

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

Commune de Préserville

**ENQUETE PUBLIQUE DU 09 NOVEMBRE AU 03 DECEMBRE 2021**

**Relative à la 1<sup>re</sup> modification du PLU de Préserville**



**RAPPORT**

de M. François PAUTHE

Commissaire enquêteur

Destinataire :

- Madame le maire de Préserville

Copie à :

- Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse

## **AVERTISSEMENT**

Les documents rédigés par le commissaire enquêteur en exécution des dispositions de l'arrêté municipal n° 26-2021 du 07/10/2021 s'articulent de la façon suivante :

### **1<sup>RE</sup> PARTIE : Le rapport d'enquête publique**

Auquel sont associées toutes les annexes du rapport.

### **2<sup>DE</sup> PARTIE : Les conclusions et avis motivés**

Document séparé du rapport d'enquête.

**Les deux documents, le rapport d'enquête publique et les conclusions et avis motivés sont indissociables.**

**ENQUETE PUBLIQUE  
RELATIVE A LA 1<sup>RE</sup> MODIFICATION DU PLU  
DE LA COMMUNE DE PRESERVILLE**

**Du 09 novembre au 03 décembre 2021**

**1<sup>re</sup> PARTIE**

**RAPPORT**

# RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## SOMMAIRE

1	SITUATION GENERALE.....	6
1.1	Introduction .....	6
1.2	Objet et contexte de l'enquête publique .....	6
1.3	Cadre juridique du projet.....	7
1.4	Concertation préalable .....	7
1.5	Organisation de l'enquête .....	7
1.5.1	<i>Préparation</i> .....	7
1.5.2	<i>Publication de l'avis d'enquête</i> .....	7
1.5.3	<i>Information et affichage</i> .....	8
1.5.4	<i>Le dossier et le registre</i> .....	8
1.6	Composition du dossier d'enquête .....	8
1.6.1	<i>Le dossier du projet</i> .....	8
1.6.2	<i>Information environnementale</i> .....	9
1.6.3	<i>Avis CDPENAF</i> .....	9
1.6.4	<i>Avis des PPA et PPC</i> .....	9
1.6.5	<i>Mémoire réponse de la commune</i> .....	9
1.7	Analyse du CE .....	9
2	CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU .....	10
2.1	L'urbanisation de la commune.....	10
2.1.1	<i>Point du potentiel d'urbanisation</i> .....	10
2.1.2	<i>L'urbanisation au regard des orientations du SCOT et du PADD</i> .....	12
2.1.3	<i>L'urbanisation développée par le projet de modification</i> .....	13
2.1.4	<i>Analyse du CE</i> .....	14
2.2	Description du projet de modification.....	14
2.3	Impact Environnemental.....	18
3	ANALYSE DES AVIS DES PPA/PPC ET DES REPONSES DE LA COMMUNE.....	18
4	L'ENQUETE PUBLIQUE PROPREMENT DITE .....	20
4.1	Déroulement de l'enquête .....	20
4.2	Observations portées sur le registre, courriels, courriers.....	21
4.2.1	<i>Bilan comptable</i> .....	21
4.2.2	<i>Analyse des observations du public</i> .....	21
4.3	Observations et questions du commissaire enquêteur. ....	22
4.4	Remise du PV de synthèse .....	23
4.5	Analyse synthétique des réponses.....	23

5	ANNEXES.....	24
5.1	Délibération du conseil municipal autorisant la procédure de modification .....	25
5.2	Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique .....	27
5.3	Avis d'enquête publique .....	29
5.4	Désignation CE .....	30
5.5	Certificat d'affichage.....	31
5.6	Attestations de parution dans la presse.....	32
5.7	PV synthèse des observations assorti des réponses de la commune.....	36
5.8	Liste des acronymes .....	60

# 1 SITUATION GENERALE

---

## 1.1 Introduction

Commune de la Haute-Garonne, Préserville est située à 17km au sud-est de Toulouse. Elle fait partie de la communauté de communes Terres du Lauragais.

Préserville est une commune rurale qui s'étend sur 1219 ha, dont l'économie agricole est l'activité principale, en particulier autour de la culture céréalière. Elle ne dispose d'aucun commerce et la voiture reste indispensable, Préserville n'étant pas directement desservie par des transports en commun. Elle bénéficie de la proximité de deux axes principaux est-ouest, la RD18 et la RD2 qui permettent de rejoindre Toulouse en une trentaine de minutes.

Son caractère champêtre se manifeste par ses paysages agricoles, par ses côteaux et ses routes de crête, qui donnent une impression d'espace et de douceur de vivre.

La commune de Préserville connaît depuis les années 1970 une croissance démographique significative, la population ayant quasiment doublé depuis 1999. Si elle comptait 707 habitants au dernier recensement de 2017, sa population s'établirait aujourd'hui à près de 800 habitants.

Au regard de son positionnement géographique, la dynamique de croissance de la métropole toulousaine devient donc de plus en plus sensible et l'attractivité foncière de Préserville est amenée à s'accroître. C'est dans ce contexte que la commune a engagé les démarches pour faire évoluer son PLU.

## 1.2 Objet et contexte de l'enquête publique

Depuis l'approbation de son plan local d'urbanisme en juillet 2013, une seule modification simplifiée a été effectuée.

Par délibération du 5 octobre 2020 le conseil municipal<sup>1</sup> approuve l'engagement d'une procédure de modification de droit du PLU (Cf. annexe 5.1).

L'enjeu pour la commune est de mieux encadrer son développement urbain, tout en assurant une adaptation cohérente des équipements et des services associés. Elle vise ainsi à apporter les précisions et les améliorations nécessaires dans les règlements écrits et graphiques et dans les OAP.

Les questionnements et les réflexions engagées sur ces sujets durant plusieurs mois ont conduit aux objectifs<sup>2</sup> synthétisés de la façon suivante :

- Retravailler en profondeur l'OAP de la zone AU2 « En Roussel », notamment en phasant la programmation de son urbanisation ;
- Fermer à l'urbanisation le secteur AU3 « Au Cammas » ;
- Modifier les règles des zones U et AU notamment au regard, d'une part des coefficients d'emprise au sol pour réduire les possibilités de densification des secteurs Ua et UB, et d'autre part des dispositions sur les aspects extérieurs, toitures et clôtures ;
- Supprimer le pastillage/sous-zonage en zones A et N, et actualiser en conséquence les changements de destination ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Mettre à jour et toiler le règlement.

Ces objectifs ne sont pas de nature à modifier le PADD du PLU de 2013 et s'intègrent parfaitement dans les orientations qui y sont définies.

Il convient de souligner que la commune de Préserville est rattachée au SCOT du Pays Lauragais de 2013, révisé et approuvé en novembre 2018. Son PLU considéré globalement compatible reste toutefois perfectible sur certains points et le projet de modification poursuivi participe à optimiser cette compatibilité<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Nouvelle équipe municipale à la suite des élections de 2020.

<sup>2</sup> Objectifs analysés au paragraphe 2.2.

<sup>3</sup> Comme le reconnaît l'avis rendu par le PETR du pays Lauragais (Cf. paragraphe 3.1).

Il est à noter également que la communauté de commune Terres du Lauragais ne détient pas à ce jour la compétence approuvée pour élaborer un PLUi.

Enfin, la mairie a pu s'appuyer sur les conseils et l'expertise de Haute Garonne Ingénierie, une agence technique départementale (établissement public administratif), pour mener à bien l'élaboration du projet de modification.

### 1.3 Cadre juridique du projet

La présente enquête publique, sous maîtrise d'ouvrage de la commune, concerne la 1<sup>re</sup> modification de droit du PLU et s'inscrit dans les articles L153-36 à L153-41 du code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis ne rentrent pas dans les champs d'application d'une révision de PLU et considérant leur effet de réduction des possibilités de construire, la modification de droit avec enquête publique est jugée pertinente.

### 1.4 Concertation préalable

Une concertation préalable formalisée avec le public n'étant pas obligatoire, et la commune n'a pas jugé nécessaire de conduire un tel processus.

Toutefois, et contrainte à certains égards par les restrictions liées à la COVID19 limitant les possibilités d'une réunion publique, la maire de Préserville a tenu à informer ses administrés du projet de modification par le biais d'un bulletin municipal hors-série « Entre Nous » en mars 2021 (distribué dans les boîtes aux lettres des habitations).

### 1.5 Organisation de l'enquête

#### 1.5.1 *Préparation*

Une 1<sup>re</sup> réunion s'est tenue le 29 septembre 2021 à la mairie de Préserville de 9h00 à 12h30. Les participants étaient les suivants : Mme Benetti maire de Préserville ; M Pelisse 2<sup>e</sup> adjoint chargé de l'urbanisme, Mme Bacou conseillère municipale membre de la commission urbanisme, M Alenda de Haute Garonne Ingénierie, et le commissaire enquêteur (CE).

Elle avait pour but de rappeler le rôle du CE, de faire le point du projet, préparer l'organisation de l'enquête. Elle a permis de définir les dates de l'enquête ainsi que les dates et horaires des permanences du CE.

La MRAe, saisie par courrier, n'a pas jugé nécessaire qu'une évaluation environnementale soit réalisée. Dans ce cas, comme le précise l'article L 123-9 du code de l'environnement, : « La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale. ».

En concertation avec le CE, le maître d'ouvrage a fait le choix de conserver un délai suffisamment long de quatre semaines environ, pour permettre au public de s'exprimer.

L'arrêté d'ouverture d'enquête (Cf. annexe 5.2) a fixé l'enquête d'une durée de 24 jours, du mardi 09 novembre 2021 à 14 h au vendredi 3 décembre 2021 à 18 h.

Enfin, le CE, déjà en possession du dossier sous forme électronique, a pu récupérer la majeure partie du dossier format papier .

Une seconde réunion s'est tenue le 12 octobre 2021 à la mairie de Préserville de 9h00 à 12h00.

Elle a permis essentiellement de visiter les lieux (ER nouveaux, affichage avis, quelques exemples de changements de destination, les secteurs Ua et Ub, le hameau du Vigné, le château d'eau actuel et celui en construction à proximité, les zones AU2 et AU3). Le CE en a profité pour rappeler les consignes d'organisation de l'enquête, de compléter son information sur le projet et son dossier papier, de parapher le registre d'enquête.

#### 1.5.2 *Publication de l'avis d'enquête*

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été signé le 07/10/2021.

L'avis d'enquête publique (Cf. annexe 5.3), relatif à l'arrêté, a été publié dans deux journaux et à deux dates différentes, conformément aux articles L123-10 et R123-11 du code de l'environnement. La commune a fourni les attestations de publication (Cf. annexe 5.6).

### 1.5.3 Information et affichage

L'avis d'enquête a été affiché conformément aux recommandations, en jaune au format A2. Il a été affiché en plusieurs points de la commune, constaté par le CE : sur le panneau d'affichage communal de la RD54, sur le panneau d'affichage de la mairie, sur le parking de l'école, à l'entrée du Vigné, au carrefour chemin du moulin et route d'Odars (zone AU2).



Hameau du Vigné



Mairie



RD54 (route de Lauzerville)

Un certificat d'affichage a été produit par la mairie (Cf. annexe 5.5).

Par ailleurs, un résumé de l'arrêté d'enquête a été joint au bulletin municipal « Entre Nous », produit par la mairie et distribué aux habitants de Préserville les 9 et 10 novembre. Cette diffusion a également très largement participé à informer les habitants.

De plus, une information indiquant les dates de l'enquête a été intégrée au bandeau défilant du panneau d'affichage électronique et lumineux à l'entrée du bourg.

### 1.5.4 Le dossier et le registre

Le dossier d'enquête format papier et le registre ont été disponibles et consultables à la mairie de Préserville.

Le dossier électronique a été inséré complet sur le site de la mairie le 8 novembre 2021.

Un ordinateur dédié a été mis à disposition du public pour la consultation du dossier électronique.

## 1.6 Composition du dossier d'enquête

La CE a pris connaissance du dossier format électronique le 23/09/2021 et du dossier papier le 29/09/2021.

La mairie de Préserville a confié l'élaboration du dossier d'enquête pour l'essentiel au bureau d'études « Paysages » 16 avenue Charles de Gaulle - Bat n°8 - 31130 Balma.

Le dossier d'enquête, de 245 pages, est composé des documents suivants :

### 1.6.1 Le dossier du projet:

Il est constitué de :

- L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal, séance du 5 octobre 2020 autorisant la procédure de modification du PLU (également en annexe) ;
- Un résumé non technique – note de présentation de l'enquête publique ;
- Une notice d'examen au cas par cas ;
- Une notice explicative :
  - Un Préambule, rappelant le cadre législatif ;
  - Le Contexte communal, avec une analyse synthétique des capacités de densification ;
  - Une approche des besoins sur les équipements scolaires ;
  - Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU ;
  
  - La compatibilité du projet avec les plans et programmes, contenant une brève analyse de la consommation d'espace ;
  - Une annexe listant les bâtiments affectés par le changement de destination.

- L'OAP revue de la zone AU2 « En Roussel » :
  - Rappel du cadre législatif et des modalités d'application ;
  - Cartes de localisation du secteur
  - Schéma d'aménagement proprement dit ;
  - Phasage de l'urbanisation ;
  - Principes d'aménagement (typologie des logements, voiries, stationnement, réseau pluvial, adaptation à la pente).
- Un règlement écrit modifié, dans lequel apparaissent en caractère vert les ajouts et en caractère rouge barré les suppressions ;
- Un règlement graphique.

#### 1.6.2 *Information environnementale*

- La demande au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale en vue de la saisine de la MRAe ;
- La décision de la MRAe de dispense de dévaluation après examen au cas par cas du projet de 1<sup>re</sup> modification du PLU de Préserville.

#### 1.6.3 *Avis CDPENAF*

Avis donné sur l'encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes dans les zones A et N.

#### 1.6.4 *Avis des PPA et PPC*

- Direction Départementale de la Haute-Garonne
- PETR du Pays Lauragais (responsable du SCOT) avec une annexe
- Conseil Départemental
- Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne
- Communauté de commune Terres du Lauragais

Nota : le conseil Régional Occitanie et la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute Garonne n'ont pas apporté de réponse à la notification faite du projet en juillet 2021. Leur avis a donc été jugé favorable.

#### 1.6.5 *Mémoire réponse de la commune*

La commune a formulé sa position au regard de chacun des avis supra dans un tableau de synthèse. Ce tableau est bien identifié dans le dossier en format électronique disponible sur le site de la mairie ; il l'est cependant moins dans le dossier format papier, car inséré dans la partie Avis des PPA.

### 1.7 Analyse du CE

Sur la situation de Préserville : sous l'effet d'une croissance démographique attendue, notamment par son flux migratoire et la pression foncière induite, la commune de Préserville manifeste, dans son projet de modification, la volonté de maîtriser son propre développement urbain, en termes de densification et en terme architectural. Cette démarche s'inscrit dans une logique de compatibilité avec le SCOT et le PADD, dans le but louable de préserver le caractère rural de la commune et d'offrir le meilleur cadre de vie possible à ses futurs habitants.

#### Sur la procédure et l'organisation de l'enquête :

Le cadre juridique qui entoure le projet est respecté. L'arrêté et l'avis d'enquête, les dates retenues et les modalités de publicité sont conformes aux attendus, même si l'avis manque de précision formelle sur les horaires de début et de fin d'enquête.

La qualité et le positionnement de l'affichage est très satisfaisant. L'encart sur la présente enquête publique inséré dans le bulletin municipal diffusée en début d'enquête est un complément appréciable qui participe à la bonne information des habitants.

### Sur le dossier :

Le dossier soumis à enquête est conforme dans sa composition à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Le dossier est complet et recevable. Sa qualité globale est considérée satisfaisante au regard de l'information du public.

La note de présentation est claire et concise, indiquant le contexte, les objectifs du projet et le cadre législatif relatif au code de l'environnement et au code de l'urbanisme.

La note explicative est dense et volumineuse avec soixante-onze pages auxquelles se rajoutent trente pages de l'annexe. Elle présente bien les enjeux de la modification et les facteurs qui guident le choix de la commune. Toutefois, elle foisonne de chiffres, parfois différents pour un même objet, ce qui complexifie la compréhension, notamment au regard des domaines de densification urbaine.

Un chapitre consacré aux besoins en équipements scolaires apporte un complément intéressant.

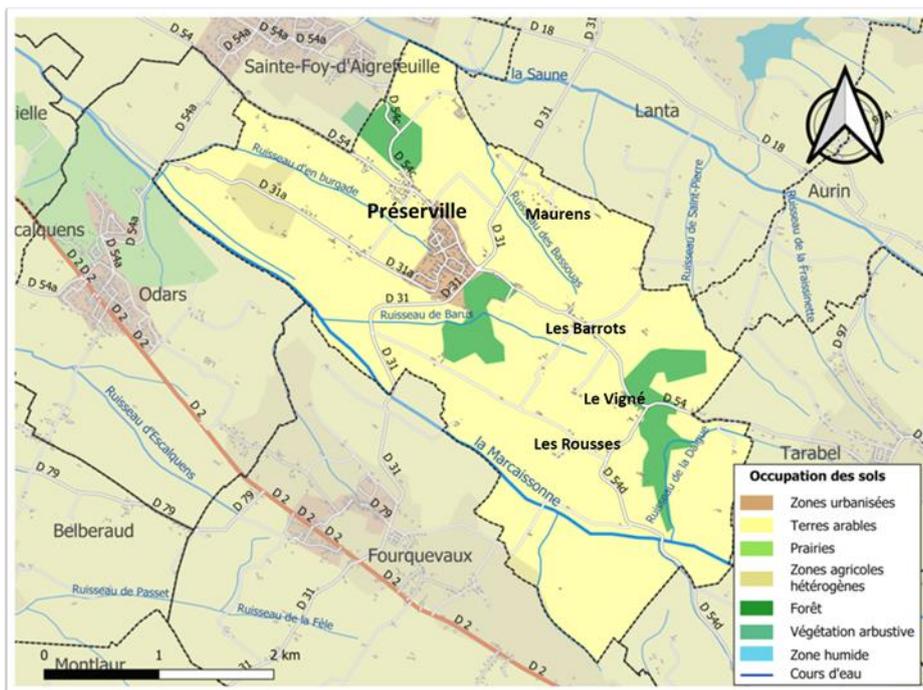
En revanche, il aurait été appréciable de disposer de plus de données concernant le réseau d'eau courante, le réseau d'assainissement et le réseau électrique.

