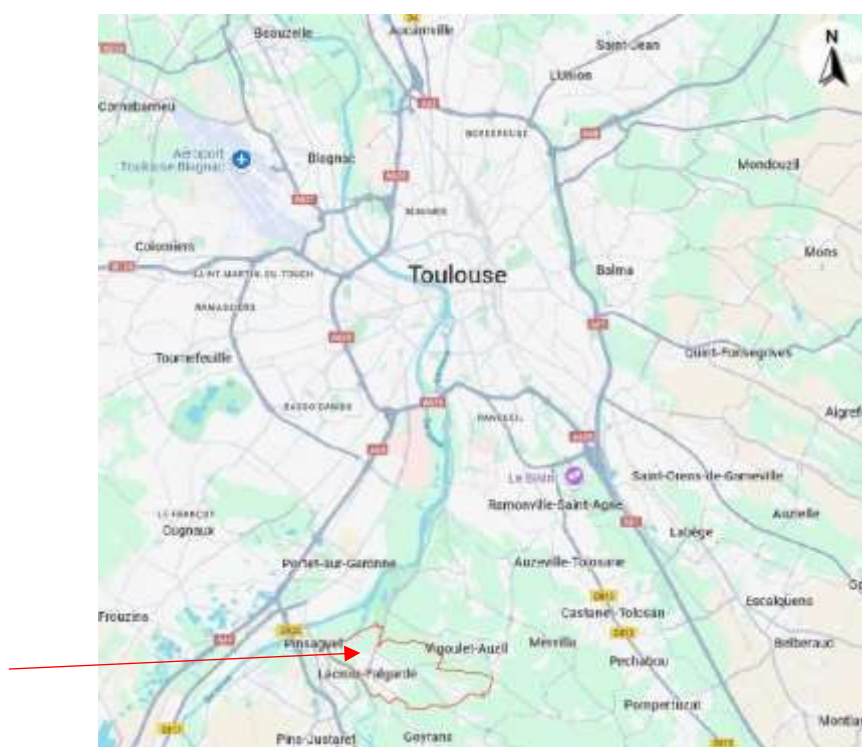


ENQUETE PUBLIQUE

Du mardi 22/04/2025 au vendredi 23/05/2025

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lacroix-Falgarde (31120)



Rapport d'enquête de la Commissaire Enquêteur Jeanne-Marie Costes

Fiche signalétique

Objet du dossier soumis à l'enquête publique	Révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde
Autorité organisatrice et siège de l'enquête	Mairie de Lacroix-Falgarde Avenue des Pyrénées 31120 Lacroix-Falgarde
Arrêté prescrivant l'enquête publique	Arrêté municipal n°G06-20250331 signé par Monsieur le Maire, Jean-Daniel MARTY, le 31/03/2025
Commissaire Enquêteur	Madame Jeanne-Marie COSTES Désignation par le Tribunal Administratif de Toulouse le 20/02/2025 (n°E25000019/31)
Date et durée de l'enquête publique	Du mardi 22 avril 2025 à 9h au vendredi 23 mai 2025 à 17h30, soit 32 jours consécutifs
Lieu de consultation du dossier d'enquête	- Mairie de Lacroix-Falgarde - Registre dématérialisé https://www.registre-numerique.fr/revision-allee-plu-lacroix-falgarde
Possibilités pour le public de faire part de ses observations	- Voie postale, à la Mairie, à l'attention de la Commissaire enquêteur - Registre papier à la Mairie - Mail à revision-allee-plu-lacroix-falgarde@mail.registre-numerique.fr - Registre dématérialisé https://www.registre-numerique.fr/revision-allee-plu-lacroix-falgarde 3 permanences
Permanences de la Commissaire Enquêteur	- Mardi 22/04/2025 de 9h à 12h - Mercredi 07/05/2025 de 14h30 à 17h30 - Vendredi 23/05/2025 de 14h30 à 17h30
Avis de la MRAe	Dispense d'évaluation environnementale n°2024ACO179 du 30/10/2024
Nombre d'avis des PPA	15 PPA consultés 5 avis (pas d'avis défavorable, ni de réserve)
Nombre de contributions du public	12 contributions du public ont été analysées : - Orales lors des permanences : 1 - Registre papier (yc courrier) : 2 - Registre dématérialisé (yc courriels) : 9
Remise du PV de synthèse	Réunion le mercredi 28 mai 2025 à la Mairie
Date du mémoire en réponse de la Mairie	Mail du mercredi 11 juin 2025
Date de transmission du rapport d'enquête et des conclusions motivées avec avis	Jeudi 19 juin 2025

Sommaire

1.	Introduction	4
2.	Généralités	5
2.1.	Projet de la commune : Contexte et objectifs.....	5
2.2.	Evolution du règlement graphique.....	13
2.3.	Concertation en amont de l'enquête publique	14
2.4.	Cadre réglementaire de l'enquête publique sur la révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde..	14
2.4.1.	Responsable du projet de révision du PLU	14
2.4.2.	Cadre juridique de l'enquête publique sur la révision du PLU	14
2.4.3.	Cohérence avec les documents communaux et supra-communaux.....	15
2.5.	Composition du dossier soumis à l'enquête publique	21
3.	Organisation de l'enquête	22
3.1.	Désignation du Commissaire Enquêteur	22
3.2.	Arrêté d'ouverture de l'enquête	22
3.3.	Modalités de préparation de l'enquête et visite des lieux.....	23
3.4.	Information du public, accès au dossier et transmission des observations.....	23
4.	Déroulement de l'enquête.....	24
4.1.	Ouverture, clôture et durée de l'enquête	24
4.2.	Permanences de la Commissaire Enquêteur.....	25
4.3.	Climat de l'enquête publique	25
4.4.	Bilan de l'enquête publique	26
4.5.	Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse	27
5.	Synthèse des avis de la MRAE et des PPA.....	27
5.1.	Avis conforme de la MRAE	27
5.2.	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	27
6.	Analyse des observations du public.....	30
7.	Conclusion.....	33
8.	Annexes.....	34
8.1.	Désignation de la Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse (décision n°E25000019/31 du 20/02/2025).....	35
8.2.	Arrêté de Monsieur le Maire n°G06-20250331 du 31/03/2025 prescrivant l'enquête publique	36
8.3.	Affichage de l'avis d'enquête publique.....	40
8.4.	Parution de l'avis d'enquête publique dans les journaux locaux	41
8.5.	Informations de la Mairie sur l'enquête publique	43
8.6.	Observations du public et mémoire en réponse de la Mairie	44

1. Introduction

La commune de Lacroix-Falgarde est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 09/11/2019 et mis à jour le 10/03/2020.

Par délibération n°20240409-10 du Conseil Municipal du 09/04/2024, la commune a décidé de lancer une procédure de révision allégée de son PLU, en considérant qu'il n'est pas porté atteinte aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en précisant les objectifs poursuivis.

Le projet de révision n°1 du PLU a fait l'objet d'une concertation. Lors de la séance du 13/01/2025, le Conseil Municipal a tiré le bilan de cette concertation et a arrêté le projet de révision allégée du PLU (cf. délibération n°20250113-01).

Le projet a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui dispense la commune d'évaluation environnementale (cf. décision n°2024ACO179 du 30/10/2024) et aux Personnes Publiques Associées (PPA), le 17/01/2025, qui disposaient de 3 mois pour rendre leur avis.

Par courrier en date du 05/02/2025, Monsieur le Maire de Lacroix-Falgarde demande à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de sa commune.

Par décision du 20/02/2025, la Magistrate Déléguée par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse désigne Madame Jeanne-Marie Costes comme Commissaire Enquêteur afin de conduire l'enquête publique (cf. décision n°E25000019/31 en annexe 1). Un Commissaire Enquêteur suppléant est également désigné mais qui n'interviendra pas pour cette enquête publique.

Par Arrêté n°G06-20250331 du 31/03/2025 (cf. annexe 2), Monsieur le Maire de Lacroix-Falgarde prescrit l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de sa commune.

Le présent rapport concerne cette enquête publique qui s'est déroulée du **mardi 22 avril 2025 à 9h00 jusqu'au vendredi 23 mai 2025 à 17h30**.

Il présente en particulier l'objet de l'enquête publique, le cadre juridique, les éléments du dossier, relate les principaux éléments de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique et analyse les observations recueillies de la part des PPA et du public, ainsi que la synthèse des réponses de la Mairie de Lacroix-Falgarde aux observations des PPA, du public et de la Commissaire Enquêteur.

Ce rapport est complété d'un autre rapport exposant les « conclusions motivées et avis » de la Commissaire Enquêteur, présentant son point de vue personnel et énonçant ses observations, recommandations ou réserves sur le projet de révision allégée du PLU de la commune de Lacroix-Falgarde.

Le « rapport d'enquête publique » et les « conclusions motivées et avis » sont indissociables.

2. Généralités

2.1. Projet de la commune : Contexte et objectifs

Présentation de la commune

Lacroix-Falgarde est une petite commune de 6,09 km², située dans le département de la Haute-Garonne, à environ 11 km au sud du centre-ville de Toulouse.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL qui regroupe les communes du Sud et du Sud-Est de Toulouse dans le Lauragais ; c'est la commune la plus à l'ouest du SICOVAL. Elle est limitrophe de six communes (Vigoulet-Auzil, Aureville, Goyrans, Pinsaguel, Pins-Justaret et Portet-sur-Garonne).

La commune de Lacroix-Falgarde est intégrée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine.

Sa population est de 2 063 habitants en 2021 (source INSEE), globalement stable depuis 2010, après avoir connu une forte augmentation entre la fin des années 70 et le début des années 80 puis surtout entre la fin des années 90 et 2010.

La population est principalement composée de familles avec enfants. Les plus de 75 ans représentent 12% de la population communale mais c'est la seule tranche d'âge en augmentation depuis 2010 sur la commune, signe possible d'un vieillissement de la population.

La commune de Lacroix-Falgarde comporte 973 logements en 2021 (source INSEE), avec une majorité de résidences principales (91,7%) et une majorité de maisons individuelles (83,4%).

Le dossier d'enquête publique précise qu'il existe relativement peu de professionnels de santé sur la commune et ces derniers sont regroupés au même endroit, au sein du centre-commercial Verte Campagne en entrée de ville. La Mairie indique qu'elle souhaite encourager le développement des professionnels de santé sur son territoire et que les possibilités d'extension du site de Verte Campagne sont très limitées.

Le projet

Dans ce contexte, l'objectif de la révision du PLU est de permettre l'aménagement d'une parcelle privée de 1,18 ha située en centre-ville (parcelle AE0086) pour y implanter une résidence pour seniors de 65 logements au sein de trois bâtiments agencés en R+1, d'un laboratoire d'analyses médicales qui n'existe pas encore sur la commune et d'un jardin public de 2 300m².

Cette parcelle se trouve à moins de 400 mètres au Nord de la mairie, le long de l'Avenue des Pyrénées (Route départementale D4), en face de l'église Notre Dame de l'Assomption et de petits bâtiments collectifs, proche du centre-commercial Verte Campagne et à proximité immédiate du lotissement de Castelveil construit dans les années 70-80. Les constructions présentes dans ce lotissement sont toutes des maisons individuelles peu perceptibles depuis l'espace public car intégrée dans une trame paysagère dense. La hauteur des constructions varie du plein pied au R+1 et l'architecture n'a pas de caractéristique particulière.

2 éléments de patrimoine sont particulièrement importants dans le secteur :

- l'église datant de 1875, qui, au-delà de l'aspect religieux et historique, représente une accroche forte dans la lecture paysagère,
- le Château de Lacroix datant de 1574 qui a été classé Monument Historique.

La parcelle, objet de la révision du PLU, est située dans le périmètre de protection de ce château, comme les petits bâtiments collectifs et une partie du lotissement de Castelveil. La Mairie précise que le permis de construire sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).



Figure 1 : Le périmètre de protection autour du Château de Lacroix – Extrait de l'ancien POS

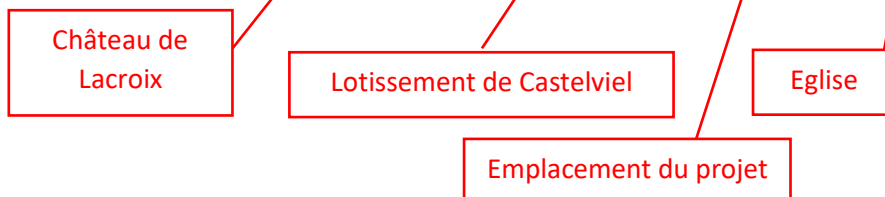


Figure 2 : vue du secteur

Pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement, que la commune qualifie d'intérêt général, celle-ci précise qu'il est nécessaire :

1. d'augmenter les droits à construire d'une partie de la parcelle (**3 118 m² à reclasser en zone UA au lieu de UB**, UA étant une zone dont l'emprise au sol n'est pas réglementée par le PLU et les 10% de droit à construire en UB n'étant pas suffisants),
2. de déplacer une partie d'un Espace Boisé Classé (**1 265 m² d'EBC supprimés au sud sur la parcelle A0086 et 1 520 m² ajoutés au nord sur les parcelles AE0085 et AE0088**, les 3 parcelles appartenant au même propriétaire).

La commune souligne que le déplacement de l'EBC permet d'apporter davantage de cohérence entre le zonage du PLU et la réalité du terrain. En effet, le déplacement de l'EBC se fait sur des terrains actuellement boisés et cela permet ainsi de protéger les arbres qui composent ces boisements, alors qu'actuellement l'EBC est situé sur des terrains pas ou peu boisés. L'EBC le plus à l'Ouest de la parcelle AE0086 sera laissé intact.

Divers aménagements sont également prévus tels que des places de stationnement et un cheminement doux, le long de la partie Ouest de la parcelle, conformément à l'objet de l'emplacement réservé n°4 qui existe à cet endroit dans le PLU.

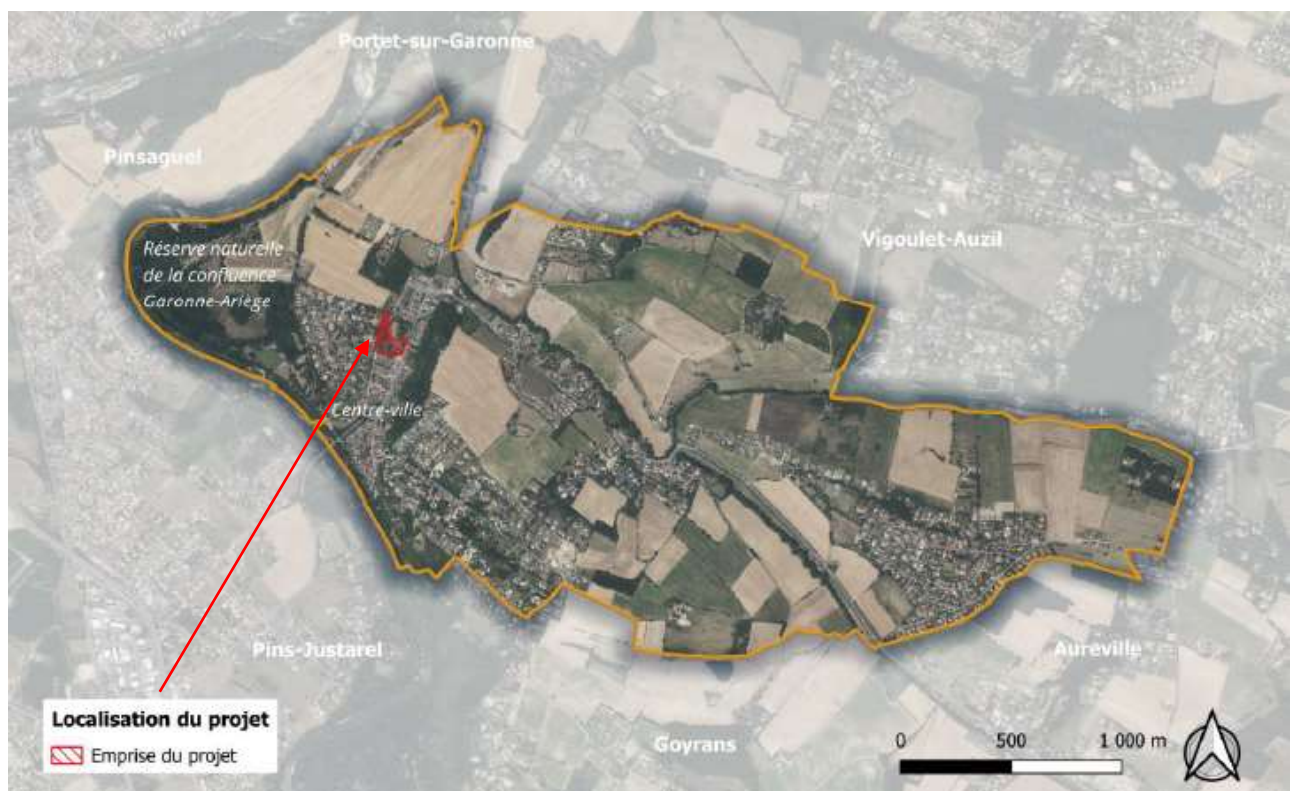


Figure 3 : localisation du projet



Figure 4 : vue des parcelles concernées par le projet

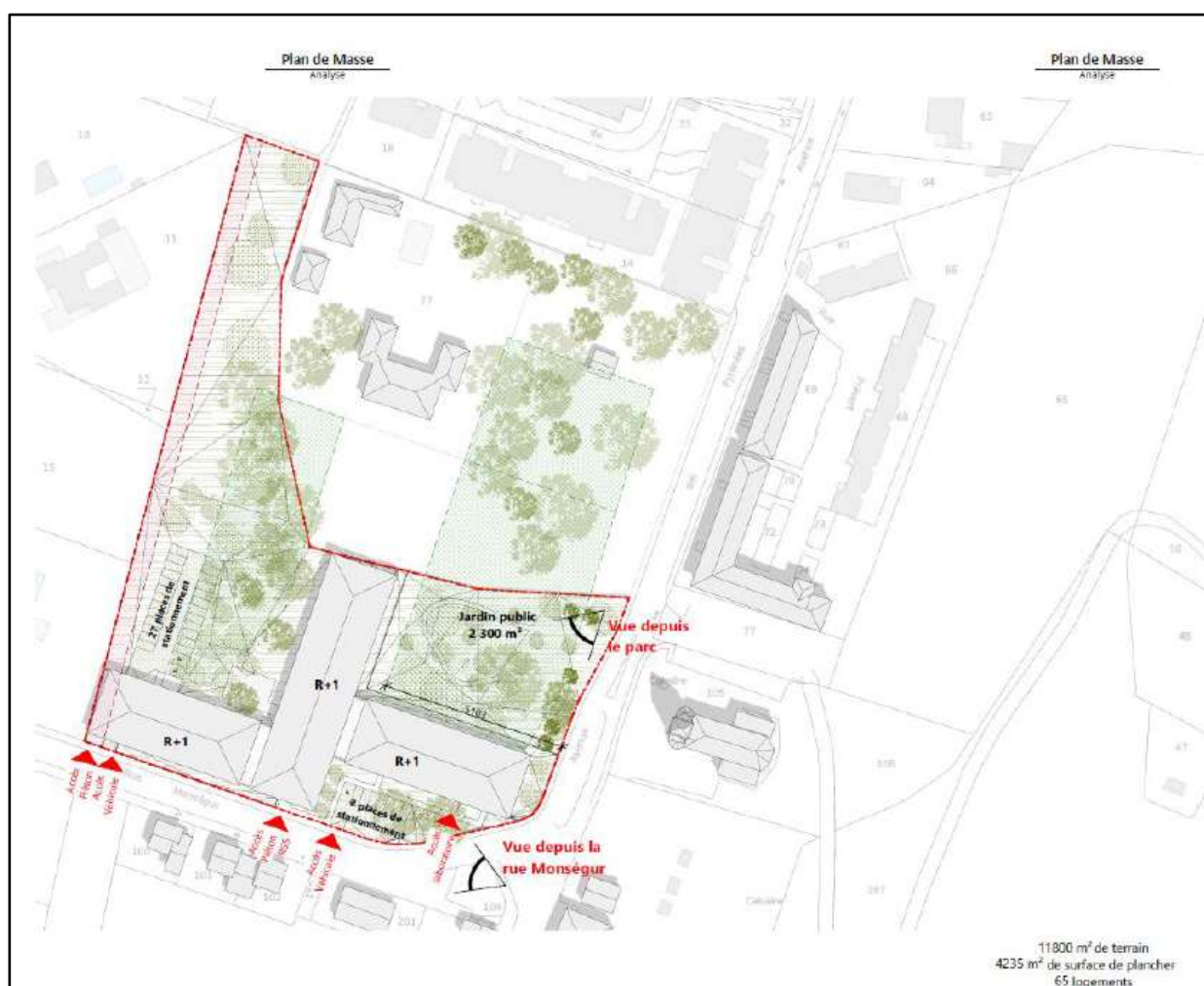


Figure 5 : le projet

L'additif au rapport de présentation de la révision du PLU intègre la carte ci-dessus mais précise qu'il s'agit de documents d'étude au stade actuel de la réflexion et que des ajustements restent possibles jusqu'à la finalisation des pièces techniques de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Afin de favoriser la bonne insertion du projet et de sécuriser le projet, la Mairie de Lacroix-Falgarde a décidé de répondre favorablement à l'avis de la DDT 31 recommandant **la création d'une OAP**. Sans OAP, la zone devenue UA pourrait accueillir d'autres constructions, sans restriction de densité, la hauteur restant néanmoins limitée à 6,5 m (*) comme l'indique la DDT 31, le règlement p16/106 et rappelée dans la notice de présentation p17/24. La Mairie précise en complément qu'une partie importante de la parcelle est en « espace boisé classé » rendant toute construction impossible sur ces zones spécifiques et toute opération immobilière nécessite la création d'un nombre de places de parking adapté.

Avec l'OAP décrite p16/24 de la notice de présentation, le projet est fixé. On peut alors s'interroger sur les conséquences si le projet tel que décrit dans l'OAP venait à ne pas aboutir. La commune précise que cela nécessiterait probablement de revoir le contour de l'OAP par voie délibérative. Pour elle, ce risque semble limité : tant à l'échelle nationale que communale, l'évolution démographique nécessitera la multiplication de ce type de structure ; cette tendance est déjà observable aujourd'hui et les acteurs de la promotion immobilière sont de plus en plus enclins à privilégier ce type de projet.

Commentaires de la Commissaire Enquêteur

Dans le dossier d'enquête publique, un paragraphe a été ajouté dans la notice de présentation (cf. p 14-18/24). On notera que l'additif au rapport de présentation p 42/50 indique qu'il n'existe pas dans la version actuelle du PLU une OAP sur cette emprise et les élus n'ont pas souhaité en créer une [...], ce qui apparaît contradictoire.

La Mairie précise dans son mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse de la Commissaire enquêteur que ce point sera modifié afin de mettre en cohérence l'ensemble des documents.

(*) On rappellera que le règlement du PLU prévoit qu'en zone inondable la hauteur peut être rehaussée de 1 m soit une hauteur potentielle des constructions de 7,5 m.

Le projet prévoit 27 places de stationnement pour 65 logements et 8 places pour les locaux médicaux.

L'article 11 des dispositions générales du règlement du PLU de 2019 (cf. p 9/106) indique que pour les constructions nouvelles à usage locatif, financées par un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement neuf.

P 20/106, le règlement de la zone UA prévoit, pour les habitations, 1 place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher ; au-delà de 100 m², 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire ; et pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 4 lots ou logements, il est exigé, en plus, sur les espaces communs 1 place par lot ou par logement. Le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

P17/24 de la notice de présentation, il est indiqué que le stationnement devra être aménagé dans le respect de la réglementation du PLU en zone UA.

La DDT 31 précise que les projets d'aménagement prévus dans le cadre de cette procédure ne sont pas considérés comme des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse de la Commissaire enquêteur, la Mairie précise les critères qui permettent de définir les logements seniors envisagés dans le projet : « il s'agit d'un ensemble immobilier composé de logements privatifs en copropriété horizontale ou verticale, destinés aux personnes âgées autonomes, souhaitant demeurer indépendantes, tout en bénéficiant d'espaces collectifs et de services proposés par l'exploitant de la résidence seniors ».

En conséquence, dans son PV de synthèse, la Commissaire enquêteur interroge la Mairie sur la cohérence des 27 + 8 places de stationnement prévues dans le projet.

En réponse, la Mairie précise les points suivants :

« La logique de l'opérateur est que la résidence s'inscrit dans la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

Ainsi le code de l'urbanisme définissant une exigence maximale de 1 place par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés à ce même article, et définissant également que pour ce type d'établissement 3 hébergements équivalent à 1 logement.

