifiée :

« La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m du sol naturel à l'égout du toit » : Pourquoi cette hauteur et pas 3m ou 4, ou... ?

Réponse du MOA :

3,5 m est suffisant pour créer une construction annexe de type garage ou abris de jardin, même en cas de garage pour camping-car.

Question 8 :

Article 2 §4 de la zone A modifiée :

Le nombre d'annexes ne me paraît pas limité par unité foncière. Pouvez-vous confirmer ce constat que je fais en lisant l'article ?

Réponse du MOA :

Le nombre d'annexe n'est pas limité, seule la surface totale des annexes est limitée à 50 m² par logement.

45. Analyse des avis des personnes publiques associées

Cette analyse des avis des personnes publiques associées figure sciemment dans cette partie 4, compte tenu du peu d'observations reçues du public et dans le but d'apporter des arguments critiques vis-à-vis du projet présenté.

Chacune avec leur argumentaire, les personnes publiques associées portent un regard d'expert sur ce projet de 3^{ème} modification. Parmi les critiques majeures évoquées, on note :

- *Le secteur de la Roseraie qui se situe à proximité immédiate de la nouvelle école doit répondre à un objectif de production de formes urbaines de qualité, ainsi qu'à un besoin de création de logements locatifs visant à favoriser la pérennisation des effectifs scolaires, ce qui n'est pas le cas ici. (DDT)*
- *Les zones prévues pour une ouverture à l'urbanisation (zone AU ou AUo) représentent de l'ordre de 20 ha. Mais leur constructibilité apparaît aujourd'hui bloquée en raison de leur superficie importante qui ne correspond pas à la demande et de la multiplicité des propriétaires concernés. Aussi, une révision générale du PLU s'impose, également, afin de définir un projet urbain répondant à la dynamique locale et aux futurs besoins de développement de la commune, en compatibilité avec les orientations du SCoT. (DDT)*
- *La sous densité observée sur l'ensemble de ce secteur devra dès lors être compensée à l'occasion des prochaines opérations, suivant des conditions qui seront fixées dans le cadre de la future révision générale du PLU. (DDT)*
- *Afin d'optimiser la qualité et les conditions d'urbanisation de ce secteur stratégique la DDT préconise à la collectivité d'engager une démarche de consultation d'un opérateur public susceptible d'assurer l'aménagement et la construction totale de cet espace suivant un programme co-élaboré avec ce dernier. (DDT)*
- *De par sa proximité avec des équipements, l'urbanisation et la densification de cette zone auraient été pertinentes si le bourg n'avait pas subi un étalement urbain consommateur d'espace. La superficie des lots est trop importante et l'implantation du bâti n'est pas satisfaisante. Cet aménagement répond peut-être à une demande mais ne remplit pas les objectifs fixés dans le PADD, le SCoT et les politiques actuelles. (DRAC)*
- *Les orientations d'aménagement ne permettent pas de conforter la centralité du bourg, elles produisent des lotissements classiques sans lien avec le centre bourg (absence de liaisons, de maillage...). Elles sont l'expression d'une urbanisation de type étalement urbain consommatrice d'espaces. Pour cela, la DRAC encourage la commune à s'orienter vers une révision du PLU pour un PLUiH afin de mettre en œuvre les objectifs réglementaires et la compatibilité complète avec le SCOT. (DRAC)*
- *Cette zone AU à proximité immédiate du centre-ville et des équipements publics (scolaires, sportifs) prévoit des densités qui sont inférieures aux objectifs fixés par le SCoT. (Chambre d'agriculture)*
- *En complément du reclassement de la partie Nord de la zone AUO, nous préconisons de supprimer l'emplacement réservé. Les espaces concernés sont à usage agricole, ils n'ont pas vocation à être urbanisés à court terme. (Chambre d'agriculture)*
- *Par ailleurs, on observe que les PPA insistent sur l'évolution de certaines dispositions réglementaires.*

La lecture de ces différents avis met en évidence la nécessité pour cette troisième modification de :

- Prendre en compte les évolutions réglementaires observées depuis les lois dites Grenelle (non intégrées au PLU de 2006), ainsi que le SCoT Grenelle approuvé en 2012 ;
- Mettre en perspective cette 3^{ème} modification avec une prochaine révision du PLU communal qui intégrera nécessairement l'ensemble des évolutions précédemment évoquées.

On observe que les PPA focalisent leur réponse sur la zone AU avec son nouveau périmètre et son aménagement.

La commune rend compte de ses choix par l'analyse critique de l'application du PLU et les huit objectifs fixés (cf. pages 11 à 15 du rapport de présentation). Par ailleurs, cette dernière justifie le projet par rapport à sa compatibilité avec le SCoT. Estimant les objectifs de densité du SCoT non adaptés, c'est la consommation d'espace plus faible qui est privilégiée, en remettant à plus tard un effort de densité de population (cf. paragraphe 6.2, page 25 du dossier de présentation).

