

Département de Haute-Garonne

Commune de SAINT ELIX LE CHATEAU

# Enquête publique unique préalable à La révision du Plan Local d'Urbanisme La révision du zonage d'assainissement des eaux usées



Enquête publique du 1er février 2022 au 04 mars 2022  
prescrite par arrêté municipal n° 2022-001 du 04 janvier 2022  
dans la commune de SAINT ELIX LE CHATEAU

## **PIECE B1 bis : CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR Sur le Plan Local d'Urbanisme**

Jean-Yves Wibaux, commissaire enquêteur  
par décision de Madame la Présidente du tribunal Administratif de TOULOUSE  
en date du 01 décembre 2021

Destinataire : Monsieur le maire de la commune de Saint Elix le Château  
Copie : Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse

Dossier 21000169 / 31	Commune de Saint Elix le Château
Révision PLU	Conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur

## Table des matières

1	Rappel du projet et déroulé de l'enquête .....	3
2	Avis du commissaire enquêteur .....	4
2.1	Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	4
2.2	Sur les OAP .....	5
2.3	Sur le périmètre ouvert à l'urbanisation .....	6
2.4	Sur les aspects réglementaires .....	6
2.5	Sur les avis des PPA .....	7
2.6	Sur la tenue de l'enquête .....	7
2.7	Sur les remarques émises lors de l'enquête .....	7
3	Bilan avantages inconvénients du projet .....	8
4	Conclusion .....	9

# **1 Rappel du projet et déroulé de l'enquête**

La commune de Saint-Elix-le-Château située dans la plaine de la Garonne à une cinquantaine de kilomètre au sud de l'agglomération toulousaine dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2012.

Les évolutions législatives récentes, la mise en œuvre d'un SCoT à l'échelle du PETR du Pays du Sud-Toulousain auquel appartient la commune, l'ont conduite à repenser son document d'urbanisme. Le conseil municipal a prescrit la révision de son PLU par délibération le 11 avril 2017, et défini dans cette même délibération les modalités de la concertation, qui a été lancée conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme.

Les orientations générales du Plan de Développement et d'Aménagement Durables ont été présentées au conseil municipal le 14 octobre 2019.

Le bilan de la concertation a été présenté au conseil municipal et le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé a été approuvé par délibération du 29 juin 2021.

Début juillet 2021, a été lancée la consultation de Personnes Publiques Associées :

- L'Etat : la sous-préfecture de Muret et la direction départementale des territoires,
- le Conseil régional d'Occitanie et le Conseil départemental de Haute Garonne,
- Les Chambres d'Agriculture, du Commerce et de l'Industrie, des Métiers et de l'Artisanat
- le PETR du Pays du Sud-Toulousain, chargé de l'élaboration du SCoT,
- La Communauté de Communes Cœur de Garonne, compétente en matière de Programme Local de l'Habitat,
- Le Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch (SIECT)
- les communes limitrophes.

Parallèlement à la révision du PLU, a été lancée la révision du zonage d'assainissement dont le Syndicat Mixte Eau et Assainissement (SMEA) représenté par RESEAU31 est maître d'ouvrage. Le RESEAU31 a désigné la commune de Saint-Elix-le-Château comme autorité organisatrice pour assurer la mise en œuvre d'une enquête unique pour les deux objets.

Le Tribunal administratif de Toulouse a désigné Jean-Yves WIBAUX comme commissaire enquêteur par décision n°E21000169 / 31 du 1er décembre 2021.

L'arrêté d'ouverture d'enquête n°2022-001 a été signé le 04 janvier 2022 par Monsieur le Maire de Saint-Elix-le-Château, précisant que l'enquête serait ouverte le 1er février 2022 à 9h00 et close le 04 mars 2022 à 12 h00, soit une durée de 32 jours calendaires. L'avis correspondant a été affiché en mairie et en 15 points répartis sur le territoire de la commune, publié dans la presse locale (la Dépêche du Midi et le Petit Journal), mis en ligne sur le site internet de la Commune (ainsi que l'intégralité du dossier d'enquête et de ses annexes, téléchargeable au format PDF).

