

2020

Commissaire enquêteur :

Caroline THAU

DEPARTEMENT HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE MARIGNAC-LASCLARES

ENQUETE PUBLIQUE / REVISION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**[RAPPORT ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR]**

Date d'enquête publique : 25 NOVEMBRE 2019 au 19 DECEMBRE 2019

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 / GENERALITES

- 1.1 Cadre juridique
- 1.2 Objet de l'enquête : rappel du contexte
- 1.3 Composition du dossier d'enquête

CHAPITRE 2 / PROCEDURE

- 2.1 Arrêté Municipal de mise à l'enquête
- 2.2 Publicité et avis de l'enquête
- 2.3 Déroulement de l'enquête
- 2.4 Mise au point du rapport d'enquête

CHAPITRE 3 / BILAN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 3.1 Inventaire des requêtes inscrites sur le registre et des notes, pièces et lettres remises au commissaire enquêteur
- 3.2 Autres avis

CHAPITRE 4 / AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

- 4.1 Sur le dossier présenté en enquête publique
- 4.2 Autres avis
- 4.3 Sur les requêtes individuelles

CHAPITRE 5 / CONCLUSIONS

ANNEXES

CHAPITRE 1 / GENERALITES

1.1 Cadre juridique

Vu l'ordonnance en date du 01 Août 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant madame Caroline THAU en qualité de commissaire enquêteur, la commune de MARIIGNAC-LASCLARES, par arrêté en date du 30 octobre 2019, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de MARIIGNAC-LASCLARES.

Celle-ci s'inscrit notamment dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- L'article L123-9 du Code l'Environnement (issu de l'article L123-6 de l'Ordonnance 2016-1060) fixant les délais minimum de l'enquête publique
- Le code de l'environnement et notamment ses articles R123-6 à R123-23 et L123-1 et suivants ainsi que les articles R.2224-8, et R.224-9 du Code Général des collectivités locales
- La loi n°83-630 du Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (dite Grenelle II) et à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR)

1.2 Objet de l'enquête : rappel du contexte

La commune de Marignac-Lasclares fait partie de la communauté de communes Cœur de Garonne (créée le 01/01/2017) qui adhère au pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays Sud Toulousain. A ce titre, le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud Toulousain (approuvé le 29/10/2012). Selon l'INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques), la commune accueille 470 habitants en 2016 sur une superficie de 1001 hectares. Elle a décidé de lancer la révision de son PLU le 30/07/2015 afin de prendre en compte les évolutions législatives et la mise en compatibilité avec le SCoT.

Selon les informations fournies dans le rapport de présentation élaborée par le Bureau d'Etudes PAYSAGES/L'ARTIFLEX, et reprises ici, la révision de son PLU datant du 26 novembre 2009 est motivée par la volonté de :

- « Poursuivre une croissance mesurée et progressive de la population et diversifier le parc de logement,
- Permettre un développement de la commune harmonieux et économe en espace,
- Maintenir et développer les activités économiques et agricoles,
- Favoriser les modes de transport alternatifs, améliorer l'accessibilité pour tous et développer un cœur de village,
- Préserver les espaces naturels et agricoles et prendre en compte les risques,
- Préserver la qualité et la diversité des paysages. »

La commune a, en effet, connu une accélération de sa croissance entre 1999 et 2015 notamment avec l'arrivée de l'autoroute et la proximité de la bretelle d'accès.

Ainsi, sur la base du rapport de présentation et du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), l'objectif de la commune est de définir une croissance démographique d'une trentaine d'habitants supplémentaires pour atteindre environ 510 habitants en 2030 (basé sur une estimation de 480 habitants en 2019). Ce projet prend en compte le desserrement des ménages (basé sur une concentration de 2.7 personnes par ménage en 2015 ramenée à 2.5 en 2030). Il s'agit donc de proposer un modèle d'urbanisation plus sobre que celui développé sur les 10 dernières années en privilégiant la densité des espaces urbanisés (basé sur une consommation de 4.25 logement/hectare entre 2006 et 2015). Sur la base de l'INSEE et selon les indications fournies par la DDT, la production de logements entre 2010 et 2019 est estimée à 26 logements.

Note du commissaire enquêteur : Le dossier de révision du PLU n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

1.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- 1 rapport de présentation
- 1 rapport de présentation : annexe, bâtiments pouvant changer de destination
- 1 projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- 1 orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- 1 règlement
- 1 plan règlement graphique
- 1 plan servitude d'utilité publique (SUP)
- 1 annexe sanitaire
- 1 annexe au rapport de synthèse du directeur départemental des territoires
- 1 bulletin d'infos municipales en date du 08/11/2019
- Le bilan de la concertation + arrêt du PLU (annexe bilan de concertation + copie cahier de concertation+ avis mairie)

- 1 dossier « pièces administratives »:
 - 1 extrait du registre des délibérations du conseil municipal lors de la séance du 22/07/2019
 - La copie de l'affichage sur la commune et le plan d'affichage
 - Les annonces légales avec la Gazette du Comminges n°622 et la Dépêche du Midi du mercredi 08 novembre 2019

- 1 dossier pour les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
 - Séance du 04/11/19 : extrait du registre du conseil syndical pays sud toulousain, délibération n°683,
 - Avis chambre agriculture du 22/10/19
 - Avis département Haute-Garonne du 31/10/19
 - Avis Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du 02/09/19
 - Avis préfecture-Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 17/09/19
 - Avis de la préfecture du 06/09/19
 - Courrier TERECA, gestionnaire transport de gaz du 23/08/19
 - Courrier Réseau Transport Energie (RTE) du 22/08/19
 - Courrier Office national des forêts (ONF) : 10/09/19
 - Avis syndicat mixte Garonne-Aussonelle-Louge-Touch du 05/09/19

- Avis de la communauté de communes cœur de Garonne du 19/08/19
- Courrier de la région Occitanie du 06/08/19
- Avis de la direction départementale des territoires (DDT) du 18/10/19
- Courrier Pays sud toulousain du 19/08/19
- Avis SRGC- Service Risques et Gestion de Crise

CHAPITRE 2 / PROCEDURE

2.1 Arrêté Municipal de mise à l'enquête

Par arrêté du 30 octobre 2019, la commune de MARGINAC-LASCLARES a prescrit l'Enquête Publique. Les modalités d'enquête ont été fixées comme suit :

- Durée : 25 jours consécutifs, du lundi 25 novembre 2019 au jeudi 19 décembre 2019,
- Mise à disposition en mairie du dossier d'enquête publique sous format papier et sous format dématérialisé avec mise à disposition d'un poste informatique,
- Mise à disposition d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé pour y enregistrer les remarques et avis du public (annexe 1),
- Permanences du commissaire enquêteur :
 - Lundi 25 novembre 2019 de 14h à 17h
 - Jeudi 12 décembre 14h à 17h
 - Jeudi 19 décembre 14h à 17h

2.2 Publicité et avis de l'enquête

2.2.1 Dans la presse (annexe 2)

- La Dépêche du Midi du mercredi 08 novembre 2019
- La Gazette du Comminges n°622 du 13 novembre 2019

2.2.2 L'affichage

L'affichage a été disposé en 10 points de la commune comme indiqué sur la carte (annexe 3). Au démarrage de l'enquête publique, j'ai pu constater personnellement leur présence, le 25 novembre 2019, aux emplacements indiqués en suivant le plan fourni par la mairie (annexe 3). J'ai noté que 3 panneaux ayant subi des dégradations (intempéries...) avaient été remplacées par un affichage provisoire. Cette situation a été immédiatement prise en charge par la mairie qui a remis les affichages à leur place et m'a envoyé les photos l'attestant.

2.3 Déroulement de l'enquête

Le mardi 29 octobre 2019, une réunion a été organisée à la Mairie en présence de Mr le Maire afin de faire le point sur l'enquête à venir et le dossier de PLU.

Un exemplaire du dossier m'a été envoyé sur un support dématérialisé avant ce 1^{er} contact. J'ai demandé que le plan du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel soit mis à ma disposition pour pouvoir situer le projet à l'échelle communale. Le dossier m'a été transmis par voie dématérialisée au fur et à mesure que les courriers ou avis étaient reçus en mairie. J'ai également demandé qu'un exemplaire soit édité pour l'enquête et mis à disposition du public aux dates et heures d'ouverture de la mairie.

L'information concernant l'arrêté prescrivant l'enquête publique conformément à la législation en vigueur au moment de l'enquête a été disponible sur le site internet de la Mairie ainsi que le dossier de révision du PLU (annexe 3).

Les thèmes abordés :

- Les pièces du dossier de révision.
- La communication auprès du public.
- La durée de l'enquête.
- Le fait que le projet n'est pas soumis à étude environnementale.

Les dates d'enquête étaient initialement prévues à la rentrée scolaire de 2019 mais pour des raisons liées au délai de réponse des personnes publiques associées, il a été décidé conjointement avec la mairie de proposer l'enquête entre fin novembre et le début des vacances de Noël afin de faire la publicité préalable, les fêtes de fin d'année n'étant pas un moment privilégié pour une enquête. J'ai interrogé Mr le Maire sur une éventuelle opposition au projet afin de prévoir un nombre de permanence suffisant. J'ai convenu que les permanences seraient au nombre de 3 réparties sur 25 jours afin de tenir compte de l'importance du document et permettre au plus grand nombre de se manifester.

L'enquête publique s'est déroulée aux jours et heures prévus.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles, la mairie ayant mis à ma disposition une salle. Lors de la 1ère permanence, aucune personne n'est venue. Lors de la 2^{ème} permanence 1 personne est venue pour expliquer la doléance écrite sur le cahier le 09/01/2019 mais n'a pas souhaité ajouter de commentaires supplémentaires, une 2^{ème} personne est venue pour évoquer une zone à urbaniser (AU) et a m'a remis en main propre un ensemble de document que j'ai notifié dans le registre.