Dans sa forme, la modification proposée de la zone AU apparaît plus dans le prolongement du PLU de 2006 (densité, forme d'habitat) que dans celui d'un PLU inspiré par les politiques actuelles et des évolutions réglementaires qui en découlent. Force est de reconnaître que l'équipe municipale aspire cependant à tirer le meilleur parti de la zone AU, bénéficiant d'un emplacement privilégié auprès d'une zone pavillonnaire, du groupe scolaire et non loin du centre-bourg. Des améliorations semblent pouvoir être apportées pour en faire un projet plus en compatibilité avec les exigences d'urbanisme du moment. Il en sera fait état dans la partie des conclusions motivées (pièce 2).

En cas d'évolution du projet, il conviendra d'apprécier alors les éventuels besoins d'ajustement de l'OAP de Rosaire afin de garantir la compatibilité.

FIN PIECE 1 : RAPPORT

PIECE 1

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à « La 3^{ème} modification du plan local d'urbanisme de la commune de Palaminy. »

LISTE DES ANNEXES

01 - Désignation du commissaire enquêteur	p 2
02 – Délibération engageant la procédure de modification N° 3 du PLU	p 3
03 – Arrêté municipal N° 12 / 2019 prescrivant l'enquête publique	p 5
04 – Avis d'enquête publique	p 8
05 – Dossier d'enquête publique sur le site de la commune	p 9
06 – Publicité dans la presse	p 11
07– Plan d'affichage sur les panneaux communaux	p 12
08 – Photos des affiches sur les différents panneaux	p 14
09 – Attestation d'affichage signée du Maire de Palaminy	p 15
10 – Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur	p 16
11 – Réponse du maître d'ouvrage	P 18
12 – Avis DDT	p 23
13 – Avis DRAC	p 25
14 – Avis CDPENAF	p 28
15 – Avis Chambre d'Agriculture	p 29
16 – Avis CNPF	p 31
17 – Registre d'enquête publique	p 32 à 46

**ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE A LA 3^{ème} MODIFICATION DU P.L.U. DE LA COMMUNE
DE PALAMINY 31220**

CONCLUSIONS MOTIVEES

**Henri GARRIGUES
Commissaire enquêteur**

Référence dossier Tribunal Administratif : n° E19000113 / 31

PIECE 2

CONCLUSIONS MOTIVEES

SOMMAIRE

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE	page 3
11. Origine et contexte du projet	
12. Objet de la modification	
13. Cadre juridique	
II - RESPECT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	page 4
21. Période	
22. Participation du public	
23. Incidents survenus	
24. Climat de l'enquête	
25. Composition du dossier d'enquête	
26. Appréciation du dossier d'enquête	
27. Avis des PPA et des PPC sur le projet d'enquête	
28. Régularité de la procédure	
III – CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	page 6
31. Synthèse introductive	
32. Avis motivé par objet d'enquête	
33. Analyse bilancielle	
34. Avis motivé général	

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

11. Origine et contexte du projet

Contexte de la modification :

Le PLU de Palaminy approuvé en 2006 ne satisfait pas aux lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 (dites lois Grenelle) au regard notamment de la limitation de la consommation d'espace. Ce document doit également être mis en compatibilité avec le SCoT du Pays sud toulousain, approuvé le 29 octobre 2012 (cf SCoT Grenelle). Or, cette mise en compatibilité nécessite d'engager une procédure de révision générale. Aussi, à l'instar de la présente modification, toute évolution transitoire du document doit s'inscrire dans la cohérence avec la démarche générale.

Le PLU de la commune a fait l'objet de :

- 3 modifications simplifiées
- 2 modifications
- 2 révisions simplifiées, dont la dernière a été approuvée en date du 25/08/2017.

Une 3^{ème} modification avait été initiée par délibération municipale du 8 mars 2018, mais avec des objets supplémentaires par rapport à celle mise actuellement en enquête publique. Suite à des avis défavorables de personnes publiques associées, il n'a pas été donné suite à ce projet. L'aménagement de la zone AU du Rosaire figurait déjà dans le premier projet de modification. C'est la délibération du 25 août 2018 qui annule et remplace la précédente.

12. Objet de la modification

Revoir l'aménagement de la zone AU de la Roseaie :

- Modification du positionnement de l'emplacement réservé n° 7 et suppression de l'emplacement réservé n° 6 ;
- Délimitation de la zone AU selon les limites du lotissement communal ;
- Modification des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Fermeture à l'urbanisation de la partie Nord de la zone.

Modification du règlement écrit :

- Suppression du COS et des surfaces minimales des parcelles (Loi ALUR) ;
- Intégrer les dispositions de la Loi Macron pour les extensions et annexes des habitations situées en zone A du PLU ;
- Remplacement des notions SHOB et SHON par surface de plancher.