Néanmoins, nous pouvons vous assurer qu'au moment du dépôt du permis d'aménager, la commune, le SICOVAL ainsi que les services de l'Etat, seront particulièrement vigilants quant au dimensionnement du stationnement sur la zone au regard de la législation en vigueur. »

Commentaires de la Commissaire Enquêteur

La résidence s'inscrit bien dans la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés à l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

Le code de l'urbanisme définit effectivement, pour ce type d'établissement, une exigence de 1 place maximum par logement (articles L123-1-13 et L151-35).

Mais, la référence au code de l'urbanisme ne paraît pas justifier 1 place de stationnement pour 3 hébergements. Les articles R123-9-1 ou encore R151-46 qui permettent cette dérogation, s'appliquent aux personnes âgées dépendantes, ce qui n'est pas prévu dans le projet puisqu'il s'agit d'un ensemble immobilier destiné aux personnes âgées autonomes.

La Mairie précise en complément que les architectes s'appuient probablement sur les articles L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme.

L'article L151-34 précise que « le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction » de ce type d'établissement, mais le règlement du PLU de Lacroix-Falgarde n'évoque pas cette possibilité.

Le rapport de présentation du PLU de 2019 (cf. p 222/276) donne un potentiel dans le secteur (cf. rond vert dans la carte ci-dessous) dénommé « noyau villageois et Castelveil » de 35 nouveaux logements à l'horizon 2030 essentiellement sur des fonds de jardin.

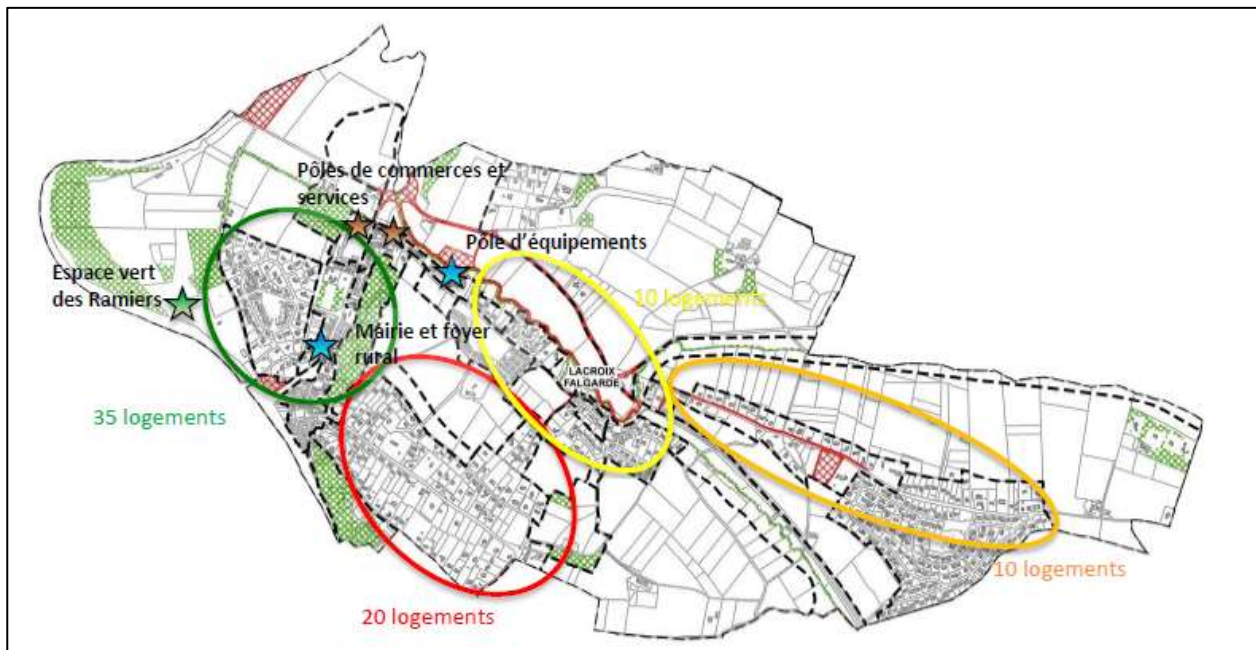


Figure 6 : Potentiel de logements (horizon 2030) présenté dans le PLU 2019

Le projet de révision allégée prévoit, dans ce même secteur, 65 logements sur la seule parcelle A0086.

La Mairie précise que « cette évolution est liée pour partie au déplacement d'une centaine de mètres de la zone initialement prévue sur un espace privé non pressenti lors de la dernière élaboration du PLU pour l'accueil de ce type de structure. Le nombre de logements plus important s'avère nécessaire pour assurer la viabilité économique du projet en proposant des services pour les seniors spécifiques (services d'accueil, d'animation...). Afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD, une zone OAP située le long de la RD24 loin du centre bourg sera pour partie fermée ».

Incidences du projet sur l'environnement

La MRAe, en tant qu'autorité environnementale, considère que le projet de révision allégée du PLU de la commune de Lacroix-Falgarde n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Dans le cadre du pré-diagnostic écologique qui a été mené sur le site d'implantation, l'enjeu principal qui a été relevé concerne l'arbre abritant le Grand Capricorne au sud-ouest du site mais qui n'est pas impacté par le projet.

Le site se trouve en dehors de la Trame Verte et Bleue (TVB) et des zones d'inventaires ou de protection.

La commune est concernée par 2 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) types 1 et 2, par 2 sites Natura 2000 et par une zone faisant l'objet d'un arrêté

préfectoral de protection de biotope, mais qui ne sont pas impactés par le projet, celui-ci se situant à environ 300 mètres de ces zones.

En complément, le second objet de la révision allégée du PLU consiste à déplacer l'espace boisé classé qui se trouve au sud de la parcelle AE0086 plus au nord de la même parcelle et sur les parcelles voisines AE0085 et AE0088.

Or, ces espaces sont régis par l'article L113-1 du code de l'urbanisme et le règlement écrit du PLU qui interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans le cadre des études préalables à la procédure d'évolution du PLU, un écologue a réalisé une expertise sur le terrain pour identifier la pertinence d'un tel déplacement notamment au regard des enjeux naturalistes du site mais également pour identifier le nouvel espace où peut être déplacé l'EBC. Cette expertise a eu lieu en juin 2023 puis à nouveau en juin 2024, le printemps étant la période de plus forte activité environnementale. Cette expertise n'a pas soulevé d'enjeux de conservation majeur au sein de ces boisements d'une part et d'autre part a permis de montrer l'intérêt que pouvait avoir le déplacement de l'EBC au nord sur des espaces davantage boisés et qu'il convient donc de préserver.

Les élus de la commune ont souhaité profiter des modifications liées à cet EBC pour augmenter la surface protégée.

1 265m² d'EBC seront donc supprimés au sud de la parcelle AE0086 et 1 520m² seront classés en EBC au nord de la parcelle et sur les parcelles voisines AE0085 et AE0088.

L'objet n°2 n'a d'incidences que sur le zonage du PLU.



Figure 7 : Proposition de révision de l'EBC

2.3. Concertation en amont de l'enquête publique

Le projet de révision allégée du PLU a fait l'objet d'une concertation avec la population conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme.

Cette concertation s'est déroulée, selon les modalités indiquées dans la délibération de prescription de lancement de la procédure (cf. délibération n°20240409-10 du 09/04/2024).

Les différentes pièces du dossier ont été mises à la disposition du public en mairie selon leur état d'avancement avec un registre papier permettant à qui le souhaitait de s'exprimer.

Par ailleurs, la commune a fait parvenir aux habitants une note les invitant à venir se prononcer en mairie sur un registre papier du 9 au 27 décembre 2024.

À l'issue de la concertation, aucune observation n'a été portée sur le registre.

Le Conseil municipal du 13 janvier 2025 tire le bilan de la concertation et arrête le projet de révision allégée du PLU (Délibération N°20250113-01).

Le projet arrêté a été envoyé aux PPA (Personnes Publiques Associées) le 17 janvier 2025 et ces derniers ont été invités à une **réunion d'examen conjoint** un mois plus tard, soit le 17 février 2025. Cette réunion s'est tenue en mairie.

Aucune PPA n'était présente à la réunion mais 5 ont envoyé leur avis par mail ou courrier en amont de la réunion.

2.4. Cadre réglementaire de l'enquête publique sur la révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde

2.4.1. Responsable du projet de révision du PLU

Le Conseil Municipal de Lacroix-Falgarde décide le 21/10/2020, à l'unanimité des membres présents ou représentés, de s'opposer au transfert de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération du SICOVAL dont la commune est membre.

Le seuil de la minorité d'opposition au transfert de la compétence PLU, qui est d'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population, ayant été atteint, la commune de Lacroix-Falgarde est donc compétente en matière de PLU ; **elle est maître d'ouvrage pour la révision de son PLU et autorité organisatrice de l'enquête publique.**

Pour la révision du PLU de la commune de Lacroix-Falgarde, le SICOVAL est intervenu en tant que PPA (Personne Publique Associée) pour donner son avis.

2.4.2. Cadre juridique de l'enquête publique sur la révision du PLU

Dans ce paragraphe, il ne s'agit pas d'être exhaustif en matière de réglementation mais de donner quelques éléments les plus significatifs pour la modification du PLU de la commune de Lacroix-Falgarde.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), créés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (**SRU**) de décembre 2000 ont évolué au fil des réformes.

Ils doivent intégrer les évolutions législatives, en particulier la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (**ALUR 2014**), la loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du

Numérique (**Elan 2018**), ou encore la loi Climat et Résilience (**CLIR 2021**) et la « loi ZAN » de **2023** qui renforcent les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols (Zéro Artificialisation Nette fixé pour 2050 avec un objectif pour les communes de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021).

Les PLU doivent donc concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie etc.

Le choix de la procédure d'évolution du PLU est fixé par le Code de l'Urbanisme. Dans le cas présent, le PLU fait l'objet d'une **procédure de révision allégée en application des articles L. 153-34, L153-35 et R153-12 du Code de l'Urbanisme**.

La révision allégée du PLU est une version allégée de la procédure de révision du PLU. Elle est employée lorsque le projet d'évolution du PLU :

- a pour unique objet :
 - soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N),
 - soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
 - soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).
- ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Contrairement à une révision générale, la révision allégée ne peut pas être utilisée lorsque le projet d'évolution du PLU porte atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La présente procédure de révision allégée fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint entre la commune maître d'ouvrage, les services de l'Etat et les PPA.

Ainsi, au vu des objets listés ci-dessus, la procédure à adopter est bien celle d'une révision allégée dans la mesure où il est prévu une **réduction d'un EBC** (en réalité la suppression d'un EBC au sud et la création d'un nouvel EBC plus grand au nord), et la **création d'une OAP** pour répondre à l'avis de la DDT31, **sans que ces 2 points ne portent atteinte au PADD**.

La présente enquête publique est organisée et conduite dans le cadre des articles du Code de l'environnement L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-46.

2.4.3. Cohérence avec les documents communaux et supra-communaux

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations générales du PADD sont les suivantes :

Axe 1 / Poursuivre un développement urbain progressif favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle :

- 1) Programmer un développement urbain maîtrisé dans le temps et dans l'espace
- 2) Poursuivre la diversification de l'offre de logement pour répondre aux besoins de la population locale

- 3) Limiter la consommation de l'espace en favorisant une densification maîtrisée des zones urbaines
- 4) Intégrer des préoccupations environnementales dans l'aménagement et les constructions

Axe 2 / Renforcer la qualité de vie du village et conforter l'activité économique :

- 1) Améliorer les liaisons inter-quartiers et intercommunales en favorisant les déplacements doux
- 2) Adapter l'offre d'équipements au développement de la commune
- 3) Conforter l'activité économique
- 4) Favoriser le développement des communications numériques

Axe 3 / Préserver les espaces agricoles et protéger le patrimoine bâti et naturel :

- 1) Valoriser les éléments de la trame verte et bleue de la commune
- 2) Préserver les espaces agricoles
- 3) Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager

Ces orientations répondent à la volonté de :

- Maintenir l'équilibre entre le développement urbain, le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des espaces agricoles d'intérêt majeur.
- Renforcer les atouts et les éléments identitaires du patrimoine bâti et naturel.
- Maitriser l'accueil d'habitants dans un cadre de développement répondant aux objectifs de maîtrise de la croissance de l'agglomération et du SCoT. Ce développement devra concilier respect des préoccupations environnementales et mixité urbaine et sociale.
- Maitriser les déplacements en recherchant une meilleure accessibilité pour tous garantissant une meilleure qualité de vie, ainsi que la préservation de l'environnement.



**Figure 9 : Localisation du projet, au sein de la zone grise
« valoriser les espaces libres au sein du tissu urbain existant »**

La Mairie précise que le projet est pleinement compatible avec le PADD.

Le site d'implantation du projet avait déjà été identifié par la municipalité comme un espace de développement au sein du tissu urbain existant dans le document graphique des orientations générales du PADD. Par ailleurs, le projet répond à la fois à l'axe 1 du PADD « Poursuivre un développement urbain progressif favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle », en proposant de nouveaux logements à destination des seniors, à l'axe 2 « Renforcer la qualité de vie du village et conforter l'activité économique », en créant un nouvel espace public végétalisé et des locaux médicaux, et à l'axe 3 « Préserver les espaces agricoles et protéger le patrimoine bâti et naturel », en augmentant de 20% la surface de l'EBC qui sera déplacé. Enfin, il était nécessaire pour la commune de permettre la réalisation de ce projet sur un terrain situé dans le centre villageois dans la mesure où la résidence s'adresse à des personnes âgées, dont le besoin d'être situé à proximité des commerces et services est plus important que pour des plus jeunes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine

Le SCoT a été approuvé en 2012. Il a fait l'objet d'une révision, approuvée le 27 avril 2017, avec une deuxième révision prescrite le 8 janvier 2018 qui est toujours en cours. Le projet a été envoyé aux communes pour avis en début d'année ; il comporte de nouvelles contraintes (consommation maximale par habitant, accueil de population, etc.). Les pixels sont par contre supprimés.

Tant que le nouveau projet de SCoT n'est pas approuvé, la compatibilité d'un PLU se fait sur le SCoT en vigueur.

Le SCoT en vigueur fixe des objectifs, des prescriptions et donne des recommandations relatives à la lutte contre l'étalement urbain, à la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

La Mairie précise que le projet de révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde s'inscrit dans le projet de territoire du SCoT. En effet, il prend place au sein de la zone urbaine en continuité directe du bourg et du quartier résidentiel de Castelvieu sur des terrains déjà constructibles ; ainsi il évite d'artificialiser des espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension urbaine (ENAF). A ce titre le projet est en accord avec les deux premiers piliers du SCoT « Maitriser l'urbanisation », « Polariser le développement » et les objectifs « préserver les ressources », « préserver et améliorer la santé publique ».

La commune de Lacroix-Falgarde se situe au sein de la « zone de développement mesuré ». Dans cette zone, la densité préconisée est de 10 à 15 logements par hectare.

Le projet prévoit une densité supérieure puisque 65 logements seront construits sur une emprise de 1.18 ha soit une densité de 55 logements par hectare.

La Mairie précise que, bien que la densité du projet soit supérieure à celle du SCoT, elle est cohérente avec les dernières réglementations et notamment la Loi Climat et Résilience qui préconise d'augmenter les densités pour préserver les ENAF.

Elle souligne que les logements qui seront produits dans le cadre du projet sont à destination des seniors et qu'il ne s'agit pas de produire des logements pour le développement de la commune et l'accueil de nouvelles populations mais plutôt pour répondre à un besoin d'une partie de la population déjà présente dans la commune.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie

Le projet de SRADDET Occitanie 2040 a été approuvé en 2022. Le SRADDET est décliné en 3 objectifs généraux et 9 objectifs thématiques :

1. Favoriser le développement et la promotion sociale :
 - a) Garantir l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers
 - b) Favoriser l'accès à des services de qualité
 - c) Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale
2. Concilier développement et excellence environnementale :
 - a) Réussir le « zéro artificialisation nette » à l'échelle régionale à l'horizon 2040
 - b) Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs
 - c) Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé des populations
3. Devenir une région à énergie positive :
 - a) Baisser de 20 % la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040
 - b) Baisser de 40 % la consommation d'énergie finale liée au transport de personnes et de marchandises d'ici 2040
 - c) Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040

La Mairie précise que le projet ne va pas à l'encontre des objectifs fixés dans le SRADDET et vient même renforcer l'objectif n°2 qui consiste à « Concilier développement et excellence environnementale ». La création d'un parc public de plus de 2 300 m² et l'augmentation d'un EBC notamment vont dans le sens de cet objectif.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

La commune de Lacroix-Falgarde est couverte par le SRCE de l'ex-région Midi-Pyrénées, approuvé en 2015.

La Mairie précise que le projet n'impacte pas négativement les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiée dans le SRCE. Au contraire, la création ou le maintien d'îlots de fraîcheur au cœur du village permettra de créer des microréservoirs de biodiversité qui seront des maillons non négligeables de la trame verte et bleue locale.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le SDAGE actuellement opposable est celui pour la période 2022-2027 qui a été adopté par la commission de bassin Adour-Garonne le 10 mars 2022 et qui fixe 4 grandes orientations :

- A. Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance ;
- B. Réduire les pollutions ;
- C. Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau ;
- D. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

L'additif au rapport de présentation précise que les futures modifications du PLU ne constitueront pas des obstacles à l'écoulement des eaux et ne remettront pas en cause les objectifs et orientations du SDAGE. En effet bien que le reclassement d'une partie de la parcelle AE0086 de la zone UB vers la zone UA implique une augmentation du droit à construire, la parcelle est déjà considérée comme constructible.

Le PLU de 2019, dans son annexe présentant le PPR, précise les risques notamment d'inondations et le zonage associé. La parcelle A0086 concernée par le projet de révision allégée du PLU se situe en partie dans la zone bleue « aléa moyen à faible », comme pour le lotissement de Castelvieu.

Sur cette zone, les principes appliqués dans le cadre du PPR sont les suivants :

- Ne pas augmenter le niveau de risque
- Permettre le développement adapté des activités existantes

L'ajout de population n'y est pas interdit formellement, à l'inverse de la zone violette ou rouge où l'aléa est fort.

La Mairie précise que le projet ne viendra pas augmenter les risques et se conformera au règlement de ce plan de prévention.

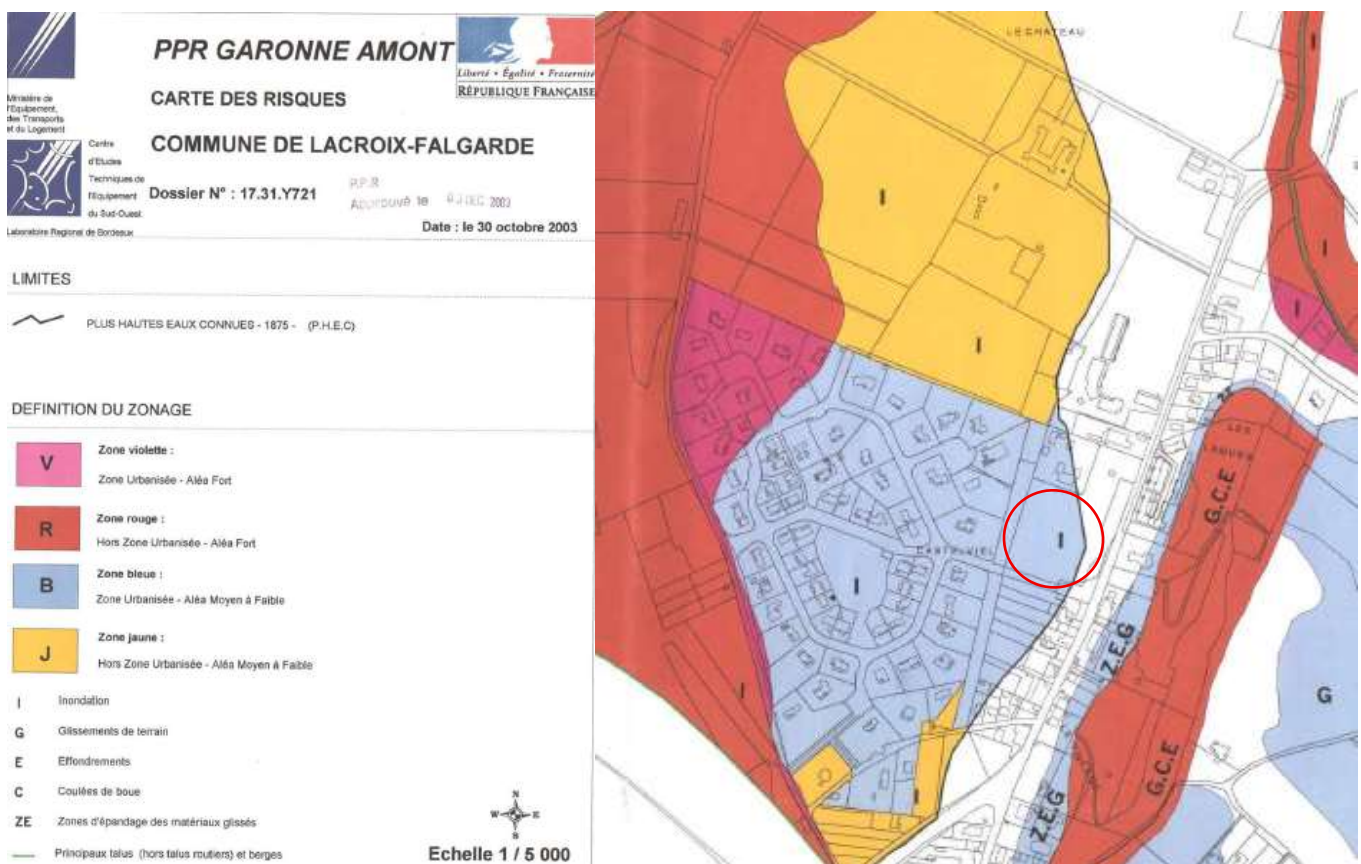


Figure 10 : Carte des risques (PPR Garonne amont)

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de la Commissaire enquêteur, la Mairie précise que si les contraintes liées aux PPRI/PPRN l'imposent, il pourra être envisagé dans la zone un **rehaussement d'un mètre** comme le prévoit le règlement du PLU p 17/106 (soit une hauteur potentiellement de 7,5 m au lieu de 6,5 m).

De la même façon que pour le SDAGE, **la procédure de révision allégée du PLU ne vient pas impacter le SAGE** puisque les enjeux de ce document ayant un lien avec le projet, à savoir la qualité de l'eau et la gestion des crues et de l'occupation du sol, seront pris en compte au moment de l'élaboration du permis de construire du projet via le respect notamment du règlement du PLU et du PPRI.

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) du SICOVAL

Le PCAET est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie. Le SICOVAL a mis en place un PCAET approuvé en 2019.

La Mairie considère que la révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde entre dans la logique du PCAET notamment parce qu'elle préserve des espaces naturels en tant qu'îlots de fraîcheur, destinés à réduire la température dans le centre du village (création d'un parc public de plus de 2000 m², augmentation de 20% de la superficie de l'EBC, places de stationnement liées au programme d'aménagement réalisées de manière enherbée).

Commentaires de la Commissaire enquêteur

Le SICOVAL n'a pas émis d'avis défavorable sur le projet, on peut donc dire qu'il considère que le projet ne va pas à l'encontre des objectifs qu'il a fixés dans le PCAET.

Par contre, les arguments développés par la Mairie ne sont pas convaincants car il y aura bien une consommation d'espaces verts dans le projet et le fait de dire qu'il y a une augmentation de la superficie de l'EBC peut prêter dans ce contexte à confusion : il y a une augmentation du classement en espace boisé mais une diminution de l'espace boisé.

La loi ZAN

La commune souhaite poursuivre la dynamique de modération de consommation de l'espace, elle s'inscrit dans une dynamique de densification et de valorisation des dents creuses.

La présente évolution du PLU de Lacroix-Falgarde, via la révision allégée, n'envisage pas de consommer de l'espace sur des zones agricoles ou naturelles. L'emprise du projet se trouve en effet sur des terrains classés en zones UA et UB et destinés à l'accueil de constructions ; ces terrains sont déjà en partie artificialisés et sont identifiés comme totalement urbanisés dans le dernier millésime de l'OCSGE dimension « usage du sol » (Occupation du Sol à Grande Echelle).

