

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa
transformation en Plan Local d'Urbanisme**

C I N T E G A B E L L E
31550

**Objet: Enquête publique relative à la révision du P.O.S. en vue
de sa transformation en P.L.U.**

- *Délibération du conseil municipal du 29 septembre 2005 prescrivant l'élaboration du P.L.U..*
- *Délibération du Conseil Municipal du 7 Juillet 2010 prescrivant la révision du Plan d'occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme ;*
- *Arrêté du Maire en date du 17 septembre 2010 prescrivant l'enquête publique ;*

Références principales :

▶ Code de l'Urbanisme, art. L 123-10, L 123-11 et R.
123-19;

▶ Code de l'Environnement, art. L 123-1 à L 123-16 et
R.123-1 à R.123-23

R A P P O R T

1 – Procédure :

Il s'agit de procéder, conformément à la Loi aux formalités suivantes :

- ▶ Enquête publique sur le bien-fondé du projet de P.L.U.

2 – Désignation du Commissaire enquêteur :

Conformément à la réglementation, Mme GROLLEAU Claudette, commissaire enquêteur, a été désignée par le Tribunal Administratif de Toulouse (décision n° E10000299/31 en date du 14 septembre 2010).

3 – Objet de l'enquête :

- vérifier la publicité légale du projet ;
- la conformité des pièces du dossier d'enquête ;
- prendre en compte les réclamations et observations du public pendant la durée de l'enquête ;
- Dresser et transmettre le rapport donnant un (des) avis motivé (s), à l'issue de l'enquête, à
 - * Monsieur le Maire de Cintegabelle
 - * Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse

4 – publicité de l'enquête :

▶ Affichage :

La vérification sur les lieux a été faite le 15 novembre 2010 et constatée sur les sites suivants :

- Entrée de l'école Primaire et l'école maternelle,
- Panneaux d'affichage de la MAIRIE, au pont de Cintegabelle ,devant les ateliers municipaux, Hameau des Baccarets (RD 820), Hameau de Piccarou (route de Mazères)
- Cimetière communal
- Salle Communale « Coluche »
- Affichage bâtiment de la Poste
- Porte de la Bibliothèque Municipale
- Salle de Cinéma, Salle des Fêtes et salle de réunion des jeunes
- Siège de l'Association de Sport (football)
- Gare de Cintegabelle
- Devant l'épicerie du village
- R.D.25 : Avenue du Lauragais (2), Avenue de la Gare, Chemin d'Ampouillac,

- **R.D.35 : Route d'Auterive**

► **Insertion à la rubrique des annonces légales dans deux journaux locaux :**

- * La dépêche du midi du 4 novembre 2010 (1^{ème} parution)
- * La Voix du Midi Lauragais du 4 au 10 novembre 2010 (1^{ème} parution)
- La Dépêche du midi du 27 Novembre 2010 (2^{ème} parution)
- La Voix du Midi Lauragais du 1er décembre 2010 (2^{ème} parution)

- **Autres :**
- Site Internet de la Mairie de Cintegabelle (www.mairie-cintegabelle.fr)
et Site du bureau d'étude : g2c.fr
 - Bulletin d'information Municipal

5 – Déroulement de l'enquête :

Registre :

Etabli selon les formes réglementaires, le registre concernant l'enquête publique a été ouvert par le Commissaire enquêteur, côté et paraphé et clos le 21 décembre 2010. Il a été visé par le Maire de Cintegabelle, Mr J.L.REMY et adressé au Commissaire enquêteur le 4 janvier 2011.

Il a été tenu à disposition du public du **Samedi 20 Novembre au Mardi 21 décembre 2010 inclus.**

⇒ A la Mairie de Cintegabelle aux horaires habituels d'ouverture du secrétariat ;

Permanences : Elles se sont tenues en Mairie les :

- Samedi 20 Novembre 2010 de 10h à 12h
- Lundi 22 novembre 2010 de 10h à 12h
- Vendredi 26 novembre 2010 de 9h à 12h
- Mardi 21 décembre 2010 de 14h à 18h

6 – Etude du dossier :

► **Pièces administratives :**

- La délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2010.
- L'arrêté du Maire daté du 17 septembre 2010 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

► **Un dossier technique comportant :**

- 1 ► Rapport de présentation ;

2 > Projet d'aménagement et de Développement durable ;

2.1 : P.A.D.D.

2.2 / Orientations d'aménagements ;

3 > Documents graphiques :

3.1 : Zonage Nord

3.2 : Zonage centre

3.3 : Zonage Sud

4 > Règlement écrit :

4-2 : Règlement graphique

4-3 : Liste des bâtiments soumis à permis de démolir

4-4 : Liste des emplacements réservés

4-5 : Liste des servitudes de mixité sociale

5 > Annexes :

5-1 : Servitudes d'utilité publique + plan

5-2 : Emplacements

5-3 : Réseaux Eau potable/gaz/déchets + plans

5-4 : Modification du schéma d'assainissement

5-5 : Règlement des lotissements en vigueur

5-6 : Annexe archéologique

5-7 : Prescriptions d'isolation acoustique

5-8 : Risques sanitaires (arrêtés préfectoraux)

5-9 : Arrêté de protection de biotope et de classement du site du calvaire

5-10 : Eléments du paysage à préserver (art.L 123-1-7 du C.U.)

5-11 : Projet du P.P.R. Ariège – Hers vif

5-12 : Arrêté du périmètre d'exploitation des carrières

5-13 : Délibération du C.M. relatif aux clôtures

5-14 : Bilan de la concertation

5-15 : Etude hydraulique

5-16 : Bâtiments agricoles remarquables (art. L123-3-1 du C.U.)