13. Cadre juridique

La procédure de modification s'inscrit dans le respect de l'article L153-41 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, le projet de modification est réalisé conformément au chapitre III du titre II du livre du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construction ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le conseil municipal, par délibération en date du 25 août 2018, a prescrit la modification n°3 du PLU.

II - RESPECT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

21. Période

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours entiers et consécutifs, du lundi 23 septembre à 10 heures au jeudi 24 octobre à 17 heures.

La mairie située Rue de Savoie à Palaminy, a été choisie pour être le siège de l'enquête.

22. Participation du public

Quatre personnes se sont présentées au commissaire enquêteur lors de permanences et ont formulé trois observations par écrit sur le registre d'enquête. Leur préoccupation portait en premier lieu sur leur propriété, qui par ailleurs n'était pas située sur une zone concernée par la troisième modification. Les échanges oraux avec celles-ci ont néanmoins été l'occasion de s'entretenir sur la modification et l'urbanisme futur de Palaminy. Ces personnes ont souligné avec beaucoup d'insistance leur crainte de voir la commune contrainte de subir un accroissement brutal et incontrôlé de sa population.

23. Incidents survenus

Aucun.

24. Climat de l'enquête

Bon. Compte tenu de la très faible participation il n'est pas possible de développer davantage cet aspect.

25. Composition du dossier d'enquête

Le dossier de modification, réalisé par le Bureau d'études URBA2D, comporte les pièces suivantes :

Pièce N° 0 : Pièces administratives

- L'extrait du registre des délibérations du Conseil municipal, séance du 25 août 2018 (Modification n° 3 du PLU, qui annule et remplace la Délibération 2018-02).
- L'avis de la Direction Départementale des Territoires, en date du 16 avril 2019.
- L'avis de la CDPENAF, en date du 15 avril 2019.
- L'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, en date du 18 avril 2019.
- L'avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne, en date du 11 mars 2019.
- L'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière Occitanie, en date du 1^{er} mars 2019.

Pièce N° 1 : Rapport de Présentation

Pièce N° 2 : Documents graphiques

- 2.1 : Document graphique avant modification (échelle 1/2500^e et 1/5000^e)
- 2.2 : Document graphique modifié (échelle 1/2500^e et 1/5000^e)

Pièce N° 3 : Orientations d'aménagement (OAP)

- 3.1 : Orientations d'aménagement avant modification
- 3.2 : Orientations d'aménagement modifiées

Pièce N° 4 : Règlement écrit

- 4.1 : Règlement écrit avant modification
- 4.2 : Règlement écrit modifié

26. Appréciation du dossier d'enquête

26-1 Absence de pièces : Comme indiqué en Partie 1, Paragraphe 15 : composition du dossier, aucune absence de pièces exigées dans le dossier durant l'enquête publique.

26-2 Appréciation sur la forme et le fond:

Quelques observations concernant les documents ci-après ont été notées et sont détaillées dans la partie Rapport, pièce 2– paragraphe 3.

Rapport de présentation : il est clair et bien structuré.

Orientations d'aménagement : celle qui nous intéresse directement (Rosaire) est bien présentée. Les schémas et les photos de fin de document (pages 11 à 18) sont parfaitement démonstratifs et permettent au lecteur de se faire une idée assez précise de l'organisation à terme du terrain.

Documents graphiques : avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a demandé le rajout à l'échelle 1/5000 du document graphique avant et après modification (en plus des deux mêmes documents graphiques à l'échelle 1/2500). Cette demande a été concrétisée.

Règlement écrit : il est bien illustré avec des schémas lorsque c'est nécessaire.

27. Avis des PPA et des PPC sur le projet d'enquête

Bilan des avis :

Organisme	Réserve (s)	Favorable	Néant
DDT	x	x	
DRAC	x		
Chambre d'agriculture	x		
CDPENAF	x		
CNPF		x	

La plupart des PPA a émis diverses réserves sur le projet. Un examen approfondi de leurs avis est à conduire par la commune avec beaucoup d'attention, car ces derniers visent avant tout à faire rentrer cette troisième modification dans un cadre conforme aux normes d'urbanisme en vigueur.

On note que les PPA focalisent, en particulier, leur réponse sur la zone AU de Rosaire avec son nouveau périmètre, son aménagement et le volume de population attendu.