A la 3^{ème} et dernière permanence, 3 personnes sont venues, 2 ont consulté le dossier mais n'ont pas souhaité faire de commentaires sur le registre et 1 dernière a écrit sur le registre.

2.4 Mise au point du rapport d'enquête

Préalablement à l'enquête, j'ai sollicité Mr le Maire pour avoir des précisions sur le dossier. J'ai reçu une réponse à mes questions sous forme d'un tableau de synthèse rédigée avec le bureau d'études Paysage le 25/11/19 lors de ma permanence.

Réponses faites par la commune sur les thèmes suivants :

- **EVOLUTION HABITAT** : La commune m'a indiqué que l'effet de l'autoroute a incité la mairie à mettre en place un PLU en raison de la forte demande en certificat d'urbanisme. Cette progression s'est stoppée en 2008 avec notamment la crise des taux bancaires comme sur l'ensemble des communes du secteur.
- **ASSAINISSEMENT** : aujourd'hui seul le secteur des Arrougès possède une station de traitement pour 35 éq/hab, il reste environ 5 lots à équiper
- **Schéma communal d'assainissement** : la solution de l'assainissement collectif a été abandonné au regard du coût des travaux et c'est ce qui incite la commune à réduire aujourd'hui les surfaces à bâtir.
- **LES ZONES Agricoles (A) et naturelles (N)** : le rapport de présentation présente un volet très complet et technique sur ce thème. Mr le Maire m'a expliqué que pour répondre aux attentes des services d'Etat, le bureau d'études PAYSAGES s'était

adjoint les services de L'ARTIFLEX afin de proposer une étude plus approfondie qui a servi de base au repérage des continuités écologiques et à leur classement en zone N.

- **LA SUPPRESSION DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)** : Concernant la suppression de ces EBC pour des zones N, Mr le Maire m'a évoqué que le règlement encadre précisément les coupes et abattages tout en facilitant une évolution éventuelle du PLU si nécessaire, le classement au titre des EBC n'est pas nécessaire
- **LA ZONE 2AU** : Mr le Maire m'a expliqué que pour tenir compte des attentes en matière développement urbain la commune avait réduit la surface de la zone 2AU mais qu'elle souhaitait la maintenir en vue de développer dans l'avenir ses réseaux. J'ai décidé de solliciter le responsable de la DDT (Mr Larrieu) qui suit ce dossier afin d'en savoir plus sur l'avis émis concernant cette zone. Lors de notre conversation téléphonique en date du 06/11/19, ce dernier m'a indiqué que dans ce cas de figure la révision allégée est préférable. En effet, à ce jour la commune n'a pas besoin de cette réserve foncière et cette zone serait à étudier lors de la prochaine évaluation du PLU d'ici une dizaine d'année. Il m'a rappelé que l'objectif était de réduire la tentation en matière de consommation d'espaces.
- **LE LOGEMENT LOCATIF** : aujourd'hui le PLU ne présente pas de logements locatifs sociaux alors que c'est indiqué dans les orientations. Mr le Maire m'a expliqué que la commune propose des logements locatifs mais qu'aujourd'hui il est difficile de trouver un opérateur qui viendrait développer du logement social. A ce sujet, j'ai consulté la DDT qui m'a indiqué que le PLU devait tenir compte du plan Local de l'Habitat (PLH) et que le rapport de présentation soit argumenté en ce sens.

J'ai clôturé l'enquête le jeudi 19 décembre à 17h et j'ai envoyé le procès-verbal de synthèse à la mairie le jeudi 26 décembre 2019. Cette dernière a répondu une 1^{ère} fois le 07 janvier 2020 et un complément de réponse m'a été transmis le 10 janvier 2020.

CHAPITRE 3 / BILAN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 Inventaire des requêtes inscrites sur le registre et des notes, pièces et lettres remises au commissaire enquêteur (annexe 01)

Requête n°1 : inscrite sur le registre en date du 09/12/19 d'un avis déposé par Mr DOUSSIN Charles.

Requête n° 2 : Note inscrite sur le registre pour indiquer la remise en main propre de pièces écrites par Mme Cot lors de la permanence en date du 12/12/2019.

Requête n° 3 et 4 : inscrites sur le registre par Mr MIEGEMOLLE Michel le 19/12/19 qui est venu en début de permanence puis est repassé en fin de permanence pour compléter le registre.

Remarques du commissaire enquêteur : le dossier a été consulté puisque au moins un avis été inscrit sur le registre en dehors des heures de permanence.

3.2 Autres avis

Deux personnes sont venues, une pour se renseigner sur la protection des espaces boisés sur la commune mais n'a pas souhaité faire part de ses remarques sur le registre.

La 2^{ème} personne est venue pour voir où en était la zone 2 AU et a témoigné son incompréhension face à sa réduction sur la partie qui est entourée de construction, elle n'a pas souhaité écrire sur le registre en indiquant que cela ne servait à rien.

CHAPITRE 4 / AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1 Sur le dossier présenté en enquête publique

4.1.1 Sur la forme

Le dossier est complet et comporte de nombreuses cartographies permettant d'assurer sa compréhension mais j'ai fait part à Mr le Maire lors de notre entrevue préalable que le dossier manque d'un glossaire afin que chacun puisse notamment comprendre ce que signifient les acronymes qui ne sont pas toujours explicités. J'ai également fait part de la technicité du rapport de l'étude paysagère qui, bien que très complète, est très technique et est parfois difficilement compréhensible pour les non-initiés, j'ai demandé que certains termes soient définis ou expliqués afin que le rapport de présentation soit accessible au plus grand nombre. J'ai également indiqué que je regrettais que tout ce travail de repérage ne soit pas retranscrit dans le règlement dans la partie concernant les espaces verts ou à planter. Au préalable de l'enquête, j'ai donc demandé que le dossier soit précisé ou complété. Mr le Maire m'a répondu qu'un glossaire serait ajouté, qu'il existe un recensement des essences locales fait par l'ONF qui sera mis à disposition pour sensibiliser les futurs porteurs de projet.

AVIS N° 1 / PREFECTURE- DDT (annexe 05)

- C- observations relatives au dossier

Réponse de la commune :

- Cours d'eau et corridors écologiques : le rapport de présentation sera complété ainsi que le document graphique sera complété avec les cours d'eau. Les dispositions générales comportent des informations et des règles, elles sont maintenues pour leur nécessité à la compréhension, l'application du règlement.
- Le rappel dans l'article A2 des zones AU : la disposition est maintenue pour sa nécessité à la compréhension et à l'application du règlement.
- La numérotation des articles du chapitre B de la zone A : la numérotation sera reprise.
- La clarification de l'article I des zones A et N : le règlement sera modifié.
- Les exceptions comme le changement de destination : le règlement sera modifié.
- Les prescriptions liées aux zones inondables : le règlement sera complété, un paragraphe spécifique traitera du risque dans la zone A, les dispositions générales seront modifiées.
- L'identification des corridors écologiques : le document sera vérifié et les corridors sont classés en zone N et ont une largeur de 20 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau au regard de leur importance.

Remarques du commissaire enquêteur : ces précisions assurent une meilleure compréhension du document. Les éléments de rappel alourdissent les documents mais facilitent la compréhension par le plus grand nombre et je suis favorable à ce qu'elles soient conservées. Pour les recommandations de la

DDT proposant un indice aux zones N ou A concernées par un corridor écologique permettent de mieux les identifier et sensibiliser les habitants, je suis favorable à ce que le règlement graphique les fasse apparaître.

AVIS N° 2 / SDIS (annexe 05)

- **Réponse de la commune :**
 - o Remplacer les annexes à la défense incendie : les annexes seront complétées.

Remarques du commissaire enquêteur : Pas de remarque particulière.

AVIS N° 3 / CONSEIL DEPARTEMENTAL 31 (annexe 05)

- **Réponse de la commune :**
 - o Faire apparaître le régime spécial des terrains relevant du régime forestier : les annexes seront complétées
 - o Faire figurer les limites de forêts publiques relevant du régime forestier, ces forêts doivent être en zone N : les annexes seront complétées, les zones concernées sont classées en zone N.
 - o Distance des constructions par rapport aux forêts : Une disposition dans les zones 1AU impose un recul minimal de 15m par rapport à la zone N, la constructibilité des zones U ne présente pas de risque de ce point de vue.
 - o Accès à la forêt : les accès existants seront maintenus.
 - o Classement des forêts publiques en EBC : le règlement encadre les coupes et abattages tout en facilitant une évolution éventuelle du PLU si nécessaire, le classement en EBC n'est pas nécessaire.

Remarques du commissaire enquêteur : pas de remarque particulière à part sur le classement des forêts publiques en EBC. Concernant le déclassement total des EBC, le rapport de présentation n'apporte pas un éclairage suffisant pour le justifier. La commune entend préserver ses corridors écologiques mais souhaite supprimer les EBC aux abords des zones urbaines ou à urbaniser qui sont les espaces les plus sensibles. Je suis favorable à une réflexion sur les espaces boisés notamment aux abords des zones urbaines ou à urbaniser afin d'être plus cohérent avec les intentions du PADD. Le rapport de présentation sera à compléter en ce sens et le règlement graphique sera adapté en conséquence.

AVIS N° 4 / ONF (annexe 05)

- **Réponse de la commune :**
 - o Faire apparaître les noms des routes départementales sur les OAP et le règlement graphique : le document sera complété.

Remarques du commissaire enquêteur : Pas de remarque particulière.

AVIS N° 5 / Le service Risques et Gestion de Crise - SRGC (annexe 05)

- Réponse de la commune :
 - o AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE : /

Remarques du commissaire enquêteur : Les prescriptions de la doctrine de 2008 dans les zones d'aléas seront à ajouter dans le règlement.

4.1.2 Sur le fond :

AVIS N° 6 / PREFECTURE- DDT (annexe 05)

- Réponse de la commune : **A- le projet économique et la gestion économe des sols**
 - o Objectifs démographiques du projet: les constructions seront ajoutées sur la cartographie de potentiel de densification, le rapport de présentation sera complété avec les données disponibles en précisant la différence entre les logements construits et les logements autorisés.
 - o Objectifs en matière de construction de logements : l'analyse sera complétée au regard des projets en cours et sera comparée en détail à celle de la commune, l'analyse de l'Etat sera comparée dans le détail à celle de la commune, la zone 2AU est maintenue, le rapport de présentation sera complété avec les données du PLH.
 - o Consommation d'espaces agricole ou naturel : la zone 2AU est mise en place pour un développement différé lors de l'équipement du secteur et après l'urbanisation des zones (U et 1AU).

Remarques du commissaire enquêteur : le PLU a fortement réduit ses zones à urbaniser dans le cadre de cette révision. Un 1^{er} travail de recensement des constructions n'apparaissant pas au cadastre a été ajouté sur le règlement graphique et réduit le nombre de terrains disponibles en zone urbaine. Comme le souligne la DDT, cette question de forme soulève une question de fond car en fonction de l'objectif de potentiel de densification qui devrait être réduit (si l'on se base sur les données fournies par la DDT), l'identification de la zone 2AU serait à différer. La commune m'a transmis une analyse où elle a recensé 44 logements potentiels sur les zones U et AU (annexe 06) indiquant 29 logements dans le bourg en intensification, intra urbain ou extension et 15 logements répartis de la même manière dans les hameaux. Ces éléments devront être intégrés dans le rapport de présentation, mis en perspective avec les projets du SCoT. Néanmoins, la zone 2AU est envisagée dans un futur lointain après le développement des zones AU et constitue un objectif de développement urbain à long terme comme le définit le règlement. Ce point sera à préciser dans le règlement écrit si la commune entend la conserver. Je suis favorable à ce que la commune conserve sa zone 2AU si elle justifie ce choix au regard des équipements en réseaux futurs et en précisant que cette zone ne sera pas ouverte tant que les zones 1AU ne seront pas remplies car sans cette condition d'ouverture si cette zone venait à être ouverte elle pourrait déséquilibrer les objectifs quantifiés en logement du PLU et son PADD comme le souligne la DDT. Un éclairage doit être apporté sur ce point.

- Réponse de la commune : **B- la traduction règlementaire du projet**
 - o La prise en compte du milieu naturel : le classement en zone naturelle et les protections au titre du code de l'urbanisme. Les corridors bleus ont une largeur de 20

mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau au regard de leur importance. Le règlement encadre les coupes et abattages tout en facilitant une évolution éventuelle du PLU si nécessaire, le classement au titre des EBC n'est pas nécessaire.

- Le zonage : l'emprise au sol a été définie au regard des capacités de densification et des réseaux de chaque secteur.
- Zone Ap : les deux documents seront mis en cohérence
- La prise en compte des risques et des nuisances : le rapport de présentation sera complété

Remarques du commissaire enquêteur : Je reprends ici aux avis que j'ai formulé pour l'AVIS n°1 et 3 (voir ci-avant).

Le faible coefficient d'emprise au sol calculée selon la commune en fonction des réseaux ne participe pas à la volonté du PADD de densifier et structurer le centre urbain. Le risque de frein sur la constructibilité mentionné par la DDT semble réel. Une vérification doit être faite afin d'éviter ce cas de figure. Je suis favorable à ce que le rapport de présentation soit complété afin de justifier ce point.

La zone Ap existe déjà sur le PLU, la commune m'a indiqué que cette demande a été faite à la demande l'exploitant, elle limite les risques de nuisance à proximité du hameau et n'est pas un frein au développement agricole. Les enjeux paysagers doivent être mieux identifiés dans le rapport. Je suis favorable au maintien de la zone Ap.

- **Réponse de la commune : AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES**

- Le reclassement de la zone 2AU : la zone 2AU est maintenue.
- Prise en compte environnement à accentuer et valoriser.

Remarques du commissaire enquêteur : voir avis n°6 - A- le projet économique et la gestion économe des sols.

AVIS N° 7 / SDIS (annexe 05)

- **Réponse de la commune :**

- Rencontre nécessaire pour déterminer les risques et les besoins en matière de couverture : -

Remarques du commissaire enquêteur : cette rencontre est à prévoir rapidement afin de mettre à jour les données pour le SDIS. Sans ces données, je ne peux émettre de remarques particulières sur ce point.

AVIS N° 8 / CDPENAF (annexe 06)

- **Réponse de la commune : AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES**

- Lancer une réflexion sur le choix de retrait des EBC et justifier ceux qui le seront de manière définitive : le règlement encadre précisément les coupes et abattages tout en facilitant une évolution éventuelle du PLU si nécessaire.
- Prévoir un phasage qui suspendrait l'ouverture de la zone 2AU au remplissage de la zone 1AU : l'ouverture de la zone 2AU est conditionnée par l'aménagement des

réseaux et sera soumise à délibération motivée au regard du potentiel d'urbanisation résiduel sur la commune.

- Laisser les zones A en agricole et non en N comme proposé dans le projet : la règle est maintenue.
- Recommandation sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N : la règle est maintenue.

Remarques du commissaire enquêteur : je reprends ici mon avis n° et n°3 (exprimé ci-avant). Une réflexion sur les abords des zones urbaines ou à urbaniser est à proposer afin d'être plus cohérent comme le préconise la CDPENAF.

Concernant la réserve sur le phasage des zones AU, le règlement actuel interdit toute construction mais ne définit les modalités d'ouverture que pour le secteur 1AUb, si la commune entend conserver sa zone 2AU je suis favorable au conditionnement de son ouverture comme l'indique la CDPENAF.

Concernant la règle des zones A et N, je fais référence ici à l'avis n°1 (mentionné ci-avant).

AVIS N° 9 / service logement et construction durable -SLCD (annexe 06)

- Réponse de la commune :

- Préciser la demande sociale afin d'évaluer le nombre de logements sociaux : -

Remarques du commissaire enquêteur : Concernant ce point, la commune m'a indiqué préalablement au démarrage de l'enquête avoir établi un recensement des logements locatifs. Elle envisage de développer à son échelle le logement locatif car il est difficile de faire venir un opérateur sur son territoire. Ce volet sera développé et explicité dans le rapport de présentation.

4.2 Autre avis

La Chambre d'agriculture (Annexe 05) a émis un avis défavorable.

Remarques du commissaire enquêteur : je n'ai pas tenu compte de cet avis qui n'a pas de lien avec le dossier de PLU mis à l'enquête mais qui est un acte de sensibilisation de la Chambre d'Agriculture sur le projet de la loi de finances pour 2020.

- La Communauté de Communes de Cœur de Garonne (Annexe 05) a émis un avis favorable.
- L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) (Annexe 05) n'a aucune observation à faire étant donné que la commune n'est pas concernée par des servitudes liées aux monuments historiques.
- TEREGA (Annexe 05) indique qu'il n'y a aucune canalisation ou projet d'intérêt général sur la commune.
- Le Pays Sud Toulousain (Annexe 05) a donné un avis favorable sans prescription au projet de révision de PLU.
- Le Syndicat Mixte Garonne-Aussonnelle-Louge-Touch (Annexe 05) a donné un avis favorable et n'a aucune remarque à formuler.
- La Région Occitanie (Annexe 05) n'a pas donné d'avis.

Remarques du commissaire enquêteur : Pas de remarques particulières.

4.3 Sur les requêtes individuelles

4.3.1 Ajustement des espaces boisés

Requête n°1 de Mr DOUSSIN : Les parcelles 91 et 92 (section A) ne sont pas boisées mais en herbe, merci de rectifier.

Réponse de la commune : Les parcelles 91 et 92 sont classées en zone naturelle. La protection « Elément de continuité écologique à protéger » pourra être supprimée de la parcelle 91. En effet, elle n'est pas appliquée à la parcelle 92 alors que les deux parcelles appartiennent à la même prairie.

Remarques du commissaire enquêteur : je donne un avis favorable à cette requête. Il s'agit d'une correction étant donné qu'actuellement la parcelle 91 est une prairie et non un espace boisé. Cet élément sera à prendre en compte dans la réflexion sur les espaces boisés, les espaces boisés à maintenir en EBC afin de répondre aux remarques des personnes publiques associées.

4.3.2 Les OAP

Requête n°2 de Mme COT : Parcelle A0231_(Roubert) : suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation car un projet de 3 lots non viabilisés à sortie privative est envisagé.

Réponse de la commune : L'OAP est maintenue pour assurer la compatibilité du projet avec le PADD, cependant l'obligation de création de voirie interne est supprimée. Le projet privé concorde avec l'objectif de l'OAP (3 à 5 logements).

Remarques du commissaire enquêteur : je donne un avis favorable à cette requête. J'ai demandé à la commune à l'issue de l'enquête quel était l'objectif de créer une voirie interne à cette zone 1AU alors que la zone est desservie par deux voiries existantes. Cela risque d'aggraver en plus le coût d'entretien de la voirie qui pose déjà un problème à Marignac-Lasclares. L'orientation d'aménagement devra être modifiée afin d'être cohérente avec les voiries existantes.

4.3.2 Les requêtes sur les modifications de terrain constructible

Requête n°3 de Mme COT : Parcelles A0099 et A0100 (Lasserre) : intégration en zone constructible (reprise du PLU en vigueur).

Réponse de la commune : La parcelle est maintenue en zone naturelle pour insuffisance du réseau d'eau potable et de la voirie

Remarques du commissaire enquêteur : je ne donne pas une suite favorable à cette requête. La commune a souhaité à travers son PADD recentrer l'urbanisation vers le village et tenir compte des réseaux, cette demande participe à l'étalement urbain du bourg le long de la route.

Requête n°4 de Mr MIEGEMOLLE : Parcelle A 111 (Lasserre) : amélioration d'un réseau d'eau potable et demande de tenir compte de la date du 4 août 2019 (Certificat d'urbanisme déposé et refusé pour une maison) concernant le statut de la parcelle.

Réponse de la commune : Le renforcement du réseau de distribution d'eau est du ressort du délégataire (Syndicat des Eaux des Coteaux du Touch) et aucun renforcement n'est prévu sur cette zone dans le futur proche. La parcelle est maintenue en zone naturelle pour insuffisance du réseau d'eau potable et de la voirie. Le certificat d'urbanisme ayant été refusé, il n'ouvre pas de droits.

Remarques du commissaire enquêteur : *je ne donne pas une suite favorable à cette requête. La commune a souhaité, à travers son PADD, recentrer l'urbanisation vers le village et tenir compte des réseaux, cette demande participe à l'étalement urbain du bourg le long de la route. De plus, la parcelle est identifiée comme un espace boisé à préserver. Concernant le renforcement du réseau, la commune prévoit son amélioration mais cette démarche ne signifie pas que tous les terrains aux abords des réseaux deviennent constructibles, ce développement urbain est encadré par le PADD notamment.*

Requête n°5 de Mr MIEGEMOLLE : Parcelle B 018 (Peyriblanc) : classement en zone Uc

Réponse de la commune : Le classement en zone A est maintenu pour assurer la compatibilité du projet avec le PADD, notamment l'orientation « mettre en avant la diversité des richesses locales » et « sauvegarder les grandes entités agricoles ».

Remarques du commissaire enquêteur : *je ne donne pas une suite favorable à cette requête compte tenu du caractère agricole du site et de la volonté de recentrer l'urbanisation au niveau du village.*

CHAPITRE 5 / CONCLUSIONS

La commune de Marignac a engagé le 30 juillet 2015 la révision de son PLU datant de 26 novembre 2009. La réflexion sur le schéma communal a retardé la procédure afin de permettre sa mise à l'étude. Cette analyse a finalement conclu que le coût d'équipement pour un assainissement collectif dans le village était trop onéreux pour la commune et lorsque l'étude de PLU a repris, j'ai constaté que cet élément a été pris en compte dans la réflexion. La commune envisage également de se mettre en cohérence avec le SCoT Sud Toulousain qui n'a pas identifié Marignac-Lasclares comme un secteur à fort développement urbain et impose à la commune de revoir à la baisse ses ambitions en termes de zones constructibles afin d'être compatible. J'ai pu vérifier que l'objectif affiché par la commune dans son PADD de 510 habitants en 2030 soit une trentaine d'habitants supplémentaires par rapport à 2019 est cohérent avec celui du SCoT. Je pense qu'analyser ce ratio au regard du potentiel des zones résiduelles ou à urbaniser comme demandé par la DDT apporterait un éclairage supplémentaire. Le PLU propose principalement une réduction des zones constructibles, la création d'orientations d'aménagement pour les futures zones 1AU et une réflexion sur les espaces boisés et agricoles.

La publicité légale de cette enquête a été effectuée et l'affichage a été disposé dans plusieurs points stratégiques de la commune. En dépit de la faible fréquentation au regard d'un projet de révision, les personnes qui sont venues vivaient à proximité du site de projet mis à l'enquête publique et cela montre que l'information a été diffusée. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et la commune a apporté des réponses à chacune de mes questions.

Concernant la révision des zones urbaines et à urbaniser :

Les avantages :

J'ai pu constater que le mode de calcul des objectifs en termes de logements est compatible avec la prescription P58 du SCoT qui prévoit pour Marignac-Lasclares un objectif de production maximum de 55 logements sur la période 2010-2030. En effet, j'ai noté que l'urbanisation dans son ensemble a été recentrée au niveau du village où seulement 2 secteurs ont été classés en 1AU avec des orientations d'aménagement visant à proposer une densité raisonnée et adaptée aux réseaux. J'ai également observé qu'aux abords du village et des hameaux, l'urbanisation a été délimitée à l'existant afin de ne plus poursuivre un développement des constructions le long des voies de manière individuelle. Aucune zone à urbaniser n'a été proposée lors de la révision. Cet objectif de réduction est en accord avec les orientations du SCoT et de la loi ALUR contre l'artificialisation des terrains et leur reclassement en zone naturelle ou agricoles.

Les inconvénients :

En revanche, la question du maintien ou de la suppression de la zone 2AU a fait débat auprès des PPA et de la commune. J'ai pu constater que la zone 2AU, proche du centre historique, a été fortement réduite afin de tenir compte du potentiel existant et de la desserte en réseau. J'ai noté qu'elle ne représente plus que 0.2% du territoire communal contre 0.5% en 2009 et que la suppression de la parcelle 158 suggère la volonté de créer une rupture entre village et zone extérieure à ce dernier. En effet, j'ai pu lire dans le rapport de présentation que le potentiel affiché par les zones U et AU permet de

répondre aux attentes en matière de prévision de constructions d'ici 2030. Mais j'ai pris en considération un autre élément mentionné par la mairie lorsque je l'ai interrogée. En effet, cette dernière m'a fait part de sa volonté de renforcer ses réseaux pour améliorer la desserte des habitations du village. Je suis favorable à cette logique à long terme visant à équilibrer le rapport entre urbanisation et équipement sans que cela remette en cause à court terme les objectifs définis par le SCoT. J'ajoute que la zone 2AU dans le village permet à long terme d'apporter un équilibre financier à ces équipements et de justifier (toujours à long terme) leur renforcement tout en conservant un développement cohérent du village. Je suis favorable à la conservation de l'affichage de cette zone si le PLU conditionne son ouverture une fois que les zones 1AU sont remplies. La loi ALUR a par ailleurs renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que le PLU doit faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, d'une modification avec délibération motivée ou d'une révision pour celles de plus de neuf ans. Cette ouverture est donc très encadrée.

Concernant la révision des zones agricoles et naturelles :

Les avantages :

J'ai noté que la commune a engagé une réflexion approfondie sur ces espaces afin de définir les espaces boisés, agricoles ou naturels. Je tiens à souligner que selon le rapport de présentation, les espaces naturels représentent 23.7% du territoire communal contre 21.1% en 2009 et que pour ma part cette démarche va dans le sens de la loi ALUR qui, comme je l'indique précédemment, préconise la désartificialisation des sols au profit des espaces agricoles ou naturels. Cette préconisation essentielle dans la démarche du PLU a été suivie et a conduit à la réduction des zones constructibles comme j'ai pu le remarquer dans le zonage proposé. Ainsi, je constate que la zone urbaine représente 4.4% du territoire contre 5% en 2009.

Concernant les bâtiments agricoles, j'ai observé qu'un recensement exhaustif et clair a été fait des bâtiments pouvant changer de destination selon l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de permettre leur entretien ou évolution et que cela participe à la qualité des paysages et à leur entretien. De plus, comme le rappelle l'annexe du rapport de présentation le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » (art. L151-11 du CU).

Les inconvénients :

Aujourd'hui, je note que la commune, à travers son PADD, souhaite apporter un équilibre entre zones agricoles et zones naturelles et que ce travail a été fait dans le cadre de cette révision. Je souhaite simplement aborder la question de l'identification des corridors écologiques et préconiser la poursuite de cette démarche par la création d'un indice dans les zones A et N. Je pense que cela apportera une meilleure visibilité du travail effectué par la commune dans cette révision sans remettre en question l'équilibre des espaces agricoles, naturels ou urbains.

Concernant les espaces boisés classés, ils sont supprimés dans cette révision sans pour autant que cela soit clairement justifié dans le rapport de présentation. Il me paraît opportun de les conserver afin de maintenir la qualité de ces espaces à proximité des zones bâties. Lors de la prochaine révision, je

préconise que la commune mène une réflexion sur les espaces les plus fragiles à proximité des zones bâties afin de trouver un équilibre et maintenir la qualité de ces espaces. Je souligne également qu'un premier travail de sensibilisation sera fait dans ce sens par la mise en place d'un guide d'entretien des espaces et des plantations à proposer, créé par l'ONF et destiné aux futurs porteurs de projet. Ce guide sera proposé par la commune afin de les sensibiliser à la question de la préservation et l'entretien des espaces.

Dans l'ensemble, j'estime que le PLU répond aux attentes du SCoT, aux exigences de la loi ALUR. L'équilibre entre zones agricoles, naturelles et urbaines me paraît renforcé par le nouveau zonage.

Je donne à ce projet **un avis favorable** assorti des réserves suivantes :

- 1) Apporter les clarifications demandées à la notice :
 - Harmoniser et expliciter les données sur le logement
 - Ajouter un glossaire
- 2) Apporter les modifications demandées au règlement écrit :
 - Clarifier l'article I de la zone A et N afin de préciser que toute construction ou aménagement sont interdits dans la zone à l'exception de ceux autorisés à l'article 2
 - Ajouter les prescriptions de la zone inondable.
 - Proposer un indice dans les zones A et N pour identifier les corridors écologiques
 - Préciser que l'ouverture de la zone 2AU sera conditionné au remplissage total des zones 1AU
- 3) Apporter les modifications demandées au règlement graphique :
 - Identifier les indices des corridors écologiques en zone A et N.
 - Conserver les espaces boisés classés