Le dossier d'enquête comprenait 5 pièces :

- Pièce 0 : Pièces administratives
- Pièce 1 : Rapport de présentation en 4 parties
  - Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

Dossier 21000169 / 31	Commune de Saint Elix le Château
Révision PLU	Conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur

- Résumé non technique
- Justification du projet
- Evaluation du projet
- Pièce 2 : Programme d'Aménagement et de Développement Durables
- Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièce 4 : Règlement écrit
- Pièce 5 : Règlement graphique au 1/5000
- Pièce 6 : Annexes

Le règlement graphique a été établi sur un fond cadastral insuffisamment à jour, sur lequel plusieurs divisions parcellaires et certaines constructions étaient absentes. Il a néanmoins été possible de repérer l'ensemble des parcelles concernées par des contributions du public.

Par ailleurs, étaient joints au dossier qui a été mis à disposition du public l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées ainsi que le mémoire en réponse la commune.

J'ai tenu les quatre permanences aux dates prescrites, à savoir :

- le mardi 1er février 2022 de 09h00 à 12h00,
- le samedi 12 février 2022 de 09h00 à 12h00,
- le mercredi 23 février 2022 de 14h00 à 17h00,
- le jeudi 04 mars 2022 de 09h00 à 12h00, cette dernière ayant été prolongée compte tenu de demandes supplémentaires de rendez-vous.

La mobilisation du public a été conséquente et elle a permis, en particulier, d'évoquer deux sujets principaux de préoccupation :

- le premier concernait le déclassement en zone naturelle ou agricole de parcelles précédemment constructibles dans le précédent PLU. Ces observations portaient sur des parcelles situées principalement dans des hameaux qui se sont étoffés au fil des années le long des voies de circulation. Les intéressés n'ont pas compris la nécessité de réduire l'ampleur des zones constructibles, d'autant que la plupart disposaient de terrains équipés en électricité et en eau potable. Sur ce dernier point, plusieurs administrés se sont d'ailleurs essentiellement attachés à la desserte de leur parcelle sans considérer que le réseau en place ne permettrait pas d'alimenter, sans renforcement, l'ensemble des demandes sollicitées.
- L'activité d'extraction de granulats, sur la zone située à l'est de l'autoroute A64. Les entreprises concernées ont toutes manifesté l'intérêt sur le classement proposé qui leur permet de poursuivre leur activité, et d'envisager les investissements nécessaires. Par ailleurs, le devenir après exploitation des parcelles concernées a été un sujet de préoccupation, puisque certains projets d'utilisation des plans d'eaux créés pour une production d'énergie photovoltaïque flottante sont d'ores et déjà instruits ou en cours d'étude.

## **2 Avis du commissaire enquêteur**

### ***2.1 Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables***

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement qui guident la commune dans l'établissement de son projet de document d'urbanisme. Celle-ci s'appuie sur les directives nationales déclinées dans la législation, les préconisations découlant du Schéma de Cohérence Territoriale établi à l'échelle du Pays du Sud-Toulousain.

Dossier 21000169 / 31	Commune de Saint Elix le Château
Révision PLU	Conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur

Le PADD définit notamment des objectifs chiffrés en matière d'évolution de l'habitat, des activités économiques et commerciales, tout en garantissant le maintien des continuités écologiques et le limitant la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier.

Ainsi, la commune de Saint-Elix-le-Château s'est fixé une évolution de population correspondant à 50 logements d'ici 2030, plus une vingtaine à plus long terme. La difficulté est cependant que la base de départ est mal définie, puisque les données démographiques sur lesquelles elle semble basée sont soit celle connues de 2016 (889 habitants) soit celles estimées de 2021 (1003 habitants).

Néanmoins les grands principes poursuivis comportent trois grands axes :

- Renforcer la fonction de centralité du bourg, en poursuivant la diversification de l'habitat, en complétant l'offre de proximité du centre-bourg, s'appuyant sur la capacité des réseaux et en prenant en considération les différents modes de déplacement.
- Maintenir un tissu économique diversifié, par le renforcement de la zone d'activité intercommunale, en assurant la pérennité des activités économiques existantes et notamment l'extraction des granulats, tout en assurant la pérennité de l'activité agricole, en particulier par la reconversion des anciens sites de gravières.
- Valoriser les éléments identitaires de la commune notamment par la qualité de l'urbanisation du bourg, et la préservation des espaces naturels remarquables.

Ces éléments ont permis de définir les grands objectifs d'aménagement pour proposer des zones ouvertes à l'urbanisation compatibles avec le diagnostic de l'état initial et en compatibilité avec le SCoT du Pays Sud-Toulousain.

## **2.2 Sur les OAP**

La commune a défini trois secteurs sur lesquels elle a établi des orientations d'aménagement et de programmation.

- le secteur du bourg ancien : cette zone se situe à proximité immédiate du bourg caractérisé par une urbanisation en village-rue. Il se trouve à l'interface avec une zone comportant des équipements sportifs et publics (école, services). Ce secteur de 1,20 ha, disposant d'une desserte par la rue des Ecoliers et la rue du Château, proposera de 14 à 17 logements en habitat groupé, et permettant d'accueillir des commerces. Les cheminements piétons seront intégrés. Une opération d'aménagement d'ensemble, prévue en deux phases, est nécessaire à l'urbanisation de ce secteur.
- le secteur de Soulé : cette parcelle de 0,6 ha, accessible par la RD 48 et le chemin de Soulé permettra d'accueillir environ 6 logements sous forme d'habitat individuel ou groupé. Malheureusement ce secteur n'est pas équipé pour la collecte des eaux usées, et l'assainissement autonome y est préconisé. Cette option est regrettable compte tenu qu'une extension du réseau collectif permettrait de raccorder plusieurs habitations existantes de ce secteur.
- Le secteur du Communal : il s'agit d'une parcelle de 1 ha, classée AU0, pour une urbanisation future après modification du PLU. Il est y prévu 12 à 14 logements desservis en assainissement collectif qui dessert déjà cette zone.

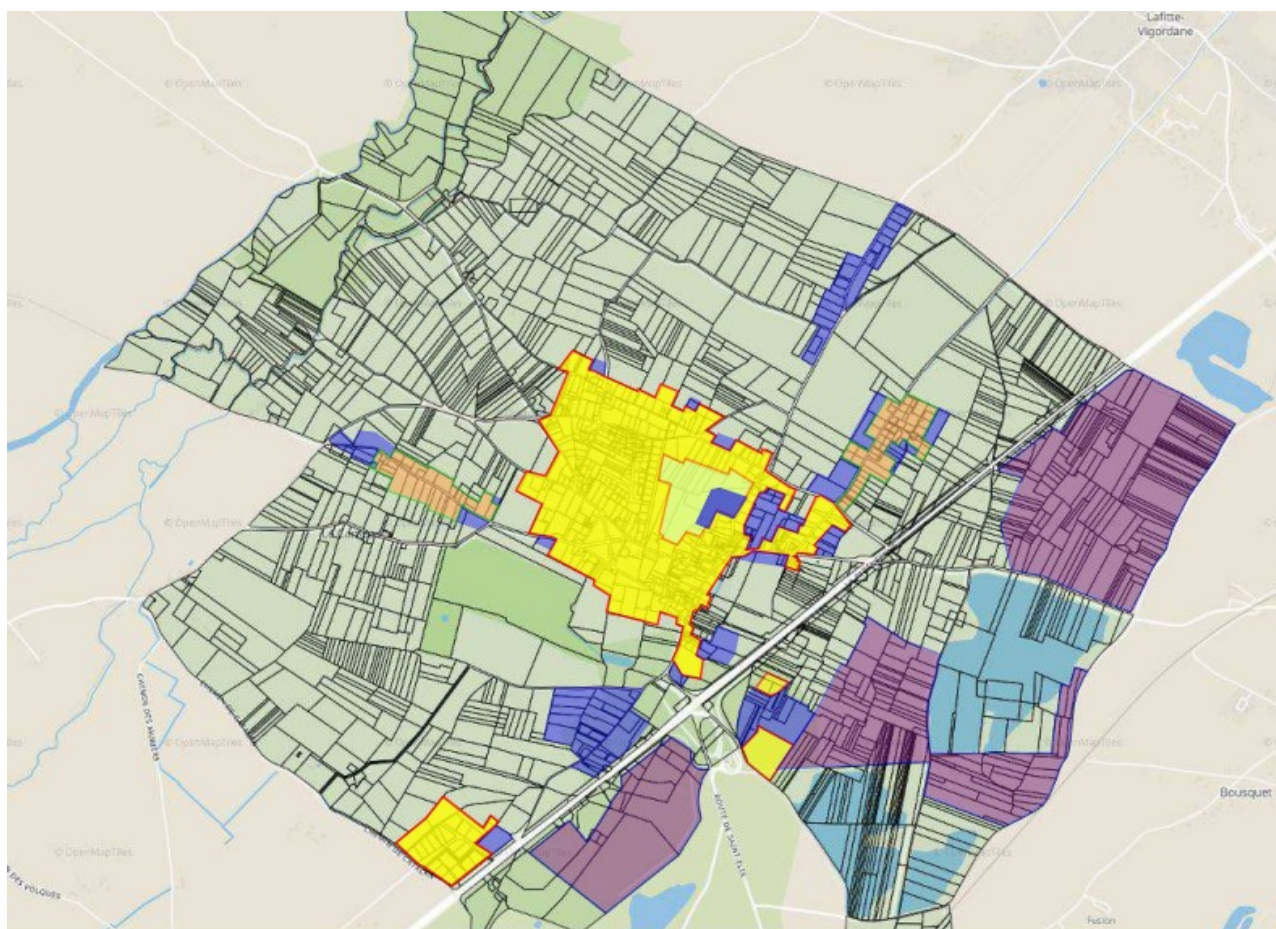
Par ailleurs, un autre secteur situé chemin des Baylous a été classé en zone AU0. D'une surface de 1,35 ha, il est également accessible au réseau de collecte des eaux usées, et doit permettre l'accueil d'une vingtaine de logements. Cependant cette zone AU0 n'est pas concernée par une OAP qui en permettrait l'ouverture à l'urbanisation.

Dossier 21000169 / 31	Commune de Saint Elix le Château
Révision PLU	Conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur

### 2.3 Sur le périmètre ouvert à l'urbanisation

Les zones ouvertes à la construction immédiate ou future (en jaune dans le plan ci-dessous) ont été sensiblement réduites et regroupées autour du centre bourg historique. La plupart des zones périphériques qui avaient connu une forte expansion au cours des dernières décennies ont été reclassées en zones A ou N (en bleu dans le plan ci-dessous).

Les secteurs plus construits (en orange dans le plan ci-dessous) ont été classés en zone Nh, qui caractérise une zone urbaine de faible densité sans droit réel à construction. Compte tenu de leur taille, la dénomination de STECAL n'est pas adaptée, comme l'ont signalé plusieurs Personnes Publiques Associées. Il est préférable de leur garder une dénomination de zone urbaine, même si la commune souhaite y limiter de façon drastique les possibilités de construction.



Pourtant, compte tenu de l'existence de dents creuses et de l'éventualité de divisions parcellaires d'une part, des possibilités offertes par les secteurs couverts par une OAP ou une zone AU0 d'autre part, il apparaît que les capacités globales en logements futurs dépassent les prévisions préconisées par le SCoT.

C'est pourquoi plusieurs organismes ont demandé de réduire les zones d'urbanisation future, et la commune dans son mémoire en réponse aux observations des PPA s'est engagée à déclasser la zone AU0 faisant l'objet de l'OAP du Communal.

Cette option m'apparaît comme une bonne initiative.

### 2.4 Sur les aspects réglementaires

Le règlement écrit, et le règlement graphique qui en est la représentation, présentent l'ensemble des dispositions constructives qui s'attachent aux projets dans les différentes zones. Cependant certaines adaptations sont à prévoir, notamment à la suite des avis émis par le PPA et des

contributions apportées par les administrés lors de l'enquête publique :

- La zone Nh matérialisée sur les hameaux de Terré et Borios, représentée comme un STECAL, est inappropriée. Ces zones urbanisées, extérieures au centre bourg, doivent faire l'objet d'un classement spécifique de zone urbaine dont il convient de définir les possibilités restrictives de construire qui les caractériseront.
- La zone Ng, destinée à l'extraction des matériaux ne peut non plus être cataloguée de STECAL compte tenu de son ampleur. Au contraire, sans doute serait-il intéressant de déterminer des secteurs particuliers où pourraient être implantées les installations techniques et de bureaux, dont la plupart existent déjà.

Sous réserve de ces deux aménagements nécessaires, le document réglementaire présenté répond à la législation en vigueur.

Le travail qui a été conduit par la commune aboutit à une réduction sensible des surfaces vouées à la construction, répondant ainsi aux préconisations nationales et exprimées dans le SCoT du Pays du Sud-Toulousain.

Cependant la densification préconisée aurait-elle pu être plus ambitieuse, et le recours à l'assainissement collectif érigé comme principe dans toutes les OAP.

## **2.5 Sur les avis des PPA**

De nombreuses Personnes Publiques Associées ont émis un avis sur le dossier présentant souvent des demandes d'adaptation du document, que la commune s'est engagée à amender pour retenir certaines de ces exigences. Un long travail reste donc à effectuer avant que le PLU ne devienne définitif.

## **2.6 Sur la tenue de l'enquête**

L'enquête a été organisée conformément à la réglementation. L'information du public a été réalisée dans de bonnes conditions, par voie de presse, par affichage, en conformité avec la réglementation, et par voie électronique ou postale dans certaines situations.

Le dossier déposé en mairie, était également disponible sur le site internet de la commune, consultable et téléchargeable si besoin.

Tous les administrés qui le souhaitent ont pu inscrire sur le registre leur contribution ou la faire parvenir au commissaire enquêteur qui a reçu ceux qui avaient émis le souhait de le rencontrer pour lui exposer leur problématique.

## **2.7 Sur les remarques émises lors de l'enquête**

Une majorité des remarques recueillies lors de l'enquête ont concerné soit des demandes de constructibilité pour des parcelles qui étaient précédemment constructibles et que la commune a reclassées dans le domaine naturel ou agricole pour répondre à ses objectifs d'aménagement, soit le reclassement en zone urbaine des secteurs de Terré, Castagnac et Borios et l'Auberge sur lesquels la commune souhaite arrêter le phénomène d'urbanisation des dernières décennies. Peu de demandes peuvent être satisfaites (R 03, R 05, R12) sans remettre totalement en cause les principes affichés par la commune.

D'autres remarques concernent l'activité d'extraction des matériaux ou le devenir des terrains concernés après exploitation. Ces remarques sont globalement acceptables.

Dossier 21000169 / 31	Commune de Saint Elix le Château
Révision PLU	Conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur

### **3 Bilan avantages inconvénients du projet**

De l'analyse du dossier il ressort que le projet comporte un certain nombre de points positifs :

- Le Projet de Développement et d'Aménagement Durables de la commune de Saint-Elix-le-Château prend en compte des objectifs du SCoT du PETR du Pays du Sud Toulousain, et permet un développement harmonieux de la commune en respectant les préconisations relatives à l'urbanisation, au respect du tissu environnemental et au maintien de l'activité économique dans ce secteur.
- La diminution des surfaces destinées à l'urbanisation que permet le PLU révisé est resserré au niveau du centre village. La commune contribue ainsi à une protection des espaces naturels agricoles et forestiers et répond à la recommandation nationale concernant la limitation de la consommation de ces espaces par un arrêt de l'étalement urbain observé au cours des dernières décennies.
- Arrêt de l'urbanisation tentaculaire le long des voies de circulation et prise en compte du niveau des équipements, alors que pendant de nombreuses années, la présence de voiries et de réseaux a constitué un argument pour favoriser la construction.
- Maintien d'un tissu économique important, notamment en permettant la poursuite de l'activité d'extraction de matériaux.
- Les aspects risques sont correctement pris en compte et les dispositions de protection sont adaptées en fonction des connaissances en la matière.
- Les aspects environnementaux ont été analysés en fonction des connaissances acquises, et leur traduction dans le document est globalement satisfaisante. L'activité agricole bénéficie d'une large prise en compte, même si elle peut être renforcée par les mesures compensatoires qui devront être définies dans les zones d'extraction des matériaux, principalement dans les arrêtés d'autorisation accordés.

Cependant le projet a suscité de nombreuses remarques de la part notamment des personnes publiques associées. Néanmoins, certaines dispositions sont susceptibles d'adaptation auxquelles la commune s'est engagée dans son mémoire en réponse qui a été joint au dossier mis à l'enquête :

- Le classement Nh choisi pour les hameaux n'est pas adapté, et leur dénomination de STECAL ne peut être maintenue compte tenu de leur taille conséquente. De même, la dénomination de STECAL relative aux zones dans lesquelles l'activité de gravières est maintenue est également inadaptée.
- Les zones d'urbanisation future semblent surabondantes, mais la commune s'est engagée à en réduire l'emprise. Par ailleurs, l'une d'elles n'a pas fait l'objet d'une AOP, nécessaire à sa libération.
- Le diagnostic agricole présenté dans l'état initial de l'environnement doit être conforté, et ses sources de données précisées. La commune s'est engagée à revoir cette question.
- L'impact de l'activité d'extraction des matériaux sur le milieu agricole est important en termes d'utilisation d'espace. Néanmoins, cet aspect peut être réduit par les mesures de réhabilitation des sites après exploitation, dont la définition ne peut être parfaitement définie dans le cadre du seul PLU.
- Le projet soumis à l'enquête a suscité de nombreuses remarques de la part du public, même si une majorité de ses sollicitations ne peuvent être prises en considération sans remettre en cause les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de cette révision.
- Plusieurs informations manquent sur le document graphique ou sont insuffisantes, concernant la dénomination des voies départementales, ou le nom des cours d'eau le long desquels un retrait des constructions est institué.

Dossier 21000169 / 31	Commune de Saint Elix le Château
Révision PLU	Conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur



## 4 Conclusion

Je considère donc que les avantages présentés par le projet soumis à l'enquête publique sont largement supérieurs à ses inconvénients, dont la plupart d'ailleurs peuvent être corrigés avant que le PLU définitif ne soit approuvé par le conseil municipal.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Elix-le-Château prenant en considération les modifications que la commune s'est engagée à apporter dans ses mémoires en réponse aux observations de Personnes Publiques Associées et au rapport de synthèse de l'enquête publique, assorti des réserves et recommandations suivantes :

- **réserve n°1** : création d'une zone urbaine sur les hameaux de Terré, Borios, et éventuellement L'auberge, en adoptant un règlement permettant d'y limiter de façon stricte les nouvelles constructions pour répondre aux orientations définies dans le PADD ;
- **réserve n°2** : adapter le règlement graphique pour apporter les précisions supplémentaires concernant la dénomination des voies départementales, le nom de cours d'eau concernés par un recul des constructions de 10 m, en compléter la légende concernant la zone Np ;
- **réserve n°3** : adapter le zonage afin de respecter l'autorisation de construire accordée à la création d'une centrale photovoltaïque sur le lac du Vignoble ;
- **recommandation n°1** : étudier la pertinence d'une adaptation du zonage ou du règlement écrit afin de permettre l'accueil d'une structure destinée aux personnes à mobilité réduite dans le secteur de l'Elysée ;
- **recommandation n°2** : compléter, dans les annexes, le plan relatif à la distribution d'eau potable en y indiquant les diamètres des canalisations et en y mentionnant les équipements principaux structurant le réseau ;
- **recommandation n°3** : adopter une Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant la zone AU0 des Baylous avant de permettre son ouverture à l'urbanisation ;
- **recommandation n°4** : étudier les dispositions qui permettraient de raccorder la zone d'urbanisation future AUc au réseau de collecte des eaux usées, afin d'en renforcer la densité des constructions ;
- **recommandation n°5** : apprécier la pertinence d'une adaptation du zonage concernant les demandes de constructibilité présentées sur des parcelles limitrophes des zones urbaines du PLU révisé, sans remettre en cause les principes d'aménagement ;
- **recommandation n°6** : mettre à jour le plan cadastral sur lequel est présenté le règlement graphique du PLU.

Le commissaire enquêteur

Jean-Yves Wibaux

Dossier 21000169 / 31	Commune de Saint Elix le Château
Révision PLU	Conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur