

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

## Commune de Lacroix-Falgarde

### 7.2. Prise en compte des réserves et recommandations du commissaire enquêteur



**Sicoval**  
Communauté  
d'agglomération du Sud-Est  
Toulousain

Elaboré avec l'appui technique du  
Service Urbanisme et  
Développement du Territoire du  
SICOVAL

Mise en révision

Arrêt :

Approbation :

**REÇU**

le

**13 NOV. 2019**

**PREFECTURE de la Hte-GARONNE**

15/11/2014

28/11/2018

- 9 NOV. 2019



Mairie de Lacroix-Falgarde  
30 avenue des Pyrénées 31120 Lacroix-Falgarde  
Tel: 05 61 76 24 95





## **Evolutions suite aux conclusions du commissaire enquêteur :**

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLU s'est déroulée du 7 mai au 7 juin 2019.

En conclusion de son rapport, le commissaire enquêteur donne un avis favorable au projet de PLU en formulant les réserves et les recommandations synthétisées ci-dessous.

L'ensemble des modifications au projet de PLU indiquées dans ce mémoire, ainsi que celles formulées en réponse aux avis des personnes publiques associées ont été reportées dans le dossier approuvé par le Conseil Municipal.

*NB : Le rapport de présentation (parties « Explication des choix retenus » et « Evaluation environnementale ») est modifié de manière à prendre en compte les modifications des pièces du PLU.*

### **Réserves :**

- Réserve n°1 : « Modifier le rapport de présentation et le règlement écrit afin d'inscrire le nouveau coefficient d'emprise au sol concernant la zone UCb qui sera dorénavant de 9% quelle que soit la superficie des terrains sans pouvoir dépasser 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Introduire également les modifications apportées sur le coefficient d'espaces verts et la distance minimale d'implantation des constructions sur une même propriété.»

*Réponse de la commune : Le règlement écrit et le rapport de présentation sont modifiés dans ce sens dans le dossier de PLU soumis à approbation du Conseil municipal.*

- Réserve n°2 : « Inscrire un ER en lisière du lotissement du Cossignol pour la mise en place d'une bande végétalisée afin de gérer les eaux de pluie ; renforcer les dispositions sur les noues et les bandes plantées des OAP des zones AU en extension et enfin intégrer dans le règlement un EBC sur les parcelles agricoles en amont, pour favoriser la création d'une haie. »

*Réponse de la commune : Un ER pour la mise en place d'une bande végétalisée en lisière du hameau du Cossignol ainsi qu'un EBC pour la création d'une haie sur les parcelles agricoles en amont sont ajoutés au règlement graphique.*

*Les dispositions sur les noues et les bandes plantées des OAP des zones AU en extension sont renforcées. Le périmètre des zones AUa et AUc a été par ailleurs très légèrement agrandi afin de permettre l'implantation d'une coulée verte d'au moins 8 mètres de largeur.*

- Réserve n°3 : « Respecter les réponses faites aux avis PPA. »

*Réponse de la commune : L'ensemble des évolutions du dossier de PLU proposées dans la pièce 6.2 « mémoire en réponse aux avis des PPA » telle que soumise à l'enquête publique sont intégrées dans le dossier soumis à approbation.*

*Le SMEAT a envoyé un courrier en commune en début d'enquête publique pour rendre un avis. Cet avis a été annexé à la liste des avis des PPA (pièce 6.1) mais ne figure pas dans la pièce 6.2 « Réponses aux avis des personnes publiques associées », ce document ayant été*

reçu en dehors du délai de consultation des PPA. La réponse de la commune à l'avis du SMEAT figure dans les réponses au procès-verbal du commissaire enquêteur (annexe 3 du rapport) et est reprise dans son rapport. Seules sont complétées les justifications du rapport de présentation concernant le principe de polarisation.

### **Recommandations :**

- Recommandation n°1 : « Dans les OAP, traiter de l'accueil des différents types d'habitat dans le respect du voisinage immédiat. »

Réponse de la commune : Les OAP sur les secteurs d'extension urbaine et les secteurs d'intensification traitent déjà de la typologie d'habitat envisagée (dominante d'habitat individuel, dominante d'habitat groupé...). De plus, les OAP et le règlement donnent des prescriptions pour assurer l'insertion des constructions. Au regard de ces éléments, des compléments ne paraissent pas opportuns.

La commune sera par ailleurs vigilante lors du dépôt des demandes de permis.

- Recommandation n°2 : « Préciser dans l'OAP Castelvieu que sur la parcelle 94, l'accès sera mutualisé pour les parcelles voisines. »

Réponse de la commune : Il est précisé dans l'OAP qu'un accès mutualisé sera à préserver pour les parcelles concernées par le cœur d'îlot vert.

- Recommandation n°3 : « Procéder au changement de zonage de la zone UAa de Castelvieu en AU et phaser l'OAP par rapport aux autres OAP. »

Réponse de la commune : Le changement de dénomination de la zone AUa en zone AUd est effectué dans le règlement graphique ainsi que dans le règlement écrit.

Un phasage de l'urbanisation des zones AUa, AUb, AUc est ajouté dans les OAP et le règlement écrit. Toutefois, la municipalité ne souhaite pas phaser l'urbanisation de la zone AUd (secteur de Castelvieu) par rapport aux autres zones, au vu des contraintes existantes sur le secteur.

- Recommandation n°4 : « Compléter le rapport de présentation et l'annexe eau potable avec les précisions sur les 2 canalisations de la route de Goyrans. »

Réponse de la commune : Des précisions sont apportées au rapport de présentation et à l'annexe Eau potable.

- Recommandation n°5 : « Réfléchir à une entrée à partir de la RD24 sur le secteur de Laques dans un souci de sécurité et de fluidité de la circulation à l'intérieur des nouveaux lotissements. »

Réponse de la commune : Le schéma de l'OAP Laques propose déjà une connexion sur l'avenue de Falgarde pour créer une entrée (cf. flèche rouge) et un chemin piétonnier.

- Recommandation n°6 : « Veiller à considérer la pente pour le chemin piétonnier envisagé afin de rejoindre le centre-ville à partir des abords de la RD24. »

*Réponse de la commune : L'OAP déplacements affiche un principe de liaison douce à créer connectant le centre villageois aux futurs secteurs urbanisés. Ce tracé n'est aujourd'hui pas délimité précisément. Il sera défini de manière à intégrer la pente dans son aménagement lors de l'étude technique précédant sa réalisation. Cette recommandation n'implique pas de modification au projet de PLU.*

- Recommandation n°7 : « Travailler à la gestion des eaux pluviales sur le secteur Castelvieu. »

*Réponse de la commune : Les aménagements eu égard à la voirie et aux surfaces imperméabilisées seront étudiés au stade technique de conception du projet.*

- Recommandation n°8 : « Prendre en considération lors de l'aménagement des zones AU, l'existence d'un remblai sur Moulin-Calaria. »

*Réponse de la commune : Le remblai fait l'objet d'échanges entre la municipalité et la propriétaire du terrain concerné par le remblai. Ces échanges se poursuivront pour assurer de bonnes conditions d'aménagement des zones AU.*

- Recommandation n°9 : « Rencontrer l'agriculteur exploitant la zone A en amont des zones AU afin de lui faire part des problèmes de coulées de boue et de l'éventualité d'une aggravation du fait de la façon de travailler le champ. »

*Réponse de la commune : La municipalité organisera une rencontre avec l'agriculteur afin de lui faire part des problèmes de coulées de boue et d'évoquer avec lui les pratiques culturales permettant de limiter ce phénomène. Cette recommandation n'implique pas de modification au projet de PLU.*

- Recommandation n°10 : « Vérifier dans le rapport de présentation p.232 que le sous-total du milieu physique ne soit pas 5, p.154 remplacer Donneville par Lacroix-Falgarde, et veiller à corriger les erreurs dans les écritures entre Cossignol et Cassignol. Que la date de la réunion publique soit la même entre le bilan de la concertation et l'extrait du registre des délibérations du 28 novembre 2018. Remplacer dans l'annexe eau potable en conclusion UCc par UCb. »

*Réponse de la commune : Les erreurs matérielles relevées par le commissaire enquêteur sont corrigées dans le rapport de présentation et l'annexe eau potable. Concernant le ruisseau du Cossignol/Cassignol, les deux écritures sont possibles en fonction des sources. L'extrait du registre des délibérations du 28 novembre 2018 comporte une erreur sur la date de la seconde réunion publique (il s'agit du 5 juillet 2018 et non du 1<sup>er</sup> juillet 2018). Cette erreur est sans conséquence directe sur la légalité de la délibération.*



## **Evolutions suite à la synthèse des observations du public par le commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur a annexé à son rapport une synthèse des observations du public auxquelles a répondu la municipalité et sur lesquelles le commissaire a émis des avis. Le commissaire enquêteur a pris acte de la demande et de la réponse suivante mais n'a pas repris son avis dans les conclusions motivées :

- Demande de changer la destination des bâtiments existants, à savoir transformer d'anciens bâtiments agricoles en habitations. Les parcelles concernées sont A28, A211, A212, A29 et A27.

**Réponse de la commune :** La commune est favorable à la demande de changement de destination dans la mesure où le potentiel de logements créés ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et notamment l'objectif de production de logements. Par ailleurs, au regard de l'isolement du secteur, des réseaux (secteur en assainissement autonome, desserte par une voirie étroite donnant sur la RD24e) et du risque de multiplication des sorties de véhicules sur la voie départementale, il convient de ne pas identifier l'ensemble des bâtiments faisant l'objet de la demande. La commune est ainsi favorable à ce que seule une partie des bâtiments ayant fait l'objet de la demande soit susceptible de changer de destination (cf. identification ci-dessous). Cette modification permet le maintien de l'économie générale du PLU.



## **Autre évolution du dossier suite à l'enquête publique**

A l'issue de l'enquête publique, le nom des voies citées dans le tableau des ER du règlement graphique a été ajusté (ER 2 : impasse Calaria au lieu de chemin de Calaria, ER 3 : route de la Gleyzette au lieu de chemin de la Gleyzette, ER 7 : RD24 au lieu de RD4).

Une erreur matérielle a été corrigée concernant le périmètre de l'OAP de Castelviel présenté dans la partie Contexte de l'OAP (p.32 du document). Cette modification n'entraîne pas d'évolution de l'OAP et est conforme au périmètre figurant dans le règlement graphique et dans le schéma d'orientation présentés en enquête publique. Pour une meilleure compréhension, il est par ailleurs ajouté dans les OAP des secteurs d'extension urbaine que les aménagements sur la RD24 sont mentionnés à titre indicatif et se situent en dehors des secteurs de développement faisant l'objet de l'OAP.

Le règlement écrit a été modifié dans sa forme afin d'améliorer sa lisibilité (uniformisation des puces, mise en page,...). Les dispositions relatives aux EBC ont été ajoutées dans la zone UB, un EBC étant présent dans cette zone.

Le rapport de présentation a fait l'objet de corrections orthographiques et d'une mise à jour du contexte supra-communal.

Ces modifications sont des ajustements mineurs pour améliorer la clarté et la lisibilité du dossier. Elles n'entraînent pas d'évolution sur le fond du dossier et notamment sur les règles du PLU.