## **2 CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

### **2.1 L'urbanisation de la commune**

#### *2.1.1 Point du potentiel d'urbanisation*

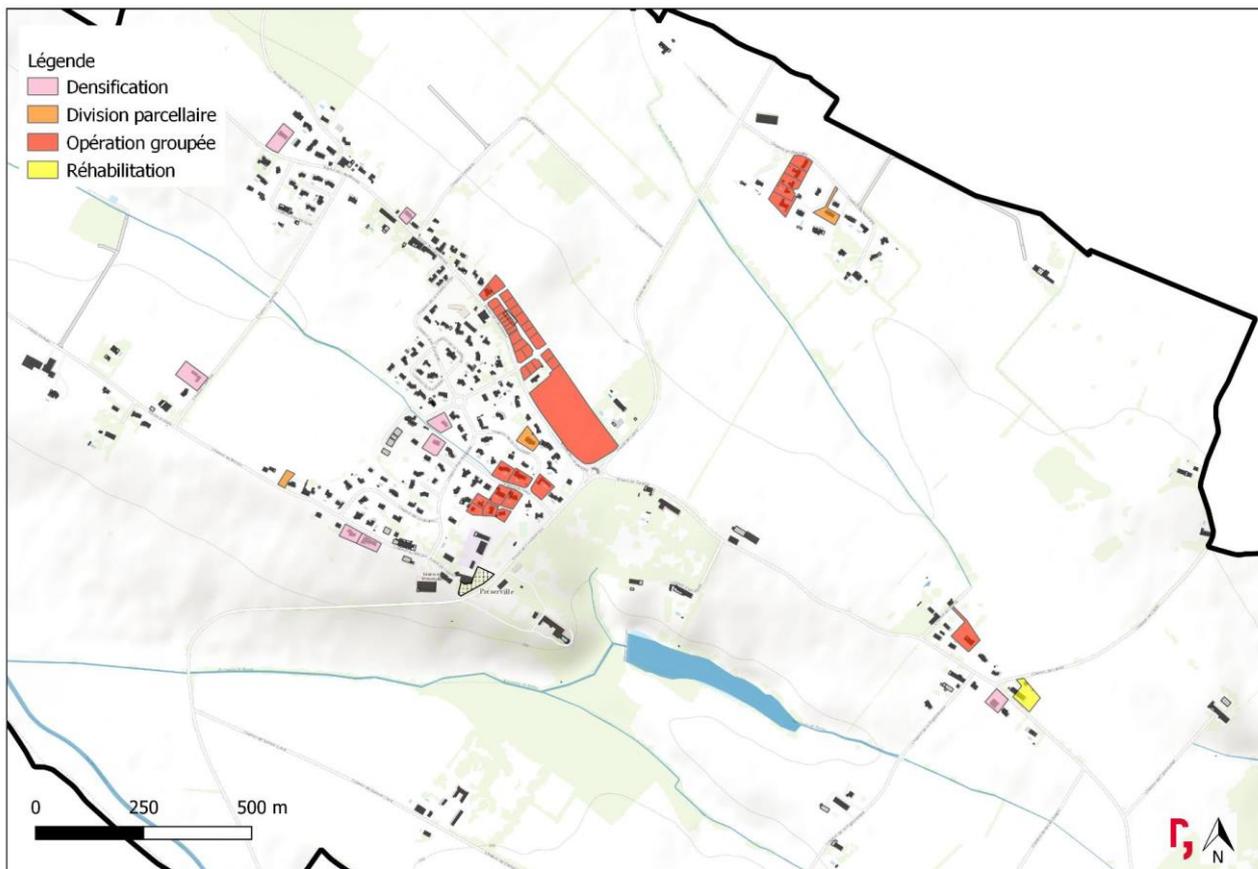
L'habitat de la commune se regroupe principalement dans le bourg proprement dit, où se situent la mairie, l'école, les terrains de jeux, la place du marché, l'église, l'ensemble étalé sur deux coteaux. Ce secteur est classé Ua dans le PLU. Le reste de l'habitat se trouve essentiellement dans les secteurs Ub de Maurens au Nord et des Barrots à l'Est, puis dans des hameaux comme le Vigné ou les Rousses situés au sud-est de la commune.



Le parc de logement a doublé depuis 1999, pour s'établir en 2017 (source INSEE) à 285 logements. Ce phénomène s'est affirmé par la nécessité d'accueillir de nouveaux arrivants et également par le desserrement des ménages. Il s'agit en très grande majorité de résidences principales, de type T4 et plus.

Entre 2011 et 2020, 91 demandes de logements ont été autorisées par la mairie (9 logements par an en moyenne). L'urbanisation de la zone AU1 en 2020 constitue un pic avec 36 permis de construire accordés. Sur dix ans, les constructions se sont principalement réalisées en limite nord du centre bourg, pour une moyenne de consommation d'espace de 8,2 ha sur dix ans.

A titre d'exemple, le croquis ci-dessous indique la localisation des permis de construire de 2011 à 2020 par type d'urbanisation



L'étude du PLU, réalisée par le bureau d'études « Paysages », conduit aujourd'hui à identifier une réserve d'urbanisation mobilisable d'environ 26 ha pour une estimation de quasiment 330 logements potentiels, comme l'indique le tableau ci-dessous.

Zone	Division	Résiduel	Division	Résiduel
	Superficie		Estimation logements	
Ua	3,06	2,51	49	26
Ub	1,76	0,11	27	2
AU2	0	11,8	0	140
AU3	0	7,2	0	85
<b>Total</b>	<b>4,82 ha</b>	<b>21,62 ha</b>	<b>76 logements</b>	<b>253 logements</b>

Le potentiel d'intensification représenté par la division parcellaire et par le résiduel s'établit à 104 logements, mais il reste largement théorique. C'est la raison pour laquelle l'étude applique un coefficient de pondération à chaque domaine, de 70% pour la division parcellaire et de 30% pour le résiduel (dents creuses). Ainsi le potentiel logement relevé s'élève à 268 logements.

zone	Division pondérée	Résiduel pondéré	total
Estimation logements			
Ua	15	18	33
Ub	8	2	10
AU2		140	140
AU3		85	85
Total	23	245	268

Le nombre de logements estimés pour les zones AU2 et AU3 au regard de leur superficie, donne respectivement une densité assez faible de 12 lgt/ha.

Avec une densité appliquée de 15 lgt/ha, le nombre de logements atteint 177 pour AU2 et 108 pour AU3.

Pour résumer, le potentiel d'urbanisation peut s'établir à :

- 20 logements par densification (résiduel ou dent creuse) des secteurs Ua et Ub ;
- 23 logements par division parcellaire des secteurs Ua et Ub ;
- 140 à 177 logements par urbanisation du secteur AU2 « En Roussel » ;
- 85 à 108 logements par urbanisation du secteur AU3 « Au Cammas ».

Total : 268 à 328 logements.

Au demeurant, il est difficile d'estimer convenablement le potentiel représenté par les possibles divisions parcellaires et densification par dents creuses. En effet, seuls trois permis sur les dix dernières années ont concerné des divisions. Il n'y a pas actuellement de demandes concrètes sur le sujet de la part de propriétaires.

Dans le domaine des réseaux d'assainissement, Préserville dispose d'une station d'épuration d'une capacité de traitement équivalant à 1500 hab. Environ 400 habitants bénéficient d'un raccordement sur ce réseau, les autres possédant une installation individuelle (fosse septique).

A contrario, le réseau d'eau potable est en limite de rendement après les dernières constructions de la zone AU1. La commune ayant anticipé sur cette problématique, un nouveau château d'eau est en construction et son fonctionnement permettra une alimentation en eau potable efficace et fiable pour les futures zones à urbaniser. Cependant, il faudra attendre fin 2022 pour voir le château d'eau en fonctionnement.

Le réseau électrique quant à lui ne pose pas de difficultés au regard des futures urbanisations.

Enfin, la constructibilité sur l'ensemble des hameaux n'a pas été envisagée par la commune. Hormis Maurens et Les Barrots classés en zone urbaine Ub, les autres hameaux sont classés en zone A<sup>4</sup> et la commune n'a pas souhaité faire évoluer cette classification, qui aurait nécessité une révision du PLU. En ce sens, elle suit les prescriptions du SCOT (référence DOO – Prescription 86).

### 2.1.2 L'urbanisation au regard des orientations du SCOT et du PADD

La commune de Préserville est couverte par le SCOT du Pays Lauragais document de 2013 et révisé en 2018. Elle y est identifiée comme pôle de proximité secondaire au sein du bassin de vie de Lanta-Caraman composé de deux pôles de proximité (Caraman et Lanta) et de quatre pôles de proximité secondaire.

Pour une population évaluée à 1500 habitants à l'horizon 2030, le SCOT fixe pour Préserville un objectif de 280 logements maximum à produire entre 2012 et 2030, pour un total à atteindre de 523 logements<sup>5</sup>. Il préconise 20% de logements en intensification et demande de tendre vers une densité minimale brute de 15 à 20 lgt/ha (pour les pôles de proximité).

<sup>4</sup> Ces secteurs regroupant cinq habitations et plus, sans lien avec le domaine agricole ont été classés en zone A1 en 2013.

<sup>5</sup> En 2030.

Comme indiqué précédemment, la commune de Préserville disposait en 2017 de 285 logements. L'objectif du SCOT en production de logements pour 2030 s'établit donc à 523 moins 285 c'est-à-dire 238 logements.

En comptabilisant les 58 logements construits entre 2018 et 2020 en zone AU1, l'objectif est ramené à 238 moins 58, soit un plafond de 180 logements à construire, dont 36 en intensification<sup>6</sup>.

Le PADD du PLU développe cinq grandes orientations, synthétisées ici :

- Créer les conditions d'un projet attractif pour développer la commune conformément aux orientations du SCOT du Pays Lauragais [...] ;
- Anticiper l'arrivée de nouveaux habitants en cohérence avec les dispositions du SCOT, en phasant dans le temps l'ouverture de zones à urbaniser et en favorisant la diversification de l'offre résidentielle ;
- Valoriser l'économie agricole, notamment en proscrivant le mitage et en limitant la consommation d'espace ;
- Pérenniser et valoriser le cadre de vie en étant respectueux de l'identité de la commune à travers le paysage, ses trames environnementales et son patrimoine ;
- Mettre en œuvre dans les actions de la commune, une réflexion transversale qui prend en compte l'approche du développement durable.

### 2.1.3 *L'urbanisation développée par le projet de modification*

Le projet de modification du PLU est très cohérent avec les orientations définies dans le PADD et contribue à en poursuivre l'application, comme le démontre entre autres les caractéristiques de l'OAP de la zone « En Roussel » AU2 et la volonté de maîtriser l'impact des nouvelles constructions en termes de consommation du sol, de cohérence architecturale, paysagère et urbaine.

La fermeture de la zone AU3 apparaît elle aussi cohérente<sup>7</sup>.

En termes de construction de logements, le projet est-il sur les objectifs du SCOT ?

L'OAP de la zone AU2 « En Roussel » indique un potentiel évalué entre 150 et 180 logements ; mais il s'agit ici d'une programmation jusqu'en 2034. En se limitant à l'échéance 2030, c'est-à-dire aux phases AU2a, AU2b, AU2c et AU2d, ce potentiel est ramené entre 100 et 120 logements.

Pour une superficie de 8,11 ha, le ratio de densité se situe dans une fourchette basse, entre 12,5 et 15 lgt/ha. Au regard de la densité recherchée sur l'ensemble de la zone AU2, cela reste logique car la densité de logements est plus forte dans les secteurs AU2e et AU2f programmés entre 2030 et 2034.

Comme indiqué au paragraphe 2.1.1, la commune compte sur 43 logements issus de divisions parcellaires et de densification urbaine. Rajoutés aux 100 – 120 logements attendus en zone AU2, le potentiel s'élève à 123 – 143 logements.

En complément, la commune a recensé 35 bâtiments pouvant changer de destination, potentiellement transformable en logements.

Le secteur « Au Cammas » AU3 devient classé AU0 et son potentiel initial n'est plus comptabilisé.

En conclusion, le potentiel envisagé en 2030 s'établit entre 158 et 178 logements. Il est quasiment sur l'objectif de 180 logements maximum défini dans le SCOT.

A noter que le développement de services et de petits commerces de proximité était initialement envisagé dans l'OAP du PLU 2013 au sein de la zone AU3. Comme le projet de modification classe cette zone en AU0, l'étude d'implantation à moyen terme de services et petits commerces mérite d'être étudiée sur les bâtiments communaux de l'ancienne salle des fêtes<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> 20% de 180 logements.

<sup>7</sup> Rappel : potentiel total calculé de 268 à 328 logements pour un objectif plafond de 180 logements.

<sup>8</sup> Voir également paragraphe 2.2 ④

## 2.1.4 Analyse du CE

Au regard de sa compatibilité avec le SCOT et de sa dimension en termes de logements à construire, le projet de modification du PLU trouve sa justification. Il présente un développement équilibré de l'urbanisation, privilégiant le bourg, qui tient compte des évolutions démographiques estimées, de la pression foncière grandissante et de l'attractivité croissante de la commune.

Le potentiel d'espace mobilisable en zones U reste assez réduit. Par ailleurs, le projet se montre peut-être quelque peu optimiste dans l'estimation des logements induits par les possibilités offertes de changement de destination<sup>9</sup>.

Il conviendra également de mesurer l'impact d'une fin de construction du nouveau château d'eau en décembre 2022.

Si besoin, le développement des hameaux pourrait dans l'avenir faire l'objet d'un développement encadré<sup>10</sup>, par la voie d'une procédure de révision du PLU, dans la mesure où le potentiel de divisions parcellaires n'est pas négligeable.

## 2.2 Description du projet de modification

① Revoir les conditions de phasage des OAP en zones AU2 et AU3 : calendrier d'ouverture de AU2 et fermeture de AU3 afin de mieux s'assurer du rythme d'urbanisation au regard des investissements nécessaires & Retravailler les propositions de composition urbaine/architecturale des secteurs AU2 en vue de proposer un parti d'aménagement plus abouti et encadré, ce qui conduit à reformuler notamment le volet OAP du PLU

La commune de Préserville a choisi de fermer à l'urbanisation de la zone AU3 en la classant AU0. Elle considère en effet que son urbanisation à moyen terme ne correspond plus aux enjeux démographiques à l'horizon 2030 et aux indispensables investissements en équipements et infrastructures nécessaires à l'accueil de ses nouveaux habitants. Le classement en zone AU0 répond au principe de phasage adapté dans le temps mentionné dans le PADD. Cette zone reste constructible et constitue une réserve afin de pallier une pression démographique et foncière plus forte que prévue.

La zone AU1 étant à présent construite en grande partie, il devenait logique de reprendre l'OAP élaborée en 2013 afin de la rendre plus concrète et ajustée à la zone AU2 dénommée « En Roussel ». Ainsi les aménagements à mettre en œuvre et le phasage programmé, apportent les précisions voulues par le PADD. L'enjeu pour la mairie est d'obtenir un cadre de vie harmonieux et convivial pour les futurs habitants, à la fois suffisamment dense et diversifié.

« En Roussel » est un secteur de 11,8 ha de superficie, partagé entre quatre propriétaires, situé à l'ouest du bourg et dans la continuité du noyau urbain. L'opération d'urbanisation est planifiée en opération d'ensemble, afin de préserver la cohérence du projet.



<sup>9</sup> Voir également paragraphe 2.2 ②

<sup>10</sup> SCOT-DOO-P86

L'opération prévoit :

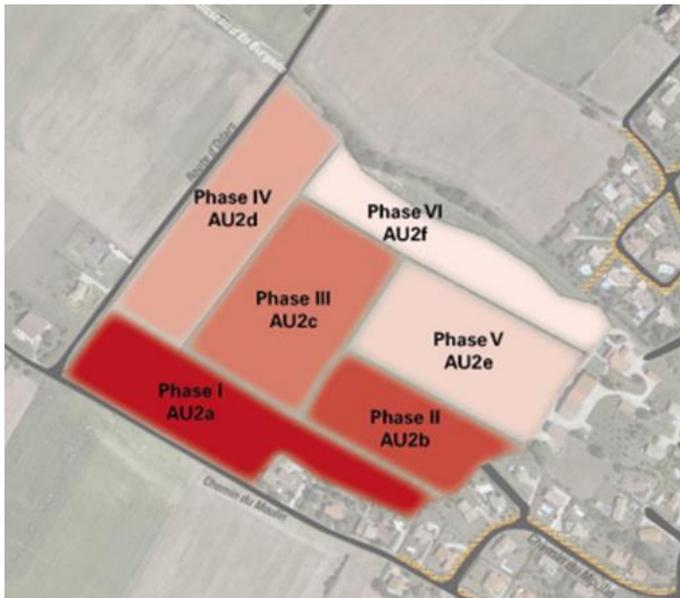
- de l'habitat en petit collectif sur deux niveaux, plutôt offre locative et sociale (huit logements par bâtiment) ;
- de la maison de ville, sur inspiration de maison de bourg sur deux niveaux proches route/rue avec parcelles à l'arrière,
- des lots libres de constructions sur des fonciers de 600m<sup>2</sup> et plus.

Au total l'estimation porte sur 150 à 180 logements, 10% en mixité sociale<sup>11</sup> (15 à 18 logements), ce qui donne une densification moyenne entre 13 et 15 lgt/ha.

L'OAP manifeste le souci de prendre en compte de nombreux critères devenus aujourd'hui indispensables à une urbanisation de qualité. Il s'agit du traitement des transitions urbaines, de la végétalisation, du traitement paysager, de la diversité des formes et des typologies d'habitations, de l'accompagnement de la mixité sociale, de la gestion des eaux de ruissellement, du stationnement des véhicules, des espaces collectifs innovants, des circulations douces.

Toutefois et bien que le CD31 souligne avoir pris en compte le sujet<sup>12</sup>, le traitement des accès de la nouvelle zone urbaine desservant la route d'Odars RD54E reste insuffisamment développé, alors que le nombre de nouveaux véhicules est estimé de 300 à 360. Il s'agit pourtant des accès principaux, les entrées et sorties du chemin du Moulin ayant été jugé trop dangereuses. De même, l'aménagement de la RD54E devient primordial (signalisation, bas-côtés...) pour la sécurité des usagers, y compris les piétons utilisant la liaison douce le long du ruisseau « d'En Bourgade ».

Un des atouts de la modification de l'OAP réside dans son phasage, représenté dans le schéma ci-dessous.



SECTEUR ET SOUS-SECTEUR	ECHÉANCE	SURFACE AMÉNAGÉE	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS
AU2a	2022/2024	2.34 ha	25 à 30
AU2b	2024/2026	1.47 ha	25 à 30
AU2c	2026/2028	2.30 ha	25 à 30
AU2d	2028/2030	2.00 ha	25 à 30
AU2e	2030/2032	2.15 ha	30 à 35
AU2f	2032/2034	1.54 ha	20 à 25

Découpé en six phases sur douze ans, de 2022 à 2034, par tranche de deux ans, il est le fruit d'une réflexion de la commune avec les propriétaires fonciers, favorables sur le principe d'un projet d'ensemble.

Ce phasage s'avère équilibré et adapté pour un développement progressif. Néanmoins, l'aménagement de secteurs au plus près de la RD54E avant les secteurs plus proches du bourg (AU2c avant AU2d et avant AU2e et AU2f) apparaît peu cohérent, dans la mesure où il engendrera des nuisances pour les secteurs déjà construits (traversée de poids lourds, d'engins de terrassement, etc.).

L'ensemble de l'opération débouche, comme évoqué précédemment, sur la construction de 150 à 180 logements, ce qui reste la fourchette basse de l'objectif SCOT de densité à atteindre.

<sup>11</sup> Les logements affectés à la mixité sociale sont situés dans trois sous-secteurs (AU2d, AU2E et AU2f) regroupant 75 à 90 logements et représenteront 20% de ce sous-ensemble.

<sup>12</sup> Cf. avis PPA – CD31

Et à l'horizon 2030 ce phasage permet d'atteindre au maximum 120 logements pour une densité de 15 lgt/ha sur les 8,11 ha consommés.

Enfin, le secteur « En Roussel » est sans difficulté raccordable au réseau d'assainissement dont la capacité permet d'absorber l'accroissement induit de population. Il en est de même pour la desserte électrique. L'accès du secteur au réseau d'eau potable constitue un point de vigilance compte tenu de la fin des travaux du nouveau château d'eau, annoncée pour décembre 2022.

Commentaire du CE :

La fermeture à l'urbanisation de la zone AU3 et les caractéristiques présentées dans l'OAP de la zone AU2 démontrent la volonté de la commune de contrôler son développement urbain, au regard des évolutions démographiques attendues sur dix ans dans le bassin de vie Lanta-Caraman et des prescriptions du SCOT révisé en 2018.

Elle participe également à réduire indirectement le taux de consommation d'espace.

L'OAP retravaillée est de bonne qualité et présente une urbanité équilibrée, entre densité mesurée et diversité d'habitat cohérente. Les cheminements piétons, l'intégration paysagères, ainsi que les connexions au reste du centre-bourg en font aussi les atouts.

Cependant, le traitement de l'éclairage et de la signalisation des voiries du secteur et les modalités d'aménagement de la RD54E restent des points à préciser. De même, la cohérence du phasage dans l'espace mérite sans doute une nouvelle réflexion.