5-17 : Evaluation environnementale

5-18 : Avis des personnes publiques associées :

• **Chambre d'Agriculture**

• **Syndicat Mixte du Pays du Sud Toulousain**

• **Conseil général de Haute Garonne (direction des Affaires économiques et du développement local**

• **Chambre de Commerce et d'Industrie)**

Divers : Tous les renseignements complémentaires nécessaires à la mise à jour du dossier de base (2004) : population actuelle, évolution des constructions, logements sociaux, école, etc...ont été fournis gracieusement par le service de l'urbanisme de la Commune.

7 – Difficultés au cours de l'enquête : Néant

8 – Clôture de l'enquête :

Le 21 Décembre 2010 à 18h ,

le registre déposé en Mairie de CITEGABELLE a été clos. Il a été laissé à la Mairie pour être visé par Mr J.L.REMY , Maire et transmis au commissaire enquêteur le 4 Janvier 2011.

Il contenait : VINGT NEUF courriers et NEUF observations écrites

*** * * * ***

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'analyse des pièces du dossier complétée par :

1 - les visites des lieux les 8 et 15 novembre 2010 ;

2 - la rencontre avec Mme LOBRY de la Chambre d'Agriculture le 6 janvier 2011 ;

3 - la réunion du 7 janvier 2011 avec M. REMY, Maire, ses trois adjoints et les deux responsables de la Sté G2C.

► ont permis les observations suivantes :

1 - Pièces administratives :

La transformation du P.O.S. en P.L.U. a été prescrite par Conseil Municipal de Cintegabelle 29 septembre 2005 et ce dossier, après accomplissement des procédures légales a fait l'objet de mise à enquête publique le 17 septembre 2010.

le rapport de présentation (pièce n°1) présente :

- ⇒ un diagnostic complet de la Commune (certaines données ne sont plus à jour ...)
- ⇒ les justifications des choix retenus et les orientations d'aménagements
- ⇒ les dispositions réglementaires et les superficies des zonages du PLU
- ⇒ les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

Le projet du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D., pièce n° 2-1)) :

Il décrit les objectifs du P.L.U., dans le respect du Schéma de Cohérence territoriale (S.C.O.T.) en cours d'élaboration.

Ces objectifs portent sur :

1 → « Réaffirmer Cintegabelle comme pôle complémentaire du bassin de vie de Auterive dans le cadre du SCOT Toulousain » ;

2 → « Assurer un développement harmonieux de l'urbanisation » ;

3 → « Valoriser les zones naturelles locales » ;

Ils sont argumentés par :

1-1 : Une offre de logements accessibles à tous, avec une prévision de population de 3250 habitants à l'horizon 2020 (2 536 habitants actuellement), soit + 714 habitants

⇒ environ 73h/an.

Ont été pris en compte :

- *La réhabilitation des logements vacants*
- *l'aide à l'installation des jeunes ménages (pass foncier pour les futurs lotissements communaux)*
- *le développement du parc locatif social (projets en cours),*
- *une mixité sociale à 20% dans les futures opérations d'ensemble*
- *l'ouverture de nouveaux espaces à urbaniser pour densifier le bourg et les deux « villages » de son territoire.*

1-2 : Maintien et renforcement de l'offre de services et d'équipements :

- *anticiper le développement : Collège, extensions scolaires et équipements sportifs*
- *programmer les structures nécessaires aux personnes âgées*
- *assurer l'interconnexion du bourg avec les centres d'intérêts voisins*
- *maintenir les équipements existants et les faire évoluer (petite enfance, loisirs, culture, culte etc...)*
- *maintien des écoles et évolution des équipements sur les villages de Picarrou et des Baccarets.*

1-3 : Renforcer la vie locale et l'attractivité économique principalement en :

- *assurant le maintien et le développement des commerces (pôle commercial de 8 ha prévu à l'entrée du village)*
- *valorisant les abords de la gare et les activités liées aux gravières*
- *Renforçant les zones artisanales (4ha + 70a)*
- *Assurant la pérennité des activités agricoles : maintien, développement, extensions...*

2-1 : Amélioration de la gestion des déplacements :

- *mise en place d'un plan de circulation dans les zones d'équipements*
- *requalification et sécurisation des voies, liaisons douces ,aménagements spécifiques...ralentisseurs...*
- *Réflexion sur un contournement du bourg*

2-2 : Préservation et re-dynamisation du centre historique :

- *OPAH, règles architecturales et paysagères*

2-3 : Maîtrise de l'urbanisation des coteaux :

Opérations d'ensemble sur 4 sites, comblement des « dents creuses » et interconnexion des quartiers. Dans la plaine, développer les secteurs desservis en

assainissement collectif et ponctuellement dans ceux non desservis, sécuriser les déplacements piétonniers et cyclistes.

Pour les villages des Baccarets, en l'absence d'assainissement collectif, prévision d'un développement de l'habitat ponctuel et d'une station d'épuration à Piccarou.

3-1 : Préservation et valorisation du nombreux patrimoine lié à l'eau notamment par l'adhésion aux différents syndicats concernés (SMAHA, SYRPPA, AMIVOM...)

3-2 : Prise en compte de la qualité environnementale : périmètre NATURA 2000 , ZNIEFF, construction d'un projet de développement urbain dans le respect des sites et des risques naturels.

Les orientations d'aménagement (pièce n° 2-2) :

Elle portent sur 5 sites :

1 - La zone d'activités au rond point de la RD 25 « avenue de la gare ». Elle donne le tracé des voies d'accès, un sens d'implantation du bâti et est ceinte d'une trame verte.

Aucune observation particulière n'est à formuler.

2 – Chemin de l'Autan(1AU et 2AUE) : y sont répertoriés les axes de circulation, les différents modes d'habitat (collectif, semi ou individuel, les cheminements doux et le sens d'orientation du bâti.

