

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

ARRONDISSEMENT DE MURET

CANTON DE AUTERIVE

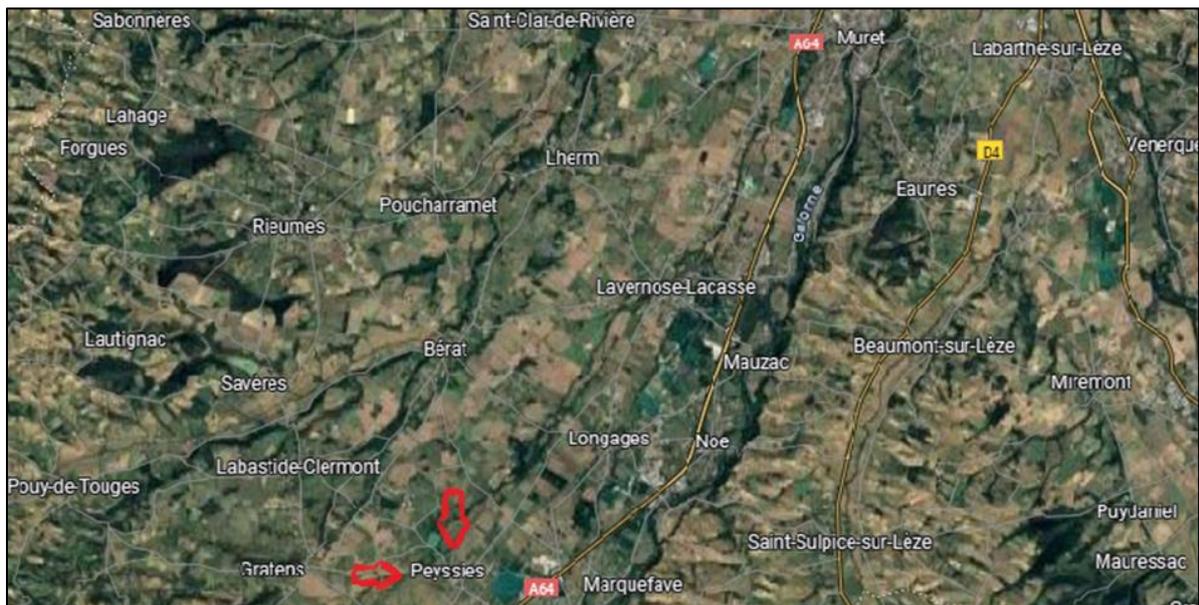
COMMUNE de PEYSSIES

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT LA MODIFICATION N°4 DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LES PROJETS DE :

- MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU),
- REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.

S'étant déroulée, du 15 octobre 2024 à 9h00 au 19 novembre 2024 à 18h00.



Le commissaire enquêteur

Philippe PELAEZ

Table des matières

PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR - PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE PEYSSIES.....	4
1 Rappel du projet et déroulé de l'enquête	4
1.1 Projet soumis à l'enquête – PLU - Peyssies et son contexte territorial	4
1.2 Organisation et déroulement de l'enquête	5
1.2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur	5
1.2.2 Contexte et déroulement de l'enquête publique.....	5
1.2.3 Conditions matérielles et échanges	6
1.2.4 Observations sur le dossier d'enquête.....	6
2 Analyse des avis sur le projet de modification du PLU.....	6
2.1 Avis des personnes publiques associées	6
2.2 Avis du public	7
2.3 Analyse des contributions concernant la modification du PLU	9
3 Conclusion et avis sur le projet	10
3.1 Analyse du projet	10
3.2 Avantages	10
3.3 Inconvénients	11
3.4 Avis du commissaire enquêteur	12

PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR - PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE PEYSSIES

1 Rappel du projet et déroulé de l'enquête

1.1 Projet soumis à l'enquête – PLU - Peyssies et son contexte territorial

Peyssies, située à 40 km au sud de Toulouse, est une commune rurale de 619 habitants en 2020, ayant connu une forte croissance démographique depuis 1968. Son positionnement stratégique dans la couronne urbaine de Toulouse et sa proximité avec l'autoroute A64, la RD 73 et la gare de Carbonne renforce son attractivité.

La population de Peyssies a doublé entre 1982 et 2019, une dynamique due à un solde migratoire positif et au renouvellement naturel. Depuis les années 1990, cette attractivité soutenue est accompagnée par un cadre de vie rural préservé, attirant des habitants travaillant majoritairement dans l'aire toulousaine.

Peyssies appartient à la Communauté de Communes du Volvestre, formée en 2017 par la fusion des anciennes communautés du Volvestre et de Garonne Louge. Cet EPCI regroupe 32 communes et environ 30 000 habitants. La création de cette intercommunalité découle de la loi NOTRe, qui renforce les compétences des communautés de communes dans des domaines tels que le développement économique, le traitement des déchets, et la gestion des infrastructures.

Le SCoT, document de planification de 99 communes, établit cinq orientations majeures pour 2030 : développement équilibré, urbanisme durable, mobilité pour tous, autonomie économique, et protection des ressources naturelles. Peyssies doit adapter son PLU à ces orientations en limitant la consommation foncière (10 hectares maximum) et le nombre de nouveaux logements (80 d'ici 2030).

Le parc de logements a triplé entre 1968 et 2020 pour répondre à l'afflux de population et à la diminution de la taille des ménages, passée de 3,65 à 2,34 personnes par foyer. Environ 5 % des logements sont vacants, souvent pour des raisons transitoires.

Le nombre d'actifs a légèrement augmenté, passant de 218 en 2008 à 246 en 2020. Cependant, la majorité travaille hors de la commune, principalement dans l'agglomération toulousaine.

Dans le cadre de sa 4^e modification, le PLU de Peyssies vise à :

- Réviser l'emprise au sol des constructions.
- Modifier les règles sur l'aspect des constructions.
- Mettre à jour les dispositions réglementaires, notamment en assainissement.

Peyssies illustre une commune attractive bénéficiant de sa proximité avec Toulouse et d'un cadre de vie rural. Les politiques territoriales visent à concilier le développement démographique et économique avec la préservation des ressources naturelles et l'identité rurale.

1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

Ce processus d'enquête unique visait à garantir une consultation publique transparente et efficace sur deux projets essentiels pour la commune de Peyssies.

1.2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision n°E24000106/31 du 25 juillet 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné **Monsieur Philippe PELAEZ** en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objets :

- **La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;**
- **La révision du zonage d'assainissement des eaux usées.**

1.2.2 Contexte et déroulement de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté municipal du 13 septembre 2024, cette enquête publique unique portait sur :

- **La révision générale du PLU** de la commune de Peyssies.
- **La révision du zonage d'assainissement des eaux usées**, projet élaboré par **Réseau31**, à qui la mairie avait délégué la compétence en assainissement.

Il est à noter que pour la modification du schéma d'assainissement des eaux usées, l'organisation de l'enquête a été confiée à la commune de Peyssies par délégation de Réseau31 (courrier du 31 mai 2023).

De ce fait deux dossiers d'enquête ont été présentés au public, bien que les projets soient regroupés dans une seule procédure pour simplifier les démarches.

L'enquête publique s'est déroulée du **15 octobre 2024 au 19 novembre 2024**, avec les modalités suivantes :

- **Permanences** du commissaire enquêteur dans les locaux de la mairie aux dates suivantes :
 - 15 octobre 2024,
 - 26 octobre 2024,

- 6 novembre 2024,
- 19 novembre 2024.
- **Publicité légale** : réalisée par affichage conformément aux dispositions réglementaires et annonces légales le 27 septembre 2024.
Bien que la publication prévue le 23 octobre n'ait pas été réalisée, les autres moyens de communication, tels que l'affichage régulier et la diffusion préalable, associés au déroulement serein de l'enquête, permettent d'affirmer que cela n'a pas impacté la participation du public à la procédure.
- **Consultation des dossiers** :
 - En version papier, disponibles en mairie aux horaires habituels d'ouverture.
 - En version numérique, accessibles via un site dédié et sur un poste informatique en mairie.

1.2.3 Conditions matérielles et échanges

- Les **locaux** mis à disposition du commissaire enquêteur respectaient les normes nécessaires en termes de confort et de confidentialité.
- Les échanges entre le commissaire enquêteur, les porteurs de projet et le public se sont déroulés de manière cordiale et apaisée.
- Les contributions du public ont été collectées sur :
 - Un **registre papier**, disponible en mairie ;
 - Un **registre numérique**, accessible en ligne.

1.2.4 Observations sur le dossier d'enquête

Sur le plan formel, le dossier d'enquête est globalement satisfaisant et ne soulève pas d'observations majeures, hormis quelques ajustements nécessaires pour garantir la cohérence entre le règlement écrit et la note de présentation. Une amélioration est également suggérée concernant la lisibilité des codes couleurs pour les zones UBa, UBbet UBc, ainsi que l'harmonisation entre le règlement graphique et le règlement écrit pour les trois zones AU0.

2 Analyse des avis sur le projet de modification du PLU

2.1 Avis des personnes publiques associées

Les avis rendus sur le projet de modification du PLU ont, dans l'ensemble, été favorables, bien que certains aient été assortis de remarques. Concernant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), il convient de noter qu'il est en cours de révision. Dans ce cadre, une recommandation a été formulée à l'intention des collectivités locales : élaborer un

schéma directeur des eaux pluviales concomitamment à la révision de leurs documents d'urbanisme, afin de mieux anticiper et gérer les enjeux liés à l'aménagement du territoire.

De son côté, la Direction Départementale des Territoires (DDT) de Haute-Garonne insiste sur l'importance de planifier avec prudence l'urbanisation à venir. Elle préconise ainsi d'introduire un échelonnement progressif de l'ouverture des zones à urbaniser. Cette démarche vise à garantir un développement maîtrisé et harmonieux, en cohérence avec les objectifs de durabilité et de préservation des ressources locales.

2.2 Avis du public

Pour une compréhension optimale, chaque contribution a été reprise dans son intégralité, sachant que tout ou partie de ces observations peut concerner le projet de modification du schéma d'assainissement. Le texte en italique indique que la contribution ne concerne pas la modification du PLU.

Durant l'enquête publique, quatre contributions ont été recueillies : trois consignées sur le registre papier et une via le registre numérique. Ces remarques reflètent des préoccupations variées et personnelles des personnes ayant contribué. Par ailleurs deux contributions orales ont également été intégrées au rapport.

Contribution de M. Roger Mandrou (registre numérique)

M. Mandrou fait part de son mécontentement concernant le réseau d'assainissement collectif. Il estime avoir contribué à la mise en place du premier réseau sans en avoir tiré de bénéfices directs. Il souhaite que le nouveau schéma prenne en compte sa parcelle. Par ailleurs, il formule des interrogations sur la sécurité routière, bien que cette question soit en dehors du champ de l'enquête publique.

Cette contribution ne porte pas sur la modification du PLU.

Bien que les questions de sécurité routière ne relèvent pas directement du périmètre de l'enquête publique récemment achevée, il est crucial de les considérer, car elles constituent un élément clé dans la gestion d'un développement urbain maîtrisé.

Contribution de M. Philippe Couderc (registre papier)

Fort de son expérience personnelle, acquise lors de la construction d'un lotissement en bordure de sa propriété, M. Couderc propose plusieurs ajustements au règlement du PLU. Parmi ses suggestions figurent :

- L'obligation de planter un arbre tous les 150 m² sur les parcelles constructibles ;
- Une meilleure organisation du stockage des poubelles dans les copropriétés ;
- La réduction des nuisances sonores causées par le revêtement des voies de lotissement ;

- *Une réflexion sur le financement des réseaux d'assainissement ainsi qu'une aide pour l'assainissement individuel ;*

Cette partie ne concerne pas la modification du PLU.

- Une limitation stricte des constructions en hauteur.

Contribution de M. Sylvain Fouillade (registre papier)

M. Fouillade exprime ses difficultés face aux nouvelles obligations imposées par le schéma d'assainissement. Ses parcelles (n°1200 et n°1305), actuellement en assainissement individuel, devront être raccordées au réseau collectif. Cependant, ces terrains ne sont accessibles que par un chemin dont il n'est ni propriétaire ni détenteur d'une servitude. Il demande donc à la commune de lui accorder une servitude sur un terrain mitoyen appartenant à la mairie, afin de permettre le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et des eaux pluviales. Cette demande s'inscrit dans un contexte où son assainissement individuel n'est plus conforme et nécessite des travaux importants.

Cette contribution ne concerne pas la modification du PLU.

Contribution de Mme Marlène Garcia, représentée par M. Joseph Garcia (registre papier)

Mme Garcia sollicite l'inclusion de sa parcelle (n°838) dans le nouveau schéma d'assainissement. Bien que cette parcelle ne soit pas prévue dans le schéma actuel, elle estime qu'elle devrait l'être, car elle constitue une unité foncière avec la parcelle n°817, déjà raccordable au réseau collectif. Ces deux terrains, appartenant au même propriétaire, devraient, selon elle, être traités de manière cohérente.

Cette contribution ne concerne pas la modification du PLU.

Contribution M. Cyril et Mme Anaïs (orale)

Concernant leur parcelle en zone UA, celle-ci est réservée par la mairie. Ils s'interrogent sur la possibilité de se libérer de cette réservation, mais également sur la zone AU0 pour connaître une éventuelle date de constructibilité. Leurs attentions ont été attirées par la suppression, dans le règlement écrit du PLU, de la phrase indiquant que ; *l'ouverture de l'urbanisation de ces zones nécessite une modification du PLU.*

Contribution de M. Jérémie agriculteur (orale)

Il s'interroge sur la proximité de son exploitation, des zones urbanisables, et plus particulièrement des parcelles 977, 979, 979 qu'il va exploiter jusqu'en 2025.

2.3 Analyse des contributions concernant la modification du PLU

Ces contributions témoignent des attentes des administrés concernant la modification du règlement du PLU de la commune de Peyssies. Elles soulignent l'importance d'une planification territoriale cohérente, capable de prendre en compte les spécificités locales et les contraintes, tout en répondant aux besoins exprimés par la population.

L'enquête publique a permis de recueillir diverses questions et observations, provenant tant des Personnes Publiques Associées (PPA) que des administrés. Ces retours ont mis en évidence des préoccupations variées sur plusieurs aspects du PLU, révélant des zones nécessitant des éclaircissements ou des ajustements.

Les réponses apportées par le porteur de projet permettront de modifier le règlement écrit du PLU, intégrant ainsi la majorité des demandes exprimées. Cela renforcera la pertinence et la cohérence de ce document stratégique.

Pour rappel, voici les principaux engagements pris par la mairie à l'issue de l'enquête publique :

Mise à jour du règlement écrit et du règlement graphique du PLU

- Intégrer les corrections nécessaires pour résoudre les erreurs identifiées dans le procès-verbal de synthèse.
- Garantir la mise en conformité entre le règlement graphique et le règlement écrit, notamment pour les zones AU0.
- Prise en compte des observations de la DDT
 - Améliorer la lisibilité des documents graphiques, en particulier la distinction des zones UB et leurs légendes.
- Imposer des aménagements spécifiques dans les zones AU, UA et UB, tels que :
 - La plantation d'un arbre tous les 150 m² pour créer des îlots de fraîcheur.
 - L'installation de dispositifs pour dissimuler les conteneurs poubelles dans les projets nécessitant un permis d'aménager.
- Mettre en cohérence le règlement écrit du PLU et le schéma d'assainissement pour éviter les incohérences.
- Pour la zone AU1 : Afin de rendre compatible le règlement écrit du PLU avec le zonage d'assainissement préciser dans le règlement écrit, à l'article AU4 – 2. Assainissement (page 28) qu'en cas d'absence d'un réseau collectif, les constructions nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs. Son raccordement au système d'assainissement sera étudié lors du projet d'ouverture de la zone à l'urbanisation.

- Pour les parcelles hors zonage d'assainissement, classées en UBa : ces parcelles ne seront pas desservies par le réseau d'assainissement, mais sont identifiées en zone UBa dans le règlement du PLU : ainsi, il est préconisé de les placer en zones UBb dans le PLU. Il s'agit des parcelles suivantes : B 244, B 1382 et B 1383, situées route des Lacs, B1193, B1192, B1340, B1339 et B635, situées Chemin de Baudéan.
- Adapter le PLU lors de sa mise en compatibilité avec le SCOT du Sud Toulousain, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience.

Cas particuliers

- Explorer la possibilité de créer une conduite le long de la parcelle B1699, propriété de la mairie, pour résoudre les problèmes de raccordement.

Financement assainissement

- Signer une convention avec Réseau31 pour encadrer la mise en œuvre des travaux hors Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) et définir la répartition du financement.

3 Conclusion et avis sur le projet

3.1 Analyse du projet

Grâce à son attractivité, la commune de Peyssies continue de connaître une dynamique démographique soutenue, favorisant l'émergence de nouvelles constructions. Les zones déjà urbanisées, historiquement composées de grandes parcelles, subissent progressivement un morcellement destiné à accueillir de nouveaux lotissements.

De petit village à habitat dispersé, Peyssies se transforme en une commune où la densification du centre devient une réalité, tout en s'adaptant aux besoins croissants d'aménagement.

La 4^e modification du PLU s'inscrit dans cette évolution en veillant à accompagner la croissance tout en maintenant une harmonie entre les nouveaux quartiers. Elle accorde une attention particulière à la protection de l'environnement, à travers le renforcement des réseaux d'assainissement pour les eaux usées et pluviales, ainsi qu'en limitant la densification des parcelles non raccordées à ces infrastructures essentielles.

3.2 Avantages

Adaptation à la croissance démographique : Le projet de modification du PLU met en avant la capacité de la commune à répondre à une demande croissante en logements, tout en gérant l'expansion urbaine.

Cohérence des modifications du PLU : Les changements apportés au PLU sont alignés avec l'objectif de croissance, garantissant une homogénéité des nouvelles constructions.

Préservation de l'environnement : L'accent est mis sur des infrastructures adaptées (réseaux des eaux usées et pluviales) pour limiter l'impact environnemental de l'urbanisation.

Gestion raisonnée de la densification : Les parcelles non desservies par les réseaux sont protégées contre une densification excessive, ce qui assure une croissance maîtrisée.

Évolution structurée du village : La transition de Peyssies, d'un village rural à un centre plus dense, est présentée comme organisée et réfléchie, évitant un développement anarchique.

3.3 Inconvénients

Risque de perte d'identité : La densification et le morcellement des grandes parcelles pourraient nuire au caractère rural et authentique de Peyssies.

Pression sur les infrastructures : Même avec des réseaux développés, une croissance rapide peut entraîner une surcharge des infrastructures existantes, notamment en cas de mauvaises projections.

Tensions possibles sur l'urbanisation : La conversion de parcelles de grandes tailles en lotissements pourrait entraîner des conflits entre habitants, notamment en termes de nuisances et de perte d'espace.

Tensions potentielles avec les agriculteurs : La densification urbaine à proximité des zones agricoles pourrait engendrer des conflits en raison de la coexistence de modèles et d'intérêts divergents.

Limitation des zones non desservies : Les restrictions sur la densification des parcelles non raccordées aux réseaux peuvent ralentir l'expansion urbaine dans certains secteurs.

Impact écologique : Bien que les mesures prises pour les réseaux soient positives, la création de nouveaux lotissements reste un facteur de consommation d'espaces naturels et de biodiversité.

3.4 Avis du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur constate que toutes les phases de l'enquête publique se sont déroulées conformément à la législation en vigueur. Cela inclut la prise des décisions par la collectivité, les mesures de publicité préalables, la tenue des permanences, l'accueil du public, les échanges avec la collectivité pendant l'enquête, ainsi que la clôture et le traitement du procès-verbal de synthèse des observations.

Le dossier présenté est jugé globalement complet et de bonne qualité. À l'exception de quelques insuffisances mineures dans le règlement écrit et le règlement graphique, il ne suscite pas d'observations majeures.

Le Commissaire enquêteur considère que les bénéfices apportés par ce projet surpassent largement les aspects négatifs, lesquels doivent être envisagés comme des points de vigilance à traiter dans le cadre d'un développement maîtrisé de la commune.

En conséquence, **un avis favorable est émis pour la modification numéro quatre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Peyssies**, sous réserve de la prise en compte des recommandations formulées à savoir :

- La mise à jour du règlement écrit et du règlement graphique du PLU comme précisé au chapitre 2.3 reprenant l'ensemble des modifications à apporter.
- Porter une attention particulière au financement de l'extension du réseau d'assainissement en lien avec Réseau31.
- Bien que les questions de sécurité routière ne relèvent pas directement du périmètre de l'enquête publique récemment achevée, il est crucial de les considérer, car elles constituent un élément clé dans la gestion d'un développement urbain maîtrisé.

Fait à Fontenilles le 16 novembre 2024

Philippe PELAEZ