Par ailleurs, la commune devra compter sur la densification urbaine et les divisions parcellaires en zones Ua et Ub, voire l'encourager, pour se rapprocher de l'objectif de 180 logements construits en 2030.

② Revoir les règles en zone U et AU encadrant les possibilités de construction, en particulier les CES en vue de mieux définir le potentiel de densification, ainsi que les changements de destination

◇ Dans sa volonté de maîtriser son développement urbain, la commune souhaite encadrer l'évolution du tissu urbain dans les dents creuses et les divisions parcellaires par le coefficient d'emprise au sol.

Elle veut ainsi se prémunir des difficultés de desserte à court et moyen terme (eau, électricité, accessibilité notamment) qu'une trop forte densité de construction engendrerait. Il s'agit également pour elle de pouvoir s'assurer d'une densification durable et soutenable, qui préserve le cadre de vie rural.

En effet, le tissu urbain de Préserville est en partie composé de parcelles de grande taille et valorisables par division parcellaire. Le risque est réel.

Dans ce sens, une étude de simulation d'emprise au sol du bureau d'études « Paysages » et présentée dans la note explicative, démontre le bien-fondé de réduire les CES actuels de 50%, à 30% pour la zone Ua et à 15% pour la zone Ub.

◇ La commune a également conduit une étude pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination et qui se trouvent en zone A ou zone N. Il s'agissait d'identifier un potentiel de logements.

L'étude a distingué 28 lieux qui représentent un volume de 35 emplacements<sup>13</sup> éligibles au changement de destination. Mais ces changements restent hypothétiques, en particulier en termes de logement.

Commentaire du CE :

Les contraintes d'une densification trop élevée de son tissu urbain soulevées par la commune sont recevables et militent pour une réduction du CES par rapport au règlement de 2013. L'expérience de l'urbanisation de la zone AU1 a aussi engagé la commune dans cette voie.

Cependant, il est pertinent de se demander si les coefficients retenus ne sont pas trop limitatifs pour représenter des opportunités d'utilisation (constructions sur les dents creuses et divisions parcellaires).

<sup>13</sup> Cf. annexe à la note explicative.

③ Supprimer le pastillage en zones agricoles et naturelles (A1 et N1) tout en maintenant la possibilité de réaliser des extensions mesurées et annexes aux bâtiments d'habitation

La suppression du pastillage en zone A et N entraîne de facto une modification du règlement. Ce pastillage, concrétisé par les zones dénommées respectivement A1 et N1 avaient pour but d'identifier les parcelles concernées par des constructions, habitations et annexes.

Il est légitime de retrouver dans le règlement des zones A et N, des possibilités d'extension, d'annexe et de changement de destination.

④ Actualiser et réinterroger la liste des emplacements réservés, au regard des acquisitions déjà réalisées, des projets abandonnées ou des nouvelles perspectives et nécessités

La commune choisit de supprimer deux ER :

- Une zone réservée dans le secteur « Au Cammas » AU3 pour la création de commerces et de services, qui n'est plus nécessaire, la commune privilégiant l'aménagement d'un bâtiment communal de l'ancienne salle des fêtes en bordure de la RD 54 en lien avec le CAUE ;
- Un emplacement pour le nouveau château qui n'est plus d'actualité celui-ci étant en cours de construction après délivrance d'un permis de construire sur les lieux.

Et de rajouter deux nouveaux ER :

- Un arrêt de bus sur la route de Lauzerville RD54, axe secondaire d'accès à la couronne est de Toulouse . Actuellement le bus s'arrête à proximité du point choisi mais ne peut se ranger et bloque la circulation, source de risque d'accident ;
- Une liaison douce vers le « chemin toulousain », le long du ruisseau « d'En Burgade ».

Commentaire CE : Les deux nouveaux emplacements répondent à des objectifs légitimes.

⑤ Mettre à jour et toiler le règlement du PLU

- ◇ Les modifications sur le règlement écrit portent sur les points suivants :
  - En zone U
    - l'aspect extérieur des façades et clôtures, toitures : effort respect régional et local ;
    - l'ajout de dérogation pour les équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics (éviter modif PLU comme pour château d'eau) ;
    - l'extension des entrepôts et des bâtiments agricoles existants ;
    - les retraits des façades et des précisions sur les hauteurs des constructions ;
    - en zone Ua et Ub, modification pour prise en compte de l'encadrement des CES.
  - En zone AU
    - Le règlement est modifié pour préciser les modalités d'affouillements et d'exhaussements rendus dorénavant autorisés, la compatibilité avec la nouvelle OAP de la zone « En Roussel » ;
    - Recul des piscines, constructions en limite séparative et hauteur des constructions ;
    - Règles d'aspect extérieur des façades et clôtures, toitures : effort respect régional et local ;
    - Stationnement et espaces libres ;
    - La suppression de la zone AU3 et l'intégration dans le règlement de la zone AU0.
  - En zone A et en zone N
    - disparition des paragraphes liés aux A1 et N1 et ajout de paragraphe sur les extensions avec règles spécifiques, hauteur, emprise au sol, clôtures ; ajout de paragraphe pour autoriser le changement de destination de bâtiments agricoles.
- ◇ Les modifications sur le règlement graphique portent sur les points suivants :
  - Apparition du phasage de AU2 et la transformation de AU3 en AU0 ;
  - Identification des changements de destination ;
  - Nouveaux emplacements réservés ;
  - Suppression des secteurs A1 et N1.

### 2.3 Impact Environnemental

L'ensemble des éléments contenus dans le projet de modification du PLU n'est pas susceptibles d'entraîner des impacts notables sur l'environnement. Ceci a conduit la MRAe à dispenser le projet d'une évaluation environnementale.

L'OAP « En Roussel » prend en compte le soin des aspects extérieurs, les facteurs de limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux de ruissellement.

Commentaire du CE : l'aménagement programmé traduit la volonté de la commune de préserver une qualité de vie à la campagne. Une attention est à porter à la préservation du ruisseau « d'En Burgade » à l'occasion des travaux.

## 3 ANALYSE DES AVIS DES PPA/PPC ET DES REPONSES DE LA COMMUNE<sup>14</sup>

### Conseil Départemental de la Haute-Garonne

Pas d'observation particulière, hormis de faire procéder au dégagement du talus au niveau des futurs accès de la zone « En Roussel ».

### Chambre des métiers et de l'Artisanat

Il est demandé de rajouter dans l'article A2 du règlement écrit le changement de destination pour de l'artisanat.

*Réponse commune* : Le règlement écrit pourra être modifié pour autoriser un changement de destination vers de l'artisanat et la restauration.

### Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne

La CA31 formule un avis défavorable au projet et demande qu'il soit revu pour intégrer ses observations.

Elle demande que :

- a) que les secteurs de la zone AU2 dont l'aménagement sera postérieur à 2030 soient classés en zone AU0, arguant d'un potentiel élevé de 285 logements et d'une zone AU2 surdimensionnée au regard des prescriptions du SCOT ;
- b) que la densité moyenne soit revue pour atteindre le haut de la fourchette inscrite dans le SCoT, pour limiter la consommation foncière ;
- c) de revoir les dispositions de réduction de CES, de hauteur des constructions, de distance entre deux constructions des zones Ua et Ub, qu'elle juge défavorables au motif que ces dispositions ne permettent pas suffisamment la densification des zones urbanisées pour limiter la consommation d'espaces ;
- d) de revoir la délimitation du nouvel emplacement réservé concernant la création d'une liaison piétonne au motif qu'elle impacte l'espace agricole et va générer des conflits de voisinage entre les piétons et l'espace agricole ;
- e) que le règlement encadre les possibilités de changement de destination en limitant à 200 m<sup>2</sup> la surface de plancher aménagée par changement de destination.

*Réponse de la commune* :

- a) Elle rappelle que la zone AU2 répond aux objectifs d'accueil définis dans le PADD du PLU et que la zone AU3 a été fermée à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification. Il n'est pas souhaitable de fermer à l'urbanisation les secteurs de la zone AU2 dont l'urbanisation sera postérieure à 2030 afin de garder une cohérence d'aménagement sur le secteur. La réflexion sur l'aménagement de la zone doit être globale afin de garantir une urbanisation harmonieuse et qualitative. Toutefois, afin d'assurer une gestion économe de l'espace, l'urbanisation de chaque phase sera soumise au dépôt d'au moins 80 % des permis de construire sur la phase précédente ;
- b) La densité telle qu'elle est définie dans l'OAP répond aux objectifs communaux et aux prescriptions du SCoT du Pays Lauragais comme le démontre la notice explicative de la modification. Le SCOT a donné un avis favorable général sur le projet de modification ;

<sup>14</sup> Cf. par ailleurs le mémoire réponse du dossier d'enquête

- c) *L'encadrement de la densification du tissu urbain a pour objectif de canaliser l'évolution du tissu urbain afin de préserver le cadre de vie rural du village des formes urbaines trop denses. Les capacités communales posent également question, l'école et les réseaux arrivent à saturation. Il convient donc de définir une densification plus durable et soutenable pour la collectivité et les habitants. Les coefficients d'emprise au sol définis permettent une réelle densification du tissu urbain comme le démontre la notice explicative de la modification ;*
- d) *Cet emplacement réservé est d'intérêt général car il participera à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en favorisant les déplacements doux. De plus, il favorisera la découverte du territoire ;*
- e) *Les changements de destination sont limités à l'emprise du bâtiment existant, il n'est pas souhaitable de contraindre l'emprise au sol pour faciliter la réhabilitation de ces bâtis d'intérêt patrimonial.*

**Commentaire CE :** Devant l'avis défavorable, la commune apporte des réponses argumentées et objectives sur ses choix et elles peuvent être considérées comme appropriées.

La remarque a) de la CA31 n'est pas fondée ; en effet, elle se base sur le calcul maximum de 104 logements en densification urbaine (dents creuses et division parcellaire) or il a été vu que ce chiffre doit être pondéré à 43 logements. De plus, elle comptabilise 180 logements alors qu'à l'horizon 2030 il ne s'agira que de 120 logements. La réponse de la commune conditionnant le passage d'une phase à l'autre au volume de dépôt de permis de construire est adaptée.

En revanche, la remarque c) mérite réflexion considérant des taux de CES assez réducteur, dans la mesure où ils freineraient les souhaits des propriétaires de vendre ou diviser pour faire construire.

A noter que la CA31 se réfère plusieurs fois aux prescriptions du SCOT pour argumenter son avis mais il sera vu plus bas que l'avis du SCOT est quant à lui favorable.

### **Direction Départementale des Territoires**

La DDT31 émet un avis favorable. Il peut être souligné que la commune avait avantageusement associé en amont la DDT à l'élaboration du projet et avait ainsi pu tenir compte en partie des remarques formulées.

Toutefois, la DDT exprime deux réserves :

- a) Le report du logement collectif dans l'OAP après 2032 ;
- b) Les dispositions réglementaires qui visent à empêcher la densification du secteur Ua. L'objectif du SCoT de produire 20 % des logements en densification du tissu urbain semble impossible à atteindre et la consommation d'espace finale sera d'autant plus importante que les nouveaux logements se feront en extension urbaine sous des formes peu denses.

#### Réponse de la commune :

- a) *Une diversité des formes bâties et urbaines est recherchée dès les premières phases de l'OAP. Les logements collectifs sont situés sur le point le plus bas de l'opération afin de privilégier le cadre paysager. L'aménagement de l'espace paysager en bordure du ruisseau nécessitera du temps pour être réalisé (acquisition foncière et aménagements), ce site apportera davantage de qualité aux logements collectifs par la création d'espaces publics de qualité ;*
- b) *Cf réponse c) à la CA31. La notice démontre la compatibilité du projet avec les objectifs du SCoT, il est notamment mis en évidence l'urbanisation envisagée entre 2021 et 2030 : 20 logements en densification, 23 par division parcellaire, 35 par changement de destination, 100 à 120 par l'urbanisation des secteurs de la zone AU2. Ainsi, la densification du tissu urbain (densification et division parcellaire) représente un potentiel de 43 logements sur les 180 à 200 logements attendus à l'horizon 2030 soit 22 à 24 % de la production de logements.*

#### Commentaire CE :

La DDT exprime ses remarques au regard du critère de densification. Les réponses de la commune sont mesurées et adaptées.

Cependant, le potentiel de densification (résiduel et division) semble difficilement mobilisable et représente 43 logements. L'estimation des 35 changements de destination en zone A vers des logements peut paraître très optimiste.

De plus, il ne faudrait pas que les règles de la zone Ua freine une voie de densification intéressante.

A noter que la DDT31 a également regretté que le phasage n'est pas donné une priorisation aux secteurs les plus proches du bourg, sans toutefois considérer ce fait comme une réserve.

## **CDPENAF**

La commission émet un avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N mais avec la réserve de les réglementer :

- Pour les extensions : la surface de plancher total des constructions (existant et extension) à 200 m<sup>2</sup>, et l'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière à 3 mètres minimum ;
- Pour les annexes : la surface de plancher maximale des annexes à 50 m<sup>2</sup>, et l'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière à 3 mètres minimum.

### Réponse de la commune :

*Il n'est pas souhaitable de réglementer la surface de plancher pour les extensions, les bâtiments situés en zone agricole dépassent pour la plupart une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>. Il est rappelé que l'emprise au sol est limitée à 200 m<sup>2</sup>, permettant de répondre au cadre législatif. Et, il pourra être imposé un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives et de l'emprise publique pour répondre favorablement à la remarque de la CDPENAF.*

*Il est rappelé que l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> et que la hauteur est limitée à 3 m sous sablière ce qui dispense de réglementer la surface de plancher. Et, pourra être imposé un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives et de l'emprise publique pour répondre favorablement à la remarque de la CDPENAF.*

Commentaire CE : les réponses de la commune sont cohérentes. Deux points seront pris en compte dans le règlement écrit.

## **CC TERRES DU LAURAGAIS**

La CC ne qualifie par son avis. Elle présente une quarantaine de remarques et suggestions sur le projet de règlement écrit, aussi bien de forme que de fond. Et une remarque sur l'OAP.

### Réponse de la commune :

*Elle prend acte des remarques de la CC. De nombreuses remarques sont faites sur la rédaction du règlement qui sera modifié dans la mesure du possible en respectant les objectifs de la modification. Les remarques qui ne pourront être intégrées au cours de cette procédure seront reprises lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.*

Commentaire CE : Il était difficile pour la commune de répondre point par point à chacune des nombreuses remarques et suggestions. Il conviendra toutefois de les étudier avec précisions et de les prendre en compte pour modifier s'il y a lieu le projet de règlement. Certaines sont à mettre en évidence comme l'absence de dispositions générales ou les impacts du CES à 15% en zone Ub au regard de l'article 151-21 du CU.

## **PETR du Pays Lauragais (SCOT)**

Avis favorable sur l'ensemble du projet sans remarque particulière.

Commentaire CE : L'analyse du projet sous l'angle des prescriptions du SCOT a obtenu un résultat unanimement satisfaisant. Cela mérite d'être souligné.

## **4 L'ENQUETE PUBLIQUE PROPREMENT DITE**

### 4.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté du 9 novembre 2021 à 14h00 au 3 décembre 2021 à 18h30.

Les quatre permanences ont été tenues, le 9 novembre de 14h00 à 17h00, le 18 novembre de 9h30 à 12h30, le 27 novembre de 9h00 à 12h00 et le 2 décembre de 15h00 à 18h00.

Elle a lieu dans de très bonnes conditions.

La collaboration de la mairie a été très satisfaisante. Les locaux mis à dispositions aussi bien du commissaire enquêteur que du public pour consulter le dossier étaient de qualité.

Les mesures anti-covid ont été mises en place et n'ont pas perturbé le bon déroulement de l'enquête.

Le dialogue avec Mme le maire et le personnel de la mairie a pu s'établir sans difficulté. Les demandes du CE ont été prises en compte et suivies efficacement.

Un dossier d'enquête format papier a été disponible et consultable à la mairie de Préserville.  
Le dossier d'enquête format électronique, disponible sur le site de la mairie a fait l'objet de 223 consultations.

Le registre d'enquête a été disponible aux heures d'ouverture de la mairie ainsi que durant les permanences du CE.

Les mesures de publicité durant l'enquête ont été appliquées (affichage, 2<sup>e</sup> parution dans la presse).  
A noter qu'une erreur d'information sur le panneau lumineux de la commune est intervenue ; en effet, à la suite d'une faute de frappe, la date de fin d'enquête publique indiquée sur le bandeau lumineux depuis le 15/10, était le 13 décembre au lieu du 3 décembre. L'erreur a été rectifiée le 16/11.  
Le CE estime que cette erreur n'a pas eu de conséquence défavorable sur l'enquête et n'est pas de nature à la remettre en cause.

Le registre d'enquête a été clôturé par le CE à l'issue de l'enquête le vendredi 3 décembre à 18h30, en mairie de Préserville. Les réponses de la commune ont été réceptionnées le 21 décembre 2021.

#### 4.2 Observations portées sur le registre, courriels, courriers<sup>15</sup>

##### 4.2.1 *Bilan comptable*

Au cours de l'enquête publique, 23 observations ont été déposées : 12 par courriel, 2 par courrier et 9 oralement.

Les permanences du commissaire enquêteur ont donné lieu à 18 visites et 20 entretiens.

Plusieurs courriels reçus avaient précédemment fait l'objet d'un entretien avec le CE, les personnes n'ayant pas souhaité à cette occasion inscrire leur observation sur le registre. Ces courriels ont fait l'objet d'une mise en place sur le site internet de la commune<sup>16</sup>. Ils ont également été annexés au registre à la demande du CE.

Un des courriels est arrivé hors délai le vendredi 3 décembre à 23h14. Il a cependant été pris en compte par le CE pour la raison suivante : si l'arrêté précisait les dates et horaires d'ouverture et de fermeture d'enquête, l'avis d'enquête n'était pas aussi explicite ; il indiquait en effet « (...) *L'enquête se déroulera à la mairie de Préserville aux jours et heures habituels d'ouverture, du 9/11/21 au 3/12/21.* ». Ainsi, au lieu de considérer l'horaire de 18h30 le vendredi, il pouvait être compris l'horaire de 23h59. Le CE a ainsi jugé bon d'éviter une éventuelle réclamation.

Seules deux personnes ont fait une observation manuscrite sur le registre au cours d'une des permanences.

##### 4.2.2 *Analyse des observations du public*

Compte tenu de l'objet de la présente modification du PLU, les observations reçues sont souvent spécifiques à une parcelle ou à une situation individuelle. Les principales sont regroupées par thème afin d'en faciliter l'appréciation. Une observation aborde l'ensemble du projet, sur le fond et sur la forme, à travers une analyse poussée (propositions, relevé d'erreurs et d'anomalies).

La liste complète et numérotée des observations reçues est jointe dans procès-verbal de synthèse assorti des réponses de la commune, annexé au présent rapport.

Les chiffres indiqués entre parenthèse correspondent au numéro de l'observation portée sur le procès-verbal.

Quatre thèmes majeurs sont apparus au cours de l'enquête. Ils mettent en lumière des différences d'appréciation de l'urbanisation parmi la population qui s'est exprimée et même une opposition au projet, portée par quelques personnes.

<sup>15</sup> Cf. PV Synthèse des observations du public en annexe 5.7

<sup>16</sup> 1 contribution a été retirée du site à la demande des contributeurs.

#### I. Sur le thème de la procédure de modification

Les observations (6, 9a&23<sup>17</sup>, 14) se positionnent pour regretter qu'une révision du PLU n'a pas été lancée en lieu et place d'une modification. Elles soutiennent que l'identification du potentiel de densification (dents creuses et divisions parcellaires) a été sous-évaluée dans le projet, en particulier pour les hameaux (non pris en compte car classés en zone A), ce qui favorise la consommation d'espace agricole par le biais d'une zone AU2 trop vaste.

#### II. Sur le thème de l'OAP de la zone AU2 « En Roussel »

Les observations (4, 9b, 14, 16, 21 et 23) soulignent le peu de cohérence du phasage de cette OAP et/ou le surdimensionnement de la zone AU2 au regard des besoins en logements et des capacités de densification des zones urbanisées mal appréciées.