La mixité de l'habitat est respectée, les espaces verts pourraient être densifiés et les dessertes n'appellent aucun commentaire.

Il semble néanmoins que la partie 2 AUE pourrait être exclue du PLU et rester dans la zone A qui a été fortement réduite par rapport au P.O.S.

⇒ PADD Art.1-3

3 – Avenue de Calmont (1AUE) : Ce projet d'orientation qui centralise un îlot de collectifs cerné d'habitat individuel ne va pas sur ce secteur dans l'objectif de densification et regroupement de l'habitat. Les voies de desserte sont importantes et les espaces libres isolent cet ensemble.

Pour la cohérence et les objectifs de densification, ne serait-il pas plus judicieux d'aménager le triangle vierge situé lui en zone UB entre l'avenue de Calmont et la rue du 8 mai et de garder la partie nord en zone A.

⇒ PADD Art. 1-3 Ce projet me paraît être à réétudier.

4 – Chemin du Dabiou (1AU) :Cette zone inscrite en 1 AU est encadrée par les zones UB au sud et à l'est. Celles-ci sont inoccupées actuellement et leur surface est suffisamment conséquente. La partie sud du projet pourrait être maintenue car elle comporte une zone d'habitat collectif.

Il semble qu'ici aussi la zone mise en 1 AU pourrait être diminuée au profit de la zone A. ⇒ PADD Art. 1-3

5 – Secteur Avenue de la Gare (2AU) : La partie située au Nord de l’avenue de la gare « Pétard » n’appelle qu’un seul commentaire : pourquoi n’est-elle pas placée en 1 AU ? Une zone 1 AU n’a pas été prise en compte dans les orientations d’aménagement chemin de l’espalmade.
la répartition des différents types d’habitats y est respectée avec un centre à forte densité. Côté sud, l’orientation prend en compte l’extension de la partie 2AU (+ importante que sur le plan) et une partie de la zone UC.

Au delà de l’emplacement réservé n° 7 (tracé de voirie), la partie prise en compte sur le secteur A pourrait être ramenée à l’alignement du pavillonnaire existant. ⇒ PADD Art. 1-3
⇒ Il est à remarquer également que de nombreuses surfaces restent à bâtir à proximité en zone Ub et certaines ont été acquises sur la zone A.

Les plans de zonage (pièces 3.1, 3.2, 3.3) :

L’étendue du territoire de la commune (5 292 ha), la variété de ses paysages, son partage entre un gros bourg ancien et deux « villages » excentrés , ses larges espaces agricoles , son habitat ancien remarquable, son développement bâti anarchique et diffus - héritage commun avec bien des communes – en font un territoire rural que la volonté des élus est de développer conformément aux législations actuelles..

A l’étude des plans de zonage, il résulte les observations suivantes :

Les espaces les plus importants :

Les zones A : elles représentent 3 784 ha, soit 71% du territoire (76% au rapport de présentation) Elles comptaient 4 1454,78ha au P.O.S. (Zones NC et Nca),
⇒ une perte de 370ha environ.

Les zones N : elles sont étendues d’une part, largement au-delà de la plupart des espaces boisés. Espaces boisés dont certains ont disparu et, d’autre part, sur des zones inondables répertoriées dans le P.P.R.(en cours de révision) qui sont exploitées au même titre que les zones A. Leur surface représente 921ha,
⇒ soit + 631ha par rapport au POS

Des zones Nh ont été déterminées autour de la plupart des constructions diffuses ou des hameaux; parfois avec un périmètre large alors qu’il s’agit de protéger l’habitat existant par un règlement restrictif.
⇒ (+ 32 ha) ;

Le secteur Nc correspond à l’exploitation de gravières .Il a une emprise de 175ha environ, soit :
⇒ + 130ha par rapport au P.O.S. ;

La zone Ne réservée à la station d’épuration : ⇒ 2,52 ha

La zone NCI correspond à une zone de Loisirs de 49ha

⇒ (+ 39ha par rapport au P.O.S.)

Les zones urbaines :

Zones UA : elles restent comme au POS, à 13ha environ.

Zones UB : elles passent de 139ha à 150ha, soit un gain de 11ha affecté au remplissage des « dents creuses » du bourg.

Zones UC : elles passent de 65ha à 73 ha, soit un gain de 8 ha.

Zone UX(activités) : elle passe de 13ha 71 à 15ha 29, soit un gain de 1,56ha

Zone UL(loisirs) : elle est créée pour une surface de 12,42ha

⇒ Les zones d'habitat U bénéficient donc d'un apport de 19 ha

Les zones à urbaniser :

Pour l'habitat , elles sont portées à 36,71ha

1AU : 11,28ha

2AU : 25,43ha

⇒ Les zones d'habitat à développer s'établissent à 36,71 ha

Pour les activités, il est porté à 9,5 ha :

1Aux : 7,66 ha

2Aux : 1,84 ha

Pour les besoins collectifs, les surfaces prévues sont de 14,10 ha :

1AUe : 11,45 ha

2AUe : 2,65 ha

On constate que le P.L.U. de CINTEGABELLE prévoit son développement de l'habitat sur les surfaces suivantes :

Zones U : 19ha

Zones AU : 36,71 ha

⇒ Total : 55,71 ha

Le recensement des permis de construire depuis 2004 indique une moyenne de 16 logements construits par an et 19 /an si l'on tient compte des lotissements.

→ L'objectif préconisé dans le P.A.D.D. est un apport de population de 800 habitants pour atteindre le chiffre de 3 250 habitants à l'horizon 2020.

La population actuelle est de 2 536h, l'apport serait donc de 714 habitants.

Les besoins avaient été estimés à près de 33ha pour couvrir le maintien de la population de l'époque et l'accueil de 320 nouveaux logements (2004).

→ L'évolution de la population actuelle minimise l'objectif initial et de ce fait réduit le besoin en surfaces constructibles.

→ Il semblerait donc que l'estimation de développement de + 55 ha à l'échéance 2020 soit surestimée ou que l'objectif de population à atteindre soit mal estimé.

Il me paraîtrait donc souhaitable que l'étude des surfaces réservées à l'habitat soient revues par le bureau d'étude.

D'autre part, si la légalité le permet, le problème posé par la réduction des zones Agricoles (A) au profit des zones non constructibles (N) dépassant largement les espaces du POS, pourrait être réglé par la création d'une zone Ap qui permettrait de réintégrer des surfaces actuellement exploitées dans le quota des surfaces de la zone A.

Le règlement écrit (document n° 4):

Il comprend les règlements proposés pour chacune des zones déterminées au PLU ainsi que les prescriptions architecturales (page 3 à 64).

⇒ Certains articles devront être modifiés ou complétés selon les réserves émises par les Personnes Publiques Associées et(ou) par les propriétaires lors de l'enquête publique.

Les annexes (documents 5-5 à 5-18) :

5-1 : Les servitudes d'utilité publique :

➤ Recueil des servitudes (5-1) comportant le code, la désignation, le détail, la référence de l'acte, le service responsable.

Elles sont les suivantes :

- ☞ Protection des monuments historiques (4)
- ☞ Protection des sites urbains et naturels(1)
- ☞ Protection des eaux destinées à la consommation humaine (2)
- ☞ Plan des surfaces submersibles valant PPR (1)
- ☞ Servitude de halage et de marchepied (1)
- ☞ Servitudes de distribution du Gaz (1)
- ☞ Servitudes concernant les canalisations électriques(1)
- ☞ Servitudes relatives au chemin de fer (1)

➤ Plan (5-1.b)

5-2 : Descriptif des emplacements réservés : ils sont au nombre de 14.

➤ 5 élargissements de chaussées : chemin du Pinier, chemin des oulieux, chemin de Dabiou, chemin de l'Ortho, Chemin de la future station d'épuration de Piccarou.

➤ 5 créations de voiries : zone 2AU, ZA au chemin de l'Espalmade, Avenue de la Gare, accès à la future station d'épuration du Port, desserte des zones 2AU » la gare »)

➤ 4 réserves foncières (extension du cimetière de Piccarou, création d'une salle polyvalente, création de la station d'épuration de Piccarou et de celle du Port.

5-3 : Notice sanitaire :

➤ *Eau potable(5-3-1): le bilan de l'existant y est établi ainsi que les propositions de dessertes envisagées pour les zones à urbaniser .Un plan est joint.*

➤ *Déchets (5-3.2) : la collecte et le traitement sont effectués par la SMIVOM de la Mouillonne.*

➤ *gaz. (5-3-3) : Plan des réseaux, sans descriptif.*

5-4 : Révision du zonage d'assainissement communal :

Le dossier présente l'étude réalisée sur les zones d'extensions urbaines et économiques en fonction des perspectives du PLU.

Il répertorie les modalités d'assainissement retenues ainsi que le programme des travaux et leur coût.

Il comprend les 3 plans y afférents.

⇒ Ce documents étant conforme dans sa présentation et ne pouvant apporter d'avis technique, je n'ai pas d'avis à formuler.

5-5 : règlement des lotissements :

Il définit les lots, les clôtures, les parkings, les plantations.

5-6 : annexe archéologique :

Il comporte la localisation des nombreux sites répertoriés sur la commune et les normes des demandes d'autorisation d'urbanisme.

5-7 , 5-8 , 5-9 : prescriptions diverses :

- ☞ *arrêté concernant la zone de surveillance de lutte contre les termites ;*
- ☞ *arrêté délimitant la zone à risque d'exposition au plomb ;*
- ☞ *cartographie de l'emprise concernant l'arrêté relatif au classement sonore des infrastructures ;*
- ☞ *arrêtés de protection de biotope et du site classé du « calvaire ».*

5-10 et 5-16 : Liste et descriptif des éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-7 et L 123-3-1 du Code de l'urbanisme:

L 123-1-7 :Bâtiments remarquables repertoriés en zone Nh du PLU (17): Le lavoir à « Piccarou », Ampouillac, Beaulias, l'abbaye de Boulbonne, le Moulin et le canal, le moulin du calvaire, l'église de Cintegabelle, la gare, Moulin de Tercy, le Pigeonnier de Bouissou, un corps de ferme deBbouissou, Quintalone, le Loungat, Lagarde, Escoutil, le Treil, la Grande Borde, le Secourieu,

+ 2 Sites : la passe à poissons et la chaussée sur l'Ariège ainsi que la colline du calvaire.

L 123-3-1 : Bâtiments agricoles :Beaulias, Les Arceaux,, La Borie, La Gêne, Le Beyssac.

5-11 : Projet de Plan de Prévention des Risques Naturels de l'Ariège :

Ce document est le projet d'étude provisoire pour la mise à jour du PPRN de la commune. Il répertorie les zones de risques, les interdictions et les prescriptions qui y sont imposées en matière d'inondations, de mouvements de terrains, d'aires d'accueil des gens du voyage, de stations d'épurations.

⇒ Une mise à jour du PLU devra être faite quand le nouveau document sera opposable.

5-12 : Carrières :

Occupant 173ha environ, elle a été autorisée par arrêté préfectoral le 25/08/2008 (document joint + rapport de la DRIRE). Une réglementation particulière est attachée à son exploitation.

5-13 : délibération sur les clôtures :

jointe au dossier, elle oblige à formuler une demande préalable à la mairie.

5-14 : Bilan de la concertation :

Conforme aux obligations légales de publicités et d'information du public, les réunions se sont déroulées le 26/06/2007, le 11/12/2008, le 17/12/2009 .Le dossier rappelle le déroulement et le résultat des opérations.

5-15 : Etude hydraulique du rejet des eaux pluviales :

*Les objectifs y sont analysés : un bilan hydrologique a été effectué sur les zones à urbaniser et les préconisations y sont définies.
Des plans de détail sont inclus.*

5-17 : Evaluation environnementale :

Elle a été réalisée sur deux secteurs situés à proximité du Site d'Importance Communautaire (SIC) « FR7301822 Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ». Elle concerne une zone 2Aux (Z.A.) et une zone 2 AU(habitat).

Elle évalue les impacts et donne des prescriptions.

La commune possède également 4 sites identifiés « ZNIEFFde type 1 ».

15-18 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

➤ Préfecture :

⇒ Direction Départementale des Territoires de Haute Garonne (Pôle urbanisme)

⇒ Prévention et gestion des affaires sanitaires

⇒ Service Départemental d'Incendie et de secours

- ⇒ *Direction des opérations- DDT Haute Garonne*
- ⇒ *Réseau de transport d'électricité*
- ⇒ *Direction régionale Environnement , Aménagement et Logement Midi-Pyrénées*
- ⇒ *Direction Départementale de la cohésion sociale*

- *Syndicat Mixte du Pays du Sud Toulousain*
- *Chambre d'Agriculture de Haute Garonne*
- *Conseil Général, Direction des affaires économiques et Développement Local*
- *Chambre de commerce et d'Industrie de Haute Garonne*
 - ⇒ Une synthèse a été jointe par le cabinet d'étude G2C. Elle contient les rectifications qui seront apportées au dossier après la réunion post-enquête publique., à savoir:

- *filières d'assainissement de Piccarou*
- *règlement écrit :- articles UX4, 1AU4, 1AUX4, AUE4, (lots/pollution)*
 - *art. 4.2.1 zones UB, UC, UX,UL, A, N.(carte aptitude sols)*
 - *art 3.1 zones UB, 1AU(aménagements sécurisés)*
 - *art 3.1 zones UB et A (supprimer déviation)*
 - *art UA4 secteur Uab (assainissement)*
 - *art UB2 (shon)*
 - *art 1AU2 (taille d'opération)*
- *Remarques sur le PPRI (zonage)*
- *Rapport de présentation : analyse agricole incomplète*
- *Remarques de la DREAL*
- *Evaluation de la capacité d'accueil des zones U at AU à réaliser en fonction du SCOT*
- *Rapport de présentation (zone AUE /Loi SRU, justification zone UC l'horto du Boulanger, réduction de 2 zones Nh « grande borde et Beaulias de dessus », réduction de zone UC hameau des Parises, rajout de la liste des emplacements réservés plan de zonage, emplacement réservé création de voie avenue de Calmont, rajout de la carte d'aptitude des sols.*
- *Prise en compte de l'avis de la Chambre d'Agriculture : réduction des zones constructibles (2AU, UB et UC- classement des gravières en zone A.*

Compte tenu des nombreuses observations faites par les personnes publiques associées, il convient d'avoir une vigilance particulière pour prendre en compte tous ces éléments et les inclure dans le PLU.

En résumé, les principaux points à retenir sont :

- ⇒ *Le respect du PADD, Art.1-3 concernant les activités agricoles (perte de 370ha environ par rapport au POS) ;*
- ⇒ *Les zones N largement estimées (+ 631 ha au PLU)*
- ⇒ *Les zones AU peut-être surévaluées (Art.1-1 PADD et pages 8 et 9 du rapport) ; certaines « dents creuses » restent inoccupées.*

REPONSES AUX OBSERVATIONS des REGISTRES

REGISTRE :

1 – Mr RAYNAUD Vincent, Représentant la Sté CEMEX :

- conteste les limites de la zone exploitée par la carrière sur l'angle de la parcelle cadastrée L 349.

→ Compte tenu du document fourni, la limite devra être rectifiée sur le plan du PLU.

2 – Mr BLANC Jean-Claude, 220 Chemin Croix de Puel, propriétaire de la parcelle J 113,

- Souhaite qu'elle soit inscrite en zone UC au lieu de A compte tenu qu'il bénéficiait au POS de terrain constructible attenant et que son exploitation ne sera pas reprise au niveau familial.

→ Cette demande n'entre pas dans les objectifs du PLU, mais elle peut être prise en considération du fait que des terrains de cette propriété, constructibles au POS, ont été supprimés au PLU pour n'englober que l'habitat existant.

3 – Mme NEZRI Isabelle pour Mr NEZRI Georges/

- Approuve le maintien des parcelles 148 ,149,150 et 152 en zone UC car une demande de Certificat d'urbanisme a été déposée en mairie.

→ La demande de C.U. est conforme au POS et au PLU quand il sera opérationnel.

4 & 26 - Mr SALVAYRE Alain, 1410 RD 820 « les Baccarets » :

- Demande la modification du règlement de la zone A, article 2 sur les point suivants :

-Ajout : « constructions directement liées à l'activité agricole ;

-Ajout : « Aspect extérieur des constructions existantes (modifications d'ouvertures ... »)

-Ajout : « constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine) »

→ Ces demandes sont légitimes et doivent être prises en compte notamment sur le plan de l'équité.

5 – Mr PLANTIE Marius « Les Bourdettes » :

- Demande le classement des parcelles 160, 189 et 190 en zone constructible.

→ Ces terrains ne semblent pas avoir été inscrit au POS en zone constructible. Les personnes publiques associées ont opposé un refus à ce classement en zone U et

n'autorise pas de sortie sur la RD 820. Je recommande toutefois d'étudier cette demande lors de la réunion finale avec tous les intervenants du dossier de PLU.

6 – Mr LACOUR André, 31 route de Toulouse à Auterive :

Demande le maintien du POS pour les parcelles 176, 301, 302, 305, 306 en zone UC (1/2ha environ) ; parcelles qui forment une unité foncière desservie par un accès existant. Le terrain est arboré, possède un puits et jouxte des propriétés bâties (PC accordé sur le terrain riverain).

→ Tous ces arguments sont objectifs car l'accès existe (à vérifier par les services compétents) et une parcelle pourrait être prise en considération.

7 – Mr BERGE André « Le Petit Sirié » :

- souhaite que les parcelles n° 98 et 100 puissent être intégrées en zone constructible puisqu'elle sont situées entre :

- *une zone pavillonnaire existante (parcelles n° 46 et 47) et une en cours (parcelle n° 48) sur le V.C n° 10*
- *une zone pavillonnaire (parcelles 67, 69, 71, 72 et 99 sur le CV 1 dit « d'Espalmade ».*

→ Ces parcelles sont situées en zone Agricole et les personnes publiques associées ont émis un refus. Néanmoins, compte tenu du contexte et des mises au point , une partie constructible de faible ampleur peut être négociée avec un chemin d'accès par la parcelle 98 et le long de la parcelle 99.

8 – Mme & Mr RAMONDA Anne-Marie et Edouard :

- En l' absence de schéma d'aménagement du secteur 2AU au « Pinier » et sans indication d'une servitude de passage pour accéder au terrain, il est souhaité le maintien de l'accès chemin des Oulieux pour les propriétaires riverains.

→ Le chemin ne semble pas privatif, mais communal, ce qui justifie l'absence de servitude. Il peut donc donner accès à la zone 2AU du « pinier » lorsque sera autorisée l'opération d'ensemble de ce secteur.

9 – Mr RENOULT Dominique, 420 route de Gaillac « Bon repos » Les Baccarets :

- N'étant pas agriculteur, demande le passage en zone Nh de sa propriété (2ha + 750m2 bâti)

→ Le maintien du classement en zone A de nombreux bâtiments agricoles a pour objectif au PLU de ne pas multiplier les reconversions en zones d'habitat locatif . Une modification du règlement de la zone A peut palier en partie aux possibilités d'aménagement du bâti existant. Elle est demandée.

COURRIERS :

1 – Mme PIC Emilienne 70 chemin du Beyssac « Piccarou » :

- demande le maintien des parcelles section J n° 339,0341 et 349 en zone constructible.

Constructibles au P OS et bénéficiant de tous les équipements, notamment de l'accès au futur assainissement collectif de « Piccarou » inscrit au PLU, ces terrains doivent être rétablis en zone constructible.

2 – Mr ARMAING Jean-Claude, 200 chemin P.Deguigné – 97424- PITON St LEU :

- La demande concerne :

a) les parcelles section G 188, 201, 259, 261, 334 classées en zone Ndar non justifiée,

b) la contestation de la carte d'aptitude à l'assainissement autonome : classement de 1000 à 1500m² suffisant.

C) Le découpage du zonage à « Fourté »

a) Le plan devra être revu

b) Les nouvelles techniques permettent de donner un avis favorable à cette objection

c) Le découpage en « dents de scie » devra être revu au mieux des intérêts des riverains, mais compte tenu de la situation des terrains, des observations de la Chambre d'Agriculture et du P.A.D.D., le secteur ne peut pas être considéré comme une zone destinée au développement de l'habitat.

3 & 19 – Mme LOZE/COT Josyane et Mr COT Gilbert , 70 route d'Auterive :

- Contestent :

a) Le classement en zone A de la parcelle C295,

b) Le déclassement des parcelles section A n° 318 et 319 à « Laourède » situés en zone N au lieu de A

- Et avec Mr COT Jean Michel (groupés) « ferme Ville » :

c) classement en zone agricole des parcelles section A n° 155,156, 155 au lieu-dit « plaine de Quintalone » et section D n° 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37 au lieu-dit « Quintalone et l'Albrède ».

a) Seule la pointe de la parcelle C 295, jusqu' à la C 294 pourrait être prise en compte en zone UB. En effet, tous les arguments avancés sont valables. Néanmoins, en qualité de propriétaires exploitants, vu les impératifs de la Chambre d'Agriculture qui se bat pour le maintien des terres agricoles même si elles ne sont pas de 1^{ère} qualité, il est irréaliste de vouloir inclure la totalité de cette parcelle en zone UB.

b) La demande porte d'ailleurs sur le déclassement des parcelles situées en zone N pour les rétablir en zone A. Un avis favorable à ce souhait par la création d'une zone Ap sur certaines zones classées N sera demandée.

c) La demande pourra être prise en compte dans le réajustement des zones agricoles du secteur Ap.

4 – 5 et 18 – Mme SOUCASSE Josette épouse COT :

- Demandes :

- a) déclassement de la zone N des parcelles 106 et 107*
- b) retrait de la zone Nh des bâtiments agricoles*
- c) retrait de la parcelle 254 de la classification « espace boisé classé »*
- d) requalification des parcelles 249, 252, 253, 254 en zone U.*
- e) contestation de classement pour la parcelle section A n° 271 (78a 75ca)*

a) Avis favorable pour le passage des zones N en zone Ap et l'unité foncière en zone A

b) Avis favorable pour la mise en zone A des bâtiments agricoles

c) Avis favorable pour le retrait de la zone boisée classée

d) Avis défavorable pour la requalification des parcelles en zone U , seule une partie (pointe) pourrait être prise en considération dans la zone 1AUE dans un programme d'ensemble sur cette zone.

e) Cette parcelle est située au cœur de la zone d'aménagements collectifs, la localisation page 47 du rapport, n'est qu'approximative . Il me paraît difficile de la positionner en zone UB du fait qu'elle est située en zone NA du POS actuel.

6 – Mr BLANC Henri, 7 chemin de la Croix de Puel « Fantou » :

- Demande de classement des parcelles J 759 et J 40, (CD 35) et J 733 et 736 chemin de la Guerre « les bousquets ».

Une partie (+ du tiers) des parcelles J 759 et J40 était constructible au POS (zone UBb) Le découpage actuel est préconisé par la Chambre d'agriculture qui souhaite maintenir au maximum les espaces agricoles. Néanmoins, il convient de trouver une solution notamment par le maintien du classement du POS dans un secteur d'habitat plus dense. Pour les parcelles J 733 et 736, il me paraît plus difficile d'y voir une extension de la zone UB car les terrains viennent en prolongement de celle-ci sur une zone A importante.

7 – Mr BRUGGER Emmanuel, 10 avenue de Nailloux –31560 CALMONT :

- Régularisation d'une habitation non répertoriée au Cadastre (parcelle A 215)

Il semble que ce problème relève du juridique et qu'il ne puisse être réglé qu'avec les accords légaux de la Municipalité avec laquelle cette affaire doit être traitée.

8 – Mme MORRA Solange « Rodes » :

- Demande de passage en zone Nh .

la modification du règlement de la zone A pourra régler le problème des annexes.

9 – Mr BRUNET Christian :

- Demande d'aménagement de l'accès à la zone UX, route de Daujac.

Les observations sont justifiées et une étude devra être faite sur cet accès non conforme au devenir de zone UX. Il serait judicieux d'y établir un emplacement réservé.

10 – Mr REMY Jean-Louis, Maire de Cintegabelle :

- Règlement de la zone IAUE défavorable à l'implantation des logements de fonction hors bâtiments scolaires.

Une modification du règlement devra être effectuée pour l'implantation des logements sur l'unité foncière hors intégration du bâtiment d'activités.

11 – Mme COUTANT Nicole, 43 rue du Théâtre 75015 – PARIS :

- Demande de classement des parcelles section I 210, 211, 212, 214, 214b, 215, 254, 259 en zone UB (5000 m2) avec possibilité d'assainissement individuel sur terrain de 1000 à 1500m2.

Le découpage « en dents de scie » devra être revu sur les parcelles concernées, mais la 234 ne pourra être prise en compte car elle est située en zone inondable.

Les techniques actuelles permettent des assainissements individuels sur des parcelles de faible importance, comme les solutions préconisées au dossier technique d'assainissement individuel .

La zone A ne peut actuellement être notablement modifiée , la Chambre d'agriculture s'y oppose.

12 – Mr.FONTEZ Joseph, le Grava – 31290 GARDOUCH :

- Demande de reclassement des parcelles J2 n° 286, 287, 289, lieu-dit « gracia »

La parcelle 287 n'est pas totalement boisée, son classement devra être revu.

Un alignement sur ce terrain actuellement en zone A , entre les deux parcelles riveraines, me paraît souhaitable.

13 – Mme FINES-BALAT Marie-Claire lieu-dit « Janontou » route de Fossat - 09700 SAVERDUN :

- Demande de pose d'un assainissement individuel pour le bâtiment situé section cadastrale AT n° 204 « Lagarde » zone UC et AT 89 ZONE A.

La parcelle est inférieure au minimum requis dans cette zone., mais elle fait partie de la même propriété de 6000m2 attenante. Cette demande est tout à fait valable s'il s'agit de mettre aux normes un bâtiment existant.J'y apporte un avis favorable.

14 - Mme Mr CAZALS Gérard, 350 chemin de Fantou « Piccarou » :

- Demande de modification de la zone sur les parcelles SECTION J n°269, 270, 271, 272 et 276 sur « Fantou » et 503 « les Lougat ».

Les premières étaient en zone UBb du POS pour partie et il serait souhaitable que les surfaces soient compensées en zone UC du PLU. La seconde n'a pas été retenue du fait u'il reste encore une parcelle non construite attenante et que la chambre d'agriculture n'est pas favorable au retrait des terres agricoles.

15 – Mr SARTOR Patrice, Chemin du Ramier :

- Demande de maintien en zone Nh de la propriété située au 435 chemin du Ramier.

Le plan de prévention des risques naturel est en cours de révision. Il semble qu'un ajustement de la zone d'aléas fort soit réalisée sur la propriété qui pourrait de ce fait être maintenue en zone Nh. A suivre.

16 – Mr LEROY Jean Christophe, 40 avenue Jean Jaurès 64500 CIBOURE :

- Pose les problèmes rencontrés pour le réaménagement du Moulin, chemin du Ramier.

La réhabilitation des bâtiments dépend du zonage NA qui avait reçu l'approbation au dossier d'étude et semble avoir reçu un accord tacite de la Municipalité. Il s'avère que le Plan de prévention des risques naturels est de l'autorité préfectorale et n'est pas compatible avec votre projet. Néanmoins, ce P.P.R.N. est en cours de révision et bientôt soumis à enquête publique. Il serait donc souhaitable qu'une attention particulière soit portée sur ce dossier d'étude sur le secteur qui vous concerne. Au stade actuel du PLU rien ne peut être fait. Néanmoins, si un découpage des limites inondables aboutit, il sera reporté au PLU.

17 – Mr SUTRA Albert, 260 chemin du Beyssac.

- Demande de modification du zonage de la parcelle AH 10 classée boisée et demande de recul de l'emprise prévue pour la station d'épuration sur les parcelles I 71 à I 92.