On rappellera que le rapport de présentation du PLU précise la consommation foncière envisagée sur la commune et donne une carte (cf. p 226/276) de la consommation foncière entre 2009 et 2018. La parcelle concernée par le projet de révision du PLU est considérée comme déjà bâtie en 2009.

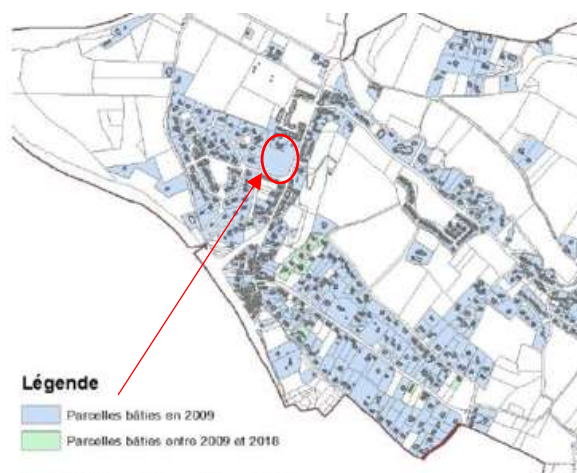


Figure 11 : Consommation foncière entre 2009 et 2018 présentée dans le PLU 2019

2.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Les pièces constitutives du dossier, comprenant **185 pages**, mis à la disposition du public en Mairie et consultables sur le registre numérique, pendant toute la durée de l'enquête, sont les suivantes :

Pièces du dossier	nb de pages
Sommaire	1
Pièces administratives	33
G06-20250331 - Arrêté portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lacroix-Falgarde du 31/03/2025	
Avis d'enquête publique	
20240409-10 - Lancement d'une procédure de révision allégée du PLU - Conseil municipal du 09/04/2024	
204AC0179 - Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale - MRAe le 30/10/2024	
20241203-3 - Décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale suite à l'avis conforme de l'autorité environnementale - Conseil municipal du 03/12/2024	
20250113-01 - Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée n°1 du PLU - Conseil municipal du 13/01/2025	
Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA du 17/02/2025	
Observations reçues des PPA (Chambre des métiers et de l'artisanat, Smeat, DDT31, SICOVAL, TISSEO)	
Mémoire en réponse aux PPA	
Rapport de présentation	
Additif au rapport de présentation	51
Notice de présentation destinée à l'enquête publique	25
Règlement	5
Extrait du règlement graphique de zonage	
Annexes	70
Dossier de saisine de la MRAe	
Expertise écologique réalisée en juin 2023 et juin 2024	

En complément, la Commissaire Enquêteur a consulté le PLU en vigueur (2019) sur le site internet de la commune, en particulier le rapport de présentation (276 pages), le PADD (16 pages), le règlement écrit (106 pages), le règlement graphique, l'annexe sur le PPRI (56 pages), les avis des PPA (59 pages), les OAP (50 pages), le rapport et les conclusions de la Commissaire enquêteur de 2019 (142 pages).

Elle a également demandé à la Mairie et obtenu les documents suivants :

- Courrier du 05/02/2025 du Maire de Lacroix-Falgarde demandant à la Présidente du Tribunal administratif la désignation d'un commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, auquel était joint la notice de présentation ;
- Opposition au transfert de la compétence PLU au SICOVAL - Délibération du Conseil municipal du 21/10/2020 ;
- Emplacement des affichages de l'avis d'enquête publique et photos.

3. Organisation de l'enquête

3.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision en date du 20/02/2025 (n°E25000019/31), Madame la Magistrate déléguée par Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Madame Jeanne-Marie COSTES en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la révision allégée du PLU de la commune de Lacroix-Falgarde. Un suppléant a également été désigné mais il n'est pas intervenu.

3.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté municipal le 31/03/2025 (n°G06-20250331), 15 jours au moins avant le démarrage de l'enquête (en pratique 22 jours) et après concertation avec la Commissaire Enquêteur, conformément aux exigences de l'article R 123-09 du code de l'environnement.

L'arrêté précisait notamment :

- l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture ainsi que sa durée,
- le siège de l'enquête, les modalités de consultation du dossier et de consignation des observations, l'existence en particulier d'un registre numérique,
- les jours et heures de permanence de la Commissaire Enquêteur,
- les modalités pour la remise du rapport et des conclusions motivées de la Commissaire Enquêteur et la consultation par le public,
- la publication et l'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête.

3.3. Modalités de préparation de l'enquête et visite des lieux

Une première réunion a eu lieu le 25/03/2025, à la Mairie de Lacroix-Falgarde, entre la Commissaire Enquêteur et :

- le Directeur Général des Services de la Mairie,
- l'adjointe au Directeur Général des Services de la Mairie.

L'objectif de cette réunion était de présenter le contexte de l'enquête publique et de préparer son déroulement.

Un Procès-Verbal de cette réunion a été rédigé.

La Commissaire Enquêteur a pu également visiter la commune, avant et pendant l'enquête, de manière à mieux comprendre les observations des PPA, du public et les enjeux pour la commune.

3.4. Information du public, accès au dossier et transmission des observations

Publicité légale avant et pendant l'enquête

La publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage a été réalisée selon les modalités suivantes :

- L'avis d'enquête publique a été publié, conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement, dans deux journaux locaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans la semaine suivant le début de l'enquête (cf. attestations en annexe 8.4) :
 - La Dépêche du Midi 05/04/2025 et 23/04/2025
 - Ladepeche.fr 05/04/2025 et 23/04/2025

Commentaires de la Commissaire enquêteur

Suite à ma demande, la Mairie a validé auprès de la Dépêche du Midi que cette publicité était conforme à la réglementation. Elle confirme qu'il s'agit bien de deux journaux habilités distincts. La Dépêche du Midi papier et numérique ne sont pas les mêmes supports (ce n'est d'ailleurs pas le même contenu). Les deux supports ont chacun des numéros de CPPAP différents (n° d'habilitation obtenus auprès des préfectures) et les deux ont été habilités cette année (comme les années précédentes) sur le département de la Haute-Garonne, comme l'indique l'arrêté préfectoral du 19/12/2024. La Dépêche du Midi précise qu'elle propose aux clients qui le souhaitent, lorsque deux supports habilités sont demandés dans la réglementation, d'opter pour le support de la Dépêche papier ainsi que le support numérique, ceci étant validé par la Préfecture.

- L'avis d'enquête publique, de couleur jaune, a été affiché, avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur plusieurs panneaux d'affichage dans la commune (cf. annexe 8.3).

- En complément, une information sur l'enquête publique a été donnée sur le site internet de la commune et sur sa page Facebook (cf. annexe 8.5), ainsi que sur le panneau lumineux devant le centre commercial Verte campagne.
- L'arrêté d'ouverture de l'enquête a été affiché en Mairie plus de 15 jours avant le début de l'enquête (cf. photo en annexe 8.5).

Accès du public au dossier d'enquête et transmission des observations

L'Arrêté d'ouverture et les avis d'enquête publique mentionnaient la possibilité de prendre connaissance du dossier sur la révision allégée du PLU à la Mairie de Lacroix-Falgarde pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h30 à 17h30, et le samedi matin de 9h à 12h) ainsi que sur le registre numérique à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/revision-allee-plu-lacroix-falgarde>

Un poste informatique était à disposition du public.

Un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, côté et paraphé par la Commissaire Enquêteur, était à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Le public avait la possibilité de transmettre ses observations sur ce registre papier ainsi que par courrier à l'attention de la Commissaire Enquêteur et par mail à l'adresse revision-allee-plu-lacroix-falgarde@mail.registre-numerique.fr ou directement sur le registre dématérialisé <https://www.registre-numerique.fr/revision-allee-plu-lacroix-falgarde>

Les contributions étaient consultables par le public sur le registre papier à la Mairie ou sur le registre numérique, selon le mode d'arrivée de la contribution. Il n'y a pas eu de copie d'un registre sur l'autre.

Conformément à l'article R123-13 du code de l'environnement, les contributions issues des moyens numériques ont toutes été publiées, parfois de façon manuelle de la part de la Commissaire Enquêteur.

4. Déroulement de l'enquête

4.1. Ouverture, clôture et durée de l'enquête

La durée de l'enquête en matière de plan d'urbanisme est fixée par l'article L123-9 du code de l'environnement qui indique que le délai ne doit pas être inférieur à 30 jours pour les plans faisant l'objet d'une évaluation environnementale et de 15 jours en l'absence d'évaluation environnementale. L'avis de la MRAe sur le projet de révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde concluant à la dispense d'évaluation environnementale, **la durée de l'enquête pouvait donc être de 15 jours.**

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 22 avril 2025 à 9h00 au vendredi 23 mai 2024 à 17h30, soit une durée d'enquête publique de 32 jours consécutifs.

Cette durée de 32 jours montre la volonté de la commune de laisser le temps au public de prendre connaissance du dossier et d'exprimer ses observations.

A l'ouverture de l'enquête publique mardi 22 avril 2025 à 9h, la Commissaire Enquêteur a vérifié que le dossier papier était complet et qu'il était disponible sur le registre numérique. Elle a coté et paraphé le registre papier d'enquête publique.

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 23 mai 2025 à 17h30. Le registre d'enquête papier a été clos par ses soins, comme le prévoit l'article R123-18 du Code de l'environnement. Elle a pris possession de ce registre.

Compte tenu de l'épaisseur du dossier papier, elle l'a remis en main propre à Monsieur le Maire lors de la réunion de remise du Procès-Verbal de synthèse le mercredi 28 mai 2025.

Le registre numérique a été fermé le vendredi 23 mai 2025 à 17h30.

4.2. Permanences de la Commissaire Enquêteur

Les permanences de la Commissaire Enquêteur se sont tenues à la Mairie de Lacroix-Falgarde, les :

- Mardi 22/04/2025 de 9h à 12h
- Mercredi 07/05/2025 de 14h30 à 17h30
- Vendredi 23/05/2025 de 14h30 à 17h30

1 personne est venue à la dernière permanence pour rencontrer la Commissaire Enquêteur et faire part de ses observations.

En complément, la Commissaire enquêteur a reçu 2 fois le Maire pour des compléments d'information.

4.3. Climat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée de façon régulière selon les procédures administratives et réglementaires en vigueur, et dans de bonnes conditions. Les habitants de Lacroix-Falgarde ont pu faire part de leurs observations par les différents canaux à disposition (courrier postal, courriel, registre papier, registre numérique et observations orales durant les permanences).

La Mairie, qui a été sollicitée par la Commissaire Enquêteur à plusieurs reprises pour des informations ou documents complémentaires, a apporté les réponses attendues.

La Commissaire Enquêteur a pu donner son avis sur le contenu de l'avis d'enquête publique et sur l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique avant publication.

Les conditions proposées pour l'accueil du public étaient satisfaisantes.

La Commissaire Enquêteur n'a relevé **aucun incident pendant l'enquête publique**.

4.4. Bilan de l'enquête publique

Pour cette révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde, il y a eu 12 contributions du public :

Contributions orales lors des 3 permanences de la Commissaire Enquêteur : 1

Contribution par courrier intégrée au registre papier : 1

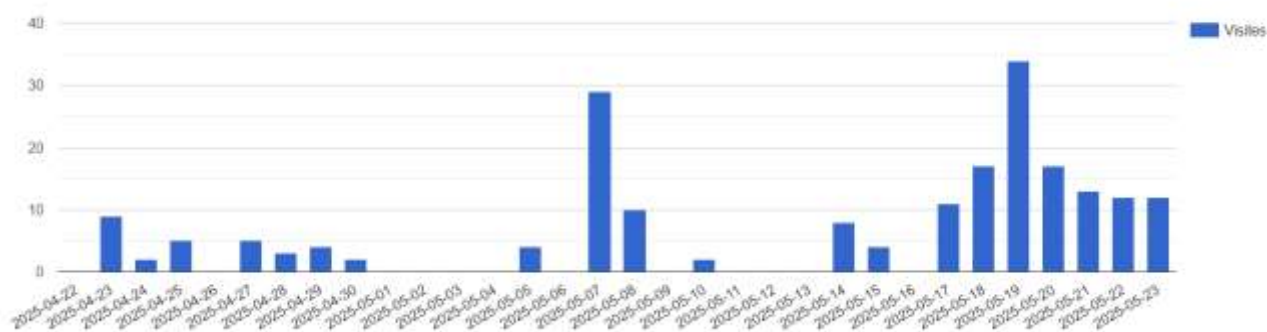
Contributions directes sur le registre papier : 1

Contributions par courriel via le registre numérique : 1

Contributions directes sur le registre numérique : 8

Il y a eu **99 visiteurs du registre numérique**, 161 visites, 60 téléchargements de documents et 112 visualisations de documents.

NB : Un visiteur est une personne qui se connecte et une visite est une page sur laquelle il se connecte. Un visiteur peut venir plusieurs fois sur le site, il ne sera compté qu'une fois.



Pendant la durée d'ouverture du registre, il y a eu 60 téléchargements et 112 visualisations.

◦ Sommaire dossier	📄 14 Q 16
◦ Pièces administratives	
▪ 0 - Pièces Administratives	📄 12 Q 17
◦ Additif au Rapport de Présentation	
▪ 1A - Additif au Rapport de Présentation Lacroix-Falgarde	📄 9 Q 24
▪ 1B - Notice de présentation destinée à l'enquête publique	📄 10 Q 18
◦ Règlement	
▪ 3A - Extrait du DGZ	📄 10 Q 21
◦ Annexes	
▪ 4.1 - Dossier de saisine de la MRAe	📄 5 Q 16

📄 : Nombre de téléchargements

Q : Nombre de visualisations

Figure 12 : Statistiques issues du registre numérique

Toutes les observations du public (contributions orales, contributions déposées sur le registre papier et contributions sur le registre numérique) ont été consignées par la Commissaire enquêteur dans un rapport de 24 pages qui figure avec les annotations de la Mairie en annexe 8.6.

4.5. Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse

La Commissaire Enquêteur a fait parvenir, par mail le mardi 27 mai 2025, son Procès-Verbal de synthèse à Monsieur le Maire de Lacroix-Falgarde, avec copie au Directeur Général des Services et à son adjointe.

Elle l'a remis en main propre à Monsieur le Maire au cours d'une réunion qui s'est tenue le mercredi 28 mai 2025 à la Mairie de Lacroix-Falgarde, en présence du Directeur Général des Services et de son adjointe.

La Commissaire Enquêteur a reçu par mail le mercredi 11 juin 2025, le mémoire en réponse de la Mairie, maître d'ouvrage.

Le mémoire de la Mairie, en réponse au PV de synthèse, est joint en annexe 8.6. Les éléments les plus marquants sont insérés au fil du présent rapport.

5. Synthèse des avis de la MRAE et des PPA

5.1. Avis conforme de la MRAe

En amont de l'enquête publique, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement, considère qu'au regard des éléments transmis et des enjeux, le projet de révision allégée du PLU de la commune de Lacroix-Falgarde n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine et décide que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale (cf. décision n°2024ACO179 du 30/10/2024).

5.2. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

La commune a envoyé le dossier à **15 PPA** le 17 janvier 2025 et ces derniers ont été invités à une réunion d'examen conjoint un mois plus tard soit le 17 février 2025. Cette réunion s'est tenue en mairie.

Les PPA invités étaient :

La DDT, le conseil régional Occitanie, le conseil départemental de la Haute-Garonne, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre des métiers et de l'artisanat de Haute-Garonne, la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, Tisséo, le syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine (SCoT), le SICOVAL, les communes de Portet sur Garonne, Pinsaguel, Pins-Justaret, Goyrans, Aureville et Vigoulet-Auzil.

Aucune PPA n'était présente à la réunion.

5 PPA ont néanmoins donné un avis.

La synthèse des avis des 5 PPA est donnée dans le tableau ci-dessous : **il n'y a pas d'avis défavorable ni de réserve.**

PPA	Réponse	Avis
Tisséo	Courrier du 20/01/2025	Avis favorable
SMEAT	Courrier du 28/01/2025	Avis favorable
DDT 31	Mail du 06/02/2025	Observations de la DDT : * Il serait préférable de réaliser une OAP pour la zone concernée par la révision allégée, la réglementation ne l'interdit pas * Les constructions prévues ne pourront pas dépasser 6,5 m de hauteur * Même si le secteur EBC est déclassé, si des abattements d'arbres sont envisagés, la commune devra prendre contact avec le service environnement de la DDT
Chambre des métiers et de l'artisanat	Mail du 13/02/2025	Pas de remarque particulière à formuler
SICOVAL - Service eaux pluviales urbaines	Mail du 14/02/2025	Pas d'observation sur la révision du PLU mais secteur sensible vis-à-vis de la gestion des eaux de pluie par rapport à l'urbanisation
SICOVAL - Service Politique de l'Habitat et Action Foncière	Mail du 14/02/2025	Pas de remarque
SICOVAL - Service Application droit des sols	Mail du 14/02/2025	Pas de remarque Il y a un projet (FONTA) sur ce terrain qui est bloqué par l'EBC aujourd'hui et le zonage en UB. Vérifier s'il passera après.
SICOVAL - Service Etudes et travaux neufs / Eau	Mail du 14/02/2025	Pas de souci, pas de remarque pour l'eau potable
SICOVAL - Service Etudes et travaux neufs / Assainissement	Mail du 14/02/2025	Concernant l'assainissement, les réseaux à proximité sont en capacité de recevoir les futurs projets. Cependant la capacité de la STEP approche de la saturation.

On ne reprendra pas ici l'ensemble des avis, mais on soulignera les éléments qui nous paraissent les plus importants.

La DDT 31 recommande en particulier de réaliser une OAP pour le projet d'aménagement de la zone comprenant la résidence pour seniors, les locaux médicaux et le jardin public, OAP qui viendrait en complément des règles instaurées dans le règlement écrit de la zone urbaine (zone UA).

La DDT 31 indique également que les projets d'aménagement prévus dans le cadre de cette procédure ne sont pas considérés comme des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et, en conséquence, les constructions prévues ne pourront pas dépasser 6,5 m de hauteur.

Dans son mémoire en réponse aux avis des PPA, la mairie considère qu'une OAP peut effectivement permettre de mieux cadrer le futur projet. Elle indique que cette OAP sera ajoutée en pièce 3 du PLU à l'issue de l'enquête publique et le rapport de présentation sera également modifié en conséquence.

Finalement, la Mairie décide d'intégrer l'OAP dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Le SMEAT émet un avis favorable sur la base des éléments suivants :

- * Le positionnement, la mixité de fonctions et la densité (55 logements par hectare) s'inscrivent dans les prescriptions et recommandations du SCoT en vigueur.
- * Le projet nécessite le déplacement et l'augmentation d'un EBC qui se fera sur des terrains actuellement boisés permettant de protéger les arbres qui composent ces boisements, alors qu'actuellement l'EBC est situé sur des terrains pas ou peu boisés. L'EBC le plus à l'ouest de la parcelle sera laissé intact. Cette opération est sans incidence à l'échelle de la trame verte et bleue du SCoT et des corridors de biodiversité qui traversent la commune à protéger.
- * Le projet intègre un emplacement réservé pour la réalisation d'un acheminement doux.

Le SICOVAL attire l'attention sur la capacité de la Station d'Épuration (STEP) qui est actuellement chargé à 89 % de sa capacité (donnée 2023).

Il est prévu un raccordement via un nouveau poste de refoulement en lieu et place de la station actuelle vers la station d'épuration de Pins-Justaret. Cette nouvelle station sera en capacité de recevoir les projets prévus à long terme.

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse de la Commissaire enquêteur, la Mairie précise que ce déplacement a été acté par délibération du SICOVAL en Mai 2023 et sa mise en service est prévue **d'ici le début de l'année 2028**. Compte tenu des délais d'instruction et de construction, cette mise en service devrait intervenir avant l'occupation de la résidence senior.

Elle ajoute qu'il convient de souligner que la commune de Lacroix Falgarde a fait preuve d'une grande rigueur en matière de construction neuve ces dernières années au regard de cette problématique. En effet, toutes les OAP ont été gelées jusqu'à ce que le transfert de la station soit officiellement acté. Seuls ont été engagés des projets sur des espaces privés non encadrés par une OAP. Depuis 2020, ces projets représentent 72 logements, dont une quarantaine, sont déjà livrés (et inclus dans les 89% de capacité utilisés). Les logements restant à raccorder, ainsi que le projet présenté ici représentent quant à eux moins de 5% du nombre d'équivalents habitant déjà raccordés, et ne sont donc pas a priori susceptibles de conduire à un dépassement du seuil de saturation.

En tout état de cause, le sujet de l'enquête publique concerne le zonage de la parcelle, et non l'acceptation d'un permis d'aménager. Comme pour la question du stationnement, le permis d'aménagement sera, le cas échéant, gelé par le SICOVAL si la station d'épuration ne permet pas d'accueillir ces équipements. Au regard des éléments actuels, comme précisé précédemment, les délais (déplacement de la station/ouverture du bâtiment) devraient être compatibles.

En complément, la Mairie précise qu'il n'y a pas de projets de raccordement significatifs sur la commune d'Aureville et sur la commune de Lacroix-Falgarde ; il reste à raccorder, d'ici à 2028, une trentaine de logements aménagés sur des terrains privés, dont une vingtaine d'appartements. Les autres projets sur la commune seront postérieurs à la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Le SICOVAL évoque également que le secteur est sensible vis-à-vis de la gestion des eaux de pluie par rapport à l'urbanisation.

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse de la Commissaire enquêteur, la Mairie précise que le quartier de CASTELVIEL fait partie des points de vigilance identifiés dans le cadre de la rédaction du schéma directeur des eaux pluviales en cours. Plusieurs études doivent être encore menées, et des solutions sont déjà envisagées afin de prévenir les risques de débordements en cas de fortes pluies.

6. Analyse des observations du public

Au total, **12 contributions du public ont été analysées**. 1 a été recueillie au cours de la dernière permanence, 2 sont issues du registre papier et 9 du registre numérique.

Compte tenu de la pluralité des supports (le registre numérique n'étant qu'un seul de ces supports), **la Commissaire Enquêteur a réalisé un rapport complet de l'ensemble des observations du public recueillies sur le projet de révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde**, qu'elles soient orales ou écrites, qu'elles soient issues du registre numérique (directes ou courriels) ou du registre papier (directes ou courrier postal). Ce rapport **comporte 24 pages**, après remise en forme notamment pour éliminer les pièces jointes en doublons et regroupement en 3 parties : observations orales, observations sur le registre papier et observations sur le registre numérique.

Ce rapport a été transmis à la Mairie lors de la remise du Procès-Verbal de synthèse pour que la Mairie puisse apporter des éléments de réponse aux observations et questionnements du public. Il figure en annexe 8.6. avec les éléments de réponse de la Mairie.

La légende du rapport des observations est la suivante :

- O** : contribution **O**rale recueillie lors de la dernière permanence de la Commissaire Enquêteur
- R** : contributions sur le **R**egistre papier pendant l'enquête publique
- @** : contributions directes sur le registre numérique
- E** : contributions par courriel sur le registre numérique

Lorsqu'un contributeur a souhaité conserver l'anonymat (case cochée sur le registre numérique ou expressément indiqué lors de rencontres avec la Commissaire Enquêteur), si son nom n'est pas indiqué dans le texte ou les pièces jointes, seul son prénom apparaît. Dans le cas de la présente enquête publique, aucun contributeur n'a demandé l'anonymat

De façon globale et en synthèse, les questions ou inquiétudes soulignées par les contributeurs sont les suivantes (en bleu) ; la Mairie apporte les éléments de réponse (en rouge) :

- **La sortie en voiture du lotissement Castelvial est aujourd'hui déjà difficile ; avec une augmentation du nombre de logements ce sera encore plus compliqué.**

Réponse de la Mairie : Le lotissement de Castelvial compte aujourd'hui une soixantaine d'habitations. Il est possible d'en sortir soit par le chemin de la Berterole (moyennant un détour conséquent), soit par la rue de Monséguir, qui débouche sur la RD4, particulièrement fréquentée aux heures de pointes. L'ajout d'une maison pour seniors sur la parcelle concernée ne devrait pas, en soi, aggraver de manière significative les difficultés de circulation à ces horaires.

Cependant, en profitant de la mise en œuvre de ce projet, la commune travaille sur le réaménagement du rond-point à la sortie du quartier de Castelveil afin de sécuriser et fluidifier les sorties de véhicules en plus de la création de nouvelles places de parking à destination du public. Par ailleurs, la commune travaille depuis plusieurs années au déploiement d'un réseau de pistes cyclables. Celui-ci a vocation à relier, à terme, la gare de Pins Justaret, et à offrir une alternative de mobilité douce pour les trajets domicile-travail, notamment vers Toulouse. Cette initiative pourrait contribuer à désengorger la circulation.

- **L'accès aux parkings du futur laboratoire est implanté dans le rond-point situé au bout de la rue de Montségur. En l'état actuel, il est déjà difficile de se croiser et la circulation deviendra très compliquée.**

Réponse de la Mairie : Le parking et son accès seront conçus de manière à générer le minimum de contraintes pour les riverains et usagers et son périmètre sera revu dans le cadre de la réalisation de ce projet.

- **Les places de stationnement envisagées sont insuffisantes sachant que les seniors reçoivent de nombreux visiteurs.**

Réponse de la Mairie : Rien n'est définitif quant au dimensionnement du stationnement. Nous pouvons vous assurer que, lors du dépôt du permis d'aménager, la commune, ainsi que le Sicoval et les services de l'Etat, seront particulièrement vigilants sur le juste dimensionnement du stationnement sur la zone.

- **Les bâtiments situés le long de la rue de Montségur doivent être reculés afin de créer des parkings visiteurs.**

Réponse de la Mairie : Un parking visiteur sera créé devant le laboratoire. Le parking du boucher devrait être réaménagé.

- **Les problèmes des eaux usées et des eaux pluviales devraient être pris en compte dans le cadre de la révision allégée du PLU et non au stade du permis de construire.**

- **Le réseau pluvial qui déborde doit être amélioré avant toute nouvelle construction.**

Réponse de la Mairie : Le schéma directeur des eaux pluviales est en cours de rédaction au Sicoval et plusieurs pistes sont envisagées pour améliorer le réseau de Castelveil.

- **L'assainissement n'est pas en mesure d'accepter un ajout significatif de raccordements d'autant qu'un permis de construire pour un projet collectif chemin de Castelveil (16 logements) vient d'être accordé, ajouté au clos d'Amius (17 appartements). Il convient d'inscrire l'obligation d'attendre le raccordement à la STEP de Pins Justaret.**

Réponse de la Mairie : Cette remarque ne relève pas d'une procédure de révision du PLU. Toutefois, en l'absence de capacité suffisante de la station d'épuration à traiter les eaux usées générées par cette construction, le permis d'aménager sera suspendu jusqu'à la mise en service effective du transfert de la STEP (voir aussi les réponses amenées sur ce point précédemment).

- **Pour confirmer la limite de capacité de la STEP, le dernier contributeur joint une photo et précise qu'elle montre des boues à même le sol qui sont mêlées aux eaux de ruissellement allant vers l'Ariège.**

Réponse de la Mairie : Concernant ces coulées de boues, le Sicoval nous a expliqué qu'elles résultaient d'une défaillance sur une machine de location qui avait été testée sur site. L'équipement a débordé sans que les dispositifs de sécurité n'interviennent pour l'arrêter. Depuis cet équipement a été retiré et n'est plus en fonctionnement.

- **Le pôle de santé serait mieux situé sur le centre commercial qui possède déjà des parkings, qui est tout aussi central et qui a des capacités d'extension plus importantes.**
Réponse de la Mairie : Il ne s'agit pas d'un pôle santé, mais d'un laboratoire d'analyse médicale, dont les besoins en stationnement sont limités.
- **Le projet de jardin public est coûteux et inutile puisque le parc de Castelvieu en fait office. Pourquoi garder 2 projets ? Il existe aussi le Ramier. La commune n'arrive pas à entretenir tous ses espaces verts, pourquoi en créer d'autres ?**
Réponse de la Mairie : Le jardin public a été proposé par l'aménageur pressenti et n'est qu'accessoire au projet. L'objectif est d'ouvrir cet espace, à proximité du centre commercial et en face de l'église aux Cruci-Falgardiens, alors qu'en l'absence de cette proposition, le parc serait réservé à l'usage unique des résidents de la maison senior.
- **Le projet entraînera la suppression d'arbres, de cheminements doux, d'un terrain de tennis, d'une partie d'un jardin public.**
Réponse de la Mairie : Cette phrase concerne le parc de Castelvieu, et non la parcelle concernée par la révision du PLU.
- **Le seul but du projet est de favoriser un seul propriétaire et augmenter le prix de vente aux différents promoteurs.**
Réponse de la Mairie : Le projet et la création de l'OAP permettent à la mairie de maîtriser le futur de ce foncier et d'exiger un certain nombre d'éléments d'intérêt général (création de cheminement piéton reliant le quartier de Castelvieu au centre commercial, laboratoire d'analyse médicale, jardins...). Il permet au contraire de limiter le projet dans ses dimensions.
- **L'augmentation de la surface de l'EBC ne remplacera pas la suppression d'arbres centenaires. Il n'y a pas de gain au niveau des températures ou de l'absorption des sols. La création de parkings végétalisés ne compensera pas la création des voies de circulation et des bâtiments.**
Réponse de la Mairie : La loi zéro artificialisation nette oblige aujourd'hui les communes à densifier leurs centres bourgs. Ce projet s'inscrit parfaitement dans cette logique nationale. La parcelle n'est d'ailleurs pas considérée comme ENAF (Espace naturel agricole ou forestier). Nous nous sommes rangés à l'avis de l'écologie concernant les essences présentant de l'intérêt et méritant d'être préservées.
- **Où est l'intérêt général du projet ? Revoir la notion d'intérêt général justifiant le bien-fondé du projet.**
Réponse de la Mairie : L'intérêt général ne se résume pas à la somme d'intérêt particuliers. En l'espèce, à ce stade du projet, il appartient à l'Etat d'arbitrer sur son caractère d'intérêt général. Le retour de la DDT ne semble pas remettre en cause cette orientation. Pour rappel, le projet vise à apporter un nouveau service de santé aux Cruci-Falgardiens et prévoit la création d'une nouvelle liaison piétonne facilitant l'accès des habitants de Castelvieu au centre commercial.
- **Prendre en compte les données issues de documents en élaboration tels que le PPRN et le PPRI.**
Réponse de la Mairie : Cela sera bien entendu pris en compte au moment du dépôt du permis d'aménager. A ce jour, en raison de divergences de zonage entre le PPRI/PPRN en vigueur et la version en cours de révision, l'Etat impose l'application du zonage le plus strict.
- **Replacer le projet dans un contexte plus général vis-à-vis du PLU et des données démographiques : d'autres projets d'urbanisme concernant des résidences seniors (Castelvieu) ou multigénérationnelles (OAP avenue des Pyrénées) ne sont pas abordées dans le document et devraient être pris en compte dans cette révision de PLU.**

Réponse de la Mairie : Il n'existe actuellement pas sur la commune de résidences de type senior. Le quartier de Castelvieu, à proximité des commerces et de la zone de loisir présente un cadre idéal pour en accueillir. Les projets mentionnés s'inscrivent tous dans ce cadre spécifique. Les projets réalisés sur les différentes zones se devront d'être complémentaires et la mairie en s'appuyant sur les documents d'urbanisme s'attachera à préserver cette complémentarité pour assurer l'accueil d'une population diversifiée (une des zones appartient à la mairie et la seconde fait l'objet d'une OAP).

L'annexe 8.6 comporte les éléments complémentaires de réponse de la Mairie et notamment sur le document de 7 pages joint à la contribution @2, quasi identique à celle de l'association APARCA31 (@7).

7. Conclusion

L'analyse du dossier soumis à l'enquête publique, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des observations des PPA, de la MRAe et du public et les renseignements complémentaires fournis par la Mairie de Lacroix-Falgarde permettent de conclure que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes.

Les règles de forme et de publicité de l'enquête, de mise à la disposition du public du dossier et du registre d'enquête (papier et numérique), de présence de la Commissaire Enquêteur lors de 3 permanences aux jours et heures prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des contributions du public et d'observation des délais de la période d'enquête ont été respectées.

La qualité de l'accueil et les échanges dans un climat serein ont permis un déroulement de l'enquête publique dans de bonnes conditions.

Dans ce contexte, j'estime avoir agi dans le respect de la loi et ainsi pouvoir émettre, sur le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lacroix-Falgarde (31120), un avis fondé qui fait l'objet du document « conclusions motivées et avis de la Commissaire Enquêteur ».

Le présent « rapport d'enquête » et le document « conclusions motivées et avis de la Commissaire Enquêteur » sont complémentaires et indissociables.

Le présent « rapport d'enquête » et le document « conclusions motivées et avis de la Commissaire Enquêteur » ont été établis par Madame le Commissaire Enquêteur et adressés à Monsieur le Maire de Lacroix-Falgarde ainsi qu'à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

**Fait le 19 juin 2025,
Madame le Commissaire Enquêteur,
Jeanne-Marie COSTES**



8. Annexes

- 8. 1. Désignation de la Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse (décision n°E25000019/31 du 20/02/2025)
- 8. 2. Arrêté de Monsieur le Maire n°G06-20250331 du 31/03/2025 prescrivant l'enquête publique
- 8. 3. Affichage de l'avis d'enquête publique
- 8. 4. Parution de l'avis d'enquête publique dans les journaux locaux
- 8. 5. Informations de la Mairie sur l'enquête publique
- 8. 6. Observations du public et mémoire en réponse de la Mairie

8. 1. Désignation de la Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse (décision n°E25000019/31 du 20/02/2025)

DECISION DU
20/02/2025

N° E25000019 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

Le président par intérim du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 20/02/2025

Vu enregistrée le 10/02/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Lacroix-Falgarde demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Lacroix-Falgarde ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu l'arrêté de délégation du 2 janvier 2025 du président par intérim du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Jeanne-Marie COSTES est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Michel AZIMONT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Lacroix-Falgarde, à Madame Jeanne-Marie COSTES et à Monsieur Michel AZIMONT.

Fait à Toulouse, le 20/02/2025

La magistrate déléguée

Florence NÈGRE-LE GUILLOU



8. 2. Arrêté de Monsieur le Maire n°G06-20250331 du 31/03/2025 prescrivant l'enquête publique

REPUBLIQUE FRANCAISE DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE ARRONDISSEMENT DE TOULOUSE  Arrêté portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de LACROIX-FALGARDE N°G06-20250331 LACROIX-FALGARDE Le Maire de LACROIX-FALGARDE, Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-1 et suivants Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 Vu la délibération du Conseil municipal en date 09 avril 2024 prescrivant la révision allégée du PLU, Vu l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe en date du 30 octobre 2024, Vu la délibération du Conseil municipal en date du 3 décembre 2024 décidant de suivre l'avis de la MRAe et de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, Vu la délibération du Conseil municipal en date du 13 janvier 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée, Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 17 février 2025 Vu la décision n° E25000019/31 en date du 20 février 2025 du tribunal administratif de TOULOUSE désignant Mme COSTES Jeanne Marie en qualité de Commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique, et Monsieur Michel AZIMONT en tant que commissaire enquêteur suppléant, Vu les pièces des dossiers soumis à enquête publique, Après avoir consulté le Commissaire Enquêteur sur les modalités et l'organisation de l'enquête ; ARRETE : ARTICLE 1 : Objet de l'enquête Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lacroix Falgarde. Cette révision a deux objectifs : ▪ Reclasser une partie de la parcelle AE0086 (à hauteur de 3118 m²) de la zone UB vers la zone UA. ▪ Déplacer et augmenter l'EBC situé à l'est de la parcelle AE0086 vers le nord sur les parcelles AE0085 et AE0088 (1265 m² d'EBC supprimés au sud et 1520 m² ajoutés au nord). ARTICLE 2 : Autorité organisatrice de l'enquête et autorité responsable du projet La commune de Lacroix Falgarde est à la fois autorité organisatrice et porteur du projet de révision allégée du PLU. ARTICLE 3 : Dates et durée de l'enquête La durée prévue de l'enquête publique est de 32 jours consécutifs, du mardi 22 avril 2025 9h00 au vendredi 23 mai 2025, 17h30 ; Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours (Art L123-9 du code de l'environnement). Cette décision est portée à la connaissance du public au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.	Envoyé en préfecture le 02/04/2025 Reçu en préfecture le 02/04/2025 Publié le ID : 031-213102593-20250331-G06_20250331-AR 
---	--

Mairie – Avenue des Pyrénées - 31120 LACROIX-FALGARDE
Tél. : 05 61 76 24 95 – Fax : 05 61 76 71 57 – mairie@lacroix.falgarde.wanadoo.fr – www.lacroixfalgarde.fr

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le
ID : 031-213102593-20250331-G06_20250331-AR

Enfin l'enquête, pourra être suspendue ou complétée dans les conditions définies par les articles L123-14, R123-22 et R123-23 du code de l'environnement.

ARTICLE 4 : Désignation du Commissaire Enquêteur :

Madame Jeanne Marie COSTES, ingénieur chimiste en retraite, en tant que commissaire enquêteur et Monsieur Michel AZIMONT, en tant que commissaire enquêteur suppléant, ont été désignés par Mme la Présidente du tribunal administratif de TOULOUSE dans sa décision susvisée.

ARTICLE 5 : Lieux et modalités de consultation du dossier d'enquête :

Format papier

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, seront déposés sous format papier en Mairie de Lacroix Falgarde, avenue des Pyrénées, aux jours habituels d'ouverture, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

- Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h30 à 17h30.
- Le samedi matin de 9h à 12h.

Format numérique

Le dossier pourra être consulté et téléchargé via l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-allee-plu-lacroix-falgarde>

Le dossier dématérialisé est également consultable sur un poste informatique mis à disposition pendant la durée de l'enquête publique, dans les locaux de la Mairie de Lacroix Falgarde, avenue des Pyrénées jours et heures d'ouverture au public, tel que mentionné ci-avant.

Dès publication du présent arrêté toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Maire de Lacroix Falgarde

ARTICLE 6 : Modalités de présentation des observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra présenter, à sa convenance, ses observations et propositions au commissaire enquêteur selon l'une ou plusieurs des modalités suivantes :

- sur le registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, déposé à la mairie de Lacroix Falgarde, aux heures d'ouverture ;
- <https://www.registre-numerique.fr/revision-allee-plu-lacroix-falgarde>
- par voie électronique à l'adresse mail suivante : revision-allee-plu-lacroix-falgarde@mail.registre-numerique.fr
- par courrier postal adressé à la Mairie de Lacroix Falgarde, avenue des Pyrénées, 31120, à l'attention du Commissaire Enquêteur, avec la mention « Enquête Publique révision allégée PLU »
- en rencontrant le commissaire enquêteur, à l'occasion des permanences dont les modalités sont définies à l'article 7 ci-après.

Ne pourront être pris en considération que les courriers et courriels parvenus au plus tard le jour et heure de clôture de l'enquête publique (23 mai 2025 à 17h30).

ARTICLE 7 : Permanences du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire enquêteur recevra à la mairie de LACROIX-FALGARDE pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Le Mardi 22 avril 2025 de 9h à 12h.
- Le Mercredi 7 mai 2025 de 14h30 à 17h30.
- Le Vendredi 23 mai 2025 de 14h30 à 17h30

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le 
ID : 031-213102593-20250331-G06_20250331-AR

ARTICLE 8 : Publicités de l'enquête :

Un avis au public sera publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département de Haute Garonne.

L'avis au public sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci dans les lieux habituels prévus à cet effet de la Mairie de Lacroix Falgarde, avenue des Pyrénées, 31120 LACROIX FALGARDE.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé, par les soins du porteur de projet, à l'affichage du même avis en 12 points significatifs de la commune de Lacroix Falgarde. Ces affiches doivent être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 et être visibles et lisibles depuis les voies publiques.

Il sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de la Ville de Lacroix Falgarde (<https://www.lacroixfalgarde.fr/>) ainsi que sur le registre numérique <https://www.registre-numerique.fr/revision-allee-plu-lacroix-falgarde> quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 9 : Clôture de l'enquête :

A l'expiration du délai prévu à l'article 3 ci-dessus, le(s) registre(s) d'enquête comportant tous les documents annexés seront transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

À compter de la réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera dans les huit jours les responsables de la Mairie de Lacroix Falgarde et leur communiquera les observations et propositions écrites et orales formulées par le public sous forme d'un procès-verbal de synthèse.

La Mairie disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles en réponse.

Le commissaire-enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et rédigera ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non au projet.

L'ensemble du dossier et du registre, accompagnés du rapport et des conclusions, seront transmis par le commissaire enquêteur à la Mairie de Lacroix Falgarde dans un délai de trente jours à l'issue de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions à Madame la Présidente du Tribunal Administratif.

ARTICLE 10 : Rapport du commissaire-enquêteur

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- sur le site internet de la ville de Lacroix falgarde : <https://www.lacroixfalgarde.fr/>
- sur support papier, à la mairie où s'est déroulée l'enquête publique.

La durée de cette mise à disposition sera d'une année pleine à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur.

ARTICLE 11 : À l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête, le Conseil Municipal de Lacroix Falgarde pourra délibérer sur l'approbation du projet de révision du PLU de Lacroix Falgarde, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Envoyé en préfecture le 02/04/2025
Reçu en préfecture le 02/04/2025
Publié le
ID : 031-213102593-20250331-G06_20250331-AR

ARTICLE 12 : Exécution du présent arrêté

Madame le Commissaire Enquêteur et Monsieur le Maire sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la mairie de Lacroix Falgarde.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Mairie, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet de Haute Garonne.

Fait à LACROIX FALGARDE
Le 31 mars 2025

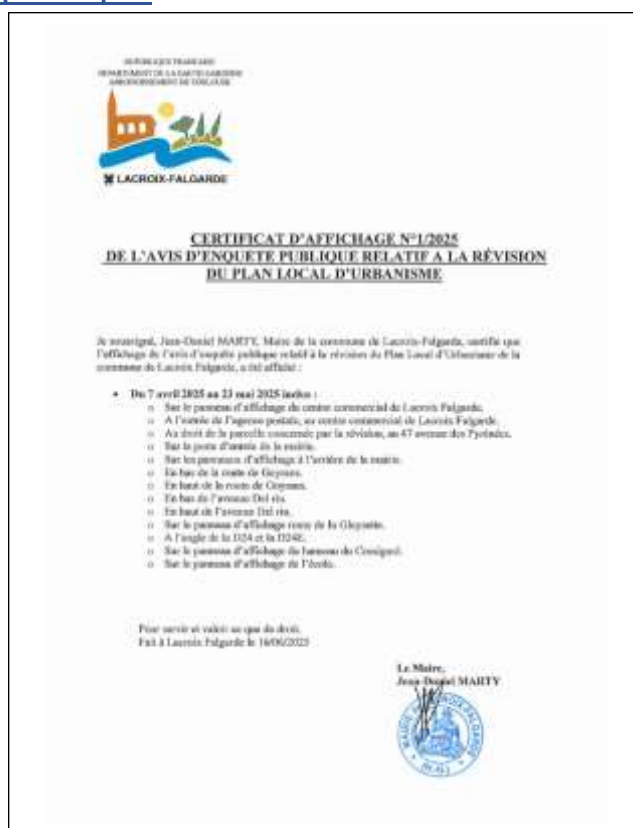
Jean Daniel MARTY
Maire de LACROIX FALGARDE



8. 3. Affichage de l'avis d'enquête publique



Exemple de panneau d'affichage de l'avis d'enquête publique
(ici au centre commercial)

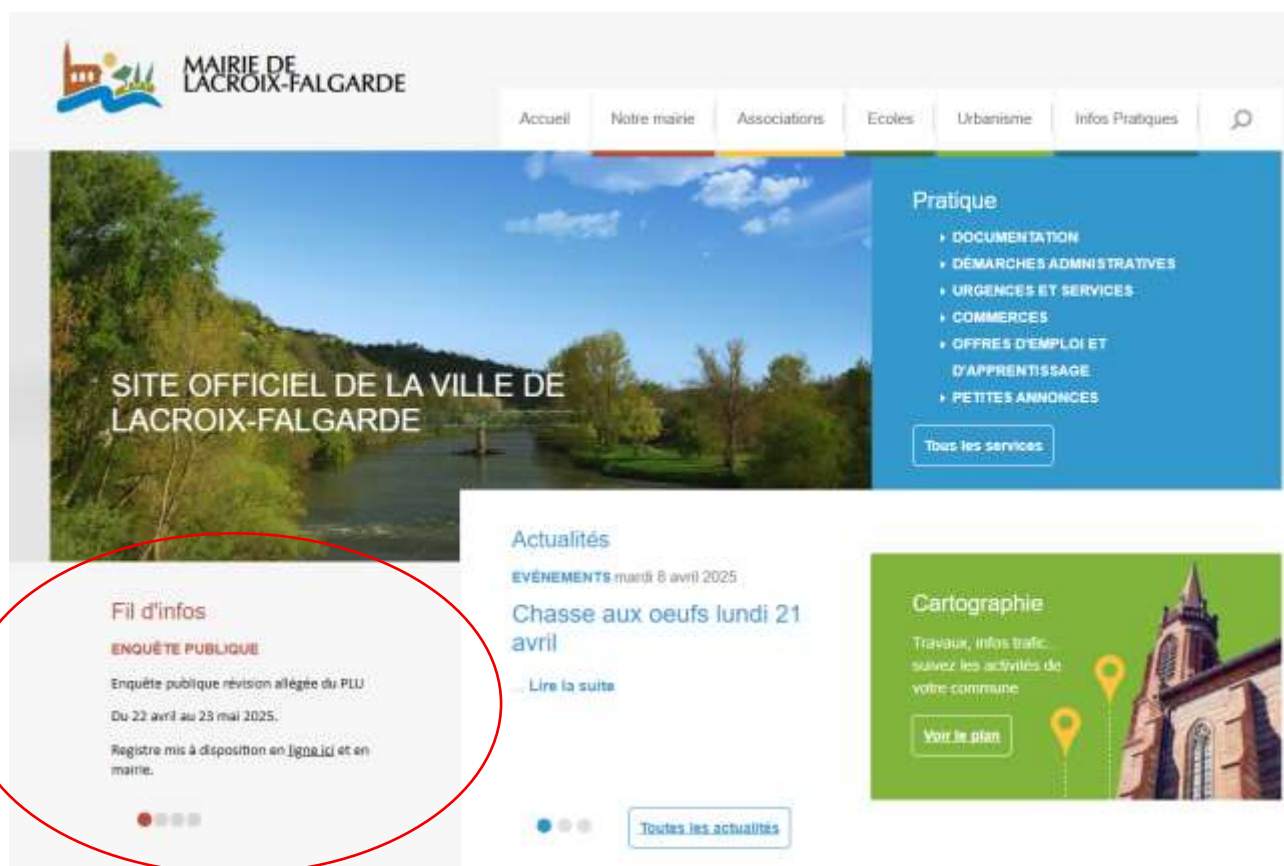


Positionnement des panneaux d'affichage de l'avis d'enquête publique

8. 5. Informations de la Mairie sur l'enquête publique

Site internet de la commune de Lacroix-Falgarde

(photo prise le 14/04/2025)



Affichage en Mairie de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

(Photo prise le 22/04/2025)



8.6. Observations du public et mémoire en réponse de la Mairie

Contributions recueillies entre le 22/04/2025 et le 23/05/2025 (contributions orale et sur les registres papier et numérique)

Observations orales

Révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde

Contributions du 22/04/2025 au 23/05/2025

Nombre d'observations orales : 1

O1- NAVARD Denis

Anonymat : non

Observation recueillie lors de la 3^{ème} permanence en Mairie : le 23/05/2025

Contribution :

M. Navard est président de l'Association La Croisette, il représente les habitants du Cossignol, lotissement en face de l'école.

Il n'exprime pas d'opposition au projet.

Il rapporte les inquiétudes de certains habitants de la commune et en particulier de son lotissement :

- Y a-t-il une certitude que les bâtiments seront en R+1 maximum ?
- Comment les gens vont-ils pouvoir se garer ?
- N'y a-t-il pas un risque d'augmentation de la circulation avec une difficulté pour sortir du lotissement situé à côté du projet ?

Réponse de la Mairie :

Le lotissement de Castelveil compte aujourd'hui une soixantaine d'habitations. Il est possible d'en sortir soit par le chemin de la Berterole (moyennant un détour conséquent), soit par la rue de Monségur, qui débouche sur la RD4, particulièrement fréquentée aux heures de pointes. L'ajout d'une maison pour seniors sur la parcelle concernée ne devrait pas, en soi, aggraver de manière significative les difficultés de circulation à ces horaires.

Cependant, en profitant de la mise en œuvre de ce projet, la commune travaille sur le réaménagement du rond-point à la sortie du quartier de Castelveil afin de sécuriser et fluidifier les sorties de véhicules en plus de la création de nouvelles places de parking à destination du public. Par ailleurs, la commune travaille depuis plusieurs années au déploiement d'un réseau de pistes cyclables. Celui-ci a vocation à relier, à terme, la gare de Pins Justaret, et à offrir une alternative de mobilité douce pour les trajets domicile-travail, notamment vers Toulouse. Cette initiative pourrait contribuer à désengorger la circulation.

Le parking et son accès seront conçus de manière à générer le minimum de contraintes pour les riverains et usagers

Nous pouvons vous assurer qu'au moment du dépôt du permis d'aménager, la commune, le Sicoval ainsi que les services de l'Etat, seront particulièrement vigilant quant au dimensionnement du stationnement sur la zone.

REGISTRE PAPIER

REGISTRE PAPIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde

Contributions du 22/04/2025 au 23/05/2025

Nombre d'avis déposés : 2

(1 avis directement sur le registre papier,

1 courrier intégré au registre papier)

R1 – VANDERKERCKHORE FANNY

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 14/05/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier en Mairie

Objet : Devenir des arbres qui bordent la propriété

Contribution :

En tant que riveraine du projet, pourriez-vous me confirmer comment seront traités les arbres qui bordent ma propriété ? Seront-ils maintenus le long du piétonnier ou est-il prévu de les abattre ? Ou désoucher ? Si la dernière, le grillage actuel sera détruit et devra être remplacé de façon coordonnée avec moi-même, la mairie et le porteur de projet.
Cordialement,

Réponse de la Mairie :

La haie actuelle située en limite séparative des deux propriétés ne devraient pas être impactée. Si jamais cela devait évoluer, la commune et l'aménageur n'entreprendrons rien sans en avoir préalablement discuté avec Mme VANDERKERCKHORE.

R2 – Madame LEPORT

Courrier envoyé le 21/05/2025, reçu par la Mairie le 22/05/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier en Mairie

Objet : 5 remarques sur le projet de révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde

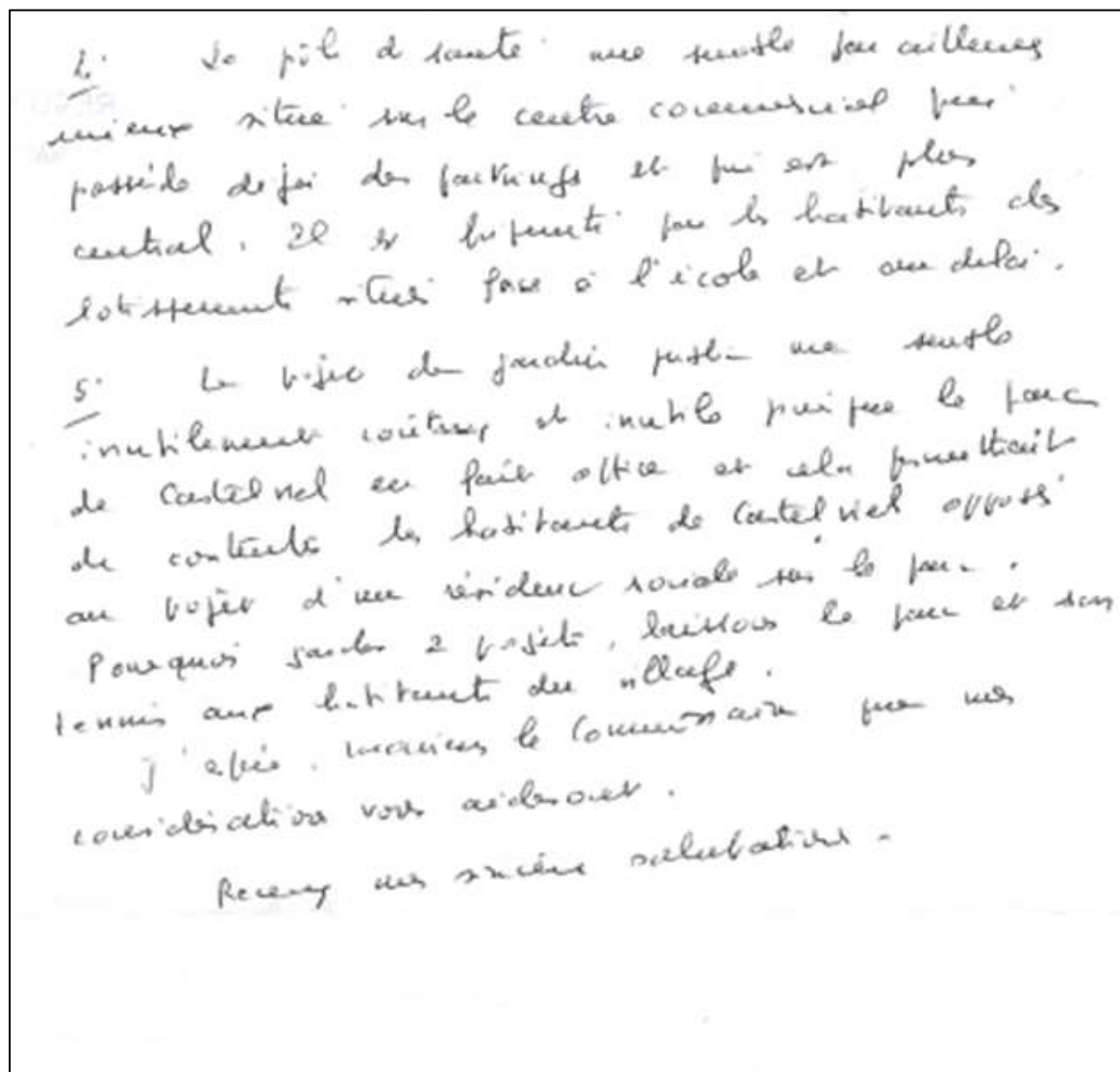
Contribution : 2 pages

Inviter le Conseil municipal à
commencer l'enquête publique sur la
modification allégée du PLU, je tiens à vous
faire part de remarques suivantes :

Je ne suis pas opposée à ce projet mais
certaines modifications me semblent maladroites
1° Modifiant le lotissement Castelviel, je
constate qu'il est très difficile à certains lieux de
sortir en voiture du lotissement et je ne vois pas
qu'il soit proposé une amélioration à ce
défaut, au contraire, le nombre de voitures
risque de le renforcer.

2° Je constate que certains jours de forte pluie
le réseau d'égout ne remplit plus sa fonction et
il y a des débordements. Il me paraît impératif
d'y remédier avant toute autre construction.

3° Par ailleurs, comme envisagé et prévu
supplémentairement face à la nouvelle station
d'épuration n'est pas terminée



Réponse de la Mairie :

Voir les réponses données aux questions soulevées dans le document fourni par APARCA.

REGISTRE NUMERIQUE

by PubliLégal

REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde

Contributions du 22/04/2025 au 23/05/2025

Rapport généré le 27/05/2025 à 07:41:59

Nombre d'avis déposés : 9

**(8 avis déposés directement sur le registre numérique,
1 avis envoyé par mail sur le registre numérique)**

@1 - VERDEIL CHRISTIAN

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 17/05/2025 à 22:11:38

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : modification allégée du PLU de Lacroix Falgarde

Contribution :

la révision allégée du PLU, payée par les deniers publics de la Mairie de Lacroix Falgarde n'a qu'un seul but : favoriser un seul propriétaire (parcelle AE OO 86 /AE0085) et lui permettre d'augmenter la surface de plancher à construire donc augmenter le nombre de logements et de ce fait : augmenter le prix de vente du terrain aux différents promoteurs.

Réponse de la Mairie : Le projet et la création de l'OAP permettent à la mairie de maîtriser le futur de ce foncier, et d'exiger un certain nombre d'éléments d'intérêt général (cheminement piéton, laboratoire d'analyse médicale, jardins...). Il permet au contraire de limiter le projet dans ses dimensions.

Cette modification allégée supprime, modifie et déplace un Espace Boisé Classé : il est impensable de déplacer un EBC sur lequel est implanté des chênes plusieurs fois centenaires.

Réponse de la Mairie : Ce n'est pas l'avis des personnes publiques associées, ni de l'écologue.

Cette modif allégée du PLU a pour but de permettre une opération d'intérêt général.

Où est l'intérêt général : des locaux médicaux destinés à des intérêts privés

création d'un jardin public : il existe déjà dans la commune : LE RAMIER , Le Parc DE CASTELVIEL et la mairie n'arrive pas à entretenir tous ses espaces ; alors pourquoi en créer d'autres ? Ce parc public est peut être destiné à la copropriété des 65 futurs logements ?

Réponse de la Mairie : Il est proposé d'ouvrir ce parc aux cruci-falgardiens plutôt que d'en laisser l'usage unique aux membres de la résidence.

L'accès aux parkings du futur laboratoire (voir plan de masse) est implanté dans le rond point situé au bout de la rue de Montségur. En l'état actuel il est déjà difficile de se croiser et la circulation deviendra très compliquée

Les places de stationnement envisagées sont insuffisantes , sachant de les Seniors reçoivent de nombreux visiteurs

Réponse de la Mairie : Rien n'est définitif quant aux nombres de place de stationnement. Nous veillerons à ce qu'elles soient bien dimensionnées au regard du projet.

Les bâtiments situés le long de la rue de Montségur devraient être reculés afin de créer des parkings visiteurs

Réponse de la Mairie : Un tel recul pourra être envisagé si la typologie de la parcelle le permet.

Les problèmes des eaux usées , des eaux pluviales devraient être pris en compte dans le cadre de la modification du PLU et non au stade du permis de construire

Réponse de la Mairie : Il s'agit de réglementations annexes qui resteront néanmoins opposables au projet.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@2 - DELRIEU Serge

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 18/05/2025 à 00:20:35

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : observations et propositions

Contribution :

Les observations et propositions que je souhaite vous faire parvenir dans le cadre de cette enquête publique concernant une révision allégée du PLU de LACROIX FALGARDE sont inscrites dans le fichier joint.

Comme indiqué dans le fichier joint, elles ne sont pas de nature à contester le projet et empêcher sa réalisation dans son ensemble mais plutôt de nature à :

- Clarifier certains thèmes abordés dont l'étude et reportée aux demandes de permis de construire et demander une étude immédiate
- Demander une prise en compte de données issues de documents en élaboration tels que le PPRN et le PPRI
- Revoir la notion d'intérêt général justifiant le bien-fondé de ce projet
- Replacer le projet dans un contexte plus général vis à vis du PLU et des données démographiques : d'autres projets d'urbanisme concernant des résidences seniors (CASTELVIEL) ou multigénérationnelles (OAP 29 avenue des Pyrénées) qui ne sont pas abordées dans le document justifiant la modification du PLU et demander une prise en compte dans cette modification du PLU de ces autres projets

Pièce(s) jointes(s) : 1 document de 7 pages

Document : Remarques_enquete_publique_modification_alleege_PLU_SD.odt

Enquête publique : 1ère révision allégée du PLU de Lacroix Falgarde	N° Dossier n°230375
Objet : Notes et Remarques	Date : 17 Mai 2025
Introduction	
Les notes et remarques qui apparaissent dans ce document ne sont pas de nature à contester le projet et empêcher sa réalisation dans son ensemble mais plutôt de nature à : • Clarifier certains thèmes abordés dont l'étude est reportée aux demandes de permis de construire et demander une étude immédiate • Demander une prise en compte de données issues de documents en élaboration tels que le PPRN et le PPRI • Revoir la notion d'intérêt général justifiant le bien-fondé de ce projet • Replacer le projet dans un contexte plus général vis à vis du PLU et des données démographiques : d'autres projets d'urbanisme concernant des résidences seniors (CASTELVIEL) ou multigénérationnelles (OAP 29 avenue des Pyrénées) qui ne sont pas abordées dans le document justifiant la modification du PLU et demander une prise en compte dans cette modification du PLU de ces autres projets	
Clarifier certains thèmes abordés dont l'étude est reportée aux demandes de permis de construire	
Voirie	
La création de logements (65), de services médicaux créera un trafic routier et des besoins en stationnement qui ne peuvent être qualifiés de négligeable comme indiqué dans le document. La rue de Montségur est déjà relativement fréquentée par les habitants du lotissement (environ 70 maisons individuelles) et par des usagers du ramier (VTT, BMX, Guinguette, éducation canine, activités sportives et de la RNR) du confluent notamment les mercredi et weekend, usagers de la boucherie et de l'église (célébrations et catéchisme). L'insertion en sortie de cette rue sur l'avenue des Pyrénées est dangereuse et inadaptée à l'augmentation du trafic.	
Page : 1/7	

Enquête publique : 1ère révision allégée du PLU de Lacroix Falgarde	N° Dossier n°230375
Le stationnement est déjà un problème important dans le centre bourg. Il n'est prévu que 23 ou 35 places de stationnement ce qui n'est pas en accord avec le nombre de logements (65), la quantité potentielle de visiteurs, les usagers extérieurs à la résidence du pôle santé et du jardin public. Les travaux à venir (prolongation de la piste cyclable), les événements sur le ramier créent (ou créeront) des tensions liées au stationnement. Il est aussi nécessaire d'identifier et d'adapter le nombre de places de stationnement au projet (habitants et usagers) et plus généralement sur le secteur. L'accès aux parkings du futur pôle de santé soit (8 places de parkings) est situé dans le rond-point situé dans la rue de Montségur, En l'état actuel, il est difficile de se croiser. Les bâtiments situés le long de la rue de Montségur devraient être reculés de 5 à 6,00 m afin de créer des stationnements perpendiculaires à la rue de Montségur et permettre aux visiteurs de stationner sans bloquer la rue (sachant que des logements sénior accueillent de nombreuses visites) Il faut prévoir davantage de places de stationnement. <u>Il est nécessaire dans cette phase de modification du PLU de présenter les mesures d'impact et de définir les travaux à engager sans attendre les dépôts de permis de construire.</u>	
Assainissement	
Les réseaux d'assainissement sont actuellement sous tension pour ce qui concerne : • les eaux usées : la station d'épuration dont les travaux de remplacement ne devraient débuter qu'en 2027 est actuellement en limite de capacité de traitement même si le gestionnaire n'indique pas de saturation. Cette station d'épuration dégage déjà fréquemment des odeurs pestilentielles. • Le réseau pluvial a présenté de nombreuses anomalies notamment des régurgitations d'eaux boueuses sur la zone de Castelvial ces dernières années sans qu'elles aient été identifiées avec certitude afin que des solutions puissent être mises en œuvre.	
Page : 2/7	

Document : Remarques_enquete_publique_modification_alleguee_PLU_SD.odt

Enquête publique : 1ère révision allégée du PLU de Lacroix Falgarde N° Dossier n°230375

Il faut que ces nouvelles données soient prises en compte dans cette modification du PLU avant les demandes de permis de construire.

Prise en compte de données issues de documents en élaboration tels que le PPRN et le PPRI

Les schémas inclus dans le document de présentation font référence à une cartographie qui est remise en cause par de nouvelles données issues du Plan de prévention des risques naturels amont Garonne en cours d'élaboration et le Plan de prévention des inondations sur le même secteur.

Les données de cette nouvelle cartographie concernent le secteur de CASTELVIEL situé entre le projet et l'Aniège et reclasse une grande partie de la zone de risque faible / moyen à moyen / fort.

Il est évident qu'avant validation de ce document (PPRN/PPRI) qui devrait intervenir au plutôt d'ici 2 ans il n'y a pas d'obligation légale d'application, mais comme ces nouvelles données auront un impact sur le droit à construire et le PLU, il apparaît nécessaire qu'elles soient prises en compte dans le cadre de ce projet puisqu'il va y avoir une forte imperméabilisation des sols et une perte d'absorption sur la zone concernée par la création des bâtiments, de la voirie et l'abattage des arbres (déplacement du secteur EBC).

Revoir la notion d'intérêt général justifiant le bien-fondé de ce projet

Le projet implique un **déplacement** d'un espace boisé classé et une requalification de parcelles privées ayant pour conséquence d'augmenter le droit à construire (10% d'emprise vers 20 %) et de fait la valeur de celles-ci.

L'intérêt général est soutenu dans la présentation du projet par des arguments :

- Démographiques : vieillissement de la population impliquant un besoin de logements adaptés aux personnes âgées souvent seules
- Besoins de services médicaux : nécessité de concentrer l'offre médicale sur le projet
- Environnementaux : création d'un jardin public, augmentation de l'espace boisé classé lors de son déplacement, création d'un cheminement doux

Page : 3/7

Enquête publique : 1ère révision allégée du PLU de Lacroix Falgarde N° Dossier n°230375

Aspect démographique : besoins de logements seniors

Le constat de vieillissement de la population et de sa proportion est avéré et n'est pas remis en cause, il faut également veiller pour éviter une augmentation artificielle de cette catégorie à ne pas créer un appel d'air par une offre supérieure aux besoins pour ces populations qui créerait un déséquilibre plus important et s'assurer que l'offre permet aussi l'accueil de population de catégories d'âges inférieures à ces seniors pour inverser les proportions qui évoluent naturellement vers le vieillissement.

Cet argument ne doit pas être utilisé en toute occasion pour justifier d'un intérêt général et permettre de faire n'importe quoi n'importe où.

Besoins de services médicaux

Dans le document de présentation il apparaît dans plusieurs chapitres que l'offre médicale :

- Est insuffisante : les prestataires de santé seraient en nombre insuffisant sur la commune
- Mal située : l'offre serait concentrée sur le centre commercial qui serait trop éloigné du cœur centre bourg

Ceci nécessiterait de créer un pôle santé et viendrait donc justifier intérêt général du projet.

D'après le chapitre 3.3 : *"La commune de Lacroix-Falgarde accueille (sic) deux médecins généraliste, un kiné, un ophtalmologue, un psychologue, un dentiste et une pharmacie"*

Ces données ne semblent pas à jour, en effet la commune de Lacroix-Falgarde semble aussi accueillir :

- 2 cabinets de kinésithérapie,
- 1 podologue,
- 1 cabinet d'infirmiers.

Il est faux de localiser le cœur du centre bourg sur les parcelles concernant le projet et d'en exclure le centre commercial qui se situe à une centaine de mètres.

Page : 4/7

Document : Remarques_enquete_publique_modification_allee_PLU_SD.odt

Enquête publique : 1ère révision allégée du PLU de Lacroix Falgarde	N° Dossier n°230375
Le centre commercial dispose d'infrastructures (parking, commerces Pharmacie, ...) et aux capacités d'extensions plus importantes que ce que le projet pourra accueillir. Pour aller dans le même sens, l'association des commerçants de verte campagne a été consultée par la mairie pour installer un centre médical et la pharmacie sur le terrain en bordure de route de la RD4 (là où se trouve le manège) avec des nouvelles places de parking. L'association des commerçants y serait favorable, donc le projet des locaux médicaux dans cette modification serait caduc. La création du pôle de santé n'est qu'un artifice de promotion du projet, qui aura certainement une utilité, mais en aucun cas une raison justifiant d'un intérêt général.	
Environnement	
Dans le cadre du projet, le rapport de présentation indique que dans un intérêt général : • Un jardin public sera créé • La surface espace boisée classée sera augmentée de 20% dans le cadre de son déplacement • Des stationnements en herbe • Un cheminement doux sera créé entre la rue de Montségur et le centre commercial le long de la propriété "LACROIX" La création d'un jardin public serait d'un intérêt général alors qu'un autre projet situé à une centaine de mètres également dans l'intérêt général viendrait amputer le parc de Castelvieu d'une grande partie de sa surface, de ses cheminements doux, de son usage et de son attractivité pour le public. L'augmentation de surface de l'EBC ne remplacera pas dans un délai raisonnable (30 ans) la suppression d'arbres centenaires abattus avec la plantation de jeunes arbres. Les 20% d'augmentation de l'EBC sont localisés sur une zone non construite et déjà boisée et ne constituent pas un gain au niveau des températures ou de l'absorption des sols. La création des parkings végétalisés ne compensera pas la création des voies de circulation et des bâtiments en termes de gains de température	
Page : 5/7	

Enquête publique : 1ère révision allégée du PLU de Lacroix Falgarde	N° Dossier n°230375
supposant des économies d'énergie l'été. L'ensemble des constructions et voirie représenterait environ 50% du terrain. La création du cheminement ne nécessite pas de modification du PLU puisqu'il apparaît déjà dans les versions précédentes et est identifié depuis la création du lotissement Castelvieu début des années 1980. L'augmentation de l'espace boisé classé, la création du jardin public et du cheminement doux ne sont que des artifices de promotion du projet, qui auront certainement une utilité, mais en aucun cas des raisons justifiant d'un intérêt général.	
Replacer le projet dans un contexte plus général	
Il paraît nécessaire de replacer le projet dans un contexte plus général vis-à-vis du PLU et des données démographiques. D'autres projets d'urbanisme concernant des résidences seniors ou multigénérationnelles ne sont pas abordées dans le document justifiant la modification du PLU. Ces projets concernent : • Une résidence multigénérationnelle prévue dans le PLU actuel au travers d'une OAP au 29 avenue des Pyrénées Lacroix-Falgarde • Une résidence seniors de 13 logements sur le parc de Castelvieu Ce projet de résidence seniors sur le parc de Castelvieu sur un terrain public entraînerait une suppression d'arbres, de cheminements doux, d'un terrain de tennis, d'une partie non négligeable de ce jardin public dont l'entretien est totalement négligé par la mairie qui se dit en incapacité de le maintenir en état par manque de personnel. Qu'en sera-t-il du futur jardin public créé dans le cadre de ce projet en termes d'entretien ?	
Page : 6/7	

Document : Remarques_enquete_publique_modification_alleege_PLU_SD.odt

Enquête publique : 1ère révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde	N° Dossier n°230375
La construction de la maison sénior en projet sur le parc de Castelviel lui ferait perdre à ce parc public une grande partie de son attractivité et de ses usages.	
Puisqu'une modification du PLU est en cours et que les besoins en termes de logements seniors seront largement couverts par le projet de 65 logements seniors faisant l'objet de cette enquête :	
Il faut que la protection, du parc de Castelviel, dans son intégralité, et son maintien dans l'espace public et ses usages (notamment le court de tennis), soient inscrits dans cette modification du PLU et donc le retrait de son déclassement et de sa désaffectation.	
Page : 7/7	

[Voir réponses plus loin](#)

@3 - Delamotte Francois

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 18/05/2025 à 10:38:29

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : 1ère révision allégée du PLU de Lacroix Falgarde Dossier n°230375

Contribution :

A l'attention du Commissaire Enquêteur

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint mes remarques sur cette révision du PLU.

Sincères salutations

Pièce(s) jointes(s) : 1 document de 7 pages identique à la contribution @2

E4 - Francois Delamotte =@3

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 18/05/2025 à 10:42:05

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Remarques sur la 1ère révision allégée du PLU de Lacroix Falgarde N° Dossier n°230375

Contribution :

A l'attention du Commissaire Enquêteur

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint mes remarques sur 1ère révision allégée du PLU de Lacroix Falgarde N° Dossier n°230375.

Sincères salutations

Pièce(s) jointes(s) : 1 document de 7 pages identique à la contribution @2

@5 - Serge Delrieu

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 19/05/2025 à 09:31:20

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Observation des personnes publiques associées : DDT

Contribution :

Dans les observations des personnes publiques associé la DDT indique que les projets d'aménagement (appartements seniors, pôle médical, jardin public) ne sont pas considérés comme des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

concernant les règles de hauteur des constructions dans la zone IJA, le règlement écrit du PLU en vigueur indique que la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 6,50 mètres, sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Je souhaite vous préciser que les projets d'aménagement prévus dans le cadre de cette procédure ne sont pas considérés comme des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Réponse de la Mairie : Le projet ne dépassera pas les 6,5 m de haut, sauf si certaines prescriptions du PPRI viennent à imposer un réhaussement de 1 mètre.

La collectivité n'a pas répondu sur ce point précis qu'elle a par ailleurs utilisé dans des conditions similaires d'aménagement (maison senior) pour justifier d'une procédure de déclassement/désaffectation d'une partie du parc de CASTELVIEL.

Il serait souhaitable que cette notion d'intérêt collectif n'apparaisse dans cette modification du PLU.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@6 - Delrieu Serge

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 19/05/2025 à 09:46:28

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Contribution des personnes publiques associées : SICOVAL / ASSAINISSEMENT

Contribution :

OBSERVATION DU SICOVAL

Cependant, nous attirons votre attention sur la capacité de la STEP, qui est actuellement chargée à 89% de sa capacité (données 2023). Bien que la STEP puisse encore accueillir des projets à court terme sur la zone concernée,

Elle approche de sa saturation. Il est prévu un raccordement via un nouveau poste de refoulement en lieu et place de la station actuelle vers la station d'épuration de Pins-Justaret du SIVOM SAGe. Cette nouvelle station sera en capacité de recevoir les projets prévus à long terme. La date de ce nouveau raccordement n'est pas encore connue, bien qu'il ait été initialement prévu pour cette année.

Réponse de la collectivité :(mairie)

La commune de Lacroix-Falgarde indique qu'elle connaît l'existence de ce projet et que, en dehors du cadre de la présente procédure d'évolution du PLU, elle sollicitera les services concernés pour avoir un calendrier plus précis. Par ailleurs, cette observation ne concerne pas directement la présente procédure d'évolution du PLU et à ce titre, rien dans le dossier ne sera modifié sur ce point.

La collectivité repousse l'argument du SICOVAL concernant la quasi saturation (89%) de la station d'épuration et la nécessité d'avoir un calendrier précis du déploiement et de la mise en service du raccordement à la station de Pins Justaret.

Il faut que cette quasi saturation soit prise en compte et inscrite dans cette modification du PLU pour éviter que d'autres projets de permis de construire (et celui associé à ces parcelles) ne soient accordés et viennent créer des problèmes (ou accident) sur le réseau d'assainissement.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Réponse de la Mairie : Le PLU n'est pas fait pour cela.

Néanmoins, pour rassurer les administrés, il est clair que le Sicoval et la commune n'accorderont jamais le permis d'aménager s'il était de nature à entraîner une saturation de la station.

@7 - APARCA31 Bureau

Organisme : APARCA31

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 19/05/2025 à 10:08:39

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Observations, contributions et propositions de l'association APARCA31

Contribution :

Aparca31 est une association qui a pour objet de préserver le cadre de vie du quartier Castelvieu de Lacroix Falgarde 31120 France, et notamment son espace vert central avec son tennis et ses équipements sportifs ainsi que son accessibilité et ses voies de circulation.

Cette association a également pour objet de maintenir et si possible d'améliorer la qualité de vie notamment en créant du lien social.

A ces fins, cette association se réserve le droit d'exercer toute action ou activité juridique ou économique.

Les observations, contributions et propositions qui apparaissent dans ce document ne sont pas de nature à contester le projet et empêcher sa réalisation dans son ensemble mais plutôt de nature à :

- Clarifier certains thèmes abordés dont l'étude est reportée aux demandes de permis de construire
- Demander une prise en compte de données issues de documents en élaboration tels que le PPRN et le PPRI
- Revoir la notion d'intérêt général justifiant le bien-fondé de ce projet
- Replacer le projet dans un contexte plus général vis à vis du PLU et des données démographiques : d'autres projets d'urbanisme concernant des résidences seniors (CASTELVIEU) ou multigénérationnelles (OAP 29 avenue des Pyrénées) qui ne sont pas abordées dans le document justifiant la modification du PLU et demander une prise en compte dans cette modification du PLU de ces autres projets

Pièce(s) jointe(s) : 1 document de 6 pages # identique à la contribution @2 (sauf slide 7)

[Voir réponses plus loin](#)

Document : Remarques_enquete_publique_modification_allee_PLU - APARCA31.odt,

Enquête publique : 1ère modification allégée du PLU de Lacroix Falgarde	
-	
Objet : Notes et Remarques	Date : 22 Mai 2025
 Introduction	
Les notes et remarques qui apparaissent dans ce document ne sont pas de nature à contester le projet et empêcher sa réalisation dans son ensemble mais plutôt de nature à : • Clarifier certains thèmes abordés dont l'étude est reportée aux demandes de permis de construire • Demander une prise en compte de données issues de documents en élaboration tels que le PPRN et le PPRi • Revoir la notion d'intérêt général justifiant le bien-fondé de ce projet • Replacer le projet dans un contexte plus général vis à vis du PLU et des données démographiques : d'autres projets d'urbanisme concernant des résidences seniors (CASTELVIEL) ou multigénérationnelles (OAP 29 avenue des Pyrénées) qui ne sont pas abordées dans le document justifiant la modification du PLU et demander une prise en compte dans cette modification du PLU de ces autres projets	
 Clarifier certains thèmes abordés dont l'étude est reportée aux demandes de permis de construire	
Voirie	
La création de logements (65), de services médicaux créera un trafic routier et des besoins en stationnement qui ne peuvent être qualifiés de négligeable comme indiqué dans le document. La rue de Montségur est déjà relativement fréquentée par les habitants du lotissement (environ 70 maisons individuelles) et par des usagers du ramier (VTT, BMX, Guinguette, éducation canine, activités sportives et de la RNR du confluent notamment les mercredi et weekend, usagers de la boucherie et de l'église (célébrations et catéchisme).	
Page : 1/6	

Enquête publique : 1ère modification allégée du PLU de Lacroix Falgarde	
-	
L'insertion en sortie de cette rue sur l'avenue des Pyrénées est dangereuse et inadaptée à l'augmentation du trafic. Le stationnement est déjà un problème important dans le centre bourg. Les travaux à venir (prolongation de la piste cyclable), les événements sur le ramier créent (ou créeront) des tensions liées au stationnement. Il est aussi nécessaire d'identifier et d'adapter le nombre de places de stationnement au projet (habitants et usagers) et plus généralement sur le secteur. L'accès aux parkings du futur pôle de santé soit (8 places de parkings) est situé dans le rond-point situé dans la rue de Montségur, En l'état actuel, il est difficile de se croiser. Les bâtiments situés le long de la rue de Montségur devraient être reculés de 5 à 6,00 m afin de créer des stationnements perpendiculaires à la rue de Montségur et permettre aux visiteurs de stationner sans bloquer la rue (sachant que des logements senior accueillent de nombreuses visites) <u>Il est nécessaire dans cette phase de modification du PLU de présenter les mesures d'impact et de définir les travaux à engager sans attendre les dépôts de permis de construire.</u>	
Assainissement	
Les réseaux d'assainissement sont actuellement sous tension pour ce qui concerne : • les eaux usées : la station d'épuration dont les travaux de remplacement ne devraient débuter qu'en 2027 est actuellement en limite de capacité de traitement même si le gestionnaire n'indique pas de saturation. • Le réseau pluvial a présenté de nombreuses anomalies notamment des régurgitations d'eaux boueuses sur la zone de Castelvial ces dernières années sans qu'elles aient été clairement identifiées afin que des solutions puissent être mises en œuvre.	
<u>Il faut que ces nouvelles données soient prises en compte dans cette modification du PLU avant les demandes de permis de construire.</u>	
Page : 2/6	

Document : Remarques_enquete_publique_modification_allee_PLU - APARCA31.odt,

Enquête publique : 1ère modification allégée du PLU de Lacroix Falgarde

Prise en compte de données issues de documents en élaboration tels que le PPRN et le PPRI

Les schémas inclus dans le document de présentation font référence à une cartographie qui est remise en cause par de nouvelles données issues du Plan de prévention des risques naturels amont Garonne en cours d'élaboration et le Plan de prévention des inondations sur le même secteur.

Les données de cette nouvelle cartographie concernent le secteur de CASTELVIEL situé entre le projet et l'Aniège et reclasse une grande partie de la zone de risque faible / moyen à moyen / fort.

Il est évident qu'avant validation de ce document (PPRN/PPRI) qui devrait intervenir au plus tôt d'ici 2 ans il n'y a pas d'obligation légale d'application, mais comme ces nouvelles données auront un impact sur le droit à construire et le PLU, il apparaît nécessaire qu'elles soient prises en compte dans le cadre de ce projet puisqu'il va y avoir une forte imperméabilisation des sols et une perte d'absorption sur la zone concernée par la création des bâtiments, de la voirie et l'abattage des arbres (déplacement du secteur EBC).

Revoir la notion d'intérêt général justifiant le bien-fondé de ce projet

Le projet implique un **déplacement** d'un espace boisé classé et une requalification de parcelles privées ayant pour conséquence d'augmenter le droit à construire (10% d'emprise vers 20 %) et de fait la valeur de celles-ci.

L'intérêt général est soutenu dans la présentation du projet par des arguments :

- Démographiques : vieillissement de la population impliquant un besoin de logements adaptés aux personnes âgées souvent seules
- Besoins de services médicaux : nécessité de concentrer l'offre médicale sur le projet
- Environnementaux : création d'un jardin public, augmentation de l'espace boisé classé lors de son déplacement, création d'un cheminement doux

Page : 3/6

Enquête publique : 1ère modification allégée du PLU de Lacroix Falgarde

Aspect démographique : besoins de logements seniors

Le constat de vieillissement de la population et de sa proportion est avéré et n'est pas remis en cause, il faut également veiller pour éviter une augmentation artificielle de cette catégorie à ne pas créer un appel d'air par une offre supérieure aux besoins pour ces population qui créerait un déséquilibre plus important et s'assurer que l'offre permet l'accueil de population de catégories d'âges inférieures à ces seniors pour inverser les proportions qui évoluent naturellement vers le vieillissement.

Cet argument ne doit pas être utilisé en toute occasion pour justifier d'un intérêt général et permettre de faire n'importe quoi n'importe où.

Besoins de services médicaux

Dans le document de présentation il apparaît dans plusieurs chapitres que l'offre médicale :

- Est insuffisante : les prestataires de santé seraient en nombre insuffisant sur la commune
- Mal située : l'offre serait concentrée sur le centre commercial qui serait trop éloigné du cœur centre bourg

Ceci nécessiterait de créer un pôle santé et viendrait donc justifier intérêt général du projet.

Il est faux de localiser le cœur du centre bourg sur les parcelles concernant le projet et d'en exclure le centre commercial qui se situe à une centaine de mètres.

Le centre commercial dispose d'infrastructures (parking, commerces Pharmacie, ...) et aux capacités d'extensions plus importantes que ce que le projet pourra accueillir.

La création du pôle de santé n'est qu'un artifice de promotion du projet, qui aura certainement une utilité, mais en aucun cas une raison justifiant d'un intérêt général.

Page : 4/6

Document : Remarques_enquete_publique_modification_allee_PLU - APARCA31.odt,

Enquête publique : 1ère modification allégée du PLU de Lacroix Falgarde

Environnement

Dans le cadre du projet, le rapport de présentation indique que dans un intérêt général :

- Un jardin public sera créé
- La surface espace boisée classée sera augmentée de 20% dans le cadre de son déplacement
- En herbage des parkings
- Un cheminement doux sera créé entre la rue de Montségur et le centre commercial le long de la propriété "LACROIX"

La création d'un jardin public serait d'un intérêt général alors qu'un autre projet situé à une centaine de mètres également dans l'intérêt général viendrait amputer le parc de Castelvieu d'une grande partie de sa surface, de ses cheminements doux, de son usage et de son attractivité pour le public.

L'augmentation de surface de l'EBC ne remplacera pas dans un délai raisonnable (30 ans) la suppression d'arbres centenaires abattus avec la plantation de jeunes arbres.

Les 20% d'augmentation de l'EBC sont localisés sur une zone non construite et déjà boisée et ne constituent pas un gain au niveau des températures ou de l'absorption des sols.

L'en herbage des parkings ne compensera pas la création des voies de circulation et des bâtiments en termes de gains de température supposant des économies d'énergie l'été.

La création du cheminement ne nécessite pas de modification du PLU puisqu'il apparaît déjà dans les versions précédentes et est identifié depuis la création du lotissement Castelvieu début des années 80.

L'augmentation de l'espace boisé classé, la création du jardin public et du cheminement doux ne sont que des artifices de promotion du projet, qui auront certainement une utilité, mais en aucun cas des raisons justifiant d'un intérêt général.

Page : 5/6

Enquête publique : 1ère modification allégée du PLU de Lacroix Falgarde

Replacer le projet dans un contexte plus général

Il paraît nécessaire de replacer le projet dans un contexte plus général vis-à-vis du PLU et des données démographiques.

D'autres projets d'urbanisme concernant des résidences seniors ou multigénérationnelles ne sont pas abordées dans le document justifiant la modification du PLU.

Ces projets concernent :

- Une résidence multigénérationnelle prévue dans le PLU actuel au travers d'une OAP au 29 avenue des Pyrénées
- Une résidence seniors de 13 logements sur le parc de Castelvieu

Le projet sur le parc de Castelvieu sur un terrain public entraînerait une suppression d'arbres, de cheminements doux, d'un terrain de tennis, d'une partie non négligeable de ce jardin public dont l'entretien est totalement négligé par la mairie qui se dit en incapacité de le maintenir en état par manque de personnel.

Qu'en sera-t-il du futur jardin public créé dans le cadre de ce projet en termes d'entretien ?

Cette construction sur le parc de Castelvieu lui ferait perdre une grande partie de son attractivité et de ses usages.

Il faut, puisqu'une modification du PLU est en cours et que les besoins en termes de logements seniors seront largement couverts par le projet de 65 logements seniors faisant l'objet de cette enquête :

La protection du parc de Castelvieu, dans son intégralité, son maintien dans l'espace public et ses usages (notamment le court de tennis), soient inscrits dans cette modification du PLU.

Page : 6/6

@8 - LAVERTY Christophe

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 19/05/2025 à 12:07:05

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :

Notes et remarques

Contribution :

En doc joint

Pièce(s) jointes(s) : 1 document de 7 pages identique à la contribution **@2**

@9 - DELRIEU SERGE

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 21/05/2025 à 22:00:43

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : COMPLEMENT OBSERVATION STEP

Contribution :

Pour compléter et confirmer que la station d'épuration est en limite capacitaire, vous trouverez une photo prise ce jour montrant que des boues se trouvent à même le sol. Elles seront et même sont à la prochaine pluie c'est à dire maintenant à 21h mêlées aux eaux de ruissèlement et iront se déverser dans l'Ariège toute proche.

Contrairement aux assertions de la mairie l'assainissement n'est pas en mesure d'accepter un ajout significatif de raccordements, d'autant qu'un permis de construire pour un projet de collectif chemin de Castelvieu (16 logements) vient d'être accordé, ajouté au clos d'Amius (17 appartements).

Il faut inscrire dans cette modification du PLU cette saturation et l'obligation d'attendre le raccordement à la STEP de Pins Justaret afin de ne pas attendre les dépôts et l'étude des permis de construire pour :

- constater et refuser le permis
- ou ne pas tenir compte et accorder le permis

Merci d'avance

Réponse de la Mairie : Concernant ces coulées de boues, le Sicoval nous a expliqué qu'elles résultaient d'une défaillance sur une machine de location qui avait été testée sur site.

L'équipement a débordé sans que les dispositifs de sécurité n'interviennent pour l'arrêter. Depuis cet équipement a été retiré et n'est plus en fonctionnement.

Ce n'est à nouveau pas le rôle du PLU que d'instaurer ce type de limitation.

Pièce(s) jointes(s) : 1 photo



Introduction

Les notes et remarques qui apparaissent dans ce document ne sont pas de nature à contester le projet et empêcher sa réalisation dans son ensemble mais plutôt de nature à :

- Clarifier certains thèmes abordés dont l'étude est reportée aux demandes de permis de construire
- Demander une prise en compte de données issues de documents en élaboration tels que le PPRN et le PPRI
- Revoir la notion d'intérêt général justifiant le bien-fondé de ce projet
- Remplacer le projet dans un contexte plus général vis à vis du PLU et des données démographiques : d'autres projets d'urbanisme concernant des résidences seniors (CASTELVIEL) ou multigénérationnelles (OAP 29 avenue des Pyrénées) qui ne sont pas abordées dans le document justifiant la modification du PLU et demander une prise en compte dans cette modification du PLU de ces autres projets

Clarifier certains thèmes abordés dont l'étude est reportée aux demandes de permis de construire

Voirie

La création de logements (65), de services médicaux créera un trafic routier et des besoins en stationnement qui ne peuvent être qualifiés de négligeable comme indiqué dans le document.

La rue de Montségur est déjà relativement fréquentée par les habitants du lotissement (environ 70 maisons individuelles) et par des usagers du ramier (VTT, BMX, Guinguette, éducation canine, activités sportives et de la RNR du confluent notamment les mercredi et weekend, usagers de la boucherie et de l'église (célébrations et catéchisme)).

L'insertion en sortie de cette rue sur l'avenue des Pyrénées est dangereuse et inadaptée à l'augmentation du trafic.

Le lotissement de Castelveil compte aujourd'hui une soixantaine d'habitation. Il est possible d'en sortir soit par le chemin de la Berterole (moyennant un détour conséquent), soit par la rue de Monségur, qui débouche sur la RD4, particulièrement fréquentée aux heures de pointes. L'ajout d'une maison pour seniors sur la parcelle concernée ne devrait pas, en soi, aggraver de manière significative les difficultés de circulation à ces horaires.

Pour pleine information, il est désormais interdit de prévoir des sorties de lotissements directement sur une RD4. La rue de Monségur est donc l'unique alternative.

Cependant, en profitant de la mise en œuvre de ce projet, la commune travaille sur le réaménagement du rond-point à la sortie du quartier de Castelveil afin de sécuriser et fluidifier les sorties de véhicules en plus de la création de nouvelles places de parking à destination du public. Par ailleurs, la commune travaille depuis plusieurs années au déploiement d'un réseau de pistes cyclables. Celui-ci a vocation à relier, à terme, la gare de Pins Justaret, et à offrir une alternative de mobilité douce pour les trajets domicile-travail, notamment vers Toulouse. Cette initiative pourrait contribuer à désengorger la circulation.

Le stationnement est déjà un problème important dans le centre bourg.

Les travaux à venir (prolongation de la piste cyclable), les événements sur le ramier créent (ou créeront) des tensions liées au stationnement. Il est aussi nécessaire d'identifier et d'adapter le nombre de places de stationnement au projet (habitants et usagers) et plus généralement sur le secteur.

Les parkings et leurs accès, ainsi que leur dimensionnement, seront conçus de façon à générer le minimum de contraintes pour les riverains et les usagers.

Un projet de réaménagement du « parking du boucher » est également à l'étude afin d'en optimiser le stationnement.

L'accès aux parkings du futur pôle de santé soit (8 places de parkings) est situé dans le rond-point situé dans la rue de Monségur, En l'état actuel, il est difficile de se croiser.

Il ne s'agit pas d'un pôle santé, mais d'un laboratoire d'analyse médicale, dont les besoins en stationnement sont limités

Les bâtiments situés le long de la rue de Monségur devraient être reculés de 5 à 6,00 ml afin de créer des stationnements perpendiculaires à la rue de Monségur et permettre aux visiteurs de stationner sans bloquer la rue (sachant que des logements seniors accueillent de nombreuses visites)

La mairie n'a pas d'opposition de principe à ce léger retrait, c'est déjà prévu pour le laboratoire d'analyse. Il pourra être étendu si la parcelle et le projet le permettent.

Il est nécessaire dans cette phase de modification du PLU de présenter les mesures d'impact et de définir les travaux à engager sans attendre les dépôts de permis de construire.

Assainissement

Les réseaux d'assainissement sont actuellement sous tension pour ce qui concerne :

- les eaux usées : la station d'épuration dont les travaux de remplacement ne devraient débuter qu'en 2027 est actuellement en limite de capacité de traitement même si le gestionnaire n'indique pas de saturation.
- Le réseau pluvial a présenté de nombreuses anomalies notamment des régurgitations d'eaux boueuses sur la zone de Castelviel ces dernières années sans qu'elles aient été clairement identifiées afin que des solutions puissent être mises en œuvre.

Il faut que ces nouvelles données soient prises en compte dans cette modification du PLU avant les demandes de permis de construire.

La station d'épuration de Lacroix Falgarde approche de sa capacité maximale. C'est pourquoi il est prévu de transférer son traitement vers la station de Pins- Justaret géré par le SIVOM-SAGE. Ce déplacement a été acté par délibération du Sicoval en Mai 2023, et sa mise en service est prévue d'ici le début de l'année 2028. Compte tenu des délais d'instruction et de construction, cette mise en service devrait intervenir avant l'occupation de la résidence senior.

Il convient de souligner que la commune de Lacroix Falgarde a fait preuve d'une grande rigueur en matière de construction neuve ces dernières années au regard de cette problématique. En effet, toutes les OAP ont été gelées jusqu'à ce que le transfert de la station soit officiellement acté. Seuls ont été engagés des projets sur des espaces privés non encadrés par une OAP. Depuis 2020, ces projets représentent 72 logements, dont une quarantaine, sont déjà livrés (et inclus dans les 89% de capacité utilisés). Les logements restant à raccorder, ainsi que le projet présenté ici représentent quant à eux moins de 5% du nombre d'équivalents habitant déjà raccordés, et ne sont donc pas a priori susceptibles de conduire à un dépassement du seuil de saturation.

En tout état de cause, le permis d'aménagement sera, le cas échéant, gelé par le SICOVAL si la station d'épuration ne permet pas d'accueillir ces équipements. Au regard des éléments actuels, comme précisé précédemment, les délais (déplacement de la station/ouverture du bâtiment) devraient être compatibles.

Prise en compte de données issues de documents en élaboration tels que le PPRN et le PPRI

Les schémas inclus dans le document de présentation font référence à une cartographie qui est remise en cause par de nouvelles données issues du Plan de prévention des risques naturels amont Garonne en cours d'élaboration et le Plan de prévention des inondations sur le même secteur.

Les données de cette nouvelle cartographie concernent le secteur de CASTELVIEL situé entre le projet et l'Ariège et reclasse une grande partie de la zone de risque faible / moyen à moyen / fort.

Il est évident qu'avant validation de ce document (PPRN/PPRI) qui devrait intervenir au plus tôt d'ici 2 ans il n'y a pas d'obligation légale d'application, mais comme ces nouvelles données auront un impact sur le droit à construire et le PLU, il apparaît nécessaire qu'elles soient prises en compte dans le cadre de ce projet puisqu'il va y avoir une forte imperméabilisation des sols et une perte d'absorption sur la zone concernée par la création des bâtiments, de la voirie et l'abattage des arbres (déplacement du secteur EBC).

Cela sera bien entendu pris en compte au moment du dépôt du permis d'aménager. A ce jour, en raison de divergences de zonage entre le PPR/PPRN en vigueur et la version en cours de révision, l'Etat impose l'application du zonage le plus strict. Aucun permis ne respectant pas les prescriptions du PPRN/PPRI ne pourra être accordé.

Revoir la notion d'intérêt général justifiant le bien-fondé de ce projet

Le projet implique un **déplacement** d'un espace boisé classé et une requalification de parcelles privées ayant pour conséquence d'augmenter le droit à construire (10% d'emprise vers 20 %) et de fait la valeur de celles-ci.

L'intérêt général est soutenu dans la présentation du projet par des arguments :

- Démographiques : vieillissement de la population impliquant un besoin de logements adaptés aux personnes âgées souvent seules
- Besoins de services médicaux : nécessité de concentrer l'offre médicale sur le projet
- Environnementaux : création d'un jardin public, augmentation de l'espace boisé classé lors de son déplacement, création d'un cheminement doux

Aspect démographique : besoins de logements seniors

Le constat de vieillissement de la population et de sa proportion est avéré et n'est pas remis en cause, il faut également veiller pour éviter une augmentation artificielle de cette catégorie à ne pas créer un appel d'air par une offre supérieure aux besoins pour ces population qui créerait un déséquilibre plus important et s'assurer que l'offre permet l'accueil de population de catégories d'âges inférieures à ces seniors pour inverser les proportions qui évoluent naturellement vers le vieillissement.

Cet argument ne doit pas être utilisé en toute occasion pour justifier d'un intérêt général et permettre de faire n'importe quoi n'importe où.

Il est difficile de répondre à cet argument qui peut être qualifié d'argument d'opportunité.

En tout état de cause, on peut rappeler qu'il n'existe aucune résidence de type senior sur la commune. La localisation du projet, à proximité des commerces et de loisir nous apparait idéal pour en accueillir.

L'arrivée de ce type de résidence sur la commune pourrait permettre à des seniors, résidents sur la commune, de quitter leur maison individuelle en restant dans leur village. Ces maisons pourraient être reprise par des catégories d'âges inférieures.

D'autres projet à plus long terme (au Cossignol notamment) devraient permettre d'attirer de jeunes ménages.

Besoins de services médicaux

Dans le document de présentation il apparaît dans plusieurs chapitres que l'offre médicale :

- Est insuffisante : les prestataires de santé seraient en nombre insuffisant sur la commune
- Mal située : l'offre serait concentrée sur le centre commercial qui serait trop éloigné du cœur centre bourg

Ceci nécessiterait de créer un pôle santé et viendrait donc justifier intérêt général du projet.

Il est faux de localiser le cœur du centre bourg sur les parcelles concernant le projet et d'en exclure le centre commercial qui se situe à une centaine de mètres.

Le centre commercial dispose d'infrastructures (parking, commerces Pharmacie, ...) et aux capacités d'extensions plus importantes que ce que le projet pourra accueillir.

La création du pôle de santé n'est qu'un artifice de promotion du projet, qui aura certainement une utilité, mais en aucun cas une raison justifiant d'un intérêt général.

Le projet prévoit l'inclusion d'un laboratoire d'analyses médicales. Un parking de 8-10 emplacements nous paraît adapté à ce type de structure.

Le centre commercial est quant à lui plein et n'offre pas de locaux disponibles.

Parallèlement, la commune réfléchit à la création d'une maison de santé sur d'autres parcelles. L'un de nos médecins généralistes partira prochainement à la retraite, et l'autre a récemment cédé sa place à un médecin spécialiste du sport. Aujourd'hui, les jeunes médecins généralistes privilégient des structures mutualisées offrant plus de souplesse dans l'exercice de leur métier. Plusieurs jeunes praticiens ont d'ores et déjà contacté la commune pour manifester leur intérêt dans la création d'une future maison médicale. Ces médecins constitueraient un noyau moteur, autour duquel pourrait s'agréger d'autres professionnels de santé, notamment dans des disciplines plus spécialisées.

Environnement

Dans le cadre du projet, le rapport de présentation indique que dans un intérêt général :

- Un jardin public sera créé
- La surface espace boisée classée sera augmentée de 20% dans le cadre de son déplacement
- En herbage des parkings
- Un cheminement doux sera créé entre la rue de Montségur et le centre commercial le long de la propriété "LACROIX"

La création d'un jardin public serait d'un intérêt général alors qu'un autre projet situé à une centaine de mètres également dans l'intérêt général viendrait amputer le parc de Castelvieu d'une grande partie de sa surface, de ses cheminements doux, de son usage et de son attractivité pour le public.

Enquête publique : 1ère modification allégée du PLU de Lacroix Falgarde

L'augmentation de surface de l'EBC ne remplacera pas dans un délai raisonnable (30 ans) la suppression d'arbres centenaires abattus avec la plantation de jeunes arbres.

Les 20% d'augmentation de l'EBC sont localisés sur une zone non construite et déjà boisée et ne constituent pas un gain au niveau des températures ou de l'absorption des sols.

L'en herbage des parkings ne compensera pas la création des voies de circulation et des bâtiments en termes de gains de température supposant des économies d'énergie l'été.

La création du cheminement ne nécessite pas de modification du PLU puisqu'il apparaît déjà dans les versions précédentes et est identifié depuis la création du lotissement Castelvial début des années 80.

L'augmentation de l'espace boisé classé, la création du jardin public et du cheminement doux ne sont que des artifices de promotion du projet, qui auront certainement une utilité, mais en aucun cas des raisons justifiant d'un intérêt général.

Le projet s'est fait en concertation avec un écologue et les services de l'Etat. C'est un projet de densification répondant parfaitement à la trajectoire actuelle de zéro artificialisation nette voulue par l'Etat.

Replacer le projet dans un contexte plus général

Il paraît nécessaire de replacer le projet dans un contexte plus général vis-à-vis du PLU et des données démographiques.

D'autres projets d'urbanisme concernant des résidences seniors ou multigénérationnelles ne sont pas abordées dans le document justifiant la modification du PLU.

Ces projets concernent :

- Une résidence multigénérationnelle prévue dans le PLU actuel au travers d'une OAP au 29 avenue des Pyrénées
- Une résidence seniors de 13 logements sur le parc de Castelvial

Enquête publique : 1ère modification allégée du PLU de Lacroix Falgarde

Le projet sur le parc de Castelvieu sur un terrain public entraînerait une suppression d'arbres, de cheminements doux, d'un terrain de tennis, d'une partie non négligeable de ce jardin public dont l'entretien est totalement négligé par la mairie qui se dit en incapacité de le maintenir en état par manque de personnel.

Qu'en sera-t-il du futur jardin public créé dans le cadre de ce projet en termes d'entretien ?

Les modalités d'entretien de ce jardin (entretien par l'aménageur, entretien par les services municipaux), reste à définir.

Cette construction sur le parc de Castelvieu lui ferait perdre une grande partie de son attractivité et de ses usages.

Il faut, puisqu'une modification du PLU est en cours et que les besoins en termes de logements seniors seront largement couverts par le projet de 65 logements seniors faisant l'objet de cette enquête :

La protection du parc de Castelvieu, dans son intégralité, son maintien dans l'espace public et ses usages (notamment le court de tennis), soient inscrits dans cette modification du PLU.

Ce n'est pas l'objet de la révision de PLU en cours.

ENQUETE PUBLIQUE

Du mardi 22/04/2025 au vendredi 23/05/2025

**Révision allégée
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Lacroix-Falgarde (31120)**

Conclusions motivées et avis

**de la Commissaire Enquêteur
Jeanne-Marie Costes**

Sommaire

1. Objet de l'enquête publique	3
1.1. Contexte et enjeux.....	3
1.2. Le projet de révision du PLU	4
1.2.1. Résumé du projet en lien avec les enjeux de la commune	4
1.2.2. Contraintes pour le projet	6
1.2.3. Incidence sur l'environnement.....	7
1.2.4. Evolution du règlement graphique.....	9
1.2.5. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux.....	10
1.3. Respect de la procédure	12
2. Examen des observations.....	14
2.1. Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)	14
2.2. Observations du public.....	16
3. Avis de la Commissaire Enquêteur	18

1. Objet de l'enquête publique

1.1. Contexte et enjeux

La commune de Lacroix-Falgarde est située dans le département de la Haute-Garonne (31), à environ 11 km au sud du centre-ville de Toulouse. Elle fait partie de la Communauté d'agglomération du SICOVAL et est intégrée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la grande agglomération toulousaine. Elle est limitrophe de six communes : Vigoulet-Auzil, Aureville, Goyrans, Pinsaguel, Pins-Justaret et Portet-sur-Garonne.

Lacroix-Falgarde est une petite commune résidentielle de 6,09 km² dont la population est de 2 063 habitants en 2021 (source INSEE), chiffre globalement stable depuis 2010. La population est principalement composée de familles avec enfants. Les plus de 75 ans représentent 12% de la population communale mais c'est la seule tranche d'âge en augmentation depuis 2010 sur la commune, signe possible d'un vieillissement de la population.

Le dossier d'enquête publique précise qu'il existe relativement peu de professionnels de santé sur la commune et ces derniers sont regroupés au même endroit, au sein du centre-commercial Verte Campagne en entrée de ville. La Mairie indique qu'elle souhaite encourager le développement des professionnels de santé sur son territoire et que les possibilités d'extension du site de Verte Campagne sont très limitées.

L'existence d'un projet immobilier sur une parcelle privée de 1,18 ha (parcelle AE0086) située en centre-ville en zone constructible est une opportunité pour la Mairie de concilier son objectif de développement des professionnels de santé, de proposer une nouvelle offre pour les seniors et de relier le vieux village à la partie économique en mode doux.

L'objectif de la révision allégée du PLU est donc de permettre la réalisation de ce projet immobilier tout en maîtrisant son usage et sa densité.

La commune de Lacroix-Falgarde est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 09/11/2019 et mis à jour le 10/03/2020.

Par délibération du Conseil Municipal du 09/04/2024, la commune a décidé de lancer la procédure de révision allégée de son PLU, en considérant qu'il n'est pas porté atteinte aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en précisant les objectifs poursuivis.

Le projet de révision n°1 du PLU a fait l'objet d'une concertation. Lors de la séance du 13/01/2025, le Conseil Municipal a tiré le bilan de cette concertation et a arrêté le projet de révision allégée du PLU (cf. délibération n°20250113-01).

Le projet a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui dispense la commune d'évaluation environnementale (cf. décision n°2024ACO179 du 30/10/2024) et aux Personnes Publiques Associées (PPA), le 17/01/2025, qui disposaient de 3 mois pour rendre leur avis.

Par courrier en date du 05/02/2025, Monsieur le Maire de Lacroix-Falgarde demande à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de sa commune.

Par décision du n°E25000019/31 du 20/02/2025, Madame la Magistrate Déléguée par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désignée comme Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Par Arrêté n°G06-20250331 du 31/03/2025, Monsieur le Maire de Lacroix-Falgarde prescrit l'enquête publique sur le projet de révision allégée du PLU de sa commune.

Le présent document expose mes « conclusions motivées et avis » sur le projet dont l'enquête publique s'est déroulée du mardi 22 avril 2025 à 9h00 jusqu'au vendredi 23 mai 2025 à 17h30.

Il fait suite à mon « rapport d'enquête » qui traite de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique, analyse les observations produites pendant l'enquête et les réponses apportées par la Mairie de Lacroix-Falgarde.

Le « rapport d'enquête » et les « conclusions motivées et avis » sont indissociables.

1.2. Le projet de révision du PLU

1.2.1. Résumé du projet en lien avec les enjeux de la commune

L'objectif de la révision du PLU est de permettre l'aménagement sur la parcelle privée AE0086 de 1,18 ha d'une résidence pour seniors de 65 logements au sein de trois bâtiments agencés en R+1, d'un laboratoire d'analyses médicales qui n'existe pas encore sur la commune et d'un jardin public de 2 300m².

Cette parcelle se trouve à moins de 400 mètres au Nord de la mairie, le long de l'Avenue des Pyrénées (Route départementale D4), en face de l'église Notre Dame de l'Assomption et de petits bâtiments collectifs, proche du centre-commercial Verte Campagne et à proximité immédiate du lotissement de Castelveil construit dans les années 70-80. Les constructions présentes dans ce lotissement sont toutes des maisons individuelles peu perceptibles depuis l'espace public car intégrée dans une trame paysagère dense. La hauteur des constructions varie du plein pied au R+1 et l'architecture n'a pas de caractéristique particulière.

Pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement, que la commune qualifie d'intérêt général, celle-ci précise qu'il est nécessaire :

1. d'augmenter les droits à construire d'une partie de la parcelle (**3 118 m2 à reclasser en zone UA au lieu de UB**, UA étant une zone dont l'emprise au sol n'est pas réglementée par le PLU et les 10% de droit à construire en UB n'étant pas suffisants),
2. de déplacer une partie d'un Espace Boisé Classé (**1 265 m2 d'EBC supprimés au sud sur la parcelle A0086 et 1 520 m2 ajoutés au nord sur les parcelles AE0085 et AE0088**, les 3 parcelles appartenant au même propriétaire).

La commune souligne que le déplacement de l'EBC permet d'apporter davantage de cohérence entre le zonage du PLU et la réalité du terrain. En effet, le déplacement de l'EBC se fait sur des terrains actuellement boisés et cela permet ainsi de protéger les arbres qui composent ces boisements, alors qu'actuellement l'EBC est situé sur des terrains pas ou peu boisés. L'EBC le plus à l'Ouest de la parcelle AE0086 sera laissé intact.

Divers aménagements sont également prévus tels que des places de stationnement et un cheminement doux, le long de la partie Ouest de la parcelle, conformément à l'objet de l'emplacement réservé n°4 qui existe à cet endroit dans le PLU.

Afin de sécuriser la nature du projet immobilier et de favoriser sa bonne insertion, la Mairie de Lacroix-Falgarde a décidé de répondre favorablement à l'avis de la DDT 31 recommandant **la création d'une OAP**, ce qui est, de notre point de vue, une bonne chose sur le principe. Cette OAP a été introduite dans le dossier soumis à l'enquête publique (cf. §3 de la notice de présentation). L'OAP précise notamment son emprise (11 000 m²) et la vocation du site : une soixantaine de logements (+ ou -10), des locaux médicaux en rez-de-chaussée, une liaison douce et un jardin public, les stationnements devant être aménagés dans le respect de la réglementation du PLU en zone UA.

2 points sont à souligner sur l'OAP et le projet immobilier en lien avec le règlement de la zone UA :

Un projet fixé dans l'OAP

Sans OAP, la zone devenue UA pourrait en effet accueillir d'autres constructions, sans restriction de densité, la hauteur restant néanmoins limitée à 6,5 m (ou 7,5m en zone inondable si nécessaire).

Avec l'OAP, le projet est fixé. On peut alors s'interroger sur les conséquences si le projet tel que décrit dans l'OAP venait à ne pas aboutir. La Mairie précise que cela nécessiterait probablement de revoir le contour de l'OAP par voie délibérative. Pour elle, ce risque semble limité : tant à l'échelle nationale que communale, l'évolution démographique nécessitera la multiplication de ce type de structure ; cette tendance est déjà observable aujourd'hui et les acteurs de la promotion immobilière sont de plus en plus enclin à privilégier ce type de projet.

Un projet immobilier qui présente un nombre de places de stationnement trop limité

Le projet immobilier prévoit 27 places de stationnement pour 65 logements et 8 places pour les locaux médicaux, ce qui n'est pas compatible, de notre point de vue, avec la réglementation et le règlement du PLU qui fixe au moins 1 place par logement en zone UA.

En effet :

La résidence s'inscrit bien dans la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés à l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

Le code de l'urbanisme définit effectivement, pour ce type d'établissement, une exigence de 1 place maximum par logement (articles L123-1-13 et L151-35).

Mais, la référence au code de l'urbanisme ne paraît pas justifier, dans le cas présent, 1 place de stationnement pour 3 hébergements comme le souhaiteraient les architectes du projet. L'article R123-9-1 ou encore R151-46, qui permettent cette dérogation, s'appliquent aux personnes âgées dépendantes, ce qui n'est pas prévu dans le projet puisqu'il s'agit d'un ensemble immobilier destiné aux personnes âgées autonomes.

La Mairie précise en complément que les architectes s'appuient probablement, outre l'article L151-35, sur l'article L151-34 du code de l'urbanisme. Celui-ci précise que « le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction » de ce type d'établissement, mais le règlement du PLU de Lacroix-Falgarde n'évoque pas cette possibilité.

1.2.2. Contraintes pour le projet

L'emplacement du site présente essentiellement 2 contraintes :

Zone ABF

2 éléments de patrimoine sont particulièrement importants dans le secteur :

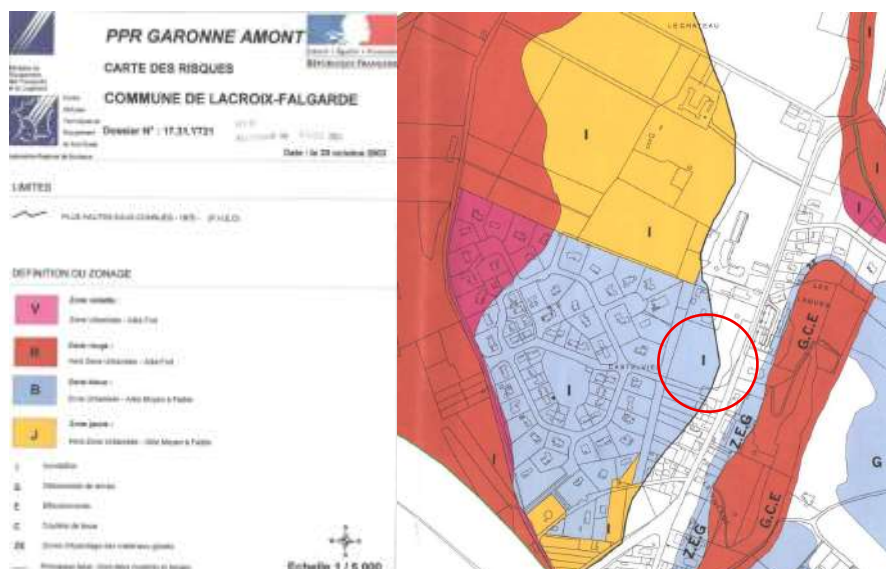
- l'église datant de 1875, qui, au-delà de l'aspect religieux et historique, représente une accroche forte dans la lecture paysagère,
- le Château de Lacroix datant de 1574 qui a été classé Monument Historique.

La parcelle, objet de la révision du PLU, est située dans le périmètre de protection de ce château, comme les petits bâtiments collectifs et une partie du lotissement de Castelveil.

La Mairie précise que le permis de construire sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Zone inondable

Le PLU de 2019, dans son annexe présentant le PPR, précise les risques notamment d'inondations et le zonage associé. **La parcelle AE0086 concernée par le projet de révision allégée du PLU se situe en partie dans la zone bleue « aléa moyen à faible »,** comme pour le lotissement de Castelveil à l'ouest de la parcelle.



Sur cette zone, les principes appliqués dans le cadre du PPR sont les suivants :

- Ne pas augmenter le niveau de risque
- Permettre le développement adapté des activités existantes

L'ajout de population n'y est pas interdit formellement, à l'inverse de la zone violette ou rouge où l'aléa est fort.

La Mairie précise que le projet ne viendra pas augmenter les risques et se conformera au règlement de ce plan de prévention.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de la Commissaire enquêteur, la Mairie précise que si les contraintes liées aux PPRI/PPRN l'imposent, il pourra être envisagé dans la zone un **rehaussement d'un mètre** comme le prévoit le règlement du PLU p 17/106 (soit une hauteur potentiellement de 7,5 m au lieu de 6,5 m).

1.2.3. Incidence sur l'environnement

La MRAe, en tant qu'autorité environnementale, considère que le projet de révision allégée du PLU de la commune de Lacroix-Falgarde n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Dans le cadre du pré-diagnostic écologique qui a été mené sur le site d'implantation, l'enjeu principal qui a été relevé concerne l'arbre abritant le Grand Capricorne au sud-ouest du site mais qui n'est pas impacté par le projet.

Le site se trouve en dehors de la Trame Verte et Bleue (TVB) et des zones d'inventaires ou de protection.

En ce qui concerne plus particulièrement le déplacement de l'EBC, la Mairie rappelle que ces espaces sont régis par l'article L113-1 du code de l'urbanisme et le règlement écrit du PLU qui interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans le cadre des études préalables à la procédure d'évolution du PLU, **un écologue a réalisé une expertise sur le terrain pour identifier la pertinence d'un tel déplacement** notamment au regard des enjeux naturalistes du site mais également pour identifier le nouvel espace où peut être déplacé l'EBC. Cette expertise a eu lieu en juin 2023 puis à nouveau en juin 2024, le printemps étant la période de plus forte activité environnementale. Cette expertise n'a pas soulevé d'enjeux de conservation majeur au sein de ces boisements d'une part et d'autre part a permis de montrer l'intérêt que pouvait avoir le déplacement de l'EBC au nord sur des espaces davantage boisés et qu'il convient donc de préserver.

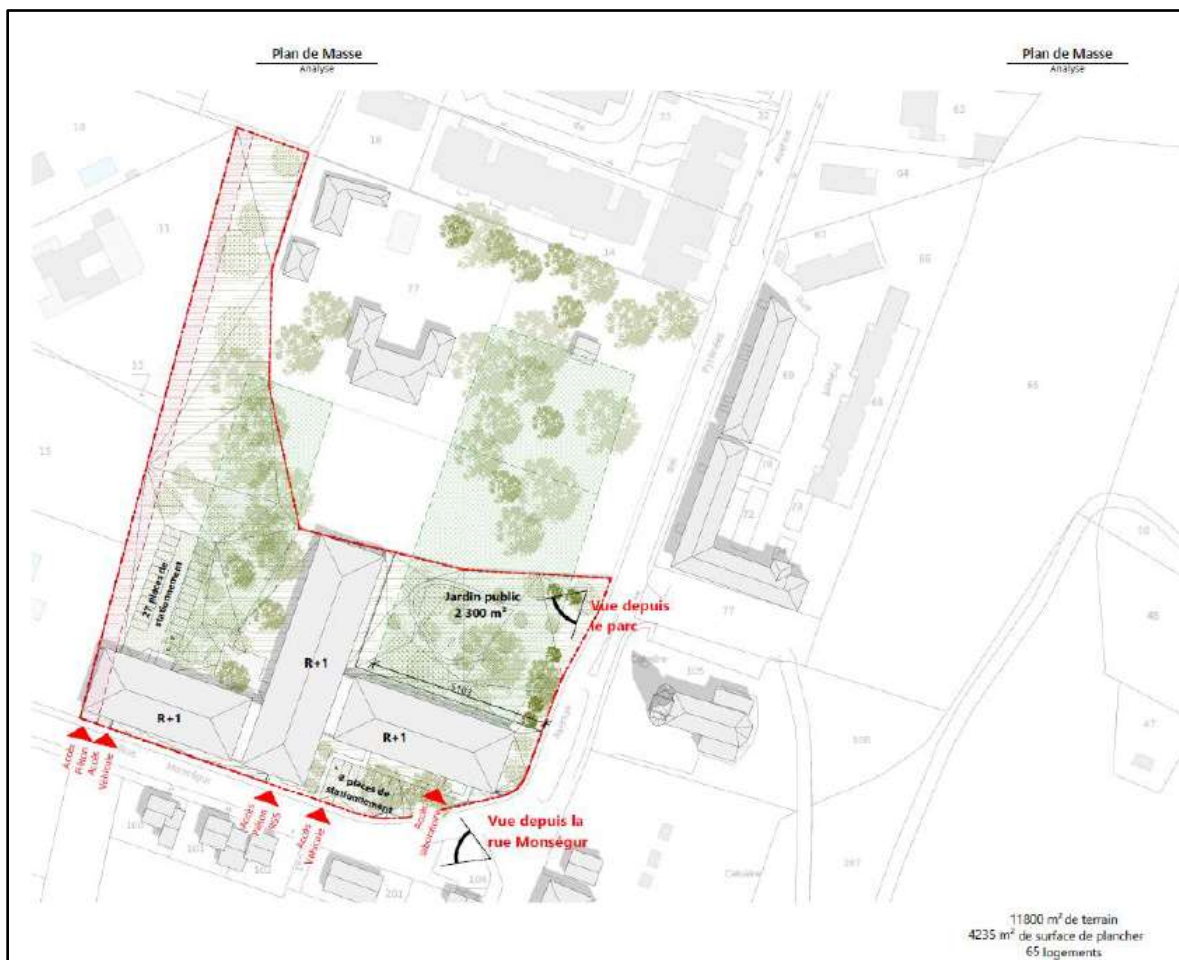
Les élus de la commune ont souhaité profiter des modifications liées à cet EBC pour augmenter la surface protégée.

La Commissaire enquêteur rappelle l'ambiguïté de la présentation : il y a en effet une augmentation du classement en espace boisé mais il y aura une diminution de l'espace boisé, puisque, pour réaliser le projet immobilier tel que décrit dans le dossier d'enquête publique, il y aura une consommation d'espaces verts avec l'abattage de quelques arbres.

Vue des parcelles concernées par le projet



Le projet présenté dans le dossier d'enquête publique



1.2.5. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

L'objectif ici n'est pas d'être exhaustif mais de mettre en exergue les points qui nous paraissent les plus importants.

Le PLU de 2019

Le rapport de présentation du PLU de 2019 (cf. p 222/276) donne un potentiel dans le secteur dénommé « noyau villageois et Castelvieu » de 35 nouveaux logements à l'horizon 2030 essentiellement sur des fonds de jardin.

Le projet de révision allégée prévoit, dans ce même secteur, 65 logements sur la seule parcelle AE0086.

La Mairie précise que « cette évolution est liée pour partie au déplacement d'une centaine de mètres de la zone initialement prévue sur un espace privé non pressenti lors de la dernière élaboration du PLU pour l'accueil de ce type de structure. Le nombre de logements plus important s'avère nécessaire pour assurer la viabilité économique du projet en proposant des services pour les seniors spécifiques (services d'accueil, d'animation...). Afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD, une zone OAP située le long de la RD24 loin du centre bourg sera pour partie fermée ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La Mairie précise que le projet est pleinement compatible avec le PADD.

Le site d'implantation du projet avait déjà été identifié par la municipalité comme un espace de développement au sein du tissu urbain existant dans le document graphique des orientations générales du PADD. Par ailleurs, le projet répond à la fois à l'axe 1 du PADD « Poursuivre un développement urbain progressif favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle », en proposant de nouveaux logements à destination des seniors, à l'axe 2 « Renforcer la qualité de vie du village et conforter l'activité économique », en créant un nouvel espace public végétalisé et des locaux médicaux, et à l'axe 3 « Préserver les espaces agricoles et protéger le patrimoine bâti et naturel », en augmentant de 20% la surface de l'EBC qui sera déplacé. Enfin, il était nécessaire pour la commune de permettre la réalisation de ce projet sur un terrain situé dans le centre villageois dans la mesure où la résidence s'adresse à des personnes âgées, dont le besoin d'être situé à proximité des commerces et services est plus important que pour des plus jeunes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine

La Mairie précise que le projet de révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde s'inscrit dans le projet de territoire du SCoT. En effet, il prend place au sein de la zone urbaine en continuité directe du bourg et du quartier résidentiel de Castelvieu sur des terrains déjà constructibles ; ainsi il évite d'artificialiser des espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension urbaine (ENAF). A ce titre le projet est en accord avec les deux premiers piliers du SCoT « Maîtriser l'urbanisation », « Polariser le développement » et les objectifs « préserver les ressources », « préserver et améliorer la santé publique ».

La commune de Lacroix-Falgarde se situe au sein de la « zone de développement mesuré ». Dans cette zone, la densité préconisée est de 10 à 15 logements par hectare.

Le projet prévoit une densité supérieure puisque 65 logements seront construits sur une emprise de 1.18 ha soit une densité de 55 logements par hectare.

La Mairie précise que, bien que la densité du projet soit supérieure à celle du SCoT, elle est cohérente avec les dernières réglementations et notamment la Loi Climat et Résilience qui préconise d'augmenter les densités pour préserver les ENAF.

Elle souligne que les logements qui seront produits dans le cadre du projet sont à destination des seniors et qu'il ne s'agit pas de produire des logements pour le développement de la commune et l'accueil de nouvelles populations mais plutôt pour répondre à un besoin d'une partie de la population déjà présente dans la commune.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie

La Mairie précise que le projet ne va pas à l'encontre des objectifs fixés dans le SRADDET et vient même renforcer l'objectif n°2 qui consiste à « Concilier développement et excellence environnementale ». La création d'un parc public de plus de 2 300 m² et l'augmentation d'un EBC notamment vont dans le sens de cet objectif.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

La Mairie précise que le projet n'impacte pas négativement les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiée dans le SRCE. Au contraire, la création ou le maintien d'îlots de fraîcheur au cœur du village permettra de créer des microréservoirs de biodiversité qui seront des maillons non négligeables de la trame verte et bleue locale.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

L'additif au rapport de présentation précise que les futures modifications du PLU ne constitueront pas des obstacles à l'écoulement des eaux et ne remettront pas en cause les objectifs et orientations du SDAGE. En effet bien que le reclassement d'une partie de la parcelle AE0086 de la zone UB vers la zone UA implique une augmentation du droit à construire, la parcelle est déjà considérée comme constructible.

La procédure de révision allégée du PLU ne vient pas impacter le SAGE puisque les enjeux de ce document ayant un lien avec le projet, à savoir la qualité de l'eau et la gestion des crues et de l'occupation du sol, seront pris en compte au moment de l'élaboration du permis de construire du projet via le respect notamment du règlement du PLU et du PPRI.

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) du SICOVAL

Le SICOVAL n'a pas émis d'avis défavorable sur le projet, on peut donc dire qu'il considère que le projet ne va pas à l'encontre des objectifs qu'il a fixés dans le PCAET.

La loi ZAN (zéro artificialisation nette)

La présente évolution du PLU de Lacroix-Falgarde n'envisage pas de consommer de l'espace sur des zones agricoles ou naturelles. L'emprise du projet se trouve en effet sur des terrains classés en zones UA et UB et destinés à l'accueil de constructions ; ces terrains sont déjà en partie artificialisés et sont identifiés comme totalement urbanisés dans le dernier millésime de l'OCSGE dimension « usage du sol » (Occupation du Sol à Grande Echelle).

On rappellera que le rapport de présentation du PLU précise la consommation foncière envisagée sur la commune et donne une carte (cf. p 226/276) de la consommation foncière entre 2009 et 2018. La parcelle concernée par le projet de révision du PLU est considérée comme déjà bâtie en 2009.

1.3. Respect de la procédure

Dans ce paragraphe, nous ne reviendrons pas sur l'ensemble des points décrits dans mon rapport d'enquête. Nous retiendrons seulement une synthèse des points essentiels qui montrent que **la procédure a été respectée selon la réglementation et/ou les engagements pris notamment au travers d'arrêtés municipaux et dans les délais.**

En premier lieu, nous rappellerons que nous avons vérifié que la Mairie a bien la légitimité pour engager la révision allégée de son PLU puisqu'elle s'est opposée au transfert de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération du SICOVAL (cf. délibération du 21/10/2020) et que le seuil de la minorité d'opposition au transfert par les communes a été atteint.

Le choix de la procédure d'évolution du PLU est fixé par le Code de l'Urbanisme. Dans le cas présent, le PLU fait l'objet d'une procédure de révision allégée en application des articles L. 153-34, L.153-35 et R153-12 du Code de l'Urbanisme.

La présente enquête publique est organisée et conduite dans le cadre des articles du Code de l'environnement L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-46.

Elle s'est déroulée du mardi 22 avril 2025 à 9h00 jusqu'au vendredi 23 mai 2025 à 17h30, soit une durée d'enquête publique de 32 jours consécutifs.

Cette durée, au-delà de ce qui est prescrit dans la réglementation (15 jours en l'absence d'évaluation environnementale), marque la volonté de la Mairie de laisser le temps nécessaire au public de prendre connaissance du dossier et de faire part de ses observations.

Les principales étapes, avant et pendant l'enquête publique, ont été les suivantes :

- des débats et approbations en Conseil Municipal,
- une phase de concertation,
- la décision de la MRAe de dispense d'évaluation environnementale,
- la demande et la réception d'avis des PPA,
- la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour la conduite de l'enquête publique,
- l'information du public dans la presse, par voie d'affichage dans la commune, sur le panneau lumineux à l'entrée du centre commercial Verte Campagne, sur le site internet de la commune et sur sa page Facebook,
- la possibilité pour le public de prendre connaissance du dossier (papier et numérique) et de faire part de ses observations, sur le registre papier, sur le registre numérique, par courrier, par mail et lors de 3 permanences de la Commissaire Enquêteur.

Le dossier soumis à l'enquête publique de **185 pages** est clair et documenté. On y voit bien l'évolution du règlement notamment au travers des cartes graphiques présentant la parcelle dans le PLU de 2019 et dans le dossier présenté à l'enquête publique.

Il comporte l'ensemble des pièces demandées par la réglementation en vigueur (article R123-8 du code de l'environnement) et permettant de comprendre les évolutions projetées :

- Des pièces administratives, notamment la délibération prescrivant le lancement de la procédure de révision allégée du PLU et approuvant les objectifs, la délibération approuvant le bilan de la concertation et l'arrêt du projet, l'arrêté prescrivant l'enquête publique,
- la décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas de la MRAe et la décision en Conseil Municipal de ne pas réaliser d'évaluation environnementale suite à cet avis conforme,
- la notice de présentation intégrant l'ajout de l'OAP, l'additif au rapport de présentation, l'extrait du règlement graphique de zonage,
- le dossier de saisine de la MRAe,
- les avis des PPA et le mémoire en réponse de la Mairie.

En complément, j'ai pris connaissance du PLU en vigueur (2019) disponible sur le site internet de la commune, en particulier le rapport de présentation (276 pages), le PADD (16 pages), le règlement écrit (106 pages), le règlement graphique, l'annexe sur le PPRI (56 pages), les avis des PPA (59 pages), les OAP (50 pages), le rapport et les conclusions de la Commissaire enquêteur de 2019 (142 pages).

L'enquête publique s'est déroulée de façon régulière et dans de bonnes conditions.

J'ai fait parvenir mon **Procès-Verbal de synthèse** par mail le mardi 27/05/2025 et je l'ai remis en main propre à Monsieur le Maire au cours d'une réunion qui s'est tenue le mercredi 28/05/2025 à la Mairie de Lacroix-Falgarde, en présence du Directeur Général des Services et de son adjointe. J'ai reçu par mail, le mercredi 11/06/2025, **les réponses de la Mairie** à mes questionnements et aux observations du public.

J'ai pu sans difficulté :

- prendre connaissance des documents présentés à l'enquête publique,
- solliciter chaque fois que de besoin la Mairie pour des documents et explications complémentaires sur le projet,
- échanger avec la Mairie autant que de besoin,
- constater que Monsieur le Maire atteste que l'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé à plusieurs endroits de la commune au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci,
- vérifier la publicité de l'avis d'enquête publique dans deux journaux locaux, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci,
- constater que le dossier était accessible au public (dossier papier au siège de l'enquête en Mairie et sur le registre numérique),
- vérifier que le public avait la possibilité de communiquer ses observations, questionnements ou propositions, par courrier à mon attention, sur le registre papier ou le registre numérique,
- me tenir à la disposition du public, lors des 3 permanences prévues par l'Arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et par l'avis d'enquête publique,
- visiter la ville à plusieurs reprises et me rendre compte, par moi-même, des enjeux de la commune et des observations ou difficultés soulevés par les habitants de la commune,
- rencontrer la Mairie avant le démarrage de l'enquête publique pour fixer les modalités de l'enquête publique (le 25/03/2025) et dans les 8 jours suivant la fin de l'enquête (le 28/05/2025) pour un entretien sur son déroulement et pour remettre mon Procès-Verbal de synthèse contenant les observations du public, des PPA et mes questionnements,
- examiner les éléments apportés par le maître d'ouvrage en réponse aux observations et questionnements figurant dans mon Procès-Verbal de synthèse.

2. Examen des observations

2.1. Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

La commune a envoyé le dossier à **15 PPA** le 17 janvier 2025 et ces derniers ont été invités à une réunion d'examen conjoint un mois plus tard soit le 17 février 2025. Cette réunion s'est tenue en mairie.

Les PPA invités étaient :

La DDT, le conseil régional Occitanie, le conseil départemental de la Haute-Garonne, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre des métiers et de l'artisanat de Haute-Garonne, la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, Tisséo, le syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine (SCoT), le SICOVAL, les communes de Portet sur Garonne, Pinsaguel, Pins-Justaret, Goyrans, Aureville et Vigoulet-Auzil.

Aucune PPA n'était présente à la réunion.

5 PPA ont néanmoins donné un avis. Il n'y a pas d'avis défavorable ni de réserve.

On ne reprendra pas ici l'ensemble des avis, mais on soulignera les éléments qui nous paraissent les plus importants :

La DDT 31 recommande de réaliser une OAP et indique que les projets d'aménagement prévus dans le cadre de cette procédure ne sont pas considérés comme des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La Mairie a décidé d'intégrer l'OAP dans le dossier soumis à l'enquête publique (cf. §3 de la notice de présentation).

Le SMEAT émet un avis favorable en précisant notamment que le positionnement, la mixité de fonctions et la densité (55 logements par hectare) s'inscrivent dans les prescriptions et recommandations du SCoT.

Le SICOVAL attire l'attention sur la **capacité de la Station d'Épuration (STEP)** qui est actuellement chargée à 89 % de sa capacité (donnée 2023) et indique qu'il est prévu un raccordement via un nouveau poste de refoulement en lieu et place de la station actuelle vers la station d'épuration de Pins-Justaret. Cette nouvelle station sera en capacité de recevoir les projets prévus à long terme.

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse de la Commissaire enquêteur, la Mairie précise que ce déplacement a été acté par délibération du SICOVAL en Mai 2023 et sa mise en service est prévue **d'ici le début de l'année 2028**. Compte tenu des délais d'instruction et de construction, cette mise en service devrait intervenir avant l'occupation de la résidence senior.

Elle ajoute que toutes les OAP ont été gelées jusqu'à ce que le transfert de la station soit officiellement acté et seuls ont été engagés des projets sur des espaces privés non encadrés par une OAP. Depuis 2020, ces projets représentent 72 logements, dont une quarantaine, sont déjà livrés (et inclus dans les 89% de capacité utilisés). Les logements restant à raccorder, ainsi que le projet présenté ici représentent quant à eux moins de 5% du nombre d'équivalents habitant déjà raccordés, et ne sont donc pas a priori susceptibles de conduire à un dépassement du seuil de saturation. En complément, la Mairie précise qu'il n'y a pas de projets de raccordement significatifs sur la commune d'Aureville et sur la commune de Lacroix-Falgarde ; il reste à raccorder, d'ici à 2028, une trentaine de logements aménagés sur des terrains privés. Les autres projets sur la commune seront postérieurs à la mise en service de la nouvelle station d'épuration. En tout état de cause, le permis d'aménagement sera, le cas échéant, gelé par le SICOVAL si la station d'épuration ne permet pas d'accueillir ces nouveaux équipements.

Le SICOVAL évoque également que le secteur est sensible vis-à-vis de la **gestion des eaux de pluie** par rapport à l'urbanisation.

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse de la Commissaire enquêteur, la Mairie précise que le quartier de CASTELVIEL fait partie des points de vigilance identifiés dans le cadre de la rédaction du schéma directeur des eaux pluviales en cours. Plusieurs études doivent être encore menées, et des solutions sont déjà envisagées afin de prévenir les risques de débordements en cas de fortes pluies.

2.2. Observations du public

Au total, **12 contributions du public ont été analysées**. Une a été recueillie au cours de la dernière permanence, deux sont issues du registre papier (un courrier et une observation directe sur le registre) et neuf du registre numérique (un mail et huit contributions directes sur le registre numérique).

Compte tenu de la pluralité des supports (le registre numérique n'étant qu'un seul de ces supports), **la Commissaire Enquêteur a réalisé un rapport complet de l'ensemble des observations du public recueillies sur le projet de révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde**, qu'elles soient orales ou écrites, qu'elles soient issues du registre numérique (directes ou courriels) ou du registre papier (directes ou courrier postal). Ce rapport **comporte 24 pages**, après remise en forme notamment pour éliminer les pièces jointes en doublons et regroupement en 3 parties : observations orales, observations sur le registre papier et observations sur le registre numérique.

Ce rapport a été transmis à la Mairie lors de la remise du Procès-Verbal de synthèse pour qu'elle puisse apporter des éléments de réponse aux observations et questionnements du public. Il figure en annexe 8.6. du rapport d'enquête avec les éléments de réponse de la Mairie.

De façon globale et en synthèse, on soulignera qu'il n'y a **pas d'opposition affirmée au projet**. Il est notamment indiqué que les observations et propositions « ne sont pas de nature à contester le projet et empêcher sa réalisation dans son ensemble [...] ».

Les questions ou inquiétudes soulignées par les contributeurs portent en particulier sur les thèmes suivants :

Le risque d'aggravation de la circulation

La Mairie précise que l'ajout d'une maison pour seniors ne devrait pas aggraver de manière significative les difficultés de circulation aux heures de pointe.

Cependant, en profitant de la mise en œuvre de ce projet, la commune travaille sur le réaménagement du rond-point à la sortie du quartier de Castelveil afin de sécuriser et fluidifier les sorties de véhicules en plus de la création de nouvelles places de parking à destination du public. Par ailleurs, la commune travaille depuis plusieurs années au déploiement d'un réseau de pistes cyclables. Celui-ci a vocation à relier, à terme, la gare de Pins Justaret, et à offrir une alternative de mobilité douce pour les trajets domicile-travail, notamment vers Toulouse. Cette initiative pourrait contribuer à désengorger la circulation.

Le stationnement

La Mairie précise que rien n'est définitif quant au dimensionnement du stationnement et qu'elle y sera vigilante. Elle précise aussi qu'un parking visiteur sera créé devant le laboratoire et que celui du boucher devrait être réaménagé.

Le problème des eaux pluviales

La Mairie précise que le schéma directeur des eaux pluviales est en cours de rédaction au SICOVAL et plusieurs pistes sont envisagées pour améliorer le réseau de Castelvieu.

La capacité de la station d'épuration

En complément de ce qui a été indiqué précédemment au niveau de l'avis des PPA, la Mairie précise qu'en l'absence de capacité suffisante de la station d'épuration à traiter les eaux usées générées par cette construction, le permis d'aménager sera suspendu jusqu'à la mise en service effective du transfert de la STEP.

Concernant les coulées de boues observées sur la photo jointe à la dernière observation, le SICOVAL explique qu'elles résultaient d'une défaillance sur une machine de location qui avait été testée sur site. L'équipement a débordé sans que les dispositifs de sécurité n'interviennent pour l'arrêter. Depuis cet équipement a été retiré et n'est plus en fonctionnement.

La Commissaire enquêteur a constaté cette coulée de boue et en a discuté avec un agent du SICOVAL sur place qui lui a confirmé en effet qu'elle était sans rapport avec le niveau de saturation de la station.

La localisation du pôle santé qui serait mieux situé sur le centre commercial

La Mairie précise qu'il ne s'agit pas d'un pôle santé, mais d'un laboratoire d'analyses médicales, dont les besoins en stationnement sont limités et que le centre commercial a des capacités d'extension limitées.

La création d'un nouveau jardin public

La Mairie précise que le jardin public a été proposé par l'aménageur pressenti et n'est qu'accessoire au projet. L'objectif est d'ouvrir cet espace, à proximité du centre commercial et en face de l'église aux Cruci-Falgardiens, alors qu'en l'absence de cette proposition, le parc serait réservé à l'usage unique des résidents de la maison sénior.

L'unique but du projet est de favoriser un seul propriétaire

La Mairie précise que le projet et la création de l'OAP permettent de maîtriser le futur de ce foncier et d'exiger un certain nombre d'éléments d'intérêt général (création de cheminement piéton reliant le quartier de Castelvieu au centre commercial, laboratoire d'analyse médicale, jardins...). Il permet au contraire de limiter le projet dans ses dimensions.

La prise en compte des données issues de documents en élaboration tels que le PPRN et le PPRI

La Mairie indique que cela sera bien entendu pris en compte au moment du dépôt du permis d'aménager. A ce jour, en raison de divergences de zonage entre le PPRI/PPRN en vigueur et la version en cours de révision, l'Etat impose l'application du zonage le plus strict.

L'augmentation de la surface de l'EBC ne remplacera pas la suppression d'arbres centenaires

La Mairie précise que le projet s'inscrit dans la logique de la loi ZAN qui oblige les communes à densifier leurs centres bourgs. La parcelle n'est d'ailleurs pas considérée comme ENAF (Espace naturel agricole ou forestier). Elle indique également qu'elle s'est rangée à l'avis de l'écologue concernant les essences présentant de l'intérêt et méritant d'être préservées.

Replacer le projet dans un contexte plus général vis-à-vis du PLU et des données démographiques : d'autres projets d'urbanisme concernant des résidences seniors (Castelviél) ou multigénérationnelles (OAP avenue des Pyrénées) ne sont pas abordées dans le document et devraient être pris en compte dans cette révision de PLU

La Mairie répond qu'il n'existe actuellement pas sur la commune de résidences de type senior. Le quartier de Castelviél, à proximité des commerces et de la zone de loisir présente un cadre idéal pour en accueillir. Les projets mentionnés s'inscrivent tous dans ce cadre spécifique. Les projets réalisés sur les différentes zones se devront d'être complémentaires et la mairie en s'appuyant sur les documents d'urbanisme s'attachera à préserver cette complémentarité pour assurer l'accueil d'une population diversifiée (une des zones appartient à la mairie et la seconde fait l'objet d'une OAP).

3. Avis de la Commissaire Enquêteur

En l'état actuel du dossier,

- après avoir longuement étudié avant, pendant et après l'enquête publique le projet de révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde,
- après un examen approfondi des observations du public,
- après une analyse des avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe,
- avec les réponses de la Mairie exprimées suite à mon Procès-Verbal de synthèse et suite à mes demandes de précisions,
- avec les engagements pris par la Mairie de modifier certaines rédactions dans le dossier,

en fonction de ma propre analyse du dossier et des visites du territoire communal,

je formule mon avis motivé suivant :

A l'issue de cette enquête publique, après avoir vérifié que :

- la procédure d'enquête publique de révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde a été respectée,

- les documents soumis à l'enquête publique présentent les éléments techniques, les enjeux du projet et les évolutions envisagées,
- le public a reçu une information complète sur le projet,
- le public a eu la possibilité de faire part de ses observations, questionnements et remarques sur le projet,
- l'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante,

Et estimant que :

Points positifs :

- le projet de révision allégée du PLU, après précisions apportées par la Mairie de Lacroix-Falgarde suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA), aux contributions du public et à mes questionnements, est globalement cohérent avec les orientations d'urbanisation choisies par la Mairie et définies dans le PADD,
- le dossier présente les éléments d'articulation du projet de révision allégée du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes supra-communaux,
- les réponses de la Mairie sont globalement claires tant sur les avis des PPA, que sur les observations du public et sur mes questionnements,
- les PPA interrogées n'ont pas répondu ou n'ont pas émis d'avis défavorable, ni de réserve ; les observations ont été intégrées par la Mairie,
- la MRAe, en tant qu'autorité environnementale compétente en matière d'environnement, dans son examen au cas par cas, considère que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement,
- le SICOVAL précise que le projet immobilier est compatible avec la capacité de la station d'épuration de Lacroix-Falgarde ou l'échéance de son remplacement,
- sur les eaux pluviales, la Mairie précise que le schéma directeur est en cours de rédaction au SICOVAL et plusieurs pistes sont envisagées pour améliorer le réseau de Castelvieu,
- le SMEAT émet un avis favorable en soulignant le positionnement, la mixité de fonctions et la densité qui s'inscrivent dans les prescriptions et recommandations du SCoT ; il précise que l'opération est sans incidence sur la trame verte et bleue et sur les corridors de biodiversité,
- l'observation de la DDT31 portant sur la création d'une OAP a été intégrée au dossier d'enquête ; la création d'une OAP permet de maîtriser l'urbanisation de la zone,
- le public a fait part d'observations mais n'a pas affirmé d'opposition au projet,
- le projet immobilier à l'origine de la révision allégée du PLU est situé en centre-bourg, ce qui permet de densifier le tissu urbain sans engendrer d'étalement urbain,

- la présente évolution du PLU n'envisage pas de consommer d'espace sur des zones agricoles ou naturelles. L'emprise du projet immobilier se trouve sur des terrains actuellement classés en zone UB ou UA,
- le projet se fait sur une parcelle pas ou peu boisée, dont l'écologue a souligné qu'elle ne présentait pas d'enjeu particulier de conservation,
- le projet immobilier répond à un besoin identifié par la commune : maison sénior, laboratoire d'analyses médicales, cheminement doux.

Points d'attention :

- L'OAP fixe précisément le projet immobilier. Même si la commune estime le risque limité, on peut s'interroger sur les conséquences si le projet tel que décrit dans l'OAP venait à ne pas aboutir.
- Le projet immobilier décrit dans le dossier soumis à l'enquête publique présente un nombre de places de stationnement trop limité, qui n'est pas compatible avec la réglementation et le règlement du PLU de Lacroix-Falgarde en zone UA. Le projet de maison sénior pour personnes âgées autonomes et le règlement du PLU en zone UA ne permettent pas d'appliquer la dérogation prévue au code de l'urbanisme d'une place de stationnement pour 3 hébergements comme le souhaiteraient les architectes du projet immobilier (cf. p 5-6/21 du présent rapport).
- La parcelle, objet de la révision allégée du PLU, est située dans le périmètre de protection du château, même si c'est le cas également pour les petits bâtiments collectifs et une partie du lotissement de Castelvieu. La Mairie précise que le permis de construire sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- La parcelle AE0086 concernée par le projet de révision allégée du PLU se situe en partie dans la zone bleue du PPRI « aléa moyen à faible », comme pour le lotissement de Castelvieu à l'ouest de la parcelle. L'ajout de population n'y est néanmoins pas interdit formellement. La Mairie précise que si les contraintes liées aux PPRI/PPRN l'imposent, il pourra être envisagé dans la zone un rehaussement d'un mètre comme le prévoit le règlement du PLU p 17/106 (soit une hauteur potentiellement de 7,5 m au lieu de 6,5 m).

Le bilan comparatif des avantages et des inconvénients observés sur le dossier soumis à l'enquête publique est plutôt favorable quand on regarde notamment l'avis des PPA, la faible incidence sur l'environnement, l'intérêt général du projet et la cohérence avec les orientations du PADD.

La Mairie apporte globalement une réponse qui permet d'assurer un équilibre entre, d'une part, un développement urbain inévitable dans une zone en centre-bourg d'une commune attractive proche de Toulouse, et d'autre part, une maîtrise de l'urbanisation avec l'implantation d'un projet cohérent avec les besoins exprimés par la commune.

En conséquence,

j'émet un avis favorable
sur le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Lacroix-Falgarde (31120)
assorti d'une réserve

Réserve :

En l'état actuel du dossier, le nombre de places de stationnement prévu dans le projet immobilier (maison sénior pour personnes âgées autonomes) n'est pas compatible avec la réglementation (code de l'urbanisme) et le règlement du PLU de la commune pour la zone UA. Il conviendra donc d'assurer cette cohérence.

Fait le 19/06/2025

La Commissaire Enquêteur,

Jeanne-Marie Costes

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Costes', with a stylized flourish at the end.