#### III. Sur le thème du nouveau CES des zones Ua et Ub et de l'intensification urbaine

Les observations (9b, 14, 20 et 23) abordent défavorablement le projet de diminution du CES en zone Ua et Ub, ainsi que les règles de distance entre habitations, soulignant les conséquences négatives sur la capacité à densifier le tissu urbain, dont le potentiel mobilisable, résiduel et division parcellaire, aurait été sous-évalué.

#### IV. Sur le thème des hameaux ou des habitations conservés en zone agricole

Les observations (n° 1, 2&7&12<sup>18</sup>, 6, 9a&23, 9b, 14 et 15) abordent la préoccupation de propriétaires dont l'unité foncière reste classée en zone agricole (basculement de la zone A1 en zone A), qui auraient souhaité rendre leur parcelle constructible, notamment à l'occasion de division parcellaire. Ils soulignent qu'une procédure de révision aurait dû être conduite au lieu et place d'une modification.

### 4.3 Observations et questions du commissaire enquêteur.

Les questions du CE viennent en complément des observations du public. Elles sont portées de la même façon sur le procès-verbal.

#### *a) Sur la densification des zones urbaines*

Avec l'application des coefficients d'emprise au sol de 30% et 15% pour respectivement les zones Ua et Ub, quel est le nombre probable de constructions attendues par la commune dans les dix ans, d'une part par l'utilisation des dents creuses et d'autre part à la suite de divisions parcellaires ?

#### *b) OAP zone « En Roussel »*

- La route d'Odars RD54E va représenter la voie d'accès principale lors des travaux d'infrastructure d'une part puis pour les habitants de ce secteur, dont plus de 300 véhicules estimés. La circulation au sein de ce futur quartier et à ses abords devient un enjeu sécuritaire. Quelles dispositions concrètes la commune envisage-t-elle de prendre concernant l'aménagement des axes, des carrefours, des voies de circulation internes : signalisation, éclairage, trottoirs, sens uniques, etc. ?
- Pour relayer certaines observations, le commissaire enquêteur s'interroge sur la programmation de l'urbanisation par phase. Il apparaît délicat en 1<sup>re</sup> approche de construire AU2c et AU2d avant AU2e au regard des nuisances et des dangers qui vont créer les opérations d'infrastructure (flux de véhicules et d'engins en provenance de la RD54E. Quelles raisons ont conduit à ce phasage ? Selon quelles modalités la commune envisageait-elle de pallier ces contraintes ?

<sup>17</sup> Observations de la même personne

<sup>18</sup> Ces trois observations relèvent d'une même personne et du même sujet

#### 4.4 Remise du PV de synthèse

L'ensemble de ces observations a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse, établi par le CE, et remis à Mme le maire de Préserville le 11 décembre 2021 et pour éléments de réponse.

#### 4.5 Analyse synthétique des réponses

La commune de Préserville a fourni les éléments de réponses au procès-verbal le 21 décembre. Elles sont insérées dans le document en annexe 5.7.

La commune a pris soin de répondre à chacune des observations et des questions soulevées. Les réponses sont d'une manière générale équilibrées et pertinentes.

Concernant les thèmes majeurs retenus au paragraphe 4.2.2 :

##### I. Sur le thème de la procédure de modification

Pour la commune, la révision se serait imposée dans la mesure où il aurait fallu réinterroger le PADD. Elle a estimé que la procédure de modification du PLU était la plus appropriée pour répondre, à court terme, au besoin d'une maîtrise du développement urbain d'ici 2030, dans une logique de meilleure adéquation des pièces opposables (OAP et règlement) avec le PADD du PLU de 2013, de compatibilité avec le SCOT et du droit applicable.

**Commentaire CE :** le choix de la commune est compréhensible et justifiable. Le potentiel de d'intensification urbaine a fait l'objet d'une étude (tout comme la consommation d'espace) et le reliquat représenté par les possibles divisions parcellaires des hameaux en zone A ne représente pas un argument en faveur de la révision.

##### II. Sur le thème de l'OAP de la zone AU2 « En Roussel »

La commune est ouverte à une réflexion pour déterminer un phasage différent.

Elle est consciente du dimensionnement élevé de la zone AU2 et a choisi d'intégrer une notion de progressivité dans l'urbanisation de ce secteur, pour une réponse adaptée au besoin. Cela va dans le sens d'une politique d'accueil de nouveaux habitants d'un « pôle de proximité secondaire ». La zone AU2 déjà inscrite au PLU ne peut être considérée à proprement parlé comme une consommation d'espace supplémentaire.

**Commentaire du CE :** la commune aborde le sujet de façon positive. Le cadencement de l'urbanisation de la zone AU2 doit répondre aux besoins de façon progressive.

##### III. Sur le thème du nouveau CES des zones Ua et Ub et de l'intensification urbaine

La commune souligne que les simulations sur les évolutions du CES qui ont été menées à l'occasion du projet, avaient pour but d'appréhender avec le plus de précision possible les effets de cette modification sur les potentialités de densification dans les zones Ua et Ub. Elle confirme que les résultats obtenus ont fait l'objet d'arbitrage, afin d'établir un équilibre entre densification et capacités d'accueil communales, tout en préservant la qualité de vie et l'identité de la commune. Elle maintient donc les nouveaux CES mais reste ouverte à une révision selon les futures capacités communales.

**Commentaire du CE :** la commune confirme son choix fort de réduire les CES des deux zones urbanisées et de distance entre habitations. Elle estime qu'ils ne seront pas un frein à la densification, tout en ne fermant pas la porte à une réévaluation à moyen terme. Le CE ne souscrit pas complètement ce choix qu'il considère abrupt, même s'il en comprend la finalité.

##### IV. Sur le thème des hameaux ou des habitations conservés en zone agricole

La commune entend les demandes formulées, mais elles ne peuvent être prises en considération dans une procédure de modification.

**Commentaire du CE :** le CE estime que le classement en zone A1 des zones et parcelles considérées relève d'une anomalie lors de l'élaboration du PLU en 2013. La corriger n'est pas de nature à améliorer le potentiel d'urbanisation de la commune, mais uniquement à être plus juste vis-à-vis des propriétaires. Quoiqu'il en soit, cela ne rentre pas dans le cadre de la modification du PLU ni ne peut remettre en cause la procédure. En revanche, le sujet sera à prendre en considération à la prochaine évolution significative du PLU.

A propos des questions du CE au paragraphe 4.3 :

a) *Sur la densification des zones urbaines*

La commune confirme les estimations réalisées et mentionnées dans la note explicative.

A la lecture de la réponse, le CE comprend que les évaluations réalisées sur le potentiel de densification en zones Ua et Ub<sup>19</sup> l'ont été en se basant sur les nouveaux CES respectivement de 30% et 15%. Il en prend acte.

b) *OAP zone « En Roussel »*

- Concernant le domaine de la sécurisation de la circulation :

La commune assure avoir bien pris en compte cet aspect.

Le CE estime que la réponse de la commune reste sommaire. Au-delà du carrefour RD54 et RD54E, c'est bien la RD54 qui nécessitera un aménagement en liaison avec le CD31. Quant aux voiries internes du lotissement « En Roussel », l'éclairage et la signalisation sont des points non abordés dans l'OAP et qui ne sont pas à négliger.

- Concernant le phasage ;

La commune est ouverte à une réflexion pour déterminer un phasage différent

Le CE prend acte de l'engagement de la commune à mener une réflexion sur le sujet.

## 5 ANNEXES

---

- 5.1 Délibération du conseil municipal autorisant la procédure de modification
- 5.2 Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique
- 5.3 Avis d'enquête publique
- 5.4 Désignation CE
- 5.5 Certificat d'affichage
- 5.6 Attestations de parution dans la presse
- 5.7 PV synthèse des observations assorti des réponses de la commune
- 5.8 Liste des acronymes

A Castres, le 28 décembre 2021

Le commissaire enquêteur

François PAUTHE



---

<sup>19</sup> Cf tableau paragraphe 2.1.1 de la page 12

**EXTRAIT DU REGISTRE  
 DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
 DE LA COMMUNE DE PRESERVILLE**

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En exercice : 15  
 Présents : 11  
 Votants : 13  
 Absents : 4 dont 2 représentés  
 Exclus :

L'an deux mil vingt, le 5 Octobre à 20 H 20,  
 Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Mme Mireille BENETTI.  
 Etaient présents : M.M BENETTI, MORICHON, PETIT, PELISSE, BACOU, CALAMOTE, LABAUME, LAYNET, LUCCHETTI, LUX, PERRY-PELISSIER, SEBASTIAN-RAMOS, SPIELMANN  
 Absents : Mr BARTHERE, Mr BOYER, Mr LUX qui a donné pouvoir à Mme BENETTI, Mme BACOU qui a donné pouvoir à Mr LABAUME

**Date de la convocation :**  
 30/09/2020

Madame Samantha PERRY-PELISSIER a été nommée secrétaire

**OBJET : MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)**

A la demande de Madame la Maire, Monsieur Guy BARTHERE et Monsieur Gérard BOYER quittent la séance car ils sont personnellement concernés par ce dossier.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-37 ;  
 Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11 Juillet 2013 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) ;

Madame la Maire présente les motifs pour lesquels il est nécessaire de procéder à la modification du P.L.U :

- Le Plan Local d'Urbanisme actuel a été approuvé en 2013,
- Une analyse approfondie de son contenu fait ressortir :
  - Que le P.L.U dans son ensemble est globalement compatible à l'actuel SCOT du Pays Lauragais, même s'il est perfectible sur certains points (ampleur de l'accueil démographique, qualité urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles constructions)
  - Que le projet contenu dans le P.A.D.D, à l'exclusion des hypothèses démographiques et de production de logements, conserve tout son sens,
  - Que les orientations du P.A.D.D sont dans l'ensemble bien traduites dans les pièces à portée réglementaire (OAP / règlement)
- Des améliorations apparaissent toutefois nécessaires concernant ces pièces opposables en vue de mieux encadrer et organiser le développement urbain, notamment sur les secteurs restants à urbaniser (AU) et couverts par les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) : échancier d'ouverture à l'urbanisation, densités et ampleur des programmes, aménagement des nouveaux quartiers,
- De même, les règles écrites des zones urbaines ou à urbaniser (U ou AU) sont perfectibles, notamment en ce qui concerne l'ampleur et la densité des constructions possibles,
- D'autres changements et ajustement ponctuels ou réactualisations, au regard du droit applicable, seront également utiles,
- L'ensemble de ces évolutions se fera dans le respect des dispositions du P.A.D.D et entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun du P.L.U,
- Dans le détail, cette modification a pour principal enjeu de mieux encadrer le développement urbain en revisitant les règles en zones U et AU (notamment concernant l'emprise au sol) et en retravaillant en profondeur les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) des zones AU2 et AU3 (calendrier d'urbanisation, parti d'aménagement, ...). La modification visera également une actualisation du P.L.U sur différents points (requestionner les emplacements réservés, supprimer le « pastillage » en zone agricole ou naturelle, mettre à jour et toiletter le règlement) et sera l'occasion d'une réflexion sur le maillage de liaisons douces sur la Commune (piétons / modes actifs).

## LE CONSEIL

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

D'autoriser Madame la Maire à engager par arrêté une procédure de modification du P.L.U en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

1. Revoir les conditions de « phasage » des OAP en zones AU2 et AU3 afin de mieux s'assurer du rythme d'urbanisation au regard des investissements nécessaires,
2. Retravailler les propositions de composition urbaine / architecturale des secteurs AU2 et AU3 en vue de proposer un parti d'aménagement plus abouti et encadré, ce qui conduira à reformuler notamment le volet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du P.L.U,
3. Revoir les règles en zone U et AU encadrant les possibilités de construction, en particulier les coefficients d'emprise au sol (C.E.S) en vue de mieux définir le potentiel de densification,
4. Supprimer le pastillage en zone agricole et naturelle (A1 et N1) tout en maintenant la possibilité de réaliser des extensions mesurées et annexes aux bâtiments d'habitation en zone agricole ou naturelle,
5. Travailler à un schéma de liaisons douces et proposer éventuellement des mesures conservatoires (emplacements réservés) en vue de sa constitution,
6. Actualiser et réinterroger la liste des emplacements réservés, au regard des acquisitions déjà réalisées, des projets abandonnés ou des nouvelles perspectives et nécessités,
7. Mettre à jour et toiler le règlement du P.L.U.

Après avoir procédé au vote, le conseil municipal approuve à l'unanimité la révision du P.L.U de Préserville.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.  
Pour copie conforme.

Acte rendu exécutoire après  
Dépôt en Préfecture  
Le 6/10/20  
Et publication ou notification  
du 6/10/20

La Maire,  
Mireille BENETTI



**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

Liberté Egalité Fraternité

DEPARTEMENT DE LA HAUTE- GARONNE

COMMUNE DE PRESERVILLE



**ARRÊTE MUNICIPAL N° 26-2021**

**Prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R.123-9 ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 6/10/2020 ayant prescrit la modification du PLU ;

Vu la décision N° E21000122 /31 en date du 8/09/2021 de Mme le Président du tribunal administratif de Toulouse désignant M. PAUTHE en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

Le Maire de Prèserville

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Il sera procédé à une enquête publique sur la modification du PLU de Prèserville

Les principales caractéristiques de ce projet sont de

1. Revoir les conditions de « phasage » des OAP en zones AU2 et AU3 : calendrier d'ouverture de AU2 et fermeture de AU3 afin de mieux s'assurer du rythme d'urbanisation au regard des investissements nécessaires.
2. Retravailler les propositions de composition urbaine / architecturale des secteurs AU 2 en vue de proposer un parti d'aménagement plus abouti et encadré, ce qui conduit à reformuler notamment le volet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU,
3. Revoir les règles en zone U et AU encadrant les possibilités de construction, en particulier les coefficients d'emprise au sol (CES) en vue de mieux définir le potentiel de densification, ainsi que les changements de destination.
4. Supprimer le pastillage en zones agricoles et naturelles (A1 et N1) tout en maintenant la possibilité de réaliser des extensions mesurées et annexes aux bâtiments d'habitation.
5. Actualiser et réinterroger la liste des emplacements réservés, au regard des acquisitions déjà réalisées, des projets abandonnés ou des nouvelles perspectives et nécessités.
6. Mettre à jour et toiler le règlement du PLU.

**Article 2.** La durée prévue de l'enquête publique est de 24 jours, du 9/11 /2021 à 14h au 3/12/2021 inclus à 18h30

**Article 3.** Un avis sera publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, en mairie et sur les lieux suivants : panneau affichage route de Lauzerville, au lieu dit « En Roussel » à proximité de la zone AU2, au lieu dit Le Vigné, et sur le parking de l'école.

**Article 4.** A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibérera pour approuver la modification du PLU.

**Article 5.** M .PAUTHE François, retraité du Ministère des Armées a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Mme le Président du tribunal administratif de Toulouse.

**Article 6.** Le dossier de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent, le dossier comprenant les informations environnementales, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ainsi que les avis des personnes publiques associées et consultées, seront disponibles :

- sur le site Internet suivant [www.commune-preserville31.fr](http://www.commune-preserville31.fr)
- en format papier à la mairie de Préserville aux jours et heures habituels :  
les mardi 13h30 /18h30 – les jeudi 9h15/12h30 et 13h30 /18h30 et les vendredi 13h30 /18h30.

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie de Préserville aux jours et heures habituels d'ouverture.

**Article 7.** Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie aux heures habituelles d'ouverture de la mairie et au cours des permanences du commissaire enquêteur ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. le Commissaire enquêteur - Mairie de Préserville – 2 place de l'église- 31570 PRESERVILLE
- par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique.preserville@gmail.com](mailto:enquetepublique.preserville@gmail.com)

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront accessibles sur le site Internet suivant : [www.commune-preserville31.fr](http://www.commune-preserville31.fr)

**Article 8.** Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Préserville aux jours et heures suivants :

- Le mardi 09/11/21 de 14h à 17h ;
- Le jeudi 18/11/21 de 9h30 h à 12 h30 ;
- Le samedi 27/11/21 de 9h à 12h ;
- Le jeudi 2/12/21 de 15h à 18h.

**Article 9.** Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, pendant celle-ci.

**Article 10.** A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Préserville le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

**Article 11.** Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- sur le site Internet suivant [.commune-preserville31.fr](http://.commune-preserville31.fr)
- sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur.

**Article 12.** Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de Mme Le Maire par mail [accueil@preserville.fr](mailto:accueil@preserville.fr)

Fait à Préserville le 07 / 10 / 2021

Mireille BENETTI  
Maire de Préserville





## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 26-2021 en date du 07 / 10 / 2021

Le Maire de Préserville a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du PLU.

A cet effet, M. PAUTHE François a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Mme le Président du tribunal administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera à la mairie de Préserville aux jours et heures habituels d'ouverture, du 9/11/ 21 au 3/12/21.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Préserville :

- Le mardi 09/11/21 de 14h à 17h ;
- Le jeudi 18/11/21 de 9h30 h à 12 h30 ;
- Le samedi 27/11/21 de 9h à 12h ;
- Le jeudi 02/12/21 de 15h à 18h.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, incluant le dossier comprenant les informations environnementales :

- Sur le site Internet [www.commune-preserville31.fr](http://www.commune-preserville31.fr)
- En format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse M. le Commissaire enquêteur - Mairie de Préserville – 2 place de l'église- 31570 PRESERVILLE ;
- Par courrier électronique à l'adresse : [enquetepublique.preserville@gmail.com](mailto:enquetepublique.preserville@gmail.com)

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- à la mairie de Préserville ;
- Sur le site Internet [www.commune-preserville31.fr](http://www.commune-preserville31.fr)

A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU sera approuvée par délibération du Conseil municipal.

Le Maire  
Mireille BENETTI

DECISION DU  
08/09/2021  
N° E21000122 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 02/09/2021, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Préserville demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Préserville ;*

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 2021 ;

Vu l'arrêté de délégation du 26 janvier 2021 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur François PAUTHE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : 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 3** : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Préserville et à Monsieur François PAUTHE.

Fait à Toulouse, le 08/09/2021

La magistrate déléguée,

Florence NEGRE - LE GUILLOU



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée Mireille BENETTI, Maire de la commune de Préserville, certifie que l'avis d'enquête publique, concernant la modification du PLU est affiché à la Mairie, au niveau de l'école route de Fourquevaux, au niveau de la zone AU2, sur le panneau d'affichage municipal route de Lauzerville et au lieu-dit Le Vigné Route de Tabel, à compter du 20 Octobre 2021 et tout au long de l'enquête soit jusqu'au 3 décembre 2021, inclus.

A Préserville le 20 octobre 2021

Le maire  
Mireille BENETTI





**legales-online.fr**

le site des annonces légales de la vie juridique des entreprises

**05 62 11 37 37**

[contact@legales-online.fr](mailto:contact@legales-online.fr)

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM254949, N°161942 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Dépêche Du Midi - 31**

Date de parution : 10/11/2021

Fait à Toulouse, le 13 Octobre 2021

Le Gérant

Bernard MAFFRE

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### COMMUNE DE PRÉSERVILLE

Par arrêté n° 26-2021 en date du 07/10 /2021 Le Maire de Prèserville a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du PLU. M. PAUTHE François, retraité, désigné comme commissaire enquêteur par Mme le Président du tribunal administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera à la mairie de Prèserville aux jours et heures habituels d'ouverture, du 9/11/ 21 au 3/12/21.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Prèserville

le mardi 09/11/21 de 14h à 17h ; le jeudi 18/11/21 de 9h30 h à 12 h30 ; le samedi 27/11/21 de 9h à 12h ; le jeudi 02/12/21 de 15h à 18h.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique avec les informations environnementales :

- Sur le site Internet

[www.commune-preserville31.fr](http://www.commune-preserville31.fr)

- En format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête disponible en mairie;

- Par courrier adressé au commissaire enquêteur - mairie de Prèserville - 2 place de l'église 31570 PRÉSERVILLE

- Par courrier électronique à [enquetepublique.preserville@gmail.com](mailto:enquetepublique.preserville@gmail.com)

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- A la mairie de Prèserville ;

- Sur le site Internet

A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU sera approuvée par délibération du Conseil municipal.

Consultation sur [www.legales-online.fr](http://www.legales-online.fr); [www.actulegales.fr](http://www.actulegales.fr): loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

**L'Agence**

L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

*Opus Annotata*

SNC L'Agence au capital de 385 000 Euros.

Rue du Mas de Grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex

RCS Montpellier - 404 010 209 – CODE APE : 7312Z – SIRET : 404 010 209 00017 - TVA intercommunautaire : FR22404010209



**legales-online.fr**

le site des annonces légales de la vie juridique des entreprises

**05 62 11 37 37**

[contact@legales-online.fr](mailto:contact@legales-online.fr)

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM254948, N°161941 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Dépêche Du Midi - 31**

Date de parution : 19/10/2021

Fait à Toulouse, le 13 Octobre 2021

Le Gérant

Bernard MAFFRE

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### COMMUNE DE PRÉSERVILLE

Par arrêté n° 26-2021 en date du 07/10 /2021 Le Maire de Préserville a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du PLU. M. PAUTHE François, retraité, désigné comme commissaire enquêteur par Mme le Président du tribunal administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera à la mairie de Préserville aux jours et heures habituels d'ouverture, du 9/11/ 21 au 3/12/21.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Préserville

Le mardi 09/11/21 de 14h à 17h ; le jeudi 18/11/21 de 9h30 h à 12 h30 ; le samedi 27/11/21 de 9h à 12h ; le jeudi 02/12/21 de 15h à 18h.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique avec les informations environnementales :

- Sur le site Internet

[www.commune-preserville31.fr](http://www.commune-preserville31.fr)

- En format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête disponible en mairie;

- Par courrier adressé au commissaire enquêteur - mairie de Préserville - 2 place de l'église 31570 PRÉSERVILLE

- Par courrier électronique à [enquetepublique.preserville@gmail.com](mailto:enquetepublique.preserville@gmail.com)

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- A la mairie de Préserville ;

- Sur le site Internet

A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU sera approuvée par délibération du Conseil municipal.

Consultation sur [www.legales-online.fr](http://www.legales-online.fr); [www.actulegales.fr](http://www.actulegales.fr); loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

**L'Agence**

SNC L'Agence au capital de 385 000 Euros.

Rue du Mas de Grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex

L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

RCS Montpellier - 404 010 209 – CODE APE : 7312Z – SIRET : 404 010 209 00017 - TVA intercommunautaire : FR22404010209



**MEDIALEX**  
Annonces Légales & Formalités



10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX  
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

[annonces.legales@medialex.fr](mailto:annonces.legales@medialex.fr)

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Charlène GAILLARD**

DESTINATAIRE : **COMMUNE DE PRESERVILLE**

**Olivia MENAUT**

Date et heure d'envoi : 13/10/2021 14:03:03

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **72686381**

## ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Président Patrick LELIÈVRE, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE - RAPPEL**

**Commune de Préserville**

**modification du PLU**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LA VOIX DU MIDI (anc. CROIX**

**HAUTE GARONNE**

**Le 11/11/2021**

Patrick LELIÈVRE  
Président

*Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.*



**MEDIALEX**  
Annonces Légales & Formalités



10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX  
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

[annonces.legales@medialex.fr](mailto:annonces.legales@medialex.fr)

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Charlène GAILLARD**

DESTINATAIRE : **COMMUNE DE PRESERVILLE**

**Olivia MENAUT**

Date et heure d'envoi : 13/10/2021 14:03:03

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **72686378**

## ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Président Patrick LELIÈVRE, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE - 1ER AVIS**

**Commune de Préserville**

**modification du PLU**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LA VOIX DU MIDI (anc. CROIX**

**HAUTE GARONNE**

**Le 21/10/2021**

Patrick LELIÈVRE  
Président

*Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.*

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

Commune de Préserville

ENQUETE PUBLIQUE DU 09 NOVEMBRE AU 03 DECEMBRE 2021

Relative à la 1<sup>re</sup> modification du PLU de Préserville

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE  
DES OBSERVATIONS DU PUBLIC  
ASSORTI DES REPNSES DE LA COMMUNE**

## Préambule

L'enquête publique relative à la 1<sup>re</sup> modification du PLU de Préserville s'est déroulée du mardi 9 novembre 2021 à 14h00 au vendredi 3 décembre 2021 à 18h30.

L'article R123-18 du Code de l'Environnement stipule :

« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur [...] rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur [...] du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

Le présent Procès-Verbal de synthèse est établi dans ce cadre.

Il comporte :

- 1) Une analyse comptable et thématique des observations
- 2) Les observations du public recueillies au cours des permanences du commissaire enquêteur
- 3) Les observations reçues par courriel (courrier électronique)
- 4) Les observations reçues par courrier hors permanence du commissaire enquêteur
- 5) Les questions émises par le commissaire enquêteur

Nota :

- ❖ Les réponses de la commune sont en caractère *italique de couleur verte* précédées du symbole ●.
- ❖ Les commentaires du CE sont indiqués en caractère *italique de couleur bleue* précédées du symbole ➡.

## **1) Analyse comptable et thématique des observations**

Un registre était à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Il a été clos par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête, le 3 décembre 2021 à 18h30.

### **11) Analyse comptable**

Deux personnes ont fait une observation manuscrite sur le registre au cours d'une des permanences. Aucune observation manuscrite sur le registre n'a été réalisée en dehors des créneaux de permanence du commissaire enquêteur (CE).

Les permanences du commissaire enquêteur ont donné lieu à 20 entretiens.

Une personne s'est présentée à trois reprises, dont deux fois pour un contact informel avec le CE.

Une seconde personne s'est également présentée trois fois, pour expliciter et compléter ses observations (n° 2, 7 et 12).

5 entretiens ont été suivis de courriels.

Au total, 11 observations ont été reçues par courriel, dont une doublée également par courrier (n° 6).

Elles ont fait l'objet d'une mise en place sur le site internet de la commune, sans faire apparaître l'adresse électronique des contributeurs (hormis pour Sté Nexity dans l'adresse est intégrée dans l'attache de signature).

1 contribution a été retirée du site à la demande des intéressés (n° 10).

A la demande du CE toutes ces observations ont été annexées format papier au registre.

4 observations reçues par courriel n'ont pas fait l'objet d'un entretien avec le commissaire enquêteur.

1 observation par courriel est arrivée hors délai le vendredi 3 décembre à 23h14. Toutefois, le CE décide de la prendre en compte. L'arrêté d'enquête précise les dates et horaires d'ouverture et de fermeture d'enquête, l'avis d'enquête n'est pas aussi précis ; il indique « (...) *L'enquête se déroulera à la mairie de Préserville aux jours et heures habituels d'ouverture, du 9/11/ 21 au 3/12/21.* ». Ainsi, au lieu de considérer l'horaire de 18h30 le vendredi, il pouvait être compris l'horaire de 23h59. C'est la raison pour laquelle le CE intègre cette observation, numérotée 23, au présent PV. Elle aborde des points déjà soulignés dans des observations précédentes.

3 observations ont été reçues par courrier déposé directement à la mairie ou au commissaire enquêteur. Elles ont été annexées au registre.

9 observations l'ont été par oral uniquement.

Aucune personne n'a souhaité l'anonymat.

### **12) Analyse thématique**

#### **Sur l'ensemble du projet**

1 observation (n° 14) aborde le projet de modification du PLU sur plusieurs points de fond et de forme. Les points majeurs sont notés dans les thèmes qui suivent.

➔ *Commentaire CE : le document transmis est une analyse critique du projet et remet en cause de façon argumentée les choix principaux de la commune en termes d'urbanisation. Il mérite attention et des réponses point par point.*

- *Voir éléments de réponses en suivant*

#### **Sur l'OAP de la zone AU2**

5 observations évoquent le sujet (n° 4, 9b, 14, 16, 21 et 23). Il est principalement fait état :

- D'une anomalie entre la page 7/13 qui indique un ratio de 10% de logements sociaux sur 150 à 180 logements programmés et la page 8/13 qui mentionne un ratio de 20% au minimum de logements sociaux pour 140 logements programmés ;
- De la répartition du phasage des sous-zones AU2, qui manque de cohérence ;
- D'un surdimensionnement estimé de la zone AU2 au regard des besoins.

➔ *Commentaire CE : l'anomalie doit être corrigée. Le sujet du phasage a retenu l'attention de professionnels et impose une réflexion approfondie.*

- *Le taux de 10 % est bien celui déterminé pour l'ensemble de la zone AU2. Les éléments de la modification seront harmonisés et clarifiés en ce sens*
- *La commune est ouverte à une réflexion sur la détermination d'un phasage différent.*
- *La zone AU2 était déjà une zone AU ouverte depuis l'établissement du PLU en 2013, tout comme la zone AU3. Le Municipalité, consciente de la dimension très significative de ces zones a justement eu pour objectif de décaler l'urbanisation de la zone AU3 et d'intégrer une notion de progressivité dans l'urbanisation de la zone AU2 pour une réponse adaptée au besoin. Par ailleurs, le maintien d'une politique d'accueil répond aux attendus du SCOT Lauragais qui a déterminé la commune de Préserville comme « pôle de proximité secondaire ».*

### **Sur le thème de l'intensification urbaine**

3 observations (n° 9b, 14, 20 et 23) abordent défavorablement le projet de diminution du CES en zone Ua et Ub, ainsi que les règles de distance entre habitations, soulignant les conséquences négatives sur la capacité à densifier le tissu urbain, dont le potentiel mobilisable, résiduel et division parcellaire, aurait été sous-évalué.

➔ *Commentaire CE : Il s'agit d'un thème fort déjà abordé dans des avis de PPA. Il demande sans doute une analyse approfondie.*

- *Des simulations des évolutions du CES ont été menées afin d'appréhender précisément les effets de cette modification sur les possibilités de densification dans les zones U concernées.*
- *Les arbitrages ont été opérés pour un équilibre entre densification et capacités d'accueil communales, tout en préservant la qualité de vie et l'identité de la commune.*
- *La modulation du CES n'est pas définitive et pourra être revue lorsque les capacités communales le permettront.*

### **Sur le thème de la sécurité routière**

3 observations (n° 15, 19 et 22) font état de la faiblesse des équipements dédiés à la prévention des accidents de circulation sur les voies de desserte principales : absence de trottoirs, de passage piéton, d'éclairage public.

➔ *Commentaire CE : ceci ne concerne pas directement le projet mais permet de soulever un aspect qui ne doit pas être négligé dans l'urbanisation de la zone AU2.*

- *Cet aspect de l'aménagement a bien été appréhendé, autant pour la composition interne au quartier, pour le sécuriser, que pour le relier au cœur de bourg.*
- *Parallèlement, la collectivité étudie un projet d'aménagement en entrée de bourg et de sécurisation du croisement entre la RD 54A et la RD 54 E.*
- *Des aménagements pourront être programmés suite à l'urbanisation complète du site le cas échéant en fonction des besoins.*

### **Sur le classement en zone agricole d'habitations ou de terrain classés A1 au PLU**

7 observations (n° 1, 6, 7, 9a, 9b, 14, 15 et 23) abordent la préoccupation de propriétaires dont l'unité foncière reste classée en zone agricole (basculement de la zone A1 en zone A), qui auraient souhaité rendre leur parcelle constructible, notamment à l'occasion de division parcellaire. Ils soulignent qu'une procédure de révision aurait dû être conduite au lieu et place d'une modification.

➔ *Commentaire CE : ces observations renvoient à l'origine de l'élaboration du PLU. Plusieurs habitations souvent constituant un hameau (par exemple Le Vigné) ou regroupées à deux ou trois, sont positionnées en zone A1, c'est-à-dire agricole mais avec des possibilités d'extension et d'annexes. Pourtant, elles ne sont pas liées à une exploitation agricole. La modification du PLU ne pouvait statuer sur le changement de catégorie de ces unités foncières. Nota : peut être rattaché à ce thème l'observation n°12*

- *La Commune prend note de la demande. Toutefois, cette réflexion ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.*

### **Sur les emplacements réservés (ER)**

1 observation (n°10) questionne au sujet de la concrétisation de deux ER.

- *Voir réponse suivant à la remarque*

## Sur la publicité de l'enquête

1 observation (cité dans l'observation n° 14) relate une erreur d'information sur le panneau lumineux de la commune, à l'entrée ouest du bourg sur la RD54.

➔ *Commentaire CE : en effet, à la suite d'une faute de frappe, la date de fin d'enquête publique indiquée sur le bandeau lumineux depuis le 15/10, était le 13 décembre au lieu du 3 décembre. L'erreur a été rectifiée le 16/11. Cette erreur ne semble pas avoir eu d'impact et n'est pas de nature à remettre en cause l'enquête.*

- *Aucune observation ni présentation d'administré après la clôture de l'enquête publique.*

## Sur la fermeture à l'urbanisation de la zone AU3

1 observation (n° 5) demande d'étudier l'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle.

- *Voir réponse suivant à la remarque.*

## Autres sujets :

1 observation (n° 17) cible une question d'accessibilité de parcelle individuelle, hors cadre de l'enquête.

1 observation (n° 15) regrette les pollutions sonores et physiques relatives au ball-trap, hors cadre de l'enquête.

\*

\*\*

## 2) Observations du public recueillies au cours des permanences du CE

### Le mardi 9 novembre de 14h00 à 17h00

N°1/ Mme AUDOUY

Elle souhaite s'informer sous la possibilité de constructibilité de son terrain sis au Vigné dans le cas d'une division parcellaire. Le CE l'informe que son unité foncière se trouve en zone A sur le projet (zone A1 au PLU) et pas éligible à la construction en l'état. Elle ne souhaite pas écrire sur le registre aujourd'hui mais envisage après avoir étudié les pièces du dossier de reformuler sa question par écrit. *(Eventualité qui ne s'est pas concrétisée).*

- *La Commune prend note de la demande. Toutefois, cette réflexion ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.*

N°2/ M CHAUVIERE

Propriétaire de la parcelle ZM 0090 classée au projet en zone A (A1 au PLU), près du hameau des Rousses, il souhaite connaître les possibilités de rendre sa parcelle constructible dans l'avenir : selon quelles modalités ? A quelle échéance probable ? Ne souhaite pas écrire sur le registre aujourd'hui. Rendra son observation par écrit. *(Fait ; Cf. observation n°7)*

- *La Commune prend note de la demande. Toutefois, cette réflexion ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.*

(nm<sup>20</sup>) M. Patrick de PERIGNON

Rencontre de courtoisie avec le CE afin de se présenter et de l'informer qu'il fera part de ses observations par écrit.

N°3/ M. Frédéric DENARNAUD et son fils Ludovic

Propriétaire d'une parcelle de la zone AU2, il souhaite connaître le phasage programmé pour sa parcelle et les délais d'approbation du projet. Le CE lui répond que dans le projet sa parcelle est en zone AU2a (urbanisation programmée dans le projet dans la période 2022/2024) et que le conseil municipal délibérerait sur l'approbation du projet, éventuellement modifié, après que le CE aura rendu son rapport et ses conclusions. Il est toutefois invité à poser sa question par écrit ce qu'il souhaite faire mais pas sur le registre aujourd'hui, voulant étudier le dossier. *(Eventualité non concrétisée).*

---

<sup>20</sup> nm : non numérotée

N°4/ M. RIGAL du Groupe Immobilier Angelotti

Il fait part au CE d'une ambiguïté sur le sous-dossier OAP de la zone AU2, entre la page 7/13 qui indique un ratio de 10% de logements sociaux sur 150 à 180 logements programmés et la page 8/13 qui mentionne un ratio de 20% au minimum de logements sociaux pour 140 logements programmés. Le CE lui indique que ce sont les chiffres de la page 7/13 qui doivent être pris en compte. Il ne souhaite pas faire mention de sa question sur le registre.

- *Le taux de 10 % sera effectivement harmonisé sur tout le document afin de lever toute ambiguïté.*
- ➔ *Le CE prend acte que la correction sera apportée dans le document final.*

Le jeudi 18 novembre de 09h30 à 12h30

N°5/ M et Mme GARRIGOU et M et Mme GUILHELMEN.

Propriétaire de parcelles situées en secteur « Au Cammas » zone classée AU0 au projet (AU3 au PLU), ils souhaitent savoir pour quelles raisons cette zone devient fermée à l'urbanisation. Ils ne considèrent pas les problèmes liés à la capacité d'accueil de trafic routier de la route d'Odars (RD54E) et mentionnés dans la note explicative comme un bon argument. LE CE leur indique que le projet caractérise que l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Au Cammas », ne répond plus au besoin de développement de la commune, qui s'appuie sur les orientations du SCOT. Ces personnes indiquent qu'un courrier sera adressé avant la fin de l'enquête pour exprimer leurs observations et questionnements. (*Fait Cf. ci-dessous par courrier remis au secrétariat de la mairie*).

« La SCI PIJTAU LE CLOS ELIE est propriétaire des parcelles cadastrées commune de PRESERVILLE (31)

ZH 34

ZH 35

ZH 183

ZH 184

Qui forment une unité foncière bordée au nord, par la route de Lauzerville, et à l'est par le chemin de la Vieille Forge, et desservie par tous les réseaux, eau, électricité, assainissement. Cette unité est édiée dans sa partie nord de cinq maisons individuelles dont quatre ont été financées par un prêt locatif social (PLS).

Elle était classée dans sa totalité en zone constructible dans le POST puis déclassée pour les deux tiers sud en zone AU3, dans le PLU de 2013, le tiers nord restant constructible, mais déjà construit au maximum. Cette classification permettait un aménagement d'ensemble, échelonné dans le temps, en concertation avec les différents propriétaires de la zone. Le projet de modification actuellement à l'étude prévoit un nouveau déclassement de cette unité ( toujours pour les deux tiers sud ) en zone AU0, imposant un calendrier de fermeture de la zone AU3 et rendant le terrain inconstructible pour une période non déterminée. La construction en 2011 des cinq maisons dans la partie nord, a été autorisée par la Mairie à condition de réaliser en limite ouest en connexion avec la route de Lauzerville, sur une longueur de 70 mètres environ, une voie complète aux normes publiques, ( chaussée large, trottoirs, espaces verts, piétonnier, luminaire ) destinée à desservir la zone AIJ3 dans son futur aménagement ( coût de l'opération : 150.000 € environ ) Cette voie imposée a eu pour effet de réduire considérablement les espaces verts affectés à chaque maison, l'implantation de chacune ayant dû être déplacée vers la limite mitoyenne est. Cette route n'avait au surplus qu'une utilité évidente : la desserte de la zone AU3 et non celle des cinq maisons elles mêmes qui ne nécessitaient aucunement un tel dimensionnement routier, s'il ne s'était agit que de les desservir, elles seules.

Comment définir une politique d'investissement, en l'occurrence locatif social, sur une période de long terme, lorsque les règles administratives qui sont censées permettre cette définition, changent continuellement (deux fois en huit ans) pour devenir de plus en plus restrictives ? Terrain totalement constructible en 2007, inclus dans une zone d'aménagement d'ensemble vers 2009, classé en zone AU3 en 2013 et en projet de classement en zone AIJO dans la modification en cours d'élaboration, donc inconstructible! N'y a t il pas adaptation légitime à permettre la constructibilité, à défaut de l'entière unité foncière au moins de la parcelle ZH 184, bordée sur toute sa longueur par le chemin de la Vieille Forge, et desservie en limite par tous les réseaux ? Sachant que le dit chemin est lui, urbanisé sur toute sa longueur du côté opposé ? »

- Dans le temps du PLU, la commune n'est pas en capacité d'accueillir des habitants sur tous les secteurs ouverts comme évoqué précédemment. L'objectif majeur de la modification est, à travers les évolutions sur les zones AU ou celles sur l'emprise au sol en zone U, d'adapter les potentiels d'accueil et d'urbanisation que le PLU offrait exagérément jusqu'ici au vu des capacités réelles et aux équipements de la collectivité.
  - Les ajustements proposés offrent une meilleure adéquation des pièces opposables (règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation) au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La Commune a ainsi entendu conserver la cohérence de la progressivité de l'urbanisation portée à l'origine dans le projet d'urbanisation de 2013 mais mal traduite réglementairement dans les faits.
  - Le classement en zone AU0 répond également aux demandes des Personnes Publiques Associées et à l'évolution du cadre législatif.
  - Le classement de la totalité de la zone en AU0 vise à préserver la possibilité de définir un projet d'ensemble cohérent dans le futur.
- ➔ Il n'était pas cohérent de répondre favorablement au fractionnement de la zone AU0 ni envisageable au regard du projet. Le cas de la parcelle pourra faire l'objet d'une attention particulière à la prochaine évolution du PLU.

N°6/ M et Mme POUCHOU.

Ces personnes déposent un courrier au CE (Cf ci-dessous et transmis également par la suite par courriel). Ils auraient souhaité une révision du PLU pour espérer rendre leur parcelle accessible à la division parcellaire, alors qu'elle reste classée aujourd'hui (au projet) en zone A (classée A1 au PLU). Le CE leur répond qu'en effet en l'état leur terrain n'est pas éligible à la construction et que ce sujet ne fait pas partie d'une procédure de modification.

Afin de participer à l'effort national de réduction de la consommation des espaces agricoles !!

Pourquoi la densification des dents creuses, les divisions parcellaires n'a pas été considéré **en priorité**.

Aujourd'hui plusieurs propriétaires souhaiteraient diviser leurs terrains (Beaucoup trop grand) pour pouvoir en vendre une partie ou en faire profiter leurs enfants afin qu'ils puissent construire. (Exemple parcelle ZM22 :4200m<sup>2</sup>)

Donc ma question est :

- Pourquoi ne pas réviser le PLU au lieu de le modifier et faire de cette densification individuelle une priorité pour le bon vouloir de chacun ce qui financièrement n'aurait pas d'impact sur la commune.

Et par la suite si nécessaire ouvrir d'autre zone.

- La Commune prend note de la demande. Toutefois, cette réflexion ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.

## N°7/ M CHAUVIERE

Pour sa deuxième visite, il dépose un courrier (Cf. ci-dessous) et le mentionne par écrit sur le registre. Il explique entre autres au CE qu'une erreur matérielle s'est produite en 2013 à l'élaboration du règlement graphique du PLU sur lequel une construction apparaît ; il compte « plaider » le cas d'une erreur matérielle dans le cadre d'une révision simplifiée.

Suite à l'entretien que j'ai eu avec Mr Le Commissaire Enquêteur Mr PAUTHE le 9/11/2021, je formule mes observations et suggestions ci après:

J'ai acquis mon terrain (cadastre n°90 , n° 1949 chemin de barthe cave) en 2007. Il était en zone constructible à ce moment et cela jusqu'à l'instauration du PLU en 2013, ce qui rendait mon projet de construction d'une maison et d'un garage viable.

J'avais demandé et obtenu des CUS pour ce terrain, entre 2007 et 2013.

Malheureusement, ma santé et ma situation familiale de l'époque m'avaient empêché alors de demander un permis de construire pour réaliser le projet.

Je n'ai découvert l'instauration du PLU de 2013 et le déclassement en zone agricole non constructible de mon terrain qu'en déposant une demande de CU en 03/2014 : l'instruction de l'enquête publique relative à l'établissement du PLU était alors close, sans possibilité pour moi de réagir à ce déclassement.

Ma situation est maintenant à nouveau stabilisée et mon projet de construction tenable.

Tous les entretiens que j'ai pu avoir depuis 02/2021 avec les Services de la Mairie, Mr l'Expert en Urbanisme mandaté par la commune, ainsi que les voisins du Chemin de Barthe Cave concourent à la même conclusion que ce terrain devrait pouvoir être construit, nonobstant l'impossibilité légale actuelle, pour les raisons suivantes:

- il est en "dent creuse" au milieu des autres habitations, ce qui rend sa constructibilité légitime dans l'harmonie du quartier.
- une construction ne dénaturerait pas les paysages ni la biodiversité, au contraire elle compléterait l'architecture du quartier.
- il aurait un usage cohérent dans cet environnement.
- il est raccordé au réseau d'eau depuis 2012.
- il est raccordable au réseau EDF sans difficulté puisque les poteaux sont en limite du terrain coté rue (information confirmatée par ENEDIS).
- il est d'une surface suffisante pour héberger un système d'assainissement individuel.
- enfin , bien que classé actuellement en terrain agricole , il n'est pas non plus exploitable en tant que tel du fait de ses dimensions trop réduites pour cet usage, mais aussi du fait de son insertion au milieu des habitations.

Je souhaite noter qu'une anomalie avait été faite sur le PLU de 2013 puisqu'une construction avait été dessinée sur mon terrain, ce qui laissait supposer qu'il n'était pas impacté par le déclassement en zone agricole puisque déjà construit, ce qui n'était bien sûr pas le cas.

Compte tenu du montant d'acquisition et des charges induites par cet achat (frais notariés, intérêt d'emprunt toujours en cours jusqu'en 2027) et le fait qu'il constitue une grande partie de mon patrimoine, je ne peux pas me résoudre à le laisser en jachère ni ne pouvoir l'exploiter en tant que terrain à bâtir. C'est d'ailleurs ainsi qu'il est qualifié par l'étude notariale qui a été en charge de son attribution à mon nom propre en 06/2018.

Je note que sur la présente version du PLU (objet de la modification), mon terrain n'est plus noté comme construit, ce qui corrige l'erreur apparaissant sur le PLU de 2013, mais cela n'enlève malheureusement rien à la problématique de non constructibilité puisque la zone subsiste en zone agricole.

Comme Mr l'Expert Urbaniste me l'a indiqué (04/2021), et sauf une mauvaise compréhension de ma part, il semble que plusieurs solutions simplifiées existent pour rendre la constructibilité à ce terrain.

Je réitère donc ici mes demandes, jusqu'alors orales, auprès des services de la Mairie d'envisager la mise en œuvre de la solution la plus adéquate pour que ce terrain redevienne constructible et je reste bien sûr à leur entière disposition pour toute information ou action qui serait utiles à ce dessein.

J'ai, depuis 02/2021, mandaté un architecte pour les plans de construction et consulté plusieurs banques et artisans locaux pour réaliser mon projet. Pour toutes les raisons exprimées ci-dessus, je souhaiterais donc pouvoir connaître le planning qui pourrait être pris en compte pour mon projet.

D'autant que maintenant âgé de 60 ans, je ne peux dorénavant espérer profiter des attraits de la commune en y construisant mon projet que dans un délai très court.

- *La Commune prend note de la demande. Toutefois, cette réflexion pourra être portée dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.*

#### Le samedi 27 novembre de 09h00 à 12h00

N°8/ M GRONOFF Thomas et son épouse Sabrina

Ils sont propriétaires de la parcelle ZH 0356 en zone Ua. Leur demande de permis de construire a été refusé en juin 2021 pour cause de non-conformité avec l'article U 6 zone Ua du règlement écrit du PLU (règle de retrait maximal de 15 mètres par rapport aux emprises publiques). Ils souhaitent savoir si une évolution est possible. Avec le CE, ils constatent que le règlement modifié ne satisfait pas non plus leur attente sur ce point. Ils n'ont pas souhaité écrire sur le registre. Il leur est indiqué qu'ils peuvent transmettre un courrier ou un courriel. (*options non retenues*)

- *La Commune prend note de la demande. Toutefois, cette réflexion ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.*

N°9/ M de SAINT DENIS et M AUDEBERT

9a/ M de SAINT DENIS propriétaire de la parcelle ZN 0033 en zone A au projet (zone A au PLU) aurait souhaité une révision du PLU dans le but de rendre sa parcelle constructible en cas de division parcellaire. Il fait part également de remarques diverses sur le projet de modification. Il ne désire pas inscrire les points évoqués sur le registre. Le CE lui propose de mettre ses observations par courrier ou courriel, ce qu'il envisage éventuellement de faire. (*Eventualité non concrétisée*)

- *La Commune prend note de la demande. Toutefois, cette réflexion pourra être portée dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.*

9b/ M AUDEBERT, propriétaire de la parcelle ZH 0367 en zone Ua souhaite savoir si le chemin qui borde sa parcelle restera fonctionnel pendant et après les travaux d'urbanisation de la zone « En Roussel ». Le CE lui répond que ce chemin n'est *a priori* pas impacté par l'OAP.

- *Le chemin évoqué n'est pas concerné par une création de voie sur le projet d'OAP.*

9c/ M AUDEBERT souhaite également connaître la délimitation exacte entre les parcelles ZH 0009 et ZH 0104 en zone Ap, positionnées au sud de son terrain.

Il ne souhaite pas inscrire ses questions sur le registre. Il lui est proposé de poser ses questions par courrier ou courriel. (*Fait Cf. ci-dessous ; transmis par courriel*)

Concernant le projet de construction AU2, je souhaiterais avoir des détails relatifs à l'avenir de la parcelle 312. Comme indiqué dans le dossier de modification du PLU, il est programmé de délimiter le programme AU2 des anciennes constructions, notamment les parcelles 122, 427, 426, 145, 144 (la miennne), 303, 301 et 300) par une frange paysagère à planter (Fig 22). Je suis pour cet aménagement qui permet de garantir un minima de verdure au sein de notre commune. Cependant la parcelle 312, pour laquelle j'ai un droit de passage pour relier mon habitation, fait partie d'un chemin privé usité par son propriétaire ainsi que par le personnel de mairie. Le nouvel aménagement (frange paysagère à planter) doit couper/remplacer ce chemin. Quel sera du coup le future de cette parcelle 312 et plus généralement de ce chemin ? Sera-t-il entièrement remplacé par une frange paysagère non carrossable comme indiqué dans le document ?

D'une manière plus générale, concernant le projet de modification du PLU et l'implantation de nouvelles habitations dans la partie AU2, je pense que la surface allouée est démesurée pour le moment. Il y aurait eu tout intérêt à explorer aussi la possibilité d'un aménagement plus harmonieux du village par la densification des parcelles déjà construites, bien souvent très grandes et sous-divisables, aussi bien dans le centre du bourg que dans les nombreux hameaux du village (Le vignié, La Bourdette, Barthe Cave, Les barrots, Maurens...). Cette densification permettrait de diminuer d'une façon non négligeable la surconsommation des espaces agricoles par les projets AU2 et AU3, comme recommandé par la chambre d'agriculture, et d'assurer ainsi un aménagement plus harmonieux du village et maintenir l'environnement préservé de notre territoire.

- *La frange paysagère sera réalisée en interface entre la zone U et la zone AU2.*
- *Le droit de passage à caractère privé n'est pas affecté par le projet.*
- *La zone AU2 est une réduction du PLU de 2013, la modification intègre la notion de progressivité pour une réponse adaptée au besoin, cet accueil répond à l'enjeu de pôle de proximité porté sur la commune dans le SCOT Lauragais.*

(nm) M de PERIGNON

Il se présente un deuxième fois au CE pour confirmer son intention de lui écrire dans les prochains jours et vraisemblablement de venir expliciter son courrier à l'occasion de la permanence du 2 décembre.

N°10/ Mme DUMETS et M CAEN

Ces personnes sont propriétaires de la parcelle ZH 0423. Ils souhaitent connaître la position exacte de l'ER n°5 (futur parking ; correspond semble-t-il à la parcelle ZH 0422 – source [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)), matérialisé par une bande de terrain devant chez eux. S'agit-il d'une parcelle appartenant à la mairie ou à l'ancien propriétaire de leur terrain ? Ils aimeraient également avoir des détails sur l'opération parking prévue sur l'ER n°7 et faire part de leurs remarques. Comme ils ne désirent pas noter ses éléments sur le registre, le CE les engage à lui faire parvenir un courrier ou un courriel. *(Fait Cf. ci-dessous transmis par courriel)*

**Nos observations et propositions portent sur les zones :**

N° 05 ER : Création de parking - 2319

N° 07 : Création de parking public - 8453

**Zone n° 07 :**

Nous voulons porter une attention particulière sur la zone n°7.

En effet, la qualité du point de vue dans cette zone AP pourrait être grandement modifiée au vu de la surface indiquée prévue et la proximité avec notre parcelle n°423.

De même notre inquiétude serait sur des rassemblements possibles non autorisés, des événements privés dans la salle La Fontaine et les nuisances sonores qui pourraient en découler sur ce nouveau parking voire l'installation de personnes extérieures sur une longue durée s'il est libre d'accès et ouvert à tous.

Ainsi est-ce possible tout d'abord de laisser en l'état ou bien par exemple de diminuer la surface allouée au parking pour en limiter l'impact visuel dans cet environnement et les nuisances possibles en conservant un éloignement plus important avec les parcelles qui jouxtent avec cette future zone.

Nous souhaiterions en ce sens avoir des informations complémentaires de ce qui est prévu en terme d'intégration dans le paysage et en terme d'échéance pour la construction.

**Zone n° 05 :**

Une zone réservée de 5m de parking est prévue devant notre parcelle n° 423 le long du chemin du Moulin

Nous avons fait aplanir et engazonné pour que cela soit plus esthétique et que nous pouvons continuer d'entretenir.

Nous ne pensons pas utile la modification en parking vu le peu de voitures en visite et le fait que les habitants de la zone rentrent leurs voitures à l'intérieur mais plutôt une zone piétonne large éventuellement en conservant une partie engazonnée pour drainer les eaux pluviales.

Ainsi nous aurions voulu savoir si cette zone peut-elle rester en l'état ou bien si elle doit être modifier, nous voudrions savoir comment et à quelle échéance?

- *Les terrains concernés par l'ER 5 restent une propriété privée et n'ont pas encore été acquis par la commune.*
- *Les 2 emplacements réservés sont inscrits dans le PLU de 2013, la modification n'est pas intervenue sur ces points.*
- *Les besoins sont toujours d'actualité, notamment pour l'ER 5 sur le chemin du Moulin qui ne dispose pas de possibilités de stationnement (stationnement observé sur le trottoir ou la bande enherbée), la Commune ne projette pas d'aménagement à court terme.*

Le jeudi 2 décembre de 15h00 à 18h00

*Nota : le CE constate que trois personnes sont déjà présentes à 14h30 pour s'entretenir avec lui ; il choisit de les recevoir et débiter sa permanence en avance.*

N°11/ M AZEM, M MEIRELES et Mme PRADELES

Ces personnes représentent le groupe immobilier PROMOMIDI ; ils souhaitent en premier lieu s'enquérir des observations contenues dans le registre. Ils se renseignent également auprès du CE sur les modalités de fin d'enquête.

## N°12/ M CHAUVIERE

Pour sa troisième visite, Il aimerait savoir si d'autre unité foncière que la sienne avait été constructible avant 2013 puis rendu inconstructible par le passage en catégorie zone A1 au PLU 2013. Il souhaite également savoir si la procédure de création d'un STECAL pouvait s'appliquer à son cas. Encourager par le CE, il dépose une observation manuscrite sur le registre.

- *Tout le secteur a été concerné par le changement de zone lors de l'élaboration du PLU en 2013*
- *La procédure de STECAL ne semble pas adaptée et serait difficilement justifiable dans le contexte de Préserville et des possibilités du PLU en vigueur, sachant qu'il s'agit d'un simple projet résidentiel d'une personne qui n'est pas exploitante agricole.*
- *La réflexion, qui viserait à réinterroger le classement en zone agricole de l'ensemble du hameau, ne pourra être portée que dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.*

## N°13/ Mme ARSICAUT et M & Mme DAUDE

13a/ Mme ARSICAUT souhaite à se renseigner sur la parcelle occupée par ses parents n°0028 dont la maison est en zone Ua et le reste de la parcelle en zone A. Le projet de modification en cours prend-il ou peut-il prendre en compte la constructibilité de la parcelle en zone A ? Le CE lui répond que le projet n'a pas vocation à modifier de parcelle en zone A qui reste non constructible.

- *La Commune prend note de la demande. Toutefois, cette réflexion ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.*

13b/ M et Mme DAUDE propriétaire de la parcelle ZH 0137 en zone AU0 au projet (AU3 au PLU) souhaite connaître ce que recouvre le statut AU0 que le projet applique à sa parcelle. Le CE lui explique à quoi correspond une zone classée AU0 mentionnée au projet de règlement écrit.

## N°14/ M de PERIGNON

Sa troisième visite a pour but de s'entretenir avec le CE pour préciser les éléments contenus dans son courriel de la veille (Cf. ci-dessous), notamment l'idée maitresse et les points majeurs. Il fait part également au CE de l'erreur sur le panneau d'affichage lumineux pour laquelle il a transmis un courriel accompagnée d'une photo (Voir registres d'enquête).

### **INTRODUCTION**

**Mon intervention et mes prises de positions dans cette enquête sont exclusivement basées sur ma connaissance de la commune ainsi que sur les orientations d'aménagements et d'urbanisme élaborées jusqu'alors.**

Le PLU actuel a la vocation d'appréhender l'ensemble des problématiques générées par le développement important de la commune aux portes de l'agglomération toulousaine et ce à moyen et long terme.

Il est à noter, que la commune de Préserville a été classée ( à ma demande ) par les élus du PETR en pôle secondaire du territoire , ce qui lui donne des possibilités importantes de développement.

Vu la réalité législative au niveau national, la question essentielle de cette modification aurait été de prendre en compte une densification soutenue dans l'élaboration d'un document d'urbanisme. Au- delà du côté législatif, la "population" a compris la nécessité de ne pas "gaspiller" le foncier économique agricole dans toutes ses composantes (production, environnement, paysage, espace de loisir).

Ce PLU ne devait pas être modifié ; seule une **REVISION permettrait de le mettre en adéquation** afin de l'améliorer et de le mettre en cohérence, d'une part avec la loi et d'autre part de le "recaler" avec la réalité urbaine actuelle.

- *La modification du PLU a été l'option la plus appropriée pour répondre, dans un délai court, au besoin de mieux encadrer les développements urbains possibles au PLU de 2013 au regard des tensions sur les équipements et de la capacité de la commune à accueillir le développement programmé dans le PLU de 2013. A ce titre, après analyse détaillée, les objectifs généraux affichés au PADD du PLU de 2013 conservent tout leur sens et offrent*

toujours une vision cohérente et proportionnée de l'aménagement du territoire communal pour les prochaines années. La révision se serait imposée dans la mesure où il aurait fallu réinterroger le PADD. En l'occurrence, il s'agit dans le projet de mieux mettre en adéquation les pièces opposables (OAP et règlement) avec ce PADD, ce qui est permis par le biais d'une modification du PLU, procédure plus rapide à mettre en œuvre et moins coûteuse. De même, cette procédure de modification suffit pour actualiser en partie le PLU au regard du SCOT et du droit applicable actuellement.

### APPROCHE DU DOSSIER

Comme toutes les questions intéressant une commune et plus encore quand il s'agit d'urbanisme, les élus peuvent avoir deux approches très différentes :

- l'une consistant à voir plus particulièrement le côté réglementaire, voire en tenant compte de certains intérêts privés. Pour cela, ils se fieront uniquement à des techniciens et spécialistes, certes nécessaires, mais insuffisants pour appréhender les différents paramètres dans leurs dimensions

" Politique " et " Prospective ".

- l'autre approche, que je trouve beaucoup plus constructive, est celle qui est basée sur l'expérience (connaissance), la responsabilité et **la capacité à prendre du recul par rapport à la technique pure et à la réglementation**. Cette attitude, "plus responsable" et plus contraignante permettrait d'aboutir à un dossier plus élaboré, en adéquation avec tous les paramètres actuels et futurs.

**La consultation est également un gage d'acceptabilité et de réussite d'un dossier.** Je ne parle pas ici de la consultation réglementaire donc obligatoire mais plutôt de l'échange de proximité qui confirme la volonté de " construire ensemble ".

Je souligne ici **le manque total d'échanges et d'écoutes de la population en amont de l'enquête publique**. Il aurait été plus que souhaitable qu'il y ait une co-construction de ce projet entre les élus, le bureau d'étude et les habitants de Préserville.

D'après plusieurs conseillers municipaux, le dossier finalisé n'aurait même pas été présenté en conseil municipal... !

- Contrairement à ce qui est ici allégué, le dossier du projet a été présenté de manière détaillée au conseil municipal le 18/10/2021. Il n'a pas fait l'objet d'un vote visant l'arrêt du projet, dans la mesure où cette étape n'a pas lieu d'être dans le cadre d'une modification du PLU. De même, alors que la procédure ne l'exige pas, la Commune a tenu à informer la population du lancement de cette modification du PLU et des objectifs poursuivis. La forte participation du public à l'enquête publique témoigne ainsi de cette volonté d'échange et de transparence qui anime l'équipe municipale. Pour finir, la Commune avait également tenu à organiser une réunion partenariale avec les personnes publiques associées (PPA) durant la phase de construction du projet, ce qui n'était pas non plus exigé, afin de parvenir à un projet concerté et partagé. La volonté de « construire ensemble » le projet, contrairement à ce qui est affirmé plus haut, a été constante à travers tous ces échanges, qui ont été plus intenses que ne l'exigeait le cadre de la procédure de modification et a permis d'aboutir à un projet équilibré ; affiné au fur-et-à-mesure des mois d'échanges.
- Pour finir, les jugements de valeur quant à l'absence de vision prospective et politique de la Municipalité actuelle n'engagent que son auteur.

### REVISION OU MODIFICATION

L'enjeu principal se trouve dans ces deux mots : Révision ou modification ; approche responsable ou approche " réglementaire " et orienté.

La modification du PLU, se veut vertueuse mais ne prend pas en compte l'ensemble des densifications possibles dans toutes les zones déjà construites avant de s'étendre dans des espaces non construits à ce jour. **La volonté municipale de ne pas diminuer la surface de la zone AU2**

**(possible en révision mais impossible en modification) se traduit dans le règlement par l'obligation de moins densifier.**

- Comme vu plus haut, la modification du PLU a été l'option la plus appropriée, permettant tout à la fois de répondre à l'ensemble des objectifs municipaux, dans un délai raccourci, paramètre important au regard des risques de développement urbain excessifs et soudains du PLU applicable, en ciblant les sujets prioritaires et en maîtrisant le coût global de ces études.

**Cette volonté va totalement à l'encontre de la loi** ( souligné dans l'avis de la Chambre d'Agriculture comme dans l'avis de la DDT ) et ce n'est pas le phasage incohérent des " sous zones" de la Zone AU2 qui modifiera cet élément essentiel dans l'aménagement de l'espace.

- L'avis de la DDT, représentant le Préfet et ultérieurement le contrôle de légalité, n'est réservé que sur la question de la temporalité et non sur la question de la procédure engagée.

La modification s'inscrit dans les mutations du code de l'urbanisme en limitant la consommation d'espace et en reprenant une densité compatible avec le SCOT Lauragais révisé, qui donne un avis général favorable.

La **révision du PLU** aurait permis d'avoir une approche beaucoup plus "responsable" et cohérente. En partant des espaces déjà urbanisés (zones U et Hameaux définis) n'impactant pas l'espace agricole, une analyse objective aurait permis de définir avec précision les densifications possibles générant de nouvelles habitations. A ces chiffres, nous devrions rajouter les permis de construire délivrés depuis l'année 2011, le total obtenu serait à déduire des possibilités maximales de constructibilité octroyées par le SCOT.

Illustrons ces propos en prenant les chiffres indiqués dans l'avis Chambre d'Agriculture :

- SCOT donne la possibilité de 280 logements maximum ( on n'est pas dans l'obligation d'atteindre le maximum).
- Permis de construire entre 2011 et 2020, 91 logements et 15 permis environ en 2021
- la notice précise un potentiel d'intensification de 104 logements (intensification en dessous de la réalité lors d'une révision).

Ces chiffres, bien qu'incomplets (voir coefficient de division et meilleure densification), donnent une possibilité de construire 70 logements. Si on prend la moyenne à l'hectare de logements préconisés par le SCOT, soit 17.5, on obtient 4 hectares à construire :

- Aucune Personne Publique Associée n'a relevé d'incohérence sur les chiffres affichés, sachant qu'un soin important a été apporté dans ce dossier quant à cette évaluation des possibilités de construire sur la Commune qui résulteront de l'application de la modification et quant à la mise en adéquation de ces dernières avec les attendus du PADD.

➔ Il n'est pas exact de considérer les hameaux comme espace déjà urbanisé, s'il est fait référence aux secteurs du Vigné ou des Rousses, car ceux-ci sont classés en zone agricole au PLU. Une révision du PLU aurait peut-être pu rendre ces secteurs urbanisables mais d'une part cela ne suffirait pas pour répondre au besoin et d'autre part le bourg demeurerait l'objectif central.

**LA ZONE AU2 EST LARGEMENT SURDIMENSIONNÉE.**

**LA MODIFICATION DU PLU GÈNE PLUS DE 8 HA DE PERTE DE TERRES AGRICOLES... !**

- Les espaces concernés étaient déjà classés en zone AU.
- Contrairement à ce qui est affirmé, la modification du PLU n'a pas pour conséquence de conduire à une perte de 8 hectares de terres agricoles mais vise justement à limiter ces consommations foncières en gelant l'urbanisation de 7.2 ha constructibles jusque-là (zone AU3), dont l'ouverture à l'urbanisation devra être justifiée et sera décalée dans le temps. De même, alors que les 12 hectares de la zone AU2 sont actuellement entièrement constructibles au PLU, la modification aura pour conséquence de séquencer dans le temps l'urbanisation de ces terrains, avec le souci que ce soit très progressif.

#### **0.4 RESUME NON TECHNIQUE**

Page 9: il est prévu six secteurs dans la zone AU2 et de plus lesdits secteurs devront fonctionner individuellement dans un aménagement d'ensemble.

On peut concevoir un aménagement d'ensemble ( ce qui est le cas du PLU actuel ) sur des espaces relativement grands permettant un aménagement global. Sur des secteurs de petites surfaces (comme cela est proposé), l'accumulation de petits aménagements d'ensemble ne fait que compliquer la réalisation des chantiers tout en aboutissant à un aménagement peu harmonieux.

- La Commune est ouverte à une réflexion sur un phasage différent

## 1 NOTICE EXPLICATIVE

Pages 10 à 13: Sans rentrer dans le détail de chaque parcelle, **comme cela devra être fait**, j'ai noté de nombreuses incohérences sur le résiduel à bâtir, sur le potentiel à construire ainsi que sur les zones inconstructibles.

S'il n'y a pas de volonté orientée ( ce que je suppose ), **il faut refaire impérativement un travail sur l'ensemble du plan.**

- Aucune Personne Publique Associée n'a relevé d'incohérence sur les chiffres affichés.

Pages 14 à 23: Nous avons déjà vu que la zone AU2 est beaucoup trop grande. Avec une analyse plus approfondie sur la densification et la division possible des parcelles, les hypothèses de l'accroissement de la population scolaire doivent être revues à la baisse. Sauf erreur de ma part, **il n'est pas tenu compte dans les calculs du nombre d'enfants présents à l'école aujourd'hui et qui vont peu à peu quitter cette école au cours des prochaines années.**

Quant à l'extension du bâtiment de l'école cela a été prévu techniquement dès sa construction.

- Ces affirmations sont erronées. L'analyse des équipements scolaires a justement été approfondie pour éclairer les choix des élus, avec une analyse dynamique de l'impact de l'urbanisation sur les équipements scolaires intégrant les estimations d'entrées et sorties progressives au regard de l'avancement en âge des enfants. Cette analyse figure dans la notice explicative du dossier.

Page 26: Sur l'OAP de la zone AU2, on peut faire les réserves suivantes:

- cette zone devrait être ouverte et communiquer sur l'ensemble des zones déjà construites ou à construire dans le futur. **Il est prévu dans l'OAP une jonction avec le "Chemin d'en Roussel". Cette jonction est capitale pour harmoniser les différents secteurs urbains en les faisant communiquer entre eux. Une jonction devrait être prévue également en attente avec la future zone AU3.**

- Il n'est pas souhaitable de proposer une traversée routière du ruisseau, élément remarquable de la TVB et de la qualité de vie du futur quartier, sachant qu'un emplacement réservé est prévu au PLU pour en faire une coulée verte. Le maillage routier sera réalisé par ailleurs.

Pages 30 et 31: Il y a incohérence entre ces deux schémas contradictoires quant aux voiries futures et il y a contradiction avec l'OAP vu en page 26.

- Ces projections visent à proposer une simulation des aménagements possibles, l'OAP reste le seul document opposable.

**J'insiste sur le fait que la communication des voiries et des espaces "doux" sont des facteurs capitaux pour le "bien vivre ensemble": la communication avec le Chemin d'en Roussel doit être maintenu, les communications avec la future zone AU3 doivent figurer sur ce document.**

Page32: Le découpage en six secteurs de la zone AU2 est inapproprié et inapplicable, je ne comprends pas sa logique :

- le phasage d'ouverture de ces secteurs est contraire à la bonne utilisation des terres agricoles. Les premiers secteurs à construire devraient se trouver en continuité du bâti existant, les constructions en haut de coteau ( chemin du moulin ) devant s'ouvrir en dernier pour préserver le paysage lointain.
- la forme , la taille des six secteurs sont incompatibles avec les voiries proposées.
- pour expliquer une logique aléatoire: un membre du conseil municipal m'a indiqué "que le secteur a (longeant le chemin du moulin) aurait été ouvert alors qu'il y a 4 propriétaires sur celui-ci, ce qui permettrait de ne pas dire qu'un seul propriétaire principal est avantagé sur la zone AU2".

Cette explication n'engage que celui qui m'a tenu ces propos.

- La Commune est ouverte à une réflexion sur un phasage différent

Page 48: Au delà d'indiquer qu'il y a la volonté de tendre vers une qualité architecturale, il serait intéressant de connaître la définition que les élus proposent dans leur propre définition de ladite qualité architecturale. En lisant et en étudiant le document de modification du PLU, j'ai cru comprendre que pour ces élus la "forme pavillonnaire" reste une référence et que la densification permettant différentes formes d'habitats était loin de leur approche de l'urbanisme.

- Le parti pris des OAP contredit ce jugement de valeur, sachant qu'il est proposé une diversité des formes bâties ou encore une intégration d'une part de logements sociaux. Par ailleurs, la densité bâtie proposée via l'OAP est en adéquation avec les objectifs du PADD et les attendus du SCOT du Lauragais.

Pages 57 à 61: Les zones A et N sont des zones particulières quant à leur constructibilité qui doit rester très limitée et encadrée; les idées principales sont le maintien et la valorisation des agricultures et la préservation des espaces naturels.

Dans la zone A, on constate des bâtiments existants (ancienne ferme) dont l'emprise au sol excède pour la plupart 200M<sup>2</sup>. Leurs situations actuelles ne posent aucun problème à l'activité agricole. Je comprends que les extensions éventuelles soient limitées.

En ce qui concerne le changement de destination de ces bâtiments, il doit pouvoir être réalisé quelle que soit la taille de l'existant (pas d'impact sur l'agriculture). Il me semble que les extensions et les annexes sont plus préjudiciables à l'activité agricole.

Sur la page 58 article A-7: le terme "fossé- mère" est ambigu: aujourd'hui on parle de fossé (classé ruisseau) et de fossé. Le terme "fossé-mère" doit être supprimé du texte. Les ruisseaux sont repérés et protégés sur la commune, la distance de deux mètres pour la construction d'un bâtiment est largement insuffisante.

Sur la page 59 article A-9: cet article (copié-collé) est incompréhensible dans sa première phrase: comment peut-on limiter l'emprise au sol d'une construction existante? Qu'en est-il des constructions qui ont déjà plus de 200M<sup>2</sup> de surface habitable.

**En résumé, je demande qu'un changement de destination puisse se réaliser sur la totalité de l'emprise au sol des bâtiments existants (repérés sur le document graphique) quelle que soit leurs surfaces.**

Article N-2: La zone N devrait être protégée de tous bâtiments ou infrastructures, y compris les ouvrages publics.

- Le changement de destination est possible dans l'enveloppe des bâtiments existants repérés à cet effet, mais sans limitation de la surface concernée.
- Une confusion a dû être opérée avec les possibilités de construire des extensions et annexes aux habitations existantes qui sont rendues possibles dans la limite de ce qui est autorisé par le droit.
- Toutes les dispositions mobilisées dans la zone A correspondent aux évolutions du code de l'urbanisme sur la constructibilité en zone agricole.

## 1.1 ANNEXE NOTICE

Deux petites erreurs à corriger:

- Les Rousses (8), sur ce site il y a deux bâtiments et non trois. **Après vérification, il y a bien 3 bâtiments**
- Villèle (28), ce bâtiment ne doit pas figurer (la photo est ancienne) car il est à ce jour en totalité à usage d'habitation.

- Bien que cela soit déjà une habitation, le bâtiment peut changer de destination hors logement, la note sera modifiée.

## 2 OAP

J'ai donné un certain nombre d'argumentations dans l'analyse de la notice explicative. Toutefois, j'insiste sur le fait que l'aménagement du territoire, notamment urbain, doit se concevoir dans son ensemble avec une synergie entre les "quartiers". **Ce n'est pas le cas dans le projet proposé.**

- Contrairement à cette affirmation, l'OAP s'attache justement à rechercher une synergie entre les quartiers avec un maillage pour tous modes de déplacement, notamment vers le cœur de bourg, qui a été réfléchi au regard des connexions possibles et existantes et un travail sur le traitement des lisières et interfaces entre le nouveau quartier et les quartiers voisins existants.

### 3 REGLEMENT ECRIT

Avec une approche non exhaustive, j'ai pu relever les anomalies suivantes:

-Article U-2

"les bâtiments agricoles existant dans la zone pourront être réhabilités". Cette phrase est imprécise quant à la notion de réhabilitation. = rédaction du PLU de 2013

"l'extension des bâtiments agricoles est autorisée". D'une façon générale, je pense qu'il ne faut pas mélanger les usages dans des zones spécifiques: la zone A est agricole, les zones U sont pour de l'habitat (évitons les conflits d'usage). = deux bâtiments sont identifiés en zone U, l'objectif est d'accompagner les besoins éventuels de l'activité agricole pour ces sites tout en préservant la quiétude de la zone urbaine. Article U-3

"excepté pour la rue centrale du village". Précisez RD54. Le document pourra être complété

-Article U-4

Eaux pluviales

"Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur". Il faut donner la possibilité de l'infiltration par puisards ou par des noues paysagères.

- Rédaction du PLU de 2013

-Article U-8 et U-9

**Les dispositions de ces articles vont à l'encontre de la loi dans sa demande et dans l'obligation de densification.**

- Les arbitrages ont été opérés pour un équilibre entre densification et capacités d'accueil communales, tout en préservant la qualité de vie sur la commune,
- La modulation du CES telle que proposée vise cette recherche d'équilibre pour les prochaines années. Elle n'est pas définitive et pourra être revue si nécessaire lorsque les capacités communales le permettront.

-Article U-11

Dernier paragraphe: "les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de la superficie de la toiture totale".

L'application de ces 50% exclurait de fait des constructions déjà existantes et de plus prouvent que certain "décideurs" ont une vision précaire et étriquée de l'architecture et du renouvellement urbain.

- La Municipalité recherche un équilibre entre la possibilité d'avoir des formes architecturales ou des matériaux contemporains tout en permettant toutefois leur bonne insertion dans le paysage communal. Il n'y a donc pas d'interdictions totales mais une volonté que les constructeurs ne soient pas totalement en rupture avec leur environnement et avec les formes architecturales traditionnelles de la région. La dernière phrase est un jugement de valeur qui n'engage que son rédacteur.

-Article AU-4

Comme pour les zones U, il faudrait prévoir pour les eaux pluviales, l'écoulement ou l'infiltration.

- Le règlement n'a pas été modifié sur ce point. En revanche, l'OAP définit des dispositions spécifiques visant la gestion des eaux pluviales dans le secteur AU2.

-Article AU-10

En mettant une hauteur maximale à 5.5 mètres on exclut de fait les bâtiments R+1.

- La hauteur est contrainte dans la pente pour respecter le paysage local, elle n'interdit pas le R+1

-Article AU-11

Même remarque pour les toitures terrasses que dans l'article U-11  
Cette phrase est un jugement de valeur qui n'engage que son rédacteur.

#### Zone AU0

Il aurait été judicieux de déterminer dès à présent les équipements publics d'infrastructure.

- Ils seront définis à l'ouverture de la zone.

#### Article A-9

Même remarque que sur la page 59 de la notice explicative.

- Les dispositions mobilisées dans la zone A correspondent aux évolutions du code de l'urbanisme sur la constructibilité en zone agricole.

#### Article A-11

Pourquoi ne pas indiquer la hauteur des terrassements comme sur les autres zones, à savoir 1 mètre?

- La zone n'est pas destinée à recevoir de nombreuses constructions.

#### Article N-2

Je trouve que la zone N devrait être protégée de toutes constructions y compris les ouvrages publics.

- Les possibilités correspondent à ce que prévoit le code de l'urbanisme.

#### Article N-9

Même remarque que sur la page 59 de la note explicative.

- Les dispositions mobilisées dans la zone N correspondent aux évolutions du code de l'urbanisme sur la constructibilité en zone naturelle.

## 4 REGLEMENT GRAPHIQUE

En ayant conscience de ne pas être exhaustif, j'ai remarqué :

- Certains parcs sont considérés comme "bois classé" et d'autres non. Je pense que tous les parcs devraient se retrouver en totalité "bois classé", il faudrait rajouter les espaces numérotés 3,7,13,20,24.
  - Au lieu dit " Bastide", le long de la RD54, une maison de maître devrait être mentionnée comme pouvant changer de destination. Une photo est également à rajouter. Ce bâtiment devrait également être protégé.
  - Petit rappel historique: Le long de la RD54 (ancien itinéraire romain) au lieu dit " le village" se trouve un groupe de maisons (ancienne échoppes d'artisans). La totalité de ces petites maisons (malgré leurs mauvais états) qui rappellent "l'âme" du village devraient être protégées.
  - 2 puits devraient figurer, ils sont situés sur les parcelles 22 (Villemongue) et 44 (Château David).
  - entre les bâtiments 19 (Estadens) et 21 (le Pech) une excroissance de la zone NP figure sur le plan. Cela n'a pas lieu d'être car la zone NP concernant le parc classé devrait s'arrêter aux parcelles 269 et 270.
- En dessous de ces parcelles, l'espace doit être classé en zone A sans impact sur le paysage, ce qui correspond mieux à la réalité du terrain.
- le ruisseau de "Bassouas" devrait être protégé en tant que ruisseau sur la totalité de son linéaire, parcelle 15 et 18 et jonction jusqu'à la Saune.

- Disposition du PLU de 2013, n'ont pas fait l'objet d'évolutions dans la modification.

➔ les remarques effectuées méritent d'être étudiées à l'occasion de la prochaine évolution du PLU.

## Conclusion

L'analyse que j'ai faite en toute objectivité et dans l'intérêt général de ce projet de modification du PLU de la commune de PRESERVILLE m'amène à la conclusion suivante.