28. Régularité de la procédure

A l'issue des 32 jours d'enquête, j'ai pu vérifier le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants :

- Application de l'arrêté municipal du 25 août 2018, prescrivant la procédure de lancement de troisième modification du Plan local d'urbanisme ;
- Application de l'arrêté du 29 août 2019 définissant les modalités pratiques de l'enquête publique ;
- Production du dossier d'enquête élaboré par le bureau d'études URBA2D, à la demande de la commune de Palaminy ;
- Désignation du commissaire enquêteur, monsieur GARRIGUES Henri, par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 2 juillet 2019 ;

- Publication de l'avis d'ouverture d'enquête dans la presse (deux journaux), quinze jours au moins avant le début de l'enquête et répétée dans ces mêmes journaux dans huit premiers jours de l'enquête ;
- Affichage de l'avis d'enquête (jaune) en mairie et sur les panneaux d'affichage de la commune ;
- Mise à disposition du public en mairie du dossier d'enquête et du registre du lundi 23 septembre 2019 à 10 heures au jeudi 24 octobre à 17 heures, ainsi que la mise à disposition d'un poste informatique fixe depuis lequel il était possible de consulter le dossier d'enquête ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées étaient joints au dossier d'enquête ;
- La possibilité pour le public de s'adresser au commissaire enquêteur par voie électronique sur le site : palaminy.modif3plu@gmail.com
- Pendant la durée de l'enquête, le public avait également la possibilité de faire part de ses observations par voie de courrier au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Palaminy - Rue de Savoie - 31220 Palaminy ;
- Les observations du public ont été portées à la connaissance du maître d'ouvrage par le procès-verbal de synthèse qui lui avait été adressé par le commissaire enquêteur. Le maître d'ouvrage a donné son avis sur chaque observation dans sa lettre de réponse ;
- Quatre permanences tenues dans le respect (lieu et horaires) des conditions définies dans l'arrêté municipal du 29 août 2019 ;
- Registre d'enquête a été mis à disposition du public (totalité des documents paraphés) 23 septembre 2019 à 10 heures au 24 octobre à 17 heures. Il a été clos et signé par moi-même le 25 octobre à 09 heures.

Je suis d'avis que l'enquête s'est déroulée en conformité avec ce qui était prescrit par l'arrêté communal.

III – CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

31. Synthèse introductive du commissaire enquêteur

Avant d'aborder les conclusions proprement dites, il m'apparaît utile de mettre en évidence les motivations des Elus de la commune traduites par la présente enquête publique. Le socle communal de l'urbanisme est constitué par le PLU approuvé en 2006 et obsolète sur de nombreux aspects. Néanmoins toute évolution, et la modification en fait partie, doit s'inscrire dans la cohérence avec la démarche générale représentée par le SCoT. Le fait qu'une première tentative de mise en enquête publique début 2018 ait échoué est une preuve de la difficulté de l'exercice pour remplir les conditions exigées par les organismes administratifs supra communaux très vigilants sur le respect des normes d'urbanisme en vigueur.

Bien consciente de la nécessité de la mise en compatibilité avec le SCoT du Pays sud toulousain, la commune a décidé par délibération en date du 2 août 2019 d'engager une procédure de révision générale de son PLU. Cette information ne figure pas dans le rapport de présentation, car elle était encore inconnue au moment de la rédaction du projet de modification.

La 3^{ème} modification, dont l'enquête publique vient de se terminer était uniquement composée des objets présentés au paragraphe 12 ci-dessus, et parmi eux, deux me sont apparus particulièrement prégnants par rapport aux intérêts de la commune à relativement court terme, à savoir :

- le transfert de la zone AU en zone UB de la partie partiellement construite du lotissement de Rosaire. La vente des trois lots communaux ne tient plus qu'à la condition que le mode d'implantation à l'alignement (ou en bande) qui prévaut dans le

règlement de la zone AU soit abandonné, au profit de celui de la zone UB où cette contrainte disparaît.

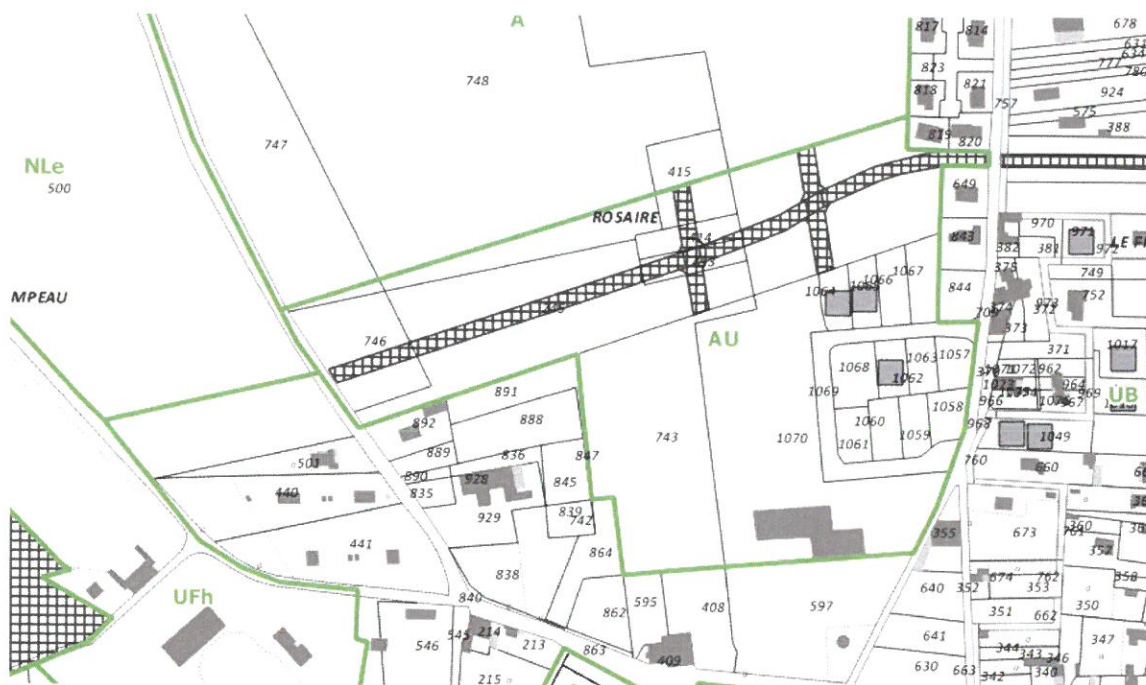
- l'aménagement de l'OAP de Rosaire sur le terrain communal boisé, situé en face (nord) du groupe scolaire, d'une surface brute de 1,84 hectares.