La parcelle AH 10 sera retirée de cette zone puisque la photo et la vue satellite prouve qu'elle n'est pas arborée.

Le déplacement de l'emplacement de l'emprise sur les parcelles I 97 et 98 ne peut être étudié que sur le terrain par les techniciens compétents.

21 – 22 - Mr PLANTIE Albert, 8 chemin du Plateau, quartier la Cavalerie –09100 PAMIERS :

- Demande de classement de la parcelle n° 161 à « Bordeneuve » en zone constructible et de la parcelle n°37.

Sur ce secteur excentré situé en zone agricole, le PLU n'a repris en zone Nh que les parcelles déjà construites. Si une demande de permis de construire était en cours aux normes actuelles du POS, une partie du terrain pourrait être classée en zone Nh pour relier le hameau à l'habitation isolée existante.

Le cas de la parcelle n° 37, qui n'a plus d'accès sur la RD 820, dépend d'un recours auprès du Conseil Général qui semble avoir établi des barrières de sécurités sans avertir les propriétaires .

*23 – Mme Mr ROUBICHOU, 7, av. de Terrassa – 09100 PAMIERS
Mme Mr PLANTIE Albert, 8 chemin du Plateau – 09100 PAMIERS
Mrs PLANTIER Marius et Hubert « Les Baccarets »*

- Demandent le classement de la zone baptisée « le Ritou » e zone UC.

Il semble très difficile sur cette partie du territoire de la commune de modifier le classement proposé dans le PLU. En effet, les règles de densification s'imposent autour du village principal qui possède les équipements maximum. Les « villages » des Baccarets et de Piccarou sont composés de petits hameaux qui n'ont pas la priorité de développement préconisée par le P.A.D.D. et le S.C.O.T. et la chambre d'Agriculture souhaite le maintien des terres agricoles.

24 – Mr RAYNAUD Jacques, 12 rue du Pic de Nore – 31120 ROQUETTES :

- Demande d'inclure la parcelle n° 211 située en zone A dans la zone Uba du PLU.

Cette parcelle possède un accès et peut être desservie par les équipements nécessaires à La construction. Sa surface (7000m2) est importante. Mais le propriétaire propose un échange pour donner un accès -qui n'existe pas- au château d'eau situé sur la parcelle 635. Il est donc possible de négocier avec la municipalité , si elle le juge utile, sur la base d'un lot contigu à la parcelle 18 éventuellement.

25 – Mr LAGARDE Bernard, 790 Route du Bouet.

- Présente des remarques sur :

- a) l'opportunité d'étendre la ZA « Jambourt » jugée trop excentrée*
- b) Le manque d'étude des accès de la zone de Laurède (cimetière/rue F.Mitterand)vers les zones AUe.*
- c) Le manque de sécurité de l'accès aux nouveaux vestiaires*
- d) Le peu d'intérêt apporté au projet d'un nouveau pont*
- e) Le regroupement des écoles*
- f) L'absence des projets de « cheminements doux »*

Les remarques sont pertinentes et la Municipalité ne manquera sans doute pas d'y apporter l'attention nécessaire.

En matière de sécurité, un emplacement réservé est conseillé pour les dessertes fréquentées existantes (vestiaires) et futures (cimetières/ zone Aue). Ils devront être inclus au PLU.

Le pont n'est encore pas dans les projets financiers des autorités compétentes .

Un plan global des « cheminements doux » aurait été bienvenu. Il demande sans doute une étude générale approfondie .

Pour les autres remarques je ne suis pas en mesure d'apporter un avis éclairé.

26 – Mr. SALVAYRE Alain 1410 RD 820 « Les Baccarets » :

- *Demande de modification du règlement de la zone A, article A2 :*
 - *Pas de constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole*
 - *Pas de modification de l'aspect extérieur des constructions existantes*
 - *Pas de constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat mentionnées*

Il convient que cette demande soit honorée, par esprit de justice entre les zones A et Nh afin que les propriétaires possèdent les mêmes droits.

27 – Mr REMY Jean-Louis, Maire :

- Demande de modification du règlement de la zone Ncl afin de pouvoir introduire la mise en place tout dispositif de production d'énergie renouvelable dans l'esprit du Grenelle de l'environnement.

Le pôle « Energies renouvelables » a donné un avis favorable à un projet de centrale voltaïque à la gravière de Capvert.

Un avis favorable ne peut qu'être émis à cette modification du règlement.

28 – Mme SEGUELA Josiane, 3 rue des Arts 82000 MONTAUBAN :

- Demande de classement de la parcelle AK n° 57 en zone constructible.

Après renseignement auprès de la Mairie, il semblerait que cette parcelle, rue du 8 mai, ne posséderait pas les réseaux ni une configuration de terrain nécessaires à la rendre constructible.

* * * * *

C O N C L U S I O N S

CONSIDERANT :

- ⇒ *La conformité des pièces du dossier ;*
- ⇒ *Le respect des directives légales ;*
- ⇒ *Le respect des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable,*

Le dossier ne remettant que partiellement en cause l'économie du projet au niveau des zones agricoles A et des zones AU,

J'émet un avis favorable :

*au Plan Local d'Urbanisme de la Commune
CINTEGABELLE*

Sous réserve de :

► *la prise en compte des corrections à faire pour modifier le dossier (plans et règlement) :*

⇒ *conformément aux souhaits qui seront négociés avec les personnes publiques associées ,*

⇒ *conformément aux observations formulées par le commissaire enquêteur dans son rapport, tant au niveau des pièces du dossier que des réponses apportées aux réclamations inscrites au registre de l'enquête publique.*

Fait à Pompertuzat , le 17 janvier 2011

*La Commissaire Enquêtrice
C.GROLLEAU*