Bien que certains élus ont eu la volonté d'œuvrer avec leurs convictions, le dossier abouti ne correspond pas et ne va pas dans le sens de la loi et des objectifs de **ne pas "gaspiller" de l'espace agricole.**

La proposition de modification et non de révision du PLU ne permet pas de "prendre de l'altitude" et de réfléchir sur l'ensemble de la commune, notamment sur les densifications possibles autant sur les hameaux que sur les

zones U. La forme "pavillonnaire" restera prépondérante (voir règlement) au détriment de différentes formes d'habitats plus adaptées au tissu urbain.

Après analyse, bien que la zone AU3 soit fermée à l'urbanisation, **la zone AU2 reste beaucoup trop grande par rapport aux préconisations du SCOT.**

De plus, le phasage de la zone AU2 est totalement incohérent à plusieurs égards (sous secteurs trop petits, difficultés de réalisation, ignorance du fonctionnement agricole, non superposition des secteurs avec la voirie etc). Le **manque de communications** avec les différents quartiers est flagrant.

Les documents graphiques (densifications, divisions de parcelles et espaces inconstructibles) ne sont pas satisfaisants dans l'analyse aléatoire qu'ils présentent, **il faudrait revoir également l'impact des constructions futures sur la fréquentation de l'école.**

**La synthèse des ces différentes remarques m'amène à dire que ce projet de modification de PLU ne doit et ne peut aboutir puisque l'économie générale du PLU est remise en cause.**

- Le respect du PADD et la compatibilité avec le SCOT ont été appréciés et sont justement démontrés dans la notice explicative (pages 65 à 70). Ils justifient, contrairement à ce qui est affirmé, que la procédure de modification du PLU ait pu être engagée. L'économie générale du PLU est également maintenue, les adaptations proposées conduisant justement à mieux respecter l'esprit et les intentions du PADD.

### N°15/ M BEGOUT

Il vient s'assurer que le CE a bien pris note de ses observations transmises par courriel (Cf. ci-dessous) et en souligner les points principaux. Il regrette que le projet supprime les zones classées A1 qui disposaient d'avantages en termes d'extension et d'annexe. Le CE le rassure et lui explique que la suppression dans le projet de la catégorie A1 ne remet pas en cause l'avantage qui lui revient pour les extensions et annexe.

Les habitants des hameaux de Préserville se sentent de plus en plus abandonnés!

Au Vigné, outre les nuisances sonores récurrentes (ball-trap), nous déplorons l'absence d'éclairage public notamment sur la partie habitée de la route de Labastide et attirons votre attention sur la dangerosité du carrefour des RD54 et 54D - surtout en tourne à gauche en venant de Tarabel - dont la réserve 10 (haies!?) compromet gravement l'aménagement.

Alors qu'il était proposé par le maire précédent de reclasser les zones A1 en zones urbaines et par là-même permettre la division de grandes parcelles comme la loi ALUR le recommande, il est proposé dans le projet de modification du PLU de supprimer cette zone A1 qui avait le mérite de reconnaître les constructions existantes liées à l'habitation dans les hameaux et proposer un règlement de zone différent de la zone rurale pour permettre la construction de nouvelles habitations en précisant la surface moyenne des parcelles divisibles et constructibles. J'ai noté qu'heureusement l'avis de la CDPNAF a été entendu et suivi en supprimant l'interdiction des extensions d'habitations de plus de 200m<sup>2</sup> de plancher mais de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

J'habite certes une grande maison de 220 m<sup>2</sup> mais elle est dépourvue de chambre au rez-de-chaussée et comme je vais avoir 70 ans, j'envisage de créer une extension de 36m<sup>2</sup> (30% jusqu'alors autorisé) en façade nord-ouest pour créer une chambre, une salle de bain et un bureau de plein pied. Le PLU autorise maintenant des extensions de 50m<sup>2</sup> mais limite les toitures terrasses à 20m<sup>2</sup>. Soyons cohérents! J'ai acheté ma propriété de 4154 m<sup>2</sup> à Préserville il y a deux ans. Je pensais sincèrement que nos garçons - la quarantaine sans enfants - nous y rejoindraient pour nous accompagner dans nos vieux jours en leur léguant une parcelle de 1000m<sup>2</sup> à chacun sans porter une atteinte grave à la densification de la commune.

Je terminerai en rappelant à Mme le Maire que je lui avais conseillé de faire une révision du PLU et elle m'avait répondu qu'elle proposerait un audit pour choisir entre la modification ou la révision du PLU. Force est de constater que c'est la solution de facilité qui a été retenue. Il faudra donc attendre les prochaines élections pour qu'une révision du PLU permette de mettre fin aux nuisances sonores et écologiques (les champs sont truffés de plomb = saturnisme) dues au ball-trap!

- *La Commune prend note de la demande. Toutefois, cette réflexion ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.*

#### N°16/ Mme VALERO et M MANDRA

Ces personnes représentent le groupe immobilier XF (Toulouse). Ils viennent s'enquérir des modalités de phasage de l'OAP car ils trouvent celui-ci assez peu cohérent. Le CE leur propose d'explicitier leur demande par écrit avant la fin d'enquête. Ils assurent transmettre un courriel d'ici demain midi. (*Fait Cf. ci-dessous transmis par courriel*).

Nous venons vers vous concernant l'OAP « EN ROUSSEL » sur la commune de Preserville et dans le cadre de l'enquête publique pour la modification du PLU

Nous souhaiterions évoquer le phasage en six zones.

Sans revenir sur le découpage « géographique », nous nous interrogeons sur l'ordre de réalisation des phases.

En effet :

- Le phasage prévu semble privilégier un avancement en partant du haut de la colline vers le bas : or la plupart des réseaux se trouvent être positionnés en bas de parcelle, notamment le réseau d'assainissement vers la station d'épuration.

- Une telle opération d'ensemble va nécessiter un ouvrage de rétention important, de type bassin à ciel ouvert qu'il est logique de positionner au point bas, éloigné des habitations, et réalisé au début de l'opération plutôt qu'un morcelage par phases.

- Une urbanisation venant progressivement du centre du village semblerait plus logique et permettrait une « greffe plus rapide de la part des habitants déjà présents et des nouveaux arrivants,

- enfin, la réalisation des phases 5 et 6, entrainera encore, 10 ans après le démarrage des travaux, des nuisances et des risques pour la sécurité des habitants des premières phases car les transports de matériaux seront en provenance de la RD 31A et du chemin de Cammas.

En conclusion, nous souhaiterions savoir si un phasage différent, en accord avec les services de la mairie, pourrait être envisagé ou prescrit.

- *La commune est ouverte à une réflexion sur un phasage différent*

#### N°17/ M MIALON

Propriétaire de la parcelle ZK 0198 au 48 route de Lauzerville (RD54), il souhaite que le futur aménagement de la route ne supprime pas l'accès secondaire qu'il utilise pour l'arrière de sa parcelle. Bien que sans lien avec le sujet de l'enquête il dépose une observation manuscrite sur le registre.

#### N°18/ M et Mme VILAGHY

Propriétaires du château Lacan (OC 0003), ces personnes souhaitent savoir si un lotissement serait construit à proximité de leur parcelle. Le CE les rassure en leur expliquant les caractéristiques des zones qui font face à leur habitation (zones A). *A noter par ailleurs, qu'ils sont propriétaire de La Buissonade, lieu identifié pour un changement de destination possible et qu'ils n'envisagent pas à ce stade d'utiliser cette opportunité.*

\*

\*\*

### 3) Les observations reçues par courrier électronique (ou courriel)

#### N°19/ Observation de M DURAND

Un Plan Local d'Urbanisme a pour objet de planifier localement l'urbanisation.  
Vu le développement prévu dans les années à venir une question me vient à l'esprit :

Comment vont évoluer les voiries, les équipements scolaires en raison d'une croissante urbaine? Ces équipements me paraissent insuffisants.

Le développement de l'urbanisation AU2 et AU3 envisagé dans les années à venir met en évidence que les voies de desserte me semble pas être correctement dimensionnées (trottoirs ...)

Actuellement nous pouvons constater des anomalies sur le plan sécurité.

Le manque de trottoirs pour la sécurité des enfants et des adultes sur la D54.

Un climat d'insécurité est ressenti par l'absence d'éclairage public dans les nouveaux lotissements.

Problème de sécurité au point de vue circulation par manque de panneau de circulation à sens unique interne lotissement.

Sur le plan confort, absence des panneaux d'indication des rues.

Je pense que l'ensemble de ces points sont à prendre en compte afin que ces problèmes ne se reproduisent plus dans l'avenir.

- *Le lotissement en question est un lotissement privé dont les voies et parties communes n'ont pas été rétrocédées à la commune, les remarques et griefs sont à formuler auprès de l'aménageur.*
- ➔ *Dans le but d'éviter des défauts d'aménagement des voies au sein d'un lotissement, il convient d'y être attentif dans la définition d'une OAP puis dans son application.*

#### N°20/ Observation de M BOUISSOU

Par définition la zone U est une zone urbaine à densifier prioritairement conformément à la Loi ALUR (03/2014) qui souhaite préserver les espaces agricoles.

De ce fait il devient incohérent d'envisager une diminution du CES de 50% à 30% en zone Ua, de 30% à 15% en zone UB et d'imposer une distance de 6m entre chaque habitation sur la même unité foncière. Cette dernière disposition supprime, pour la plupart des propriétaires résidents, la possibilité de construire une deuxième habitation afin de loger à moindre coût un proche ( parents, enfants.....)

Vouloir freiner, voir interdire la densification en zone U démontre clairement la volonté de permettre et favoriser l'ouverture d'une zone AU. Je rappelle que dans notre zone U nous comptons, à ce jour, une faible implantation de 6 habitations/hectare alors que dans la future zone AU2 le minimum imposé sera d'au moins de 15 logements hectare ?

Par conséquent je demande que dans la modification de notre PLU :

- >1 - soit maintenu en zone Ua le Coefficient d' Emprise au Sol à 50%
- >2 - soit accordé en zone Ub un Coefficient d' Emprise au Sol de 30%
- >3 -soit donné au propriétaire de l'unité foncière le choix de construire une nouvelle habitation à 6m **ou**

**en contiguïté** de l'habitation existante, à l'exemple du lieu-dit « St Ybars ! »

Merci de porter attention à ma requête.

- *Les arbitrages ont été opérés pour un équilibre entre densification et capacités d'accueil communales, tout en préservant la qualité de vie sur la commune. La modulation du CES n'est pas définitive et pourra être revue lorsque les capacités communales le permettront*

## N°21/ Observation de M MARCONATO (Sté Nexity)

« (...) Baptiste MARCONATO, de la société NEXITY Foncier Conseil, spécialisée dans l'aménagement d'ensemble urbain et de terrains à bâtir. Je suis actuellement en contact avec les propriétaires des terrains faisant l'objet de l'OAP « En Roussel », situés en zone AU2 du PLU.

Après étude du dossier soumis à enquête publique, je souhaiterais vous faire par des observations suivantes :

- Je constate une incohérence dans le document de l'OAP :

En page 8/13, il est indiqué à la rubrique « Programmation » « 140 logements » et « 20% minimum de logements à caractère social ». Alors que les pages 6 et 7 évoquent « 150 à 180 logements » et une mixité sociale de « 10% ».

- Le nombre de logements attendus est-il bien entre 150 et 180, et la mixité sociale à 10% comme indiqué aux pages 6 et 7 ?

• D'un point de vue technique et en raison de la localisation du réseau d'assainissement en contrebas du terrain (le long du ruisseau d'En Burgade), la phase I (AU2a) de l'OAP devra être raccorder au réseau collectif via une canalisation réalisée sous la future voirie de la phase IV (AU2d). Pour pouvoir raccorder gravitairement l'ensemble des tranches au réseau collectif. L'ensemble des phases suivantes se raccordant à la zone AU2d compte tenu de la topographie du terrain.

Sur cette base technique, il conviendrait de revoir l'organisation du phasage de l'OAP de la manière suivante : (en partant du point bas et en remontant vers le haut du terrain)

- 1 – AU2a
- 2 – AU2d
- 3 – AU2c
- 4 – AU2b
- 5 – AU2e
- 6 – AU2f

Cela permettrait le bouclage gravitaire des réseaux d'assainissement et d'éviter de nombreuses canalisations sur les terrains encore cultivés (et labourés) dans l'attente de l'échéance d'ouverture à l'urbanisation. (...) »

- *La commune est ouverte à une réflexion sur un phasage différent.*
- *Les documents seront harmonisés et corrigés pour proposer un taux global de 10 % de logements sociaux.*

## N°22/ Observation de Mme LAPEYRE

Je vous fais un retour sur mes attentes de modification du PLU de Préserville.

D'un point de vu de **sécurité**, je pense qu'il faudrait prévoir en premier lieu **un trottoir praticable** (en fauteuil ou en poussette) sur chaque rue et route du village. Effectivement, dans le centre du village il y a au moins un coté de la chaussée qui est praticable seulement le long de la route de lauzerville, ce trottoir praticable est inexistant alors que la route est passante et qu'il y a la boîte à pain lieu où plusieurs personnes se rendent à pied. Ensuite, pour la sécurité de tous, je pense qu'il manque des **passages piétons** dans le village: personnellement, je me sers de ma voiture que pour les long trajets ou en cas de pluie pour me déplacer dans le village. Lorsque j'accompagne mon fils à l'école, habitant le lotissement Les Hauts de Préserville, je dois absolument traverser le lotissement Le Château Vert pour pouvoir traverser la route départementale sur un passage piéton. Enfin, en y regardant de plus près, la municipalité souhaite que le village grandisse avec la création de plusieurs lotissements, mais je ne vois pas de **modifications des infrastructures** : toujours cette route de lauzerville qui est vraiment très fréquentée, elle n'est pas très large et pas sécurisée.

Pour terminer, je pense aussi que pour des questions d'**insécurité**, il manque l'**éclairage public** dans les nouvelles zones construites.

- *Le lotissement en question est un lotissement privé dont les voies et parties communes n'ont pas été rétrocédées à la commune, les remarques et griefs sont à formuler auprès de l'aménageur.*
- ➔ *Le domaine abordé est beaucoup plus large que l'objet de l'enquête publique. Toutefois, il mérite une attention prioritaire de la commune et des services départementaux à court et moyen termes.*

## N°23/ Observation de M SAINT DENIS (réceptionnée hors délais)

Lors de notre entrevue du 27 novembre dernier à la mairie de Préserville je vous ai exprimé mes interrogations concernant le projet de modification du PLU pour lequel vous avez été désigné comme commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Toulouse. En voici un condensé.

Comme le souligne très largement la chambre d'agriculture dans ses observations, la zone AU2 est surdimensionnée au regard des préconisations du SCOT à échéance 2030. Il en découle une surconsommation des espaces agricoles alors même qu'il existe des solutions de densification non explorées dans ce projet.

En effet, il y a dans les hameaux de notre commune, de très grandes parcelles déjà bâties, souvent supérieures à 2000m<sup>2</sup> et excédant parfois 5000m<sup>2</sup>. Une solution simple serait d'autoriser leur sous-division afin de minimiser l'impact sur l'environnement en réduisant la zone AU2. Une autre idée non étudiée dans ce projet consisterait à supprimer les trop nombreuses dents creuses encore présentes sur Préserville. Cela permettrait la encore, de réduire la zone AU2 et préserverait par la même occasion le bien-être et la sérénité des Préservillois face aux risques et nuisances agricoles.

D'autres solutions pourraient être citées mais la seule modification du PLU en limite les possibilités. Elle interdit une réflexion d'urbanisation globale plus moderne. Elle verrouille sur le long terme le développement durable de notre commune. Je n'ai, par ailleurs, pas manqué de le souligner lors de la séance du conseil municipal du 16 décembre 2020 alors que madame le Maire m'avait donné la parole sur ce sujet.

Pour toutes ces raisons, je vous sollicite donc aujourd'hui afin de vous faire part de mes désaccords sur les intentions municipales et de vous demander d'émettre un avis défavorable à l'encontre de ce projet de modification. A contrario, je vous encourage à proposer une révision de notre PLU permettant d'étudier en profondeur et pour l'intérêt général une urbanisation plus pérenne de Préserville. Ainsi, l'avenir sera plus serein et assurera une transformation réussie de notre commune.

- La modification du PLU a été la seule option qui permettait de répondre dans un délai court pour encadrer les développements possibles du PLU de 2013 au regard des tensions sur les équipements et de la capacité de la commune à accueillir le développement programmé dans le PLU de 2013

### Autres observations reçues par courriel

Se référer aux observations n° 6, 9b, 10, 14, 15 et 16 mentionnées au paragraphe 2

\*  
\*\*

### **4) Les observations reçues par courrier hors permanence du commissaire enquêteur**

Se référer à l'observation n°5 mentionnée au paragraphe 2.

\*  
\*\*

### **5) Les questions émises par le commissaire enquêteur**

#### c) Densification des zones urbaines

Avec l'application des coefficients d'emprise au sol de 30% et 15% pour respectivement les zones Ua et UB, quel est le nombre probable de constructions attendues par la commune dans les dix ans, d'une part par l'utilisation des dents creuses et d'autre part à la suite de divisions parcellaires ?

- Ont été évalués : 28/ logements en résiduel (dents-creuses) et 76 en division parcellaire.
- Ce gisement est pondéré à hauteur de 70 % pour les dents-creuses et 30 % pour les divisions parcellaires, soit environ 45 logements attendus.

➔ *Le CE comprend que le potentiel pondéré a été calculé à l'aide des CES de 30% et 15% et en prend acte.*

d) OAP zone « En Roussel »

- La route d'Odars RD54E va représenter la voie d'accès principale lors des travaux d'infrastructure d'une part puis pour les habitants de ce secteur, dont plus de 300 véhicules estimés. La circulation au sein de ce futur quartier et à ses abords devient un enjeu sécuritaire. Quelles dispositions concrètes la commune envisage-t-elle de prendre concernant l'aménagement des axes, des carrefours, des voies de circulation internes : signalisation, éclairage, trottoirs, sens uniques, etc. ?
  - *Cet aspect de l'aménagement a été appréhendé en interne dans le quartier pour le sécuriser et le relier au cœur de bourg.*
  - *La collectivité porte une étude sur un projet d'aménagement en entrée de bourg, sécurisant notamment le carrefour entre les RD 54A et RD 54E.*
  - *Des aménagements pourront être programmés suite à l'urbanisation complète du site le cas échéant en fonction des besoins.*
- ➔ *Le CE estime que la réponse de la commune reste sommaire. Au-delà du carrefour RD54 et RD54E, c'est bien la RD54 qui nécessitera un aménagement en liaison avec le CD31. Quant aux voiries internes du lotissement « En Roussel », l'éclairage et la signalisation sont des points pas vraiment abordés dans l'OAP et qui ne sont pas à négliger.*
- Pour relayer certaines observations, le commissaire enquêteur s'interroge sur la programmation de l'urbanisation par phase. Il apparaît délicat en 1<sup>re</sup> approche de construire AU2c et AU2d avant AU2e au regard des nuisances et des dangers qui vont créer les opérations d'infrastructure (flux de véhicules et d'engins en provenance de la RD54E. Quelles raisons ont conduits à ce phasage ? Selon quelles modalités la commune envisageait-elle de pallier ces contraintes ?
  - *La commune est ouverte à une réflexion sur un phasage différent.*
  - *La collectivité étudie le regroupement de certaines phases et la réarticulation des phases.*
- ➔ *Le CE prend acte de l'engagement de la commune à mener une réflexion sur le sujet.*

\*  
\*\*

Document remis en main propre à Mme le maire de Préserville le 11 décembre 2021.

Réponses retournées au CE le 21 décembre 2021.

Commissaire enquêteur  
François PAUTHE

CA31 : Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne

CAUE : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement

CC : Communauté de Communes

CD31 : Conseil Départemental de la Haute Garonne

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CE : Commissaire Enquêteur

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CU : Code de l'Urbanisme

DDT : Direction Départementale des Territoires

ER : Emplacement réservé

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PPA : Personnes Publiques Associées

PPC : Personnes Publiques Concernées

RD : Route Départementale

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale