

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE VILLAUDRIC

PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

SOMMAIRE

RAPPORT

1) Déroulement de l'enquête

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Dossier d'enquête
- 1.3 Arrêté d'organisation de l'enquête publique
 - Date de l'arrêté
 - Date et durée de l'enquête
 - Lieu et modalités de consultation du dossier
 - Modalités de réception des observations du public
- 1.4 Publicité de l'enquête
 - Affichage
 - Insertion dans les journaux
 - Autres
- 1.5 Visite des lieux
- 1.6 Audition des personnes
- 1.7 Incidents particuliers

2) Relation des observations recueillies

- 2.1 Relation comptable des observations
- 2.2 Analyse sommaire des résultats
- 2.3 Synthèse et réponses apportées aux observations

Conclusions

1. Le dossier et les modalités de l'enquête
2. Avis motivé du commissaire enquêteur

RAPPORT

- 1.3 Arrêté d'organisation de l'enquête

- Date de l'arrêté

Le projet d'arrêt du PLU a été décidé par le conseil municipal du 11 juillet 2013 (délibération N°32/2013).

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal 01 – 2014 du 20 janvier.

La décision du tribunal administratif date du 19 décembre 2013.

- Date et durée de l'enquête

L'enquête a eu lieu du 10 février au 13 mars 2014, soit une durée de 32 jours consécutifs.

- Lieu et modalités de consultation du dossier d'enquête

Le dossier du projet de PLU a été déposé à la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires d'ouverture habituels de la mairie.

- Modalités de réception des observations du public

Un registre d'enquête a été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions.

Quatre permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur à la mairie de Villaudric :

- le lundi 10 février 2014 de 14 heures à 18 heures ;
- le samedi 22 février de 9 heures à 12 heures ;
- le samedi 1^{er} mars de 9 heures à 12 heures ;
- le jeudi 13 mars de 14 heures à 18 heures ;

Chacun a pu adresser au commissaire enquêteur toute lettre ou document jugé utile, dialoguer avec lui et poser des questions, consigner des remarques au registre d'enquête.

- 1.4 Publicité des enquêtes

- Affichage

L'avis d'enquête a été affiché sur le panneau d'affichage municipal dans le bâtiment de la mairie et à l'extérieur. Le commissaire enquêteur l'a constaté lui-même lors des permanences.

- Insertions

L'avis d'enquête a été régulièrement publié dans les journaux suivants :

- la Dépêche du Midi du 25 janvier 2014 et du 11 février 2014 ;

- le Petit Journal (édition Toulousain) du 24 janvier au 14 février 2014 ;

- le Carnet de Villaudric, bulletin local de février 2014.

Le commissaire l'a constaté en lisant les copies des parutions.

- Visite des lieux

Pas de visite particulière à signaler. Comme à son habitude, le commissaire a fait un tour de la commune pour se rendre compte de la topographie des lieux. Une réunion préparatoire a eu lieu le 18 janvier avec Mr le Maire et deux autres réunions ont eu lieu avec lui le 13 mars et le 25 mars pour étudier les questions posées et mettre au point certaines réponses.

- Audition des personnes

Monsieur le Maire de Villaudric a été entendu et questionné à chaque permanence.

- Remarques ou incidents

Cette enquête s'est déroulée normalement, sans incident particulier.

2 Relation des observations recueillies

2.1 Relation comptable des observations.

2.1.1 Observations écrites

Première permanence le 10 février 2014

Huit remarques portées au registre n° 1 à 8

Quatre pièces jointes n° 1 à 4

Un courrier annexé reçu le 25/02/2014

Deuxième permanence le 22 février 2014

Dix remarques portées au registre n°1 à 10

Un dossier pétition pièce n°2 et carte n°4

Deux courriers annexés pièces n° 1 & 3

Troisième permanence le 1^{er} mars 2014

Onze remarques portées au registre n°1 à 11

Deux courriers

Quatrième permanence le 13 mars 2014

Treize remarques au registre n°s 1 à 13

Six courriers reçus pièces n° 1 à 6

D'autre part j'ai reçu cinq courriers en mairie n°1 à 5

Au total quarante-deux remarques ou questions sont inscrites au registre avec vingt et un courriers, plans ou dessins.

2.1.2 Observations orales

Monsieur le Maire, a longuement développé des arguments pour le projet qui ont été aussi été enregistrés, ainsi que j'ai fait mettre en complément du dossier le plan et les détails d'une opération d'aménagement déjà en cours à la demande du Maire.

2.2 Analyse sommaire des résultats

Il y a eu forte mobilisation du public au sujet de ce dossier de PLU. J'ai même reçu une délégation de la population qui m'a apporté et lu une pétition, qui a été mise au registre, accompagnée d'un plan et de la liste des pétitionnaires.

Pour les personnes publiques associées, il a été noté les avis suivants :

- Avis motivé du SCOT Nord Toulousain
L'avis est favorable au projet de PLU avec les réserves suivantes :
Article 1 pour la zone urbaine, l'hypothèse de croissance est discutée, un échancier est à mettre en place. Le COS de la zone AU2 est trop faible pour obtenir une densité de logements de 13 à l'hectare. La densité de la zone AU3 est discutée car non compatible avec l'assainissement collectif Il est proposé de la fermer en attente d'urbanisation.
Article 2 hors de la zone urbaine, il est discuté de la faiblesse des accès et des voiries existantes. Il n'y a pas de mesures prises pour le développement des réseaux numériques et sur la limitation des consommations énergétiques des habitations nouvelles.
- Avis des services de l'Etat, Direction des Territoires.
L'avis est favorable avec des remarques.
Il est demandé une justification des hypothèses de développement démographique et économique de la commune
Il est demandé une mise en place d'indicateurs de suivi du PLU
L'extension de la zone UX provoque un fragilité juridique du PLU, vis-à-vis de la cohérence avec le SCOT, la commune n'a pas de vocation à accueillir des activités nouvelles.
La trame verte et bleue doit figurer sur le document graphique.
Le projet d'assainissement doit être précisé.
La programmation à l'ouverture des zones à urbaniser est à préciser.
- Avis de la Chambre d'Agriculture
L'avis est favorable avec réserves.
Là aussi est remarqué l'ambition du développement de la commune (création de 23 logements par an jusqu'en 2030 pour 16 à la période 2002-2012).

Il est demandé une augmentation des densités pour réduire l'emprise des zones à urbaniser (suppression de la zone AU3) et de réduire les possibilités d'extension de l'urbanisation dans la zone UC.

La zone AC doit être limitée à l'existant.

Certaines parcelles de la zone UC doivent être reclassées en zone A. la zone AU0 est à urbaniser à court terme.

- Avis du Conseil Général
Il fait des observations sur les accès prévus à aménager et sur des accès routiers à sécuriser.
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie
Avis favorable
- Région Midi Pyrénées Aménagement du Territoire
Sans observation
- Avis du SDIS, Service d'Incendie et de Secours
Emet des réserves sur la défense incendie à renforcer.
- Avis de la Communauté de Communes du Frontonnais
Elle donne un avis favorable à la zone d'activités des Carolles
- Conservatoire Botanique Régional
Il est porté à connaissance de la protection d'espèces naturelles dans une ZNIEFF, donc des parcelles à classer en zone NI, une parcelle est concernée par un projet d'urbanisation pour une plante protégée en Midi Pyrénées, spécialement localisée en Frontonnais et un projet d'urbanisation.

Le conseil municipal a fait un document de réponse (daté de janvier 2014) à tous ces avis qui est joint au projet de PLU. Il a été visé par le commissaire enquêteur.

En particulier, on note un remaniement du phasage à l'ouverture des zones à urbaniser selon :

Phase 1 (déjà réalisé 4 ha) (2011-2013)

Phase 2 (2014-2018), ZAC Gourdis ; 84 logements, 6.45 ha ; zones AU1, AU2 avec extension de la station d'épuration.

Phases 3 & 4 (2018-2030) ; 191 logements, 14.78 ha dont :

Phase 3 (2018-2024) : extension I du réseau d'assainissement,
Phase 4 (2024-2030) : extension II du réseau d'assainissement,
Soit au total 275 logements et 25.18 ha ouverts à l'urbanisation.
On note aussi la mise en place d'indicateurs de suivi du PLU
(document de travail de janvier 2014).

2.3 Synthèse des observations recueillies et réponses apportées
aux questions.

Permanence du 10/02/2014

1. Mr Barthez, Lieu-dit La Bourdette, parcelle située en zone UC (Pièce n°1) le décalage de 15 m de la limite de la zone UC à partir de l'habitation réduit sa surface constructible de 5000m² à 2000m². Il souhaiterait un report de la limite de 5 m (tracé pointillé n°2).

Il s'agit de la règle de la zone UC, voulue pour éviter la consommation de trop d'espace agricole, il reste cependant une partie de la parcelle à diviser, à partir de la RD 41, dans le sens de la largeur de la parcelle en respectant un écart par rapport à l'habitation.

2. Mme Bergougnoux Josette, La Bousquette n°536 et n°124 section B souhaite la constructibilité de ces deux parcelles. *Nous sommes dans une zone d'habitat isolé, selon le SCOT, il n'est pas pris en compte les dents creuses pour la constructibilité afin d'éviter d'étendre l'habitat isolé.*
3. Mr Dutto, chemin des Moureaux, lot n° 51, existe-il une possibilité de diviser la parcelle ? En effet, il existe une différence de surface par le cadastre et par arpentage du fait de l'emprise du chemin communal. *Cette division n'est pas possible, il existe un problème d'accès et nous sommes sur un espace boisé classé.*
4. Mr Philippe Malleville, demande en vue de bâtir un hangar agricole si il existe la possibilité d'étendre la zone UC jusqu'à la route de Tire Grave (pièce n°2) en tirant une ligne droite, on se situe en zone blanche A. *Dans le cadre d'une exploitation agricole et si la construction est liée à l'exploitation, cette possibilité existe. Il faut l'accord de la Chambre d'Agriculture.*

5. Mr Courdier pour les parcelles D0299, D0300, route de Tire Grave, il est demandé une dérogation à la limite de 20 % de surface constructible en zone Ah, Il est demandé 60 m², soit une extension de 30-40%. *Cette demande sera traitée au cas par cas au dépôt de permis, la règle est une extension limitée à 20 % dans cette zone.*
6. Mr Verdalle, 1171/1170/652/1169 zone N1 Lagarde, demande le rattachement des parcelles de la zone N1 en UC (pièce n°4), Pourquoi la servitude n'est pas portée ? Les alimentations et la voirie existent. Ces parcelles sont une dent creuse. *La remarque est notée mais il est bien confirmé que la zone est une zone N1 espace boisé classé et non constructible.*
7. Mr Brayat et Mme (870, 871) demandent si la division de leur parcelle est possible ? *Il est rappelé la règle AU7 de la zone AU1. D'autre part, le lotissement envisagé en hauteur de leur terrain, devra respecter un recul de 3 m par rapport à la limite de leur parcelle, ce qui permettra une séparation par une haie.*

Permanence du 22/02/2014

1. Courrier du 21/02/2014 de Mr Conigliaro Guy parcelle 803 section C lieu-dit Sautous située en zone UC du fait de la règle des 40m maxi de l'emprise de la voie de circulation RD 14 b (route de Villematier), sa parcelle se trouve amputée d'une partie de surface constructible passée en zone A. *La réponse est négative, la règle des 40 m est une volonté au niveau du SCOT et de la municipalité de ne pas laisser se poursuivre l'urbanisation en s'étalant le long des voies de communication à une certaine distance du centre du village.*
2. Mr Vigouroux Lucien possède un certain nombre de parcelles en zone AU0 et demande quand seront-elles ouvertes à l'urbanisation ? *La zone AU0 dans le PLU est une réserve foncière, il est prévu une ouverture des différentes zones selon l'échéancier approximatif suivant (sachant qu'il faut 80% d'urbanisation d'une zone AU, pour ouvrir une autre zone, puis aussi d'autres critères comme la réalisation des tranches d'assainissement) ; ce qui donnerait l'échéancier approximatif : phase 1 déjà réalisés 4 ha (2011-2013), Phase 2 ZAC de Gourdis (84 logts ; 6,45 ha ; zones AU1/AU2 avec extension de la STEP (2014-2018) ; Phase 3 et 4 (2018-2030) avec phase 3 (2018-2024) et extension I du réseau d'assainissement, 80*

- % de la zone AU0 et phase 4 (2024-2030) avec extension II du réseau et ouverture totale de la zone AU0, soit 275 logts et 21.18 ha.*
3. Mr Brousse Henri et Elise, possèdent une parcelle zone de Lagarde/Sautous, souhaitent la constructibilité. *La parcelle en question reste en zone A non constructible dans le PLU, la volonté du SCOT et de la municipalité est de ne pas laisser s'étendre les hameaux.*
 4. Groupe et pétition, documents accompagnés d'une carte portés au registre. Un certain nombre d'arguments ayant un rapport à la zone UC et ses contraintes sont développés par un groupe d'habitants de cette zone. *Il est rappelé que le SCOT a choisi pour la commune de Villaudric, de privilégier deux axes de développement pour les prochaines années, c'est-à-dire limiter la surface construite à 35 ha jusque en 2030 (axe n°1) et limiter la densité des constructions à 10-20 logements/ha (axe n°2), de ce fait la commune a dû réfléchir à un certain nombre de règles dont certaines sont contraignantes, permettant d'atteindre ces objectifs. D'autre part, il n'appartient pas au commissaire enquêteur de répondre et de juger les arguments au demeurant forts et documentés ; en effet, nous ne sommes ni des juristes ni des spécialistes en droit de l'urbanisme et de ce fait nous ne pouvons que donner un avis personnel et motivé sur l'ensemble du projet. La mission du commissaire enquêteur consiste à rapporter ces faits dans la première partie de son rapport et dans la deuxième partie de son rapport de donner un avis personnel et motivé sur l'ensemble du projet de PLU de la commune de Villaudric.*
 5. Mr Bregail JF parcelle 1014, La Coume de Mondot, demande à classer son terrain en zone UC. *Ici aussi, la commune ne souhaite pas l'extension des hameaux, la réponse est négative.*
 6. Mme Savignol, Bordeneuve, a posé une question sur une zone réservée pour l'enlèvement des déchets. *Actuellement, il n'est pas prévu d'emplacement.*
 7. Mr Séguy Vincent, C545 C 1212 La Coume de Mondot, demande d'améliorer son projet de constructibilité pour son terrain par modification de la zone A en zone UC (ajout d'une pointe en zone UC). *Cette modification paraît possible par dérogation, à confirmer par la commune.*

8. Mr Séguy Gérard demande en zone UA au centre du village une réduction de la surface de 50 m² à 40 m² pour une place de stationnement. *La commune va étudier cette demande.*
9. Mr Marc Mme Compère parcelle n°241 Lagarde. *La réponse à la question formulée par écrit au registre est que la parcelle est théoriquement constructible (en zone UC) mais qu'il y a un problème d'accès. Mais même la solution d'aménager le chemin (emplacement réservé) ne résout pas tous les problèmes.*
10. Mr Barro, parcelle 157, impasse du Ruisseau, au centre du village. *Il y a un problème d'accès pour la parcelle, dont il demande la constructibilité.*

Permanence du 1^{er} mars

1. Mr Vigouroux Lucien (Gourdis) pose la question dans un courrier pourquoi dans le plan d'occupation des sols la zone du Gourdis a été déclassée de II NA à A (un classement qui était en 2008 en I NA), et la raison de la zone archéologique ? *La zone archéologique repérée est une station néolithique dite du Moulin et protégée pour le moment d'une urbanisation. Le classement en zone A des anciennes zones I NA et II NA du POS, résultent d'une orientation du SCOT de ne pas ouvrir à l'urbanisation trop de terres agricoles.*
2. Mr Guyet Maurice parcelle 353, 355 Brouillous Barbeau Sud demande la constructibilité de ces parcelles pourvues en accès et utilités (réseaux, incendie etc..) *La réponse est négative, nous sommes en zone A.*
3. Mr Blanès pour Mme Ravary demande une date possible pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0. *Le délai prévu est au moins après 2020.*
4. Mr Vigouroux André et Eric parcelles n° 819/977 demandent la possibilité de construction d'un hangar en zone A en vue de préserver des voitures de collection. *Le problème est à étudier au moment du dépôt de la demande de permis de construire.*
5. Mr et Mme Andrieu née Soulard La Coume de Mondot n° 1040/1104. *Les parcelles sont en zone A donc pas de constructibilité.*
6. Mr Godwin pour sa fille Morgane Godwin, au lieu-dit Barbeau Sud, demande pour la parcelle 354 en zone A de la classer en zone Ah, car il y a un projet de construction lié à la serre, création de pépinière avec

point de vente. *Sur ce point, extension d'exploitation possible avec habitation. Sur la parcelle 352 qui est décrite par le PLU en zone boisée classée, l'extension de l'exploitation est possible pour la pépinière (cultures en pleine terre), à confirmer.*

7. Mr Gardin, Coume de Mondot, parcelle 507 zone A, demande la constructibilité de cette parcelle. *La réponse est négative.*

8. Mr Boudet en zone UB (renseignement)

9. Mr Bargach (Sautous) du fait de la réglementation de la zone UC sur 2500 m² acquis, il lui reste 700 m² constructibles. *Pour cette parcelle, la limite de la zone UC peut être reportée en fond de terrain.*

10. Mme Camps, route de Sayrac parcelle 1122, demande la constructibilité pour un garage.

11. Mr Delpal, parcelle 470, La Coume de Mondot, dans l'espace boisé classé signale qu'il n'y a pas de bois et que le lieu est connu comme « la Champignonnière ».

Permanence du 13 mars

1. Mr Courdier (déjà vu lors de la permanence du 10/02/2014) réitère sa demande d'extension de surface en zone Ah, *Monsieur le Maire est favorable à une extension à 30 % de la surface.*

2. Mr Ramondou, route de Fronton parcelle n°225, demande la constructibilité de sa parcelle. *Dans le PLU, elle reste en zone A donc non constructible.*

3. Mme Lazariw / Bonnet, Le Château Bonnet parcelles 863,247, 246, 793, 892 me confirme que son exploitation est toujours en service et va le confirmer à Mr le Maire par écrit. *Ce qui veut dire que le périmètre de protection d'installation classée en zone A, reste toujours inscrit au PLU.*

4. Mr Hilar parcelle 969, La Coume de Mondot souhaite une modification du tracé des zones UC pour réaliser son projet, *la réponse est négative.*

5. Ste Francelot, lotisseur pour la zone UAa, souhaite une modification de la limite de 5m stricts de recul des constructions. *Sur le principe, il y a une possibilité de le faire, mais comme il existe une autre zone UAa, Monsieur le Maire va voir avec l'urbaniste comment rédiger différemment cette règle. Il y a une distinction à faire entre zone UAa pavillonnaire et zone UAa urbaine /village. Cette règle fait déjà partie*

d'une série de corrections demandées par la mairie pour cette zone et annexées au PLU.

6. Mr Blancal J Luc souhaite aménager une parcelle située en zone N avec accès route de Bouloc D63, en zone camping, accueil et stationnement de mobil-home. *Mr le Maire va consulter le conseil municipal sur ce projet, car il souhaite que la zone reste naturelle.*

7. Mr Blessou, parcelles 1134, 1135, route de Sayrac, souhaite une extension de sa parcelle en zone UC. *Après vérification, cette parcelle est bien dans la zone en question.*

8. Mme Galy, parcelle c52 Les Moureaux, cette parcelle est divisée en deux entre zone UC et zone A. *Si on prend le chemin des Moureaux et que l'on y applique la règle des 15 m, la parcelle est bien en zone UC.*

9. Nouvelle demande de Mr Marc et de Mme Compère (déjà venus lors de la permanence du 22 février). *La réponse est que la parcelle se situe bien en zone UC.*

10. Mr Blanès, par courrier, concernant des parcelles situées en zone AU0, demande de les passer en AU1, ZAC de Gourdis. *La réponse est négative car il n'y a pas de projet, la zone reste une réserve foncière et est de plus touchée par les Bâtiments de France.*

11. Mme Crauzzo route de Sayrac, il s'agit là aussi d'une zone A encadrée par deux zones UC. *La réponse est négative, le statu quo demeure pour la règle des 15 m, zone UC.*

12. Mme Fraysse, parcelle C 1174, route de Villematier, il s'agit d'une parcelle divisée, déclassée en zone A, passée de constructible à non constructible. *La réponse est non, cette parcelle reste en zone A non constructible.*

13. Familles Machado, Pires, Armengaud demandent la constructibilité de quatre parcelles situées en zone A, 695, 696, 694, 990, *cette zone reste non constructible car le PLU ne souhaite pas le développement des hameaux.*

Le 10 mars 2014, Mr le Maire, m'a fait passer par écrit les demandes suivantes de la commune de Villaudric, (deux pièces, un plan et sa légende annexés au dossier de PLU).

En ce qui concerne les zones d'habitat collectif, la commune précise que ce type de logements ne correspond pas à une demande constatée à ce jour.

Il m'a demandé d'annexer au dossier du PLU le schéma d'aménagement de la ZAC de Gourdis avec quelques modifications et corrections.

Par ailleurs j'ai reçu plusieurs courriers en mairie,

1. Mr Garrigues Didier pour une proposition d'extension et de création d'une zone UC&UB, le long de la route de Villemur, face à une zone déjà urbanisée, meublant un espace entre la zone d'activités UX et le village. *Il me semble que l'ouverture d'une telle zone, ouvrirait de trop grandes surfaces urbanisées au détriment de surfaces agricoles et dépasserait nettement les objectifs préconisés par le SCOT en vignette de surface à urbaniser.*
2. Mme Bergognoux Josette, courrier reçu en mairie le 23 juillet 2013, possède les parcelles 122, 123, 125, 127, 128 & 536 au lieu-dit La Busquette Nord et souhaite les voir constructibles. *Il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation cette zone de hameaux et d'habitat dispersé.*
 - a. Mr Cot Roland, courrier reçu le 30 septembre 2013, La Bourdette parcelle C815, souhaite le classement d'une partie de son terrain en zone constructible. *La zone est classée en N1 espace boisé classé, donc non constructible.*
 - b. Mme Pinaud, courrier recommandé reçu le 13 février en mairie, demande pour la constructibilité d'une parcelle au lieu-dit Bordeneuve n° 961 D. *Le terrain se trouve en sortie du village et consiste en une extension de l'urbanisation déjà étalée le long des routes, qui n'est pas souhaitée dans le PLU.*
 - c. Mr Mège et Moreira n° 67, route de Sayrac demande une extension de la zone UC au-delà de la limite des 15 m le long d'une emprise de route. *Ici la règle doit être appliquée, de toute façon le fond de la parcelle est déjà une zone réservée au périmètre de protection du captage des eaux potables suivi par une zone A et la zone UC le long de la route de Sayrac.*

3. Analyse du projet et des observations recueillies

3.1. Analyse du projet

Description du projet

A l'origine, Villaudric est une commune rurale de tradition agricole et viticole. Conformément aux plus récentes dispositions légales, elle transforme son Plan d'Occupation des Sols en un Plan Local d'Urbanisme. Pour cela la commune doit gérer différents paramètres contradictoires. Actuellement village-rue, avec un étalement urbain le long des axes, avec la présence de hameaux isolés et de dents creuses, avec de l'habitat ancien à rénover, il faut concilier beaucoup de contraintes.

La situation géographique du village a créé en plus, trois zones bien distinctes, une vallée où coule le Villaudric (ruisseau) et sa zone verte, un plateau qui le domine où se trouve le cœur du village et une plaine en contre bas où se trouvent une zone d'activités et un habitat très dispersé sur de grandes parcelles réparti le long de plusieurs axes se dirigeant vers le Tarn. Le PLU doit être une prévision d'urbanisme sur vingt ans, il est fortement marqué par la compatibilité avec le schéma d'aménagement du SCOT Nord Toulousain et ses orientations. Plus récemment est venu s'ajouter l'influence de la Communauté de Communes du Frontonnais.

Pour bien évaluer ces influences contradictoires, je vous propose de présenter les enjeux du PLU à travers une matrice croisée.

EXISTANT	PROJET/ DEMANDES
Habitats anciens a réhabiliter et vacants, rétention foncière, parcelles nues et ruines en centre du village	Limiter la rétention foncière, valoriser les dents creuses, développer les opérations d'ensemble
Village rue, étalement le long des axes	Limiter l'extension des hameaux, Zonage au plus près des hameaux et des lieux-dits, développer le parc locatif et social
Espaces agricoles et viticoles et cultures traditionnels	Limiter la consommation d'espaces agricoles
Tourisme inexistant	
Artisanat regroupé en ZAC	Accueil de nouvelles activités
Commerces de proximité au centre	Mise en place d'espaces verts, chemins et pistes cyclables

Ecoles et services regroupés au centre du village	Développer les communications électroniques
Flux domicile travail/village dortoir, impact de de l'emploi sur région toulousaine	Dynamisme urbain foncier porteur, habitat pavillonnaire accession à la propriété pour des jeunes
Essentiel des déplacements en voiture, deux lignes de transport en commun /bus	
REGLEMENTATION	OBJECTIFS CHIFFRES
Grenelle, loi SRU, engagement national, SCOT, Communauté de communes	SCOT définit la localité comme pôle complémentaire, lieu privilégié pour accueillir des nouveaux logements
Gestion économe des sols	Vignette du SCOT à mettre en œuvre : deux axes privilégiés
Harmonisation des espaces	1) 35 ha à urbaniser d'ici 2030 2) 10 à 20 logts /ha en assainissement collectif 6 à 10 logts /ha en assainissement individuel
Développement durable	Réduction de 40 % de la consommation foncière
Réduction des émissions pollutions	
Diversité et mixité sociale	10 % de logements sociaux Phase 1 : 32 logts + 13 logts sociaux Phase 2 : 38 logts + 15 logts sociaux
Assainissement et eaux usées, eaux pluviales	Réseau à moderniser et à étendre par tranches en fonction du budget disponible au fil des années

Toutes ces contraintes génèrent un projet de PLU, tentons d'en évaluer les avantages et les inconvénients.

Avantages (points positifs)	Inconvénients (points négatifs)
<p>1423 habitants en 2012, croissance de 2.4% en 20 ans (1990-2009) Création de 11 logements par an sur la période 1999-2009 Evolution régulière de la population depuis 40 ans Création de 12.5 logts en moyenne par an depuis 8 ans</p>	<p>Incompréhension par rapport aux règlements écrits donnant parfois un découpage arbitraire, par rapport aux choix et à l'affectation de certaines zones Difficulté à gérer le temps et à comprendre le délai à l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones (planification)</p>
<p>84 % de propriétaires, 14 % de locataires 12 % actifs au travail et qui vivent au village 79 % actifs résidants à Villaudric et qui travaillent sur une autre commune</p>	<p>D'une manière générale les habitants ayant consulté le PLU, n'y ont vu que leur intérêt et leur parcelle. Effort d'investissement des propriétaires et des aménageurs douteux par rapport à la crise actuelle, aucun élément de budget d'investissement n'a été mis en avant Aucune vision sur la stratégie engendrée par les choix et les obligations imposées par les collectivités (prépondérance du SCOT) Génération de jalousies avant POS /après PLU (zones retirées et modifiées), « pourquoi en face c'est construit et pas chez moi ? »</p>
<p>30 entreprises 49.2 % des emplois en 2009</p>	
<p>Espace agricole en 2010 la SAU représente 470ha exploités / 1217 ha exploitables, 15 exploitations dont 11 sur la commune</p>	<p>Surface agricole en baisse constante ainsi que le nombre d'exploitants (lié au problème de la reprise des exploitations)</p>
<p>Deux lignes régulières de bus</p>	<p>Malgré cela voiture indispensable</p>

Desserte aisée en voiture commune situé près de l'échangeur	Mode de vie en transport alternatif, déplacement domicile travail le matin, retour le soir, village vide la journée, mode de vie en cité dortoir
La STEP donnée pour 600 Eq Hab est à 75% de sa capacité elle peut accueillir 150 Eq hab supplémentaires sans modification	Le schéma d'assainissement est à approuver, il faut créer un séparatif pluvial/eaux usées (réseau pluvial actuel confié aux fossés). Il y a des budgets par tranches prévus mais rien n'est proposé en investissements annuels disponibles, le programme est énorme
Tri sélectif : le SIVOM en assure la collecte, un 4 ^{ème} point de tri est prévu en 2015 pour l'extension future de la commune	
Ecole communale et cantine scolaire sont sur place, collège est à Villemur, le lycée est à Fronton	
Equipements de loisirs, présence d'une médiathèque, la salle des fêtes sera déplacée pour limiter les nuisances, terrains de sports, services et bureau de poste	Commerces et services sont en recul
Extension prévue de l'école communale et des parkings	
Extension prévue des aires de jeux et de sport, création de pistes cyclables et piétonnes, transfert de certaines zones A en zones N	Pas de planification prévue et de budgets affectés pour ces créations
	La défense incendie est très insuffisante et doit être améliorée, accompagnement technique prévu par le SDIS

Croissance dans la moyenne du SCOT Nord Toulousain	Hypothèse un peu forte pour la création de logements, en tout cas supérieure à ce qui a été fait sur la période précédente Difficulté que j'ai d'envisager un tel développement, hypothèse très optimiste par rapport au travail disponible sur le bassin d'emploi
Bonne couverture pour le réseau GSM	Rien n'a été fait pour les réseaux modernes ADSL et fibre
Pôle viticole et agricole	Rien n'est prévu pour le développement du tourisme, chambres d'hôtes et hébergement
Habitat pavillonnaire à grandes parcelles en zone UC	Mécontentement d'habitants de certaines zones qui critiquent le découpage de leurs parcelles aboutissant à une réduction de leur surface constructible Incompréhension par rapport aux règlements écrits donnant parfois un découpage arbitraire, par rapport aux choix et à l'affectation de certaines zones

Conclusions

1. Le dossier et les modalités de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée normalement. Il y a eu une forte participation, les citoyens se sont exprimés par courrier, oralement, par groupe, par pétition, avec carte annotée, avec des courriers accompagnés des plans cadastraux.

Pour le cas particulier du groupe de personnes d'un même quartier, qui s'est exprimé par pétition et qui est venu en délégation, j'apporte une réponse globale dans mon rapport à la fois au titre de rapporteur et dans le paragraphe suivant au titre de mon avis personnel et motivé. En ce qui concerne le dossier, quelques points pourraient être améliorés. Dans la cartographie à grande échelle, il est impossible de lire les numéros de

parcelles et ainsi de les localiser. Heureusement que j'ai eu l'aide de Mr le Maire et que certains pétitionnaires ont joint des plans à leurs courriers. Le point fort du dossier est la grille de réponses aux personnes publiques associées, qui permet de répondre à un certain nombre de questions, en particulier de cadrer les estimations démographiques.

La forte participation du public à cette enquête est limitée à l'intérêt particulier de chaque propriétaire touché par un zonage et un règlement impactant la constructibilité de leur parcelle. J'ai essayé de répondre à chaque question avec l'aide de Mr le Maire.

Préalablement à ce dossier de PLU, il y a eu une longue concertation marquée par des réunions, des annonces dans le bulletin municipal, des cahiers d'expression du public et ce sur plusieurs années. Néanmoins une forte contestation s'est exprimée par un groupe d'habitants sur une zone UC de la commune par une pétition écrite, une rencontre avec le commissaire enquêteur, la lecture d'un document porté au registre, ainsi qu'une carte annotée. Bien que des points juridiques et techniques soient évoqués et développés sous réserve de vérifier le découpage sur la carte et la conformité du règlement de zonage avec la réglementation en vigueur, je pense qu'il n'y a pas lieu de critiquer le bien fondé du PLU pour cette zone. En effet, aussi bien les réserves et les orientations du SCOT, que les orientations prises par la commune ont généré des découpages et des règles. Ces règles peuvent sembler arbitraires, injustes, infondées ou autres, mais elles doivent exister, car comme les autres zonages du PLU, elles sont les fondations de l'urbanisme de la commune sur vingt ans, voulues par les concepteurs du PLU et basées sur certains éléments justifiés et notifiés (lois, urbanisme, démographie, schémas de cohérence, hypothèses de développement, orientations de programmation, etc..).

Par contre, il n'y a eu aucune remarque par rapport au plan global lui-même, par rapport à tous les domaines abordés, en dehors des Personnes Publiques Associées. Aucun citoyen ne s'est intéressé à l'intérêt du projet, à son économie globale, à ses orientations pour le futur et à son impact. Je regrette qu'il n'y ait pas d'étude budgétaire, en particulier en chiffrant les projets d'aménagements.

2. Avis motivé du commissaire enquêteur

D'une manière plus large, je pense que le PLU est en accord avec les orientations données par l'intercommunalité et le schéma de cohérence territoriale. Le règlement d'urbanisme et la cartographie qui en découlent, avec l'aide de la concertation et les décisions de l'équipe municipale, compte tenu des éléments existants, quoique basés sur des prévisions très optimistes est logique. Toutes fois, j'émet un avis **favorable** à ce projet de PLU, **sous réserves** :

- Je souhaite que toutes les parcelles, les délimitations interzones UC /A/Ah, soient vérifiées et que le règlement de zone soit respecté en pratique sur la cartographie.
- Je souhaite qu'un audit sur la sécurité soit réalisé avec en priorité, une action dans les investissements sur la défense incendie, point faible dans ce PLU.
- Je souhaite que le phasage de l'assainissement collectif et son budget soient réexaminés. Si techniquement, il semble possible de le réaliser, je doute que le financement dans la durée soit assuré.
- J'attire l'attention sur l'importance des indicateurs de suivi du PLU, car il me semble fondamental de bien les évaluer. Dans les phases 1 et 2 du PLU, il n'est pas déshonorant de les revoir à la baisse ou à la hausse, en particulier si le potentiel d'urbanisation ne se remplit pas aussi fortement que prévu. Il me semble que c'est une bonne façon de vérifier les hypothèses optimistes de départ. Pour ma part, je pense que le rythme et l'attrance pour l'urbanisation dans la couronne de Toulouse va fléchir, confronté à la crise économique, aux problèmes de travail, de déplacements et à l'économie des ménages qui en découlent.

Fait à Toulouse, le 15 avril 2014

Le commissaire enquêteur