La modification du règlement écrit est également un objet important, tout en sachant déjà que certaines évolutions comme celles contenues dans la loi ALUR sont appliquées depuis la publication de celle-ci en 2014 (ex : fin du COS et d'une superficie minimale pour la construction...).

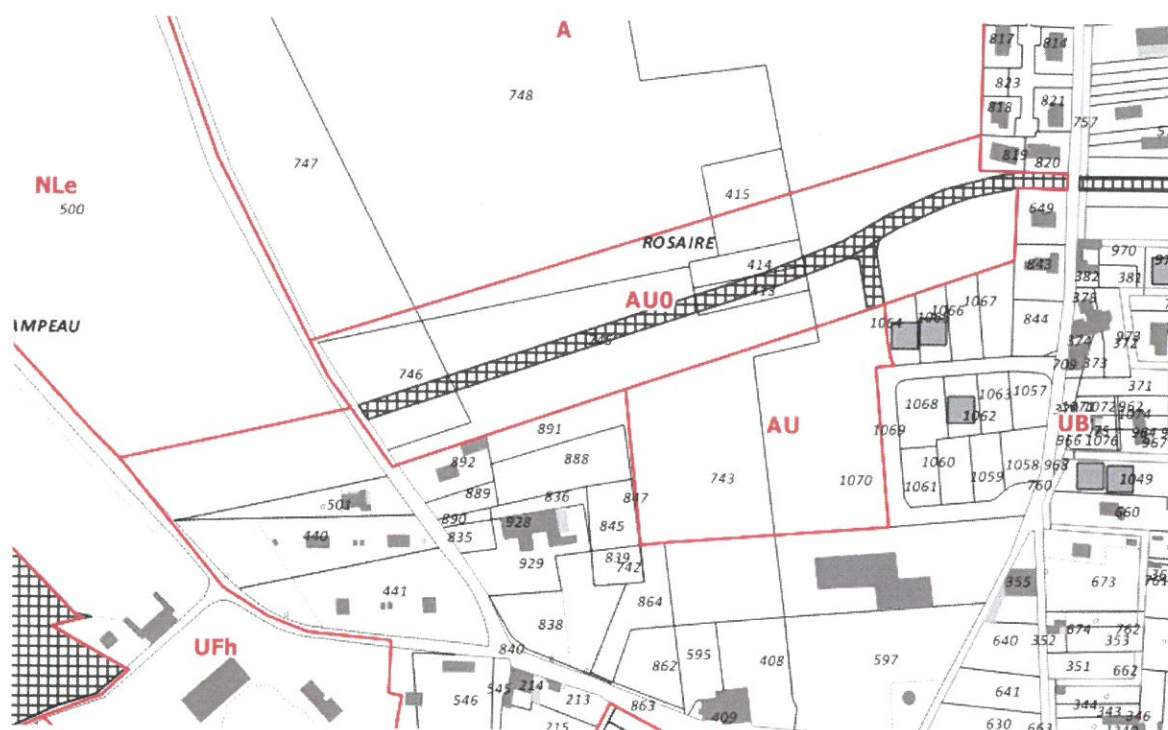
La population ne s'est quasiment pas manifestée durant cette enquête publique. Quatre personnes se sont présentées au commissaire enquêteur, elles venaient pour évoquer l'avenir de terrains privés qui n'étaient pas objets de la troisième modification. La commune présente un caractère encore rural où l'habitat pavillonnaire diffus domine très largement. En parcourant la commune, composée en très grande majorité de propriétaires, on constate visuellement qu'il y a de l'espace autour des habitations ainsi que des dents creuses ci-et-là. Je pense que la révision du PLU, annoncée par la récente délibération du 2 août 2019, suscitera vraisemblablement davantage d'intérêt avec notamment les projets d'OAP (autres que le secteur de Rosaire) et l'application effective des règles d'urbanisme en vigueur qui mettent l'accent sur la nécessité de densification de la population et de gestion économique de l'espace.

A l'issue de l'enquête, j'ai constaté qu'aucune personne n'a émis d'opposition au projet de troisième modification du PLU.

Document graphique avant modification (secteur de Rosaire) :



Document graphique modifié (secteur de Rosaire) :



32. Avis motivé par objet d'enquête :

32. 1 Avis du commissaire enquêteur par rapport à l'aménagement de la zone AU de la Rosaire (objet 1) :

Modification du positionnement de l'emplacement réservé N°7 et suppression de l'emplacement réservé N°6 :

« Une partie de la zone AU de la Rosaire (3,69 ha) est différée à l'urbanisation afin de mieux planifier le développement urbain ».

De ce fait, l'emplacement réservé (ER) 6 est supprimé. Par ailleurs, l'ER 7 a été réduit dans sa partie nord et repositionné dans sa partie sud compte tenu de l'emplacement du lotissement actuel. Ces deux ER étaient destinés à la réalisation de tronçons de voies pour le raccordement de la desserte extérieure. Aussi, ces nouvelles dispositions me semblent-elles pleinement cohérentes : **avis favorable.**

Délimitation de la zone AU selon les limites du lotissement communal :

« Les constructions localisées de part et d'autre du tronçon de la voie primaire figurant dans le schéma d'organisation devront être implantées à l'alignement et à un minimum de 10 m de l'axe de la voie, comme indiqué dans le schéma (il s'agit du groupe scolaire et de l'habitat en bande ou maisons jumelées) »

« L'urbanisation en bande prévue dans l'OAP ne trouve pas de preneurs ».

Cette argumentation se vérifie par des faits (pas d'acheteurs pour les parcelles communales), Au-delà de cet aspect essentiellement financier, l'abandon de l'implantation en alignement ne me choque pas, par rapport au style des constructions situées juste derrière selon le principe d'un habitat pavillonnaire diffus : **avis favorable.**

Le lotissement communal et l'école ayant été réalisés, je ne vois pas de raison d'empêcher ou de surseoir à leur classement en zone UB : **avis favorable**.

Modification des orientations d'aménagement et de programmation :

« Une étude d'aménagement des zones de développement du village a été réalisée afin de prendre en compte les principes d'aménagement durable.

La zone de la Rosaire a fait l'objet d'un schéma d'aménagement permettant de visualiser l'organisation des déplacements (voirie, piéton), l'exposition des lots et des habitations, l'intégration paysagère ainsi que le raccordement aux réseaux (AEP, électricité et assainissement), ainsi que la gestion des eaux pluviales ».

Les principes majeurs d'aménagement durable me paraissent avoir été pris en compte dans le projet, mais sont encore certainement perfectibles eu égard aux observations formulées par la DRAC : **avis favorable**.

« La surfaces des lots à bâtir est d'environ 750 m² et correspond à la demande locale ».

Cette zone AU à proximité immédiate du centre-bourg et des équipements publics (groupe scolaire, sportifs) prévoit des densités inférieures aux objectifs fixés par le SCOT. L'application de la prescription 58 du SCOT imposerait sur cette zone au minimum 46 logements, alors que ce secteur est composé d'un habitat bien moins dense que celui prévu sur la zone AU. L'OAP impose un minimum de 18 lots ou logements, mais il permet une opération plus dense. Selon la commune, une densité plus importante semble être davantage appropriée plus près de Cazères. Pour cette raison, celle-ci décale cet objectif dans le temps et l'espace (secteur de la Hitaire). J'estime l'argument recevable compte tenu de la spécificité de la situation géographique de chacune de ces zones OAP, en sachant que l'exigence future ne souffrira plus de report ! Néanmoins, je considère que la superficie des lots peut, sans porter une atteinte trop significative à l'attractivité des acquéreurs potentiels être limitée à 600 m² pour faire profiter un nombre un peu plus élevé de familles de cette zone privilégiée. Cette surface est très proche de celle mentionnée dans le rapport de présentation § 6.2 *« Nous estimons qu'une densité de 12 à 15 logements/ha hors VRD soit environ 650 à 800 m²/logement est adaptée au secteur de la Rosaire... »*. Une recommandation sera faite en ce sens en conclusion.

Afin d'optimiser la qualité et les conditions d'urbanisation de ce secteur stratégique quasiment au contact du groupe scolaire, la DDT préconise d'engager une démarche de consultation d'un opérateur public susceptible d'assurer l'aménagement et la construction totale de cet espace suivant un programme co-élaboré avec ce dernier. Par ailleurs, les services gratuits du CAUE du département peuvent utilement accompagner le programme d'aménagement opérationnel de la nouvelle zone AU resserrée après modification. Dans les deux cas, il conviendra d'apprécier alors les éventuels besoins d'ajustement de l'OAP afin d'en garantir la compatibilité.

En cours d'enquête, j'ai eu également l'occasion d'entendre parler d'un projet de MARPA sur cette zone AU de Rosaire (cf. en annexe, la réponse du maître d'ouvrage au commissaire enquêteur). Ce projet est bien spécifique et consiste à accueillir des personnes âgées. Cet établissement comporterait un point de cuisson qui pourrait être partagé avec le groupe scolaire situé à proximité. Dans cette dernière hypothèse, il serait évidemment nécessaire de s'assurer que les principes d'aménagement du projet soient compatibles avec l'OAP.

Fermeture à l'urbanisation de la partie Nord de la zone :

La parcelle AU, avant modification, englobe des parcelles agricoles au nord du lotissement communal où est situé l'emplacement réservé qui est mal positionné par rapport au lotissement communal qui a été viabilisé.

La fermeture de la zone AU de la Rosaire sur 3,69 ha, soit environ 1 / 3 des surfaces en zone AU. Il est proposé de classer cette zone en AU0, avec une constructibilité différée dans le temps. Cela d'autant plus que la maîtrise foncière de la desserte routière structurante qui la traverse (ER 5) n'est pas assurée : **avis favorable.**

32.2 Avis du commissaire enquêteur par rapport à chaque objet de modification du règlement écrit (objet 2) :

Suppression du COS et de la surface minimale des terrains :

« L'article 14 n'est pas réglementé. La modification concerne les zones U et AU ».

« L'article 5 n'est pas réglementé. La modification concerne les zones U, AU, A et N ».

Ces mesures ont été mises en application dès la parution des décrets, bien avant la modification du règlement écrit comme c'est le cas pour la présente : **avis favorable.**

Prise en compte des dispositions de la loi Macron concernant les habitations et annexes en zone A :

- *« L'extension des maisons d'habitation limitée à 20% de la surface de plancher initiale et qui ne devra pas excéder 200 m² pour l'ensemble de la construction, extensions comprises, et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire ».* Cette évolution me paraît bénéfique, car elle ne se limite plus aux sièges d'exploitations agricoles, et prend ainsi la mesure de la diversité des types d'occupation : j'émetts un **avis favorable.**
- *« Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines...) à condition qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 50 m² par unité foncière ».* Cette évolution me semble bénéfique, car elle ne se limite plus aux sièges d'exploitations agricoles, et prend ainsi la mesure de la diversité des types d'occupation. Il est également à noter que l'augmentation de 30 à 50 m² est plus réaliste au niveau du besoin d'espace à proximité d'une maison d'habitation, notamment en zone A : j'émetts **un avis favorable.**

Article 9 de la zone A :

« L'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ».

Non réglementée avant la modification, sa limitation est de nature à mieux maîtriser la surface constructible : **avis favorable.**

Article 10 de la zone A modifiée :

« La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m du sol naturel à l'égout du toit ». Cette disposition permet d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone : **avis favorable.**

Remplacement des notions de SHON et SHOB par les surfaces de plancher :

« La notion de SHON est remplacée par la surface de plancher ». Les modifications concernent les articles 12 des zones U, AU, A et N : **avis favorable.**

Observations particulières :

-Règlement modifié (page 6), article UA 10 : revoir la formule $h1 \leq h \leq h2$.

-Dans sa réponse, la DRAC fait une remarque critique au sujet des *schémas non descriptifs présentés dans la pièce 3.2 du dossier, § 9. Constructions durables pages 17 et 18*. Il convient d'apporter les corrections nécessaires au document, ou au minimum un commentaire évitant toute confusion.

33 – Analyse bilancielle

33.1 Inconvénients du projet :

- La consommation d'espace sur ces 12 dernières années représente 5 ha pour 28 logements, soit une consommation moyenne de 1773 m² / logement. La construction autorisée était d'environ 3 logements par an. Cette consommation d'espace par logement est excessive.
- La zone AU d'une surface de 1,84 ha représente 17% des surfaces en zone AU après modification. Le projet d'aménagement de la zone AU de Rosaire comporte 19 lots soit 750 m²/lot au lieu des 250 à 400 demandés par le SCoT.
- La diversité en termes de logement est très faible et correspond à la demande. On observe que la typologie urbaine est composée d'un tissu pavillonnaire exclusif. Un exemple récent (secteur de Rosaire, face au groupe scolaire) montre que l'urbanisation en bande ne trouve pas de preneurs.
- Les surfaces libres du PLU représentent 25,5 ha dont 20 ha en zone AU et AU0. Entre 2010 et 2015, la population est restée stable à 800 habitants, sans croissance.
- Le PLU approuvé en 2006 est ancien et ne prend pas en compte les dispositions introduites par le Grenelle de l'environnement (lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2012). Il conviendrait à terme de réviser le PLU ou élaborer un PLUi afin de mettre en œuvre les objectifs réglementaires et la compatibilité complète avec le SCoT du Pays sud toulousain, approuvé le 29 octobre 2012. Or, cette mise en compatibilité nécessite d'engager une procédure de révision générale.

33.2 Avantages du projet :

- La modification du PLU qui a pour objet de fractionner la zone Au de Rosaire et de reporter l'urbanisation de sa partie nord-est ne remet pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Celui-ci permet de réajuster la traduction des orientations en terme de zonage, de règlement écrit et d'orientations d'aménagement afin de prendre en compte les réalisations (école et lotissement communal) et de résoudre les difficultés d'aménagement (emplacements réservés mal positionnés).
- La consommation d'espace est faible dans le projet de modification du PLU, qui ne concerne qu'1,84 ha sur les 10 ha de zone AU ouverts à l'urbanisation. Cela se traduit par une fermeture à l'urbanisation de la zone AU de Rosaire sur 3,69 ha soit environ 1/3 des surfaces en zone AU sans remettre en cause les densités globales imposées à l'échelle de la commune.

- Les orientations d'aménagement prévoient un aménagement qui prend en compte les objectifs de développement durable (construction économe en énergie, orientations des lots, gestion des eaux pluviales, déplacements doux ...), même si des améliorations semblent encore possibles dans ces différents domaines (cf. commentaires de la DRAC).
- La partie de la zone AU de Rosaire prévue pour être classée en zone UB se justifie car les maisons d'habitation déjà construites en grande partie, tout comme le groupe scolaire. Par ailleurs, l'abandon du mode d'alignement en bande qui en résulte n'est nullement choquant sur ce secteur où on ne trouve que de l'habitat pavillonnaire diffus.
- L'application de la prescription 58 du SCoT imposerait sur cette zone au minimum 46 logements alors ce secteur est composé d'un habitat bien moins dense, plus adapté pour une commune rurale, que celui prévu sur la zone AU. L'OAP impose un minimum de 18 lots ou logements, mais permet une opération plus dense, en ce sens, elle est compatible au SCoT.
- Les modifications du règlement écrit (objet 2) deviennent quant à elles une nécessité, d'une part pour être en conformité avec la réglementation, mais également pour rendre la pratique de l'urbanisme mieux adaptée aux besoins de la commune.

Au terme de cette analyse bilancielle, je considère que les avantages l'emportent nettement sur les inconvénients et que cette troisième modification du PLU représente un progrès qui s'inscrit dans le sens de l'intérêt général, en attendant la révision du PLU.

34. Avis motivé général du commissaire enquêteur

Estimant que :

- J'ai donné mon avis motivé sur chacun des objets soumis à l'enquête publique (§ 32) ;
- J'ai procédé à l'analyse bilancielle du projet et conclu que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients (§ 33) ;
- J'ai constaté que, de son ouverture à sa clôture, l'enquête s'est déroulée selon les conditions fixées par l'arrêté municipal et la réglementation en vigueur pour ce type d'enquête (§ 28) ;

En conséquence, j'émet un avis **favorable** au projet de réalisation de troisième modification de la commune de Palaminy, sans réserve, et accompagné d'une recommandation.

Recommandation :

Pour la zone AU de Rosaire, et sans porter une atteinte trop significative à l'attractivité des acquéreurs potentiels, je recommande de limiter à 600 m² la surface de chaque lot afin :

- de faire profiter un nombre plus élevé de familles de cet emplacement privilégié ;
- d'être davantage économe en matière de consommation de l'espace.

Par ailleurs, pour cette même zone de Rosaire, je recommande également une démarche de consultation auprès d'un opérateur public ou du CAUE 31, qui serait de nature à accompagner

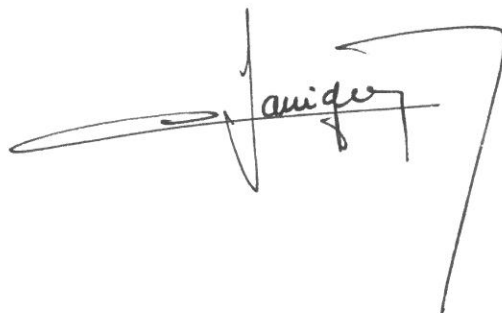
efficacement et à optimiser le programme d'aménagement opérationnel de cette nouvelle zone AU resserrée après modification. (cf. : pièce 1, Rapport, fin § 45 et pièce 2, Conclusions motivées, § 32.2).

Fin

Fait à Toulouse le 15 novembre 2019

Le commissaire enquêteur

Henri GARRIGUES

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Garrigues', with a large, sweeping flourish extending